

Bijlage 2 Toelichting vakjargon

Plan van Aanpak

Op 20 februari jl. 2007 is in de Raadscommissie Stad het *Plan van Aanpak Verbeteren werkwijze bij besluitvorming en management van ruimtelijke projecten behandeld*. De Dienst Stad heeft de uitvoering van dit Plan van Aanpak ter hand genomen. Op 4 september 2007 is in dit kader aan de Raadscommissie Stad ter advisering aan het College voorgelegd de nota *Voorstel tot verbetering van de werkwijze bij ruimtelijke projecten*.

Herziening (gewijzigd beleid)

Eén van de uitgangspunten van dit Plan van Aanpak is, dat *nieuwe* grondexploitaties separaat aan de Raad worden voorgelegd ter besluitvorming. Reeds *vastgestelde* grondexploitaties, waarvan de raming wijzigt als gevolg van (majeure) beleidswijzigingen, leggen wij eveneens separaat aan de Raad voor. We noemen dit voortaan *herzieningen*.

Actualisatie (ongewijzigd beleid)

Uit de vorige alinea *herziening* vloeit voort, dat de thans voorliggende actualisatie is gebaseerd op *ongewijzigd* beleid en derhalve betrekking heeft op bijvoorbeeld:

- indicering van lasten en baten als gevolg van inflatiecorrecties;
- wijzigingen lasten en baten als gevolg van technische aanpassing en;
- verschuivingen van de planningen in tijd.

Zo kunnen vertragingen in de uitvoering van bouwplannen leiden tot meerkosten, maar ook tot het verschuiven van lasten en baten naar een volgend begrotingsjaar.

Omtrent het bovenstaande verwijzen wij naar Raadsinformatiebrief S1203301 waarin wij nader ingaan op de wijze en de frequentie waarop grondexploitaties aan u ter vaststelling worden voorgelegd.

Plan-, bouwgrond- en grondexploitaties

Deze begrippen worden in de praktijk door elkaar gebruikt. Wij hanteren voor de eenduidigheid alleen het begrip grondexploitatie. De benaming van financiële rekeningen, zoals wij deze reeds geruime tijd in de gemeentelijke begroting en rekening gebruiken, passen wij ongewijzigd toe, zodat er naast het begrip *grondexploitaties* ook sprake is van *subfunctie 830.1 bouwgrondexploitaties* en de *voorziening planexploitaties*.

Onderhanden werk

Het saldo van de gezamenlijke nog niet afgesloten grondexploitaties vindt u terug op de balans onder de post *onderhanden werk*. In de meest letterlijke zin gaat het hier om een *voorraad* werk, waarvan de waarde gedurende de (meerjarige) looptijd van de grondexploitatie verandert doordat we m.b.t. dit werk zaken uitvoeren, zoals saneren, slopen, bouw- en woonrijpmaken. De met deze uitvoerende werkzaamheden samenhangende lasten en baten boeken we (via *subfunctie 830.1 bouwgrondexploitaties*) direct ten laste/ten gunste van de betreffende grondexploitatie, waarvan u de gesaldeerde effecten terugvindt op de balanspost *onderhanden werk*.

Als de uitvoerende werkzaamheden gereed zijn, sluiten we de grondexploitatie af. De waarde van deze grondexploitatie verdwijnt dan uit de balanspost *onderhanden werk*. Een verlies brengen we in het jaar van afsluiten ten laste van de *voorziening planexploitaties* en een winst komt in het jaar van afsluiten ten gunste van het concernresultaat.

Subfunctie 830.1 (bouwgrondexploitaties)

Naast de balanspost *onderhanden werk* vinden we in de gemeentelijke exploitatierekening *subfunctie 830.1 bouwgrondexploitaties*. Op deze subfunctie treft u de geraamde en werkelijke lasten en baten van de volgende zaken:

1. **De geraamde en werkelijke directe lasten en baten van de nog niet afgesloten grondexploitaties**

De directe lasten en baten ramen en boeken we direct (via *subfunctie 830.1 bouwgrondexploitaties*) ten laste/ten bate van de betreffende grondexploitatie. De gesaldeerde effecten van de werkelijke directe lasten en baten vindt u, zoals hierboven vermeld, terug op de balanspost *Onderhanden werk*

Het volume van de directe lasten en baten van de nog niet afgesloten grondexploitaties vindt u in de productenraming en de productenrekening terug op *subfunctie 830.1 bouwgrondexploitaties*. Doordat we de geraamde en geboekte directe lasten en baten betreffende de nog niet afgesloten grondexploitaties naar de balanspost *onderhanden werk* doorbelasten, ontstaat/resteert op *subfunctie 830.1 bouwgrondexploitaties* terzake¹ een saldo nul.

2. **De geraamde en werkelijke indirecte lasten en baten van de nog niet afgesloten grondexploitaties**

Denkt u hierbij aan personele en kapitaalslasten. Deze indirecte lasten en baten ramen en boeken we vanuit de dienstkostenplaatsen stapsgewijs door (via *subfunctie 830.1 bouwgrondexploitaties*) aan de betreffende grondexploitaties. (De balanspost *Onderhanden werk*)

Het volume van de indirecte lasten en baten van de nog niet afgesloten grondexploitaties vindt u in de productenraming en de productenrekening terug op *subfunctie 830.1 bouwgrondexploitaties*, evenals het volume van de doorbelasting aan de nog niet afgesloten grondexploitaties.

Ten behoeve van de grondexploitaties ramen en boeken wij ondermeer Personeelskosten (A). De dekking van deze kosten wordt gevonden binnen de grondexploitaties (B). De voorcalculatorische dekking zoals aanwezig binnen de grondexploitaties wordt berekend op basis van een grondslag (het volume bouw- en woonrijp maken binnen de grondexploitatie) en een opslagpercentage. De uitkomst wordt verdeeld over de resterende looptijd van de grondexploitatie. Verschillen tussen A en B komen ten laste c.q. gunste van het concernresultaat onder meer via *subfunctie 830.1*.

3. **Dotaties of onttrekkingen aan de voorziening planexploitaties**

Deze voorziening biedt dekking voor alle met verlies af te sluiten grondexploitaties. Zit er teveel in de voorziening dan onttrekken we (via *subfunctie 830.1 bouwgrondexploitaties*) een bedrag ten gunste van het concernresultaat en zit er te weinig in dan doteren we (via *subfunctie 830.1 bouwgrondexploitaties*) een bedrag aan de voorziening ten laste van het concernresultaat.

4. **Het resultaat van met winst in het boekjaar afgesloten/af te sluiten grondexploitaties,**

Winsten van in het boekjaar winstgevend af te sluiten (raming) of afgesloten (rekening) grondexploitaties komen (via *subfunctie 830.1 bouwgrondexploitaties*) ten gunste van het concernresultaat.

5. **Overige posten**

Daarnaast boeken/ramen we op *subfunctie 830.1* ook lasten en baten, die niet (direct) uit de grondexploitaties voortvloeien, maar wel een relatie hebben met grondzaken, zoals:

- kosten/opbrengsten beheer panden;
- kosten/opbrengsten beheer gronden;
- resultaat verkoop niet strategisch bezit

Notabene

De actualisatie heeft slechts betrekking op de grondexploitaties zelf en de daaruit voortvloeiende noodzakelijke budgettaire aanpassingen op *subfunctie 830.1 bouwgrondexploitaties* en niet op de overige lasten en baten, die bijvoorbeeld samenhangen met het beheer van panden en gronden en de verkoop van niet-strategisch bezit. Wijzigingen in deze overige lasten en baten leggen wij aan u voor d.m.v. de daartoe geëigende planning- en controldocumenten, zoals begroting, budgetrapportage, rekening etc.

¹

Op *subfunctie 830.1 bouwgrondexploitaties* worden naast de grondexploitaties ook andere zaken opgenomen/verantwoord, zoals beheer van panden en gronden en (verkoop) niet strategisch bezit. M.b.t deze “andere” zaken kunnen er wel saldo’s resterend op deze subfunctie. Zie ook punt 5.

Voorzichtigheidsbeginsel

Omdat er in de grondexploitaties forse bedragen omgaan, die een beslag leggen op gemeentelijke middelen, en omdat de grondexploitaties meerdere boekjaren bestrijken gaan we budgettair-technisch voorzichtig te werk:

- het verlies van nadelig af te sluiten grondexploitaties nemen we direct in het lopend boekjaar door het verlies tegen contante waarde af te dekken in de *voorziening planexploitaties*;
- de winst van positief af te sluiten grondexploitaties nemen we pas op het moment, dat deze winst definitief is; d.w.z. op het moment dat we de grondexploitatie afsluiten.

Verder maken de winsten van de in dit boekjaar positief af te sluiten of afgesloten grondexploitaties deel uit van het *reguliere resultaat* op de gemeentelijke exploitatierekening. De winsten van de in dit boekjaar positief af te sluiten of afgesloten grondexploitaties zijn in de begroting en meerjarenraming als regulier resultaat opgenomen.

Het realisatiebeginsel:

Het realisatiebeginsel is een uitwerking van het voorzichtigheidsbeginsel. Het houdt in dat baten pas mogen worden verantwoord als voldoende mate van zekerheid is verkregen dat ze zullen worden gerealiseerd.

Tussentijds winst nemen.

Met inachtneming van het realisatiebeginsel dient tussentijds winst nemen als volgt te geschieden.

Bij het vaststellen van de grondexploitaties 2008 dd 13 november 2008 heeft u gekozen voor de gewijzigde beleidslijn van tussentijds winstnemen.

Dit heeft tot gevolg dat, op basis van consistent beleid, voortaan in alle zich daartoe lenende gevallen tussentijds winst genomen moet worden.

Voor alle duidelijkheid, er wordt tussentijds winst genomen indien;

- er een betrouwbare en actuele kostprijsberekening aanwezig is;
- de opbrengsten voldoende zeker zijn, dat wil zeggen dat er **geen** belangrijke verkopen meer moeten plaatsvinden en dat geen ontbindende voorwaarden zijn opgenomen in het verkoopcontract. (Aanwezigheid van ontbindende voorwaarden in het verkoopcontract heeft tot gevolg dat de opbrengsten nog niet voldoende zeker zijn.)
- de nog te maken kosten op een verantwoorde wijze kunnen worden toegerekend aan het gerealiseerde en niet-gerealiseerde deel van de grondexploitatie;

Daarbij wordt een voorzichtigheidspercentage van 75% aangehouden hetgeen inhoudt dat van de geprognosticeerde winst 75% wordt genomen.

Als niet aan één of meer van deze voorwaarden wordt voldaan, dan is de situatie duidelijk en moet de winst volledig verantwoord worden in het boekjaar waarin de grondexploitatie is gerealiseerd. Dit wordt de “completed contract” – methode genoemd: winstneming bij afsluiting van de grondexploitatie.

De voorziening planexploitaties

Bij de actualisering van de grondexploitaties berekenen we het totale verlies van alle grondexploitaties. Dit verlies moeten we in de komende jaren kunnen dekken op de momenten, dat we de betreffende grondexploitaties afsluiten. Hiertoe volgen we de volgende werkwijze:

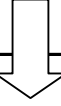
Omdat het totale verlies niet in één keer optreedt, maar in de jaren dat we de betreffende verliesgevende grondexploitaties af sluiten, berekenen we dit verlies tegen contante waarde; d.w.z. de waarde van dit verlies in dit boekjaar. Door jaarlijkse rentetoevoegingen stijgt deze waarde tot het vereiste eindwaardeniveau van het verlies op het moment van afsluiten van de betreffende verliesgevende grondexploitatie.

Eindwaarde = de waarde van een reeks kasstromen, uitgezet tegen rente, aan het einde van de looptijd.

Bijvoorbeeld; in jaar 1 stort ik € 100,- op een rentedragende bankrekening.
Ik krijg een rentevergoeding van 4% per jaar.

De storting van € 100,- in jaar 1 is na 4 jaar gegroeid tot een bedrag van € 116,99, de Eindwaarde aan het einde van jaar 4.

Zie tabel.

Contante waarde van € 116,99 in jaar 4.				
				
rente	4% jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4
storting	100,00			
rente	4,00	4,16	4,33	4,50
eindsaldo jaar	104,00	108,16	112,49	116,99
				
Eindwaarde van € 100,- in jaar 1				

Contante waarde = de huidige waarde van een bedrag waarover je pas na een bepaalde periode de beschikking hebt.

Zo is de contante waarde van € 116,99 in jaar 4 gelijk aan € 100,-.

Om aan het einde van jaar 4 te kunnen beschikken over een bedrag van € 116,99 moet je nu aan het begin van jaar 1 een bedrag van € 100,- storten.

Zonder mee- en tegenvallers in de verliesgevende grondexploitaties volstaat dus een jaarlijkse rentetoevoeging aan de *voorziening planexploitaties*. Deze rentetoevoeging nemen we jaarlijks in de begroting op.

Bij de *actualisatie van de grondexploitaties*, zoals die thans voor u ligt, bekijken en berekenen we het saldo van de mee- en tegenvallers van de verliesgevende grondexploitaties. Is er sprake van meer mee- dan tegenvallers, dan kan er een gedeelte van de *voorziening planexploitaties* (via *subfunctie 830.1 bouwgrondexploitaties*) ten gunste van het concernresultaat vrijvallen. Is er sprake van meer tegen- dan meevallers, dan dienen we de voorziening op te hogen door een dotatie (via *subfunctie 830.1 bouwgrondexploitaties*) ten laste van het concernresultaat.