

Kaders procesgang grondexploitatie

2016



Inhoud

1. Inleiding.....	3
2. Begrippenlijst	4
3. Procesbeschrijving: de fases van grondexploitatie	5

1. Inleiding

In juni 2014 heeft de raad het memo processen grondexploitatie vastgesteld. In dit memo is het proces rond autorisatie van de gemeentelijke grondexploitaties beschreven.

De commissie Besluit Beheer en Verantwoording (BBV) heeft in maart 2016 een bijgestelde Notitie grondexploitaties uitgebracht. Mede op basis daarvan is het noodzakelijk dit procesmemo, aangepast naar kaders procesgang grondexploitatie, op onderdelen aan te passen. In genoemde Notitie grondexploitaties wordt voorgeschreven dat de categorie niet-in-exploitatie-genomen-gronden (NIEGG) komt te vervallen. Deze gronden dienen opnieuw beoordeeld te worden en te worden beschouwd als bouwgrond-in-exploitatie (BIE) óf als materiele vaste activa (MVA).

Gronden waarbij géén sprake is van 'een reëel en stellig voornemen' om deze op termijn tot ontwikkeling te brengen, dienen te worden overgezet naar de materiele vaste activa. In het laatste geval worden de gronden als bezittingen op de balans beschouwd. Het gevolg is dat aan deze gronden geen rente en kosten toegerekend mogen worden. .

In paragraaf 2 is een aantal begrippen gedefinieerd die, voor een beter begrip van dit memo, zijn toegevoegd. In paragraaf 3 wordt het proces van de gemeentelijke grondexploitatie beschreven, aan de hand van de verschillende fasen die hierin zijn te onderscheiden.

2. Begrippenlijst

BIE (Bouwgrond in exploitatie)

BIE (voorheen in exploitatie genomen gronden of IEGG) betreft bouwgronden waar een door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie aan ten grondslag ligt. De grondexploitaties worden zo vaak als nodig maar tenminste één keer per kwartaal geactualiseerd. Een actualisatie houdt in dat alle parameters (inkoopprijzen, verkoopprijzen, verwachtingen in de tijd, huidige boekwaarde, rente percentages, e.d.) opnieuw getoetst worden en, indien van toepassing, worden aangepast aan de laatste inzichten. Indien er sprake is van een substantiële afwijking worden bijgestelde prognoses weergegeven in de periodieke rapportages.

Boekwaarde

Het saldo van geboekte (gerealiseerde) kosten en opbrengsten op een, in dit geval, grondcomplex.

Complex (Grondcomplex)

Een boekhoudkundige eenheid van kosten en opbrengsten die verband houdt met werken en werkzaamheden binnen een ruimtelijk en/of functioneel samenhangend gebied.

Complexwaarde

Bij het bepalen van de grondwaarde van een onroerende zaak moet er rekening mee worden gehouden dat deze onroerende zaak onderdeel kan uitmaken van een groter geheel, een complex. Binnen een complex worden alle lasten en baten en bestemmingen van de gronden geëgaliseerd en hebben alle gronden dezelfde waarde.

Grondexploitatie (ook wel grondexploitatiebegroting of grex)

Een grondexploitatie is een begroting die wordt opgesteld om alle kosten en opbrengsten van een ruimtelijk ontwikkelingsplan in beeld te brengen. Aan de kostenkant staan de aankoop van grond, het bouwrijp maken ervan, het inrichten van de openbare ruimte, toegerekende rentekosten op het geïnvesteerd vermogen en overhead (onder andere de kosten voor het maken van het plan en de begeleiding van de uitvoering ervan). Aan de opbrengstenkant staan de verkoop van bouwrijpe grond en alle eventuele subsidies en bijdragen van derden. De richttermijn van de doorlooptijd is daarbij 10 jaar (voortschrijdend).

Materiële Vaste Activa (MVA)

Onder materiële vaste activa worden in het kader van deze notitie verstaan de gronden van de gemeente waarvan het daarvoor benodigde vermogen voor een periode langer dan een jaar is vastgelegd en een reëel en stellig voornemen om deze gronden tot ontwikkeling te brengen ontbreekt.

Project

Een project is een, in de tijd en middelen begrensde, activiteit om iets te creëren. Het onderscheidt zich door zijn eenmalige karakter van een programma of proces. Een project wordt meestal in samenwerking met verschillende mensen en organisaties uitgevoerd. Het project wordt vastgelegd in een projectplan en geregeld door projectmanagement.

3. Procesbeschrijving: de fases van grondexploitatie

De gemeentelijke grondvoorraden bevinden zich in diverse fases die verband houden met de voortgang van de ontwikkeling en de mate waarin de beoogde nieuwe functies planologisch zijn vastgesteld. De fases die de gemeente Barneveld hanteert zijn in de volgende paragrafen beschreven.

Achterin de memo zijn de fases schematisch weergegeven in een figuur.

Fase 1 Bouwgrond in exploitatie – reëel en stellig voornemen

Voor alle gronden die zich in fase 1 bevinden bestaat het reëel en stellig voornemen deze in ontwikkeling te nemen. Het gaat daarbij om gronden die binnen de door de raad vastgestelde structuurvisie liggen, gronden die vrijkomen voor ontwikkeling door maatschappelijke gebeurtenissen (bijvoorbeeld schoollocaties die vrijkomen voor herontwikkeling) waarover de raad eveneens heeft besloten deze in ontwikkeling te nemen dan wel gronden buiten de structuurvisie worden aangekocht met als doel deze te ontwikkelen (in dergelijke gevallen wordt vooruitlopend op een herziene structuurvisie reeds strategisch grond verworven). Een groot gedeelte van de voormalige NIEGG gronden is in deze fase ondergebracht.

Doorbelasting kosten

Aan deze gronden wordt rente toegerekend (over het netto geïnvesteerd vermogen ofwel de boekwaarde) en andere toerekenbare kosten die voldoen aan de Besluit ruimtelijke ordening (art. 6.2.3 en art. 6.2.4). Daarbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan kosten van onderzoek, sloop van bestaande opstallen etc. Het college is op basis van de Nota grondbeleid 2011 bevoegd gronden te verwerven binnen de aangewezen zoekgebieden. Voor aankoop van strategische gronden buiten de aangewezen zoekgebieden geldt een maximum van € 5.000.000 op jaarbasis. Het college is bij de vaststelling van de begroting door de raad gemandateerd tot maximaal € 500.000 per plan/complex te besteden aan onderzoeken en plankosten.

Waardering gronden

De waardering van de gronden wordt gebaseerd op de boekwaarde, gemaximeerd tot de complexwaarde die past bij de toekomstige bestemming. Deze wordt bij het opmaken van de jaarrekening bepaald.

Monitoren grondexploitaties

In de grondexploitatie van deze gronden gaan wij er vanuit dat de ontwikkeling minimaal kostendekkend is. Het te verwachten resultaat voor deze grondexploitaties zal gering zijn. We gaan er in deze fase vanuit dat de te verwachten opbrengsten ongeveer gelijk zijn aan de gemaakte kosten van aankoop grond plus rente en andere toerekenbare kosten. Met het vaststellen van de jaarverslaggeving wordt de raad jaarlijks voorgesteld akkoord te gaan met het openen van deze grondexploitaties en de te verwachten resultaten op deze wijze vast te stellen. De cijfers bestaan uit een financiële verkenning op hoofdlijnen en zullen in de tijd steeds meer uitkristalliseren naarmate er meer inhoud wordt gegeven aan planvorming.

Fase 2 Bouwgrond in exploitatie – projectplan gereed

Zodra het projectplan gereed is, gebaseerd op diverse onderzoeken uit fase 1, wordt dit samen met een kaderstellende notitie plus een geactualiseerde grondexploitatiebegroting voor akkoord voorgelegd aan –respectievelijk- het college en de raad. Na akkoord door de raad gaan de gronden over van fase 1 naar fase 2.

De grondexploitatiebegroting zal volgens het model uit figuur 3.1 worden aangeboden. Met deze opstelling wordt aangesloten bij de weergave in de MPG.

Project Projectnummer Omschrijving	{projectnaam} {nummer}					
Kosten	Totaal	Boekwaarde	Te realiseren	{jaar}	{jaar}	{jaar}
Verweringen						
Plankosten						
Bouw- en woonrijp						
Overige kosten						
Totale kosten	-	-	-	-	-	-
Opbrengsten						
Verkopen						
Overige opbrengsten						
Totale opbrengsten	-	-	-	-	-	-
Saldo opbrengsten minus kosten	-	-	-	-	-	-
Kostenstijging						
Opbrengststijging						
Rente						
Kasstroom per jaar		-		-	-	-
Kasstroom cumulatief		-		-	-	-
Te verwachten resultaat op eindwaarde						-

Figuur 3.1: model begroting grondexploitatie

Doorbelasting kosten

Aan deze gronden wordt rente toegerekend over het netto geïnvesteerd vermogen (boekwaarde) en andere toerekenbare kosten die voldoen aan de Besluit ruimtelijke ordening (art. 6.2.3 en art. 6.2.4).

Waardering gronden

Deze gronden worden gewaardeerd op basis van boekwaarde, gemaximeerd tot de geraamde uitgifteprijs die passen bij de nieuwe bestemming. Genoemde uitgifteprijs zijn eveneens in de grondexploitatie toegepast.

Monitoren grondexploitaties

Middels de periodieke rapportages wordt de raad geïnformeerd over de voortgang van de grondexploitaties. Dit gebeurt in ieder geval één maal per kwartaal, en voorts zo vaak als het verloop van de betreffende grondexploitatie daartoe aanleiding geeft. Bij een substantiële wijziging zal het college dat toelichten. Indien nodig zal het college een voorstel indienen om de grondexploitatie aan te passen; dat zal als een apart beslispoint aan de raad ter accordering worden voorgelegd.

Fase 3: Bouwgrond in exploitatie – onherroepelijk planologisch besluit

Als de beoogde nieuwe functies planologisch onherroepelijk zijn, gaan gronden over van fase 2 naar fase 3.

Doorbelasting kosten

Ook aan deze gronden wordt rente toegerekend over het netto geïnvesteerd vermogen (boekwaarde) en andere toerekenbare kosten die voldoen aan het Besluit ruimtelijke ordening..

Waardering gronden

Deze gronden worden gewaardeerd op basis van boekwaarde, gemaximeerd tot de geraamde uitgifteprijs die passen bij de nieuwe bestemming. Genoemde uitgifteprijs is eveneens in de grondexploitatie toegepast. De nieuwe functies zijn nu ook juridisch verankerd waarmee het risico op waardevermindering door planologische aanpassingen en vertragingen komt te vervallen.

Monitoren grondexploitaties

Middels de periodieke rapportages wordt de raad geïnformeerd over de voortgang van de grondexploitaties. Dit gebeurt in ieder geval één maal per kwartaal, en voorts zo vaak als het verloop van de betreffende grondexploitatie daartoe aanleiding geeft. Bij een substantiële wijziging zal het college dat toelichten. Indien nodig zal het college een voorstel indienen om de grondexploitatie aan te passen; dat zal als een apart beslispunt aan de raad ter accordering worden voorgelegd.

Fase 4 : Bouwgrond in exploitatie - afsluiting

Op het moment dat alle kosten van een grondexploitatie zijn afgehandeld en alle gronden zijn verkocht zal de projectleider een eindverantwoording richting directie en college opstellen. Het college zal vervolgens aan de raad voorstellen:

- akkoord te gaan met het afsluiten van de grondexploitatie en het nemen van het resultaat in de gemeentelijke exploitatierekening.
- Als er voor het project een voorziening is getroffen zal deze vrijvallen bij het afsluiten van het project.
- Indien er bij het afsluiten van een grondexploitatie nog restkavels zijn zal in het voorstel apart aandacht worden gegeven aan de vraag hoe deze verder worden behandeld.

De financiële verantwoording komt tot uitdrukking in de jaarverslaggeving (en Meerjarenprognose grondexploitaties (MPG)).

Fase 5 : Materiële vaste activa

Het kan voorkomen dat aangekochte gronden of delen van gronden (restkavels, te handhaven objecten etc.) niet verder ontwikkeld worden. In dat geval zullen deze gronden, middels een raadsvoorstel, over worden gebracht naar de materiële vaste activa.

Doorbelasting kosten

Aan deze gronden worden géén rente of andere kosten toegerekend.

Waardering gronden

De waardering van de gronden wordt gebaseerd op de boekwaarde, gemaximeerd tot de marktwaarde die past bij het bestaande gebruik en staat waarin de gronden zich bevinden.

