

Evaluatie Nota Grondbeleid 2009

De gemeenteraad heeft in de raadsvergadering van 23 april 2009 de Nota Grondbeleid 2009 vastgesteld. In de Nota Grondbeleid is vastgesteld dat we deze beleidsnota na twee jaar evalueren en na vier jaar herzien.

Nieuwe beleidsuitgangspunten

Het college heeft de evaluatie uitgevoerd en naar aanleiding hiervan stellen we een viertal beleidswijzigingen voor:

1. De gemeente Kampen voert een grondbeleid op maat (situationeel grondbeleid);
2. De gemeente verkoopt bouwgrond tegen een marktconforme prijs en stelt een koopovereenkomst op maat op waarbij de algemene voorwaarden als basis dienen. Indien noodzakelijk kan de gemeente bijkomende voorwaarden opnemen in de koopovereenkomst;
3. De gemeente Kampen voert risicomangement uit per project / per grondexploitatie;
4. De gemeente kan naast bankgaranties zo nodig ook concerngaranties als voorwaarde opnemen in anterieure overeenkomsten, in geval van facilitair grondbeleid; het opnemen van concerngaranties vindt plaats op basis van expliciete besluitvorming door burgemeester en wethouders.

Naast deze beleidswijzigingen bieden we ook de nieuwe Algemene Verkoopvoorwaarden voor bouwgrond aan de raad ter kennisname aan.

Overall conclusie evaluatie

We voeren de Nota Grondbeleid conform de vastgestelde beleidsstandpunten uit. Het vastgestelde beleid heeft ons voldoende kader geboden om aan de uitvoering van het beleid gehoor te geven. Gezien de economische situatie, waaronder de spanning op de woningmarkt, zal de uitvoering van het grondbeleid er anders uit gaan zien. Daarnaast heeft de gemeente in de afgelopen jaren veel grondposities verworven, waardoor er tot 2030 voldoende gronden zijn, dan wel posities zijn, om regie te kunnen voeren op plannen. Ten aanzien van verantwoord risicomangement is het bestaande beleid niet toereikend. In het huidige beleid wordt drie jaar rente genomen over de totale stand van de boekwaarde. Dit zegt niets over de specifieke risico's die zich in een project kunnen voordoen. Het is dan ook niet mogelijk om risicobeheersingmaatregelen te nemen voor projecten. Voorgesteld wordt om een andere systematiek toe te passen waarbij risico's per project / per grondexploitatie in beeld worden gebracht. Hierdoor wordt het mogelijk om goed te kunnen sturen op mogelijke risico's die zich kunnen voordoen en kunnen concrete maatregelen worden getroffen. Daarnaast is er nog een viertal bestaande beleidsuitgangspunten die om een wijziging vragen.

Evaluatie van de beleidsstandpunten

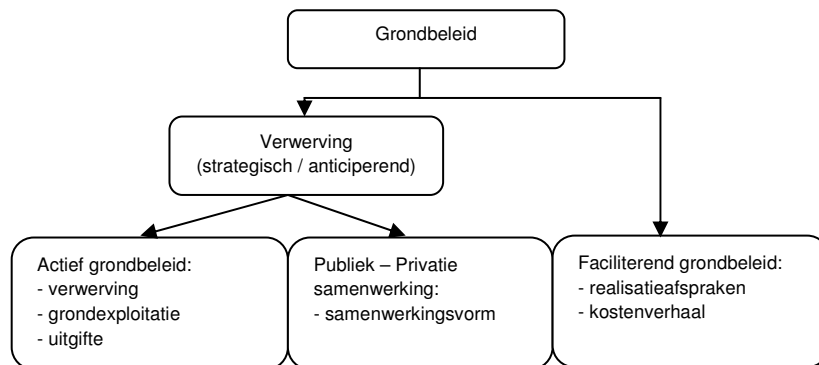
In de Nota Grondbeleid 2009 heeft de gemeenteraad 21 beleidsstandpunten vastgesteld. In onderstaande tekst is cursief het beleidsstandpunt weergegeven. Vervolgens geven we per beleidsstandpunt wat ermee bedoeld is (uitleg), hoe het is toegepast (uitvoering) en sluiten we af met waar we naar toe willen (toekomst; tekst binnen het kader).

1. *De gemeente Kampen voert waar mogelijk en wenselijk een actief grondbeleid.*
2. *Indien faciliterend grondbeleid beter geschikt is, streeft de gemeente Kampen naar een sterke regierol.*

Uitleg:

Actief grondbeleid starten we meestal door het aankopen van gronden ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen. Door het voeren van een actief grondbeleid heeft en houdt de gemeente regie over de ontwikkeling. Door grondposities van marktpartijen zijn wij in aantal gevallen genoodzaakt over te gaan tot samenwerking voor de totstandkoming van nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast zijn er plannen waarbij wij alleen het bestemmingsplan in procedure brengen en de gemeentelijke kosten verhalen

door middel van een overeenkomst. Wij vallen dan terug op faciliterend grondbeleid. De scheiding tussen actief en faciliterend grondbeleid zijn twee uitersten, daarnaast zijn er ook verschillende Publiek-Private samenwerkingsvormen mogelijk. In onderstaande afbeelding wordt dit schematisch weergegeven.



Uitvoering:

De gemeente voert van oudsher een actief grondbeleid. We hebben hierdoor in het verleden veel grondposities aangekocht. Hiervan zijn veel gronden op dit moment in exploitatie of werken we aan een bestemmingsplan met bijbehorende grondexploitatie. Het aankopen van gronden is gebonden aan de voorwaarden opgenomen onder beleidsstandpunt 6. De projecten Onderdijks en Koekoekspolder zijn voorbeelden van een actief grondbeleid.

Naast actief grondbeleid hebben we een aantal projecten die vallen onder de categorie Publiek-Private Samenwerking. Voorbeelden zijn de projecten Het Meer en de Stationslocatie. Dit zijn projecten waarbij wij een sterke regierol hebben door samenwerking met de betreffende marktpartijen. Deze partijen hebben grondposities op de betreffende locaties. Om onze ruimtelijke doelen te realiseren, moet we samenwerken. De risico's voor deze ontwikkelingen spreiden we hiermee. In de laatste categorie, faciliterend grondbeleid, hebben we ook een aantal projecten. De Hanzewijk is bijvoorbeeld een project waarbij wij in een overeenkomst met Delta Wonen onze voorwaarden ten behoeve van de realisatie hebben opgenomen. Een ander project dat onder faciliterend grondbeleid valt, is de locatie Koster. De gemeente verleent medewerking aan deze ruimtelijke ontwikkeling door het opstellen van het bestemmingsplan en heeft het kostenverhaal verzekerd in een overeenkomst.

Toekomst:

Gezien de grote voorraad aan grond van het grondbedrijf van Kampen, vinden we het niet noodzakelijk om altijd te kiezen voor actief grondbeleid. Wij stellen voor op dit punt een wijziging door te voeren en over te gaan op grondbeleid op maat (situationeel grondbeleid). We kiezen voor grondbeleid op maat om per locatie te bepalen welke rol de gemeente voor haar rekening neemt. Dit kan of actief grondbeleid, of een tussenvorm of faciliterend grondbeleid zijn.

De volgende afwegingscriteria vinden wij van belang bij grondbeleid op maat:

- a. Grondposities van de gemeente
- b. Mogelijkheid publiekrechtelijk ruimtelijke doelen te realiseren
- c. Kostenverhaal
- d. Risico's

In onderstaand lichten we deze afwegingscriteria nader toe:

Ad a) Grondposities van de gemeente

Wanneer wij beschikken over grondposities in een te ontwikkelen gebied, streven wij er naar om deze gronden zoveel mogelijk tot ontwikkeling te brengen. Dit kunnen wij doen door zelf de gronden bouwrijp te maken en te verkopen (actief grondbeleid). Wij kunnen er ook voor kiezen de gronden te verkopen aan marktpartijen met de doelstelling om daarop een bepaald programma te realiseren, het zogenaamde concessiemodel.

Ad b) Mogelijkheid publiekrechtelijke, ruimtelijke doelen te realiseren
Wanneer wij geen gronden bezitten en wij wel de mogelijkheid hebben om door middel van ons publiekrechtelijke instrumenten onze ruimtelijke doelen te verwezenlijken dan gaan wij over tot faciliterend grondbeleid. Hierbij houden wij de regie door het bestemmingsplan/exploitatieplan.

Ad c) Kostenverhaal

Kostenverhaal kunnen we op verschillende manieren vorm geven. Dit kunnen we doen door het opstellen van een anterieure overeenkomst of het laten vaststellen van een exploitatieplan. Wij streven ernaar om de kosten in eerste instantie te verhalen door het opstellen van een anterieure overeenkomst. Indien het niet mogelijk is om met een private partij een anterieure overeenkomst te sluiten, stellen wij een exploitatieplan vast om de kosten te verhalen. Dit is ook het uitgangspunt in de Nota Grondbeleid 2009.

Ad d) Risico's

Grondbeleid op maat betekent ook het nemen van verantwoorde risico's voor ons. De risico's dienen in verhouding te staan tot de acceptabelheid en de beheersbaarheid van de risico's. Hierbij gaat het om aanvaardbaarheid voor de gemeente en de financiële ruimte die de gemeente heeft binnen het grondbedrijf.

- 3. De gemeente stelt voor plannen waar ontwikkelende partijen bij betrokken zijn per plan een ontwikkelstrategie op en maakt daarbij strategische afwegingen die leiden tot de keuze voor een passende samenwerkingsvorm. De voorkeur gaat daarbij uit naar een traditionele grondexploitatie, vervolgens naar een bouwclaimmodel, daarna naar een vorm van joint-venture, en tenslotte naar het concessiemodel.*

Uitleg:

Door het opstellen van een ontwikkelstrategie brengen we de mogelijke samenwerkingsvormen in beeld. Hiermee kunnen we in onderhandelingen met marktpartijen een goede afweging maken over een passende samenwerkingsvorm.

Uitvoering:

Er spelen op dit moment een aantal grote projecten waar we op verschillende manieren samenwerken met marktpartijen. In Onderdijs hebben we bouwclaim overeenkomsten gesloten. In Het Meer zijn we een joint venture aangegaan in de vorm van een gezamenlijke grondexploitatie tussen de gemeente en ontwikkelcombinatie PWM B.V. Bij de Stationslocatie zijn we een vergelijkbare constructie met Rotij Projecten BV overeen gekomen.

Toekomst:

Wij stellen voor dit beleidsstandpunt te handhaven. Het is passend bij een grondbeleid op maat maar de volgorde voor de samenwerkingsvorm is afhankelijk van de afwegingscriteria bij grondbeleid op maat.

- 4. De gemeente geeft de voorkeur aan een overeenkomst onder het privaatrechtelijk spoor, wanneer zij niet over alle gronden binnen het exploitatiegebied beschikt. Indien de gemeente geen overeenkomst onder het privaatrechtelijk spoor kan sluiten zal zij het publiekrechtelijk spoor volgen.*

Uitleg:

Voorkeur voor het privaatrechtelijke spoor is voor ons belangrijk, omdat wij dan contractvrijheid hebben. Hierdoor kan de gemeente meer zaken vastleggen met marktpartijen dan onder het publiekrechtelijk spoor. Een goede afweging kunnen we pas maken, wanneer we de mogelijkheden van kostenverhaal onder het publiekrechtelijke spoor in beeld hebben gebracht.

Uitvoering:

Alle overeenkomsten die we tot nu toe hebben gesloten, vallen onder het privaatrechtelijke spoor (overeenkomsten inzake kostenverhaal met marktpartijen zijn gesloten voor vaststelling van het

bestemmingsplan). Dit geldt voor de volgende projecten in de afgelopen periode: Het Meer, Sint Nicolaasdijk, Sonnenberg, Koekoeksweg 21 en Stationslocatie.

Toekomst:

Wanneer sprake is van een zelfrealisator in een ontwikkelingsgebied stellen we voor standaard een concept exploitatieplan op te stellen ter onderbouwing van de mogelijkheden in het publiekrechtelijke spoor.

5. *Bij het afsluiten van een overeenkomst onder het privaatrechtelijk spoor kan de gemeente aan de contractpartner(s) de volgende voorwaarden opleggen:*
- a) *Afgeven bankgarantie*
 - b) *Recht van 1^e hypotheek ter zekerstelling van de betaling van het kostenverhaal.*
 - c) *Indien niet voldoende zekerheden zijn verkregen wordt er alsnog een exploitatieplan vastgesteld.*

Uitleg:

Het verbinden van deze voorwaarden levert de gemeente zekerheid op als de marktpartij tijdens de ontwikkeling of uitvoering van de plannen haar verplichtingen niet meer nakomt of failliet gaat. Wij kunnen ons dan beroepen op bovenstaande voorwaarden om het afgesproken bedrag alsnog binnen te krijgen. Wanneer sprake is van onvoldoende zekerheden in een overeenkomst en wij hebben een exploitatieplan vastgesteld, dan kunnen wij daar automatisch op terugvallen voor het verhalen van de kosten.

Uitvoering:

In voorkomende gevallen hebben wij de zekerheden verkregen van betrokken partijen in de vorm van bankgaranties of concerngaranties. In de gesloten privaatrechtelijke overeenkomsten is het kostenverhaal voldoende gewaarborgd, waardoor geen exploitatieplan noodzakelijk was.

Toekomst:

Naast bankgaranties kan de gemeente zo nodig ook concerngaranties als voorwaarde opnemen in anterieure overeenkomsten in het geval van faciliterend grondbeleid. Het opnemen van concerngaranties vindt plaats op basis van expliciete besluitvorming door burgemeester en wethouders.

6. *Actieve verwerving van gronden vindt plaats onder de volgende voorwaarden:*
- a. *Het maatschappelijk belang moet met de aankoop gediend zijn;*
 - b. *Het financiële risico van de aankoop is verantwoord;*
 - c. *De medewerking van derden (andere overheden en/of particulieren) kan naar verwachting worden verkregen indien dit noodzakelijk is;*
 - d. *Er moet uitzicht zijn op een realistische ontwikkeling van de gronden, panden of er moet duidelijk zijn dat de gronden kunnen dienen als ruilgronden;*
 - e. *Zolang de nieuwe bestemming nog niet is ingevuld, moet verdergaande exploitatie volgens de huidige bestemming uitgangspunt zijn.*

Uitleg:

Bovenstaande voorwaarden zijn opgenomen om op een verantwoorde manier een afweging tot het aankopen van grond te maken.

Uitvoering:

In 2009, 2010 en 2011 hebben we gronden aangekocht in Wilsum, Onderdijks en Haatland in het kader van een vastgestelde grondexploitatie. Daarnaast hebben we in 2009 gronden aangekocht in 's-Heerenbroek, IJsselmuiden, Station en Reeve vooruitlopend op toekomstige ontwikkelingen met financiële haalbaarheidsberekeningen.

Toekomst:

De voorwaarden in de Nota Grondbeleid zijn passend om over te gaan tot aankoop en er is geen aanleiding om dit te wijzigen.

7. *Grondverwerving tot een bedrag van € 3 miljoen (exclusief bijkomende kosten) behoort tot het mandaat van het college. Binnen maximaal 6 maanden legt het college, op basis van voornoemde voorwaarden, verantwoording af aan de raad.*

Uitleg:

Dit beleidsstandpunt is opgenomen om slagvaardig en strategisch te kunnen handelen.

Uitvoering:

In 2009 hebben we een loods met bijbehorende gronden aan de Houtweg aangekocht voor de ontwikkeling van het Bolwerk. Hierover hebben we binnen 6 maanden verantwoording aan de raad afgelegd.

Toekomst:

Ons voorstel is dit beleidsuitgangspunt te handhaven om slagvaardig en adequaat in te kunnen spelen op kansen en bedreigingen op de vastgoedmarkt van Kampen. De aankoop moeten we verantwoorden door het opstellen van een haalbaarheidsberekening. We zullen terughoudend omgaan met dit beleidsstandpunt.

8. *In beginsel geschieden interne overdrachten van onroerende zaken tegen de boekwaarde die op dat moment op de onroerende zaak rust. Indien daardoor echter de realisatie van nieuw maatschappelijk onroerend goed niet mogelijk wordt, wordt bezien op welke wijze van dit uitgangspunt kan worden afgeweken.*

Uitleg:

Dit beleidsstandpunt is conform de uitgangspunten van het Besluit Begroting Verantwoording (BBV) Gemeenten en Provincies.

Uitvoering:

Aan dit beleidsuitgangspunt geven we op de juiste wijze vorm. In de afgelopen periode zijn de volgende opstallen vanuit de algemene dienst in de grondexploitaties gebracht ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen: een school in de Hanzewijk en het oude gemeentehuis in IJsselmuiden.

Toekomst:

Op dit punt hebben we geen veranderingen.

9. *Tijdelijk beheer wordt zoveel mogelijk commercieel verantwoord tot uitvoering gebracht.*

Uitleg:

Hiermee willen we bereiken dat gronden en opstallen, die tijdelijk in ons eigendom zijn, op een financieel zo gunstig mogelijk manier beheren.

Uitvoering:

Accommodaties die we voor een korte periode verhuren in verband met nieuwe ontwikkelingen, verhuren we op basis van een bruikleenovereenkomst. Hiermee proberen we alle kosten zoveel mogelijk te verleggen naar de huurder en maken wij geen kosten voor de aanwezige opstallen. Voor dit punt geldt dat er een Nota Huurbeleid in september 2009 is vastgesteld. Ten aanzien van pacht hebben we het beheer ondergebracht bij Noorderstaete Rentemeesters BV. De pachtprizen zijn conform de vastgestelde pachtprizen van de Kampereiland NV.

Toekomst:

Geen verandering, de nota Huurbeleid 2009 geeft voldoende beleidskaders

10. *De gemeente verkoopt bouwgrond tegen een marktconforme prijs en onder oplegging van Algemene Voorwaarden.*

Uitleg:

Grondverkoppen gaan tegen een marktconforme prijs zodat iedere koper (per doelgroep) een reële prijs betaalt voor de grond. De verkopen vinden plaats op basis van algemene verkoop voorwaarden, waarin gestandaardiseerd uitgifte- en leveringsvoorwaarden zijn opgenomen.

Uitvoering:

We bieden alle verkopen aan tegen de prijzen zoals vastgesteld in de Nota Grondprijzen. Daarbij stellen we overeenkomsten op maat op onder oplegging van de Algemene Voorwaarden.

Toekomst:

We hebben voor nieuw uit te geven locaties de Algemene Verkoopvoorwaarden 2000 herzien. Daarnaast moeten we steeds meer gebruik gaan maken van op maat gemaakte overeenkomsten. Hiervoor moeten we het beleidsuitgangspunt wijzigen. Voor de verkoop van gronden voor nieuwe locaties ten behoeve van woningbouw zijn de Algemene Verkoopvoorwaarden dus van toepassing. Deze herziene voorwaarden zijn als bijlage bijgevoegd met het advies om deze vast te stellen. Op basis van deze Algemene Voorwaarden maken we verkoopovereenkomsten op maat. Daarnaast kunnen we ook nog bijkomende voorwaarden van toepassing verklaren. Een voorbeeld hiervan kan zijn het stellen van beeldkwaliteitseisen.

11. *De grondprijzen worden jaarlijks in een Nota Grondprijzen geactualiseerd door het college.*

Uitleg:

Wij verkopen de gronden tegen marktconforme prijzen. We hebben dit vastliggen in de Nota Grondprijzen, welke wij jaarlijks vaststellen.

Uitvoering:

Dit beleidsstandpunt is op de juiste wijze vormgegeven. Jaarlijks stelt het college de Nota Grondprijzen vast op basis van de dan geldende marktprijzen. Deze leggen we ter kennisname voor aan de raad.

Toekomst:

Op dit punt doen zich geen wijzigingen voor.

12. *Gronduitgifte in erfpacht is alleen toegestaan in de volgende gevallen:*

- a. *Zeggenschap over de grond behouden;*
- b. *De verkoopprijs van de woningen laag houden om de woning voor specifieke doelgroepen bereikbaar te maken;*
- c. *Gebruiks- en/of beheersplichten opleggen;*
- d. *Grondspectaties tegengaan.*

Uitleg:

Wij kunnen gronden uitgeven in erfpacht, indien bovenstaande gevallen zich voordoen. Wij blijven in dat geval eigenaar van de gronden en ontvangen jaarlijks een canon van de erfpachter.

Uitvoering:

In de afgelopen drie jaren hebben we geen gronden in erfpacht uitgegeven.

Toekomst:

Het voorstel is dat we dit beleidsuitgangspunt willen handhaven, met dien verstande dat we uitgifte in erfpacht zo nodig ook willen inzetten als instrument bij de verkoop van gronden in de Koekoekspolder t.b.v. het aantrekkelijk maken van de glastuinbouwkavels.

13. *Jaarlijks worden, uiterlijk in maart, de in exploitatie genomen complexen geactualiseerd en daarna gerapporteerd aan de gemeenteraad.*

Uitleg:

Het jaarlijks actualiseren van de grondexploitatie is het moment dat wij de raad financieel inzicht geven in de stand van zaken van alle lopende projecten. Hiermee kan de raad haar controlerende rol vervullen.

Uitvoering:

De vastgestelde grondexploitaties actualiseren wij jaarlijks en voorzien wij van een toelichting. Deze bieden wij aan ter vaststelling aan de raad. In het Rekenkameronderzoek naar het grondbeleid in Kampen wordt de nadruk gelegd op een goede informatievoorziening aan de raad. In 2010 is daar uitvoering aan gegeven door twee informele informatiebijeenkomsten.

Toekomst:

Ons voorstel is dit beleid te handhaven. Ter uitvoering van de conclusies en adviezen van het Rekenkameronderzoek stellen wij voor jaarlijks, voor de vaststelling door de raad, een informatiebijeenkomst te beleggen. Tijdens deze bijeenkomst lichten we de grondexploitaties en risicoanalyses toe op inhoud, resultaat en effecten.

14. *Tussentijdse winstneming is alleen mogelijk bij een actuele grondexploitatie. De maximaal te nemen winst omvat de reeds gerealiseerde opbrengsten minus de gemaakt kosten en de nog te maken kosten. Deze winstneming komt ten gunste van de Algemene Reserve Bouwgrondexploitaties.*

Uitleg:

Bovenstaande beleidsstandpunt is de wijze waarop we tussentijdse winsten mogen nemen en waar die winsten naartoe gaan.

Uitvoering:

Bij de actualisatie van de grondexploitaties beoordelen we of de grondexploitaties in aanmerking komen voor winstnemingen. Indien dit het geval is, nemen we de winstnemingen in de grondexploitaties op. Deze winstnemingen voegen we toe aan de Algemene Reserve Bouwgrondexploitaties. Dit maken we zichtbaar in het meerjarenperspectief van het grondbedrijf.

Toekomst:

Wij gaan uit van het handhaven van dit beleidsuitgangspunt.

15. *Voor het geprognosticeerde verlies van een grondexploitatie wordt een voorziening ter grootte van het verwachte resultaat op contante waarde in het betreffende boekjaar genomen. Deze voorziening komt ten laste van de Algemene Reserve Bouwgrondexploitaties.*

Uitleg:

Op het moment dat we een verlies moeten nemen, ontstaat er een verplichting om hiervoor een voorziening te treffen (Besluit Begroting en Verantwoording provincie en gemeenten). Deze voorziening maken we eveneens zichtbaar in de Algemene Reserve Bouwgrondexploitaties.

Uitvoering:

De verliezen van exploitaties brengen we in beeld en maken we zichtbaar in het meerjarenperspectief van het grondbedrijf.

Toekomst:

Ons voorstel is dit beleid te handhaven.

16. *Jaarlijks worden de restgronden door een extern deskundige getaxeerd. Als de marktwaarde lager is dan de boekwaarde wordt voor dit verschil een voorziening getroffen. Deze voorziening komt ten laste van de Algemene Reserve Bouwgrondexploitaties.*

Uitleg:

Het taxeren van de gronden heeft als doel de marktwaarde te bepalen. De marktwaarde is nodig om te kunnen bepalen of we een risico lopen met de door ons gehanteerde boekwaarde.

Uitvoering:

In de jaren 2009 en 2010 hebben we de restgronden laten taxeren door een extern deskundige. Voor 2011 laten we deze gronden opnieuw taxeren.

**Toekomst:
Dit beleid ongewijzigd handhaven.**

17. *Jaarlijks stelt de gemeente de marktwaarde voor de nog niet in exploitatie genomen complexen vast. Indien de marktwaarde lager is dan de boekwaarde zal voor het verschil daartussen een voorziening worden getroffen ten laste van de Algemene Reserve Bouwgrondexploitaties.*

Uitleg:

Ons risico dat we lopen over het verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde moeten in beeld zijn. Hierdoor kunnen we op het juiste moment voorzieningen voor dit risico treffen.

Uitvoering:

Voor de nog niet in exploitatie genomen gronden stellen we haalbaarheidsberekeningen op. Dit voeren we conform beleid uit. Voor zover nodig zijn er voorzieningen getroffen.

**Toekomst:
Ons voorstel is dit beleiduitgangspunt zo te handhaven.**

18. *De stand van de Algemene Reserve Bouwgrondexploitaties wordt jaarlijks vastgesteld, na de herziening van de in exploitatie genomen grondexploitaties. Over deze reserve wordt door de Algemene Dienst rente vergoed.*

Uitleg:

Jaarlijks brengen we in beeld welk effect de winstnemingen en de verliesvoorzieningen op de Algemene Reserve Bouwgrondexploitaties hebben.

Uitvoering:

Dit beleidsstandpunt is op de juiste wijze vormgegeven. Hierover rapporteren we naar de raad in een afzonderlijk raadsvoorstel.

**Toekomst:
Wij stellen voor dit uitgangspunt ongewijzigd te laten.**

19. *Het verwachte marktrisico dat zich kan voordoen wordt jaarlijks vastgesteld op de rente over een periode van drie jaar over de totale stand van de boekwaarde van alle complexen per 1 januari van het betreffende jaar.*

Uitleg:

Binnen de projecten kunnen allerlei risico's optreden, die een financieel gevolg voor de gemeente kunnen hebben. Bovenstaande beleidspunt is een manier om voor die mogelijke risico's een bedrag te reserveren.

Uitvoering:

Voor de jaren 2009 en 2010 hebben we gebruik gemaakt van drie jaar rente over de totale stand van de boekwaarde van alle complexen.

Toekomst:

Wij stellen voor een andere systematiek toe te passen voor de in exploitatie genomen gronden. Het hanteren van drie jaar rente over de totale stand van de boekwaarde zegt namelijk niets over de specifieke risico's die zich in een project kunnen voordoen. Daarnaast is het op basis van deze methode niet mogelijk om risicobeheersingmaatregelen te treffen omdat risico's niet specifiek in beeld zijn. Om deze redenen stellen we een beleidswijziging voor om voor de in exploitatie genomen gronden separaat risicoanalyses op te stellen. In bijlage 1 van deze evaluatie hebben we de nieuwe systematiek voor risicoanalyses nader uitgelegd.

20. Als de weerstandscapaciteit, zijnde de vrije delen van de Algemene Reserve Bouwgrondexploitaties en de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen, onvoldoende groot is om het marktrisico op te vangen, dan wordt deze aangevuld door de Algemene Dienst.

Uitleg:

Op het moment dat we meer financiële risico's verwachten en er onvoldoende geld in de Algemene Reserve Bouwgrondexploitaties aanwezig is, zal de Algemene Dienst moeten bijspringen om deze financiële risico's op te vangen.

Uitvoering:

Nut en noodzaak bepalen we jaarlijks. We leggen dit vast en lichten dit toe in de paragraaf grondbeleid, behorende bij de gemeentelijke jaarrekening.

Toekomst:

Wij stellen voor dit beleidsuitgangspunt te handhaven. De hoogte van het weerstandsvermogen wordt door de raad, op voorstel van het college van burgemeester en wethouders, jaarlijks vastgesteld.

21. De gemeenteraad kan, rekening houdend met nog in exploitatie te nemen complexen, onttrekkingen doen uit de Algemene Reserve Bouwgrondexploitatie, als de weerstandscapaciteit groter is dan het verwachte marktrisico.

Uitleg:

Indien de financiële risicobuffer groter is dan het verwachte marktrisico, is er geld dat we kunnen inzetten voor andere doeleinden. Uit dit vrije deel kan de gemeenteraad onttrekkingen doen.

Uitvoering:

In 2009 zijn er geen onttrekkingen vanuit de Algemene Reserve Bouwgrondexploitatie geweest. In 2010 is er vanuit het grondbedrijf € 1,4 miljoen afgedragen ten gunste van de Algemene Dienst. In 2013 is vooralsnog een afdracht voorzien van € 1,2 miljoen.

Toekomst:

Ons voorstel is dat we dit beleid op deze manier handhaven.

Bijlage 1: opzet risicomangement grondbedrijf

Risicomangement Grondbedrijf

Als gevolg van de grondposities van de gemeente en de projecten die op de planning staan, verwachten we nog veel grote investeringen, die gepaard gaan met risico's. Deze risico's kunnen leiden tot imagoschade, financiële schade en het niet behalen van de beoogde doelstellingen. Om de risico's te beheersen en bijsturen mogelijk te maken, is het inzicht in risico's noodzakelijk.

Onderdeel van het risicomangement zijn de volgende aspecten:

- Jaarlijkse herzieningen van de grondexploitaties
- Algemene Reserve Bouwgrondexploitaties
- Risicoanalyse op afzonderlijke projecten
- Risicoanalyse op portefeuilleniveau
- Weerstandsvermogen

Bovenstaande onderdelen worden hieronder toegelicht.

Algemene Reserve Bouwgrondexploitaties

Het resultaat van al onze grondexploitaties komt samen in de Reserve Bouwgrondexploitaties Grondbedrijf. Dit houdt in dat enerzijds alle positieve resultaten van afgesloten grondexploitaties en alle tussentijdse winstnemingen uit lopende exploitaties in de Reserve Bouwgrondexploitatie Grondbedrijf terecht komen. Anderzijds dekken we met deze bestemmingsreserve negatieve resultaten van afgesloten grondexploitaties, treffen we voorzieningen voor geprognosticeerde verliezen op lopende grondexploitaties en kunnen we voorzieningen reserveren voor het verschil tussen boekwaarde en marktwaarde bij restgronden en nog niet in exploitatie genomen gronden (af waarderen).

We berekenen de stand van deze Reserve jaarlijks bij de vaststelling van de herziene grondexploitaties en eventueel bijbehorende voorzieningen en/of winstnemingen. Over de Reserve Bouwgrondexploitaties Grondbedrijf wordt jaarlijks rente vergoed door de Algemene Dienst.

Risicoanalyse op afzonderlijke projecten

Lopende grondexploitaties

Voor alle vastgestelde grondexploitaties zijn risicoanalyses op projectniveau opgesteld. We hebben hierbij in beeld gebracht welke ramingonzekerheden iedere exploitatie kent en welke bijzondere gebeurtenissen we verwachten dat zich voor gaan doen. Verwerking van de gegevens in een rekenmodel, leidt tot een inschatting van het meest waarschijnlijke exploitatieresultaat en de bandbreedte rond dit resultaat. Wij gaan er vanuit dat elke grondexploitatie binnen statistisch betrouwbaarheidsinterval van eenmaal de standaarddeviatie (met andere woorden: met een betrouwbaarheid van 84%) haar eigen risico's moet kunnen dragen. Eventuele nog resterende risico's moeten we opvangen binnen de Reserve Bouwgrondexploitaties Grondbedrijf.

Wij actualiseren de opgestelde risicoanalyses jaarlijks bij de herzieningen van de grondexploitaties. De projectleider moet daarnaast continue de geconstateerde risico's monitoren, de geformuleerde beheersmaatregelen toepassen en het management en bestuur hier over rapporteren. Bij het vaststellen van een volledige herziening van een grondexploitatie (op basis van aangepaste uitgangspunten qua programma en/of ontwerp, dan wel de aanpassing van het bestemmingsplan), stellen we een compleet nieuwe risicoanalyse op.

Niet in exploitatie genomen gronden

Voor de NIEG-Gronden hanteren we als risicoreservering 3 jaar lang 4,5% rente over de boekwaarde. Zodra we een project daadwerkelijk in exploitatie gaan nemen en we een grondexploitatie laten vaststellen, stellen we een complete risicoanalyse op (zie lopende grondexploitaties).

Risicoanalyse op portefeuilleniveau (totaal niveau van het grondbedrijf)

Een risicoanalyse op portefeuilleniveau omvat allereerst een combinatie van de resultaten van de risico-inschattingen van de afzonderlijke projecten. Op portefeuilleniveau omvatten de totale projectrisico's de som van:

'Het deel van de projectrisico's in lopende grondexploitaties, vallende binnen het vastgestelde betrouwbaarheidsinterval, dat niet kan worden gedekt uit voorzieningen binnen de vastgestelde grondexploitaties (bovengemiddelde projectrisico's)'.

Het tweede onderdeel van de risicoanalyse op portefeuilleniveau omvat de marktrisico's van lopende projecten (vastgestelde grondexploitaties). Daarvoor maken we op portefeuilleniveau een inschatting van de reële percentages voor kostenstijging, opbrengstenstijging en rente.

Een inschatting van deze risico's op projectniveau en het vervolgens sommeren daarvan, zou tot een onevenredig hoge risico-inschatting leiden. Theoretisch zou dit eveneens kunnen betekenen dat de rente in het ene project stijgt en in het andere project daalt. Om deze redenen schatten we de onzekerheden (bandbreedtes) rond de rekenparameters (rente, kostenstijging en opbrengstenstijging) in de grondexploitatie in op portefeuilleniveau.

Om de marktrisico's op portefeuilleniveau te bepalen, maken we een samengestelde grondexploitatie van alle lopende grondexploitaties (sluitend op de som van de NCW van de afzonderlijke exploitaties). Middels een statistische berekening op basis van de ingeschatte bandbreedtes rond de vastgestelde rekenparameters berekenen we hieruit een meest waarschijnlijk exploitatieresultaat voor het totaal van alle projecten, alsmede een bandbreedte rond dit resultaat. Uitgangspunt is dat deze totaalexploratie binnen het statistisch betrouwbaarheidsinterval van eenmaal de standaarddeviatie (lees: met een betrouwbaarheid van 84%) haar eigen risico's moet kunnen dragen.

Uit deze berekening volgt een bedrag (het verschil tussen het geraamde resultaat en het met 84% zekerheid geraamde meest negatieve resultaat), dat kan worden gezien als risico-inschatting voor de marktrisico's op portefeuilleniveau.

Weerstandscapaciteit

Het weerstandsvermogen van het grondbedrijf kan als volgt worden omschreven: "De relatie tussen de *weerstandscapaciteit* en alle *risico's waarvoor geen maatregelen zijn getroffen*, die van materiële betekenis kunnen zijn voor de financiële positie van het grondbedrijf". Het weerstandsvermogen geeft daarmee de mate aan waarin het grondbedrijf in staat is middelen vrij te maken om substantiële tegenvallers op te vangen, zonder dat het beleid behoeft te worden aangepast.

De weerstandscapaciteit bestaat uit de volgende onderdelen:

- Het vrij besteedbare deel van de Reserve Bouwgrondexploitaties Grondbedrijf na stortingen en onttrekkingen op basis van raadsbesluiten (hieronder vallen ook de voorlopige winstnemingen);
- Het vrij besteedbare deel van de Bestemmingsreserve Bovenwijkse Voorzieningen.

De weerstandscapaciteit van het grondbedrijf omvat het totale vrije (niet gelabelde) vermogen binnen de grondbedrijfreserve, dat kan worden gezien als een dekking voor de gekwantificeerde risico's.

De gekwantificeerde risico's binnen het grondbedrijf bepalen we uit de som van de projectrisico's op portefeuilleniveau (2.1) en de marktrisico's op portefeuilleniveau (2.2).

Het totale weerstandsvermogen van het grondbedrijf bepalen we uit het delen van de beschikbare weerstandscapaciteit op de gekwantificeerde risico's. Het resultaat van deze berekening moet tenminste 1,0 bedragen.