

GRONDBELEID

Nota Ontwikkeling

Vastgesteld door de gemeenteraad op xx (versie 31-05-2011)

Inhoudsopgave

| | |
|---|----|
| 1. Aanleiding | 2 |
| 1.1 Doel nota | 2 |
| 1.2. Actief of faciliterend grondbeleid | 2 |
| 2. De Grondexploitatiewet | 4 |
| 2.1 Grondexploitatie..... | 4 |
| 3. Actief grondbeleid en het risicomanagement..... | 5 |
| 3.1 Werkbudget plankosten en voorbereidingskrediet..... | 5 |
| 3.2 Grondverkoop..... | 7 |
| 3.3 Risicomanagement | 8 |
| 4. Financiële verantwoording grondcomplexen..... | 10 |
| 4.1 Financiële afwikkeling risico's | 10 |
| 4.2 Financiële afwikkeling grondcomplexen | 10 |
| 5. Bevoegdheden Gemeenteraad en College van Burgemeester en Wethouders..... | 11 |

1. Aanleiding

Het gemeentebestuur heeft de wens uitgesproken te willen beschikken over een actueel grondbeleid.

Het gemeentelijk grondbeleid bestaat uit vier deelonderwerpen, namelijk het beleid inzake grondprijzen, beleid met betrekking tot vastgoedbeheer, beleid op het gebied van huurprijzen en het beleid op het gebied van ontwikkeling. Elk van deze deelonderwerpen wordt in een afzonderlijke beleidsnota beschreven. Voorliggende Nota Ontwikkeling speelt in op de trend dat steeds meer ontwikkelingen binnenstedelijk plaatsvinden waarbij de gemeente komt te staan voor de keus een actief of faciliterend grondbeleid te voeren.

1.1 Doel nota

Deze nota ontwikkeling omvat de kaders van de gemeenteraad waarbinnen het college haar bevoegdheid kan uitoefenen.

De nota ontwikkeling:

- is in overeenstemming met de wetgeving,
- is herkenbaar, communiceerbaar en transparant,
- biedt een toetsingskader,
- beantwoordt de vraag of de gemeente een actief of faciliterend grondbeleid voert.

1.2. Actief of faciliterend grondbeleid

Grondbeleid is geen doel op zich. Het is een hulpmiddel om de ambities – waaronder de ambities met betrekking tot kwaliteit en de verwezenlijking van maatschappelijke en economische functies – uit ruimtelijke plannen te vertalen in concrete projecten en ook daadwerkelijk te verwezenlijken. Een overheid kan daarbij kiezen voor het voeren van een actief grondbeleid of een meer faciliterend grondbeleid.

Actief grondbeleid

Actief grondbeleid is er op gericht om ruimtelijke doelstellingen te realiseren door invloed uit te oefenen op het gebruik, eigendom en de prijs van de grond. Een actief grondbeleid betekent dat de gemeente de stedelijke ontwikkeling bevordert, leidt en stuurt door de ontwikkeling van plannen (geheel of gedeeltelijk) in eigen hand te nemen. De gemeente tracht hierbij zo tijdig mogelijk de eigendom van gronden te verwerven, de gronden bouwrijp te maken en ze vervolgens weer uit te geven onder voorwaarden tegen een marktconforme prijs.

Faciliterend grondbeleid

Bij het voeren van een faciliterend grondbeleid beperkt de gemeente zich veelal tot het vaststellen van kaders waaraan de ontwikkeling moet voldoen. Het initiatief tot verwerven, bouwrijp maken en bebouwen van grond ligt bij de particuliere ondernemer. Door het sluiten van een exploitatieovereenkomst, dan wel het opstellen van een exploitatieplan, haalt de gemeente de door haar gemaakte kosten voor onder andere aanpassing van het openbaar gebied terug. De wet ruimtelijke ordening met daarin de Grondexploitatiewet biedt hiervoor de basis.

| | Voordelen | Nadelen |
|--------------------------|--|--|
| Actief grondbeleid | <ul style="list-style-type: none">• sturing stedelijke ontwikkeling• mogelijk extra inkomsten door grondtransacties | <ul style="list-style-type: none">• vertrouwelijkheid• financieel risicovoller• marktafhankelijk• extra kosten• arbeidsintensief |
| Faciliterend grondbeleid | <ul style="list-style-type: none">• geen financieel risico• inzichtelijke bijdrage door exploitatieovereenkomst | <ul style="list-style-type: none">• minimale sturing stedelijke ontwikkeling• marktafhankelijk |

Structuurplan 2015

Op 19 december 2005 heeft de gemeenteraad van Velsen de structuurvisie 2015 vastgesteld. De structuurvisie geeft een beeld van de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. In de structuurvisie worden keuzes gemaakt voor (her)ontwikkeling van gebieden. Dit structuurplan geeft tevens de visie die gebruikt wordt als strategisch afwegingskader om actief grondbeleid te voeren. Lees: om schaarse financiële middelen zo optimaal en strategisch mogelijk in te zetten.

Het voeren van een actief grondbeleid heeft tot doel, dat de gemeente vooruitlopend op het bekendmaken van de doelstelling in een bepaald gebied, de (strategische) percelen reeds verwerft. Hiermee wordt voorkomen dat derden de gronden vooraf in handen krijgen, waardoor een kosten verhogend effect kan optreden. Een actief grondbeleid vereist extra financiële middelen. Het is noodzakelijk te beschikken over voldoende financiële middelen, zodat er verwervingen kunnen worden gedaan en er eigendomssituaties ontstaan in de te ontwikkelen locaties. Deze financiële middelen worden toegelicht in hoofdstuk 3. Eigendom geeft de gemeente de grootste mogelijkheid tot sturen van (her)ontwikkelingen.

Overige hulpmiddelen bij een actief grondbeleid

Wet voorkeursrecht gemeenten

De Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) is onderdeel van het voeren van een actief grondbeleid. Doelstelling van de Wvg is de verbetering van de grondmarktpositie en regiefunctie van gemeenten bij de uitvoering van ruimtelijke plannen. Het onroerend goed waarop de Wvg van kracht is moet in eerste instantie aan de gemeente te koop worden aangeboden. Bij het voorkeursrecht moet het gaan om gronden met een toekomstige, niet agrarische bestemming die nog niet is verwezenlijkt, zoals uitleglocaties en herstructureringsgebieden. Van geval tot geval moeten de eigendomsposities en andere omstandigheden worden bezien om te besluiten de Wvg wel of niet toe te passen.

Onteigening

De Onteigeningswet biedt gemeenten de mogelijkheid om te komen tot onteigening van gronden en/of objecten die nodig zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling. De rechtvaardiging van onteigening is gelegen in het gemeenschapsbelang, dat in het voorkomende geval hoger geacht wordt dan het belang van de individuele eigenaar. De onteigeningsprocedure is het uiterste middel om tot realisatie van doelstellingen te kunnen komen.

Uitgangspunt actief of faciliterend grondbeleid

Om ruimtelijke plannen te verwezenlijken voert de gemeente Velsen ten dele een actief strategisch grondbeleid en ten dele een faciliterend grondbeleid op (her)ontwikkelingslocaties. De keuze voor actief dan wel faciliterend is afhankelijk van de gemeentelijke beoogde doelen (maatschappelijk en/of financieel) van de (her)ontwikkellocaties.

2. De Grondexploitatiewet

Op basis van de Grondexploitatiewet is de gemeente verplicht om de door haar gemaakte kosten ten behoeve van een (her)ontwikkeling te verhalen op de ontwikkelaar. De gemeente zal daarvoor een zgn. anterieure overeenkomst sluiten waarin naast kostenverhaal eveneens onder meer de locatie-eisen worden vastgelegd. In het geval dat de gemeente en de ontwikkelaar er gezamenlijk niet in slagen om overeenstemming te bereiken dient de gemeente een exploitatieplan op te stellen om de kosten op die manier te verhalen op de ontwikkelaar en de locatie-eisen vast te leggen. Indien de ontwikkelaar en de gemeente, na het opstellen van het exploitatieplan, toch nog overeenstemming bereiken kan er een zgn. posterieure overeenkomst worden gesloten. De te verhalen kosten volgen dan uit het exploitatieplan.

De kostensoortenlijst van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zal door de gemeente als leidend worden gebruikt voor het verhaal van kosten op de ontwikkelaar voor zover deze kosten de door de wetgever gestelde criteria, te weten profijt, toerekenbaarheid, proportionaliteit doorstaan. Voor de kostensoortenlijst en een uitwerking van de criteria wordt verwezen naar de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Bro.

2.1 Grondexploitatie

Met een grondexploitatieberekening wordt beoordeeld of een (verwerving in het kader van een) (her)ontwikkeling financieel haalbaar is. In deze berekening worden alle geraamde kosten en opbrengsten opgenomen. Voorafgaand aan het opstellen van een grondexploitatie wordt een haalbaarheidsanalyse/-berekening gemaakt. De vastgestelde grondexploitaties worden één maal per jaar herzien. Dit gebeurt per 1 januari.

Om de grondprijs vast te stellen hanteert de gemeente Velsen doorgaans de residuele grondquotemethode¹. Deze methode biedt zekerheid voor de gemeente en borgt een realistische marktprijs.

Uitgangspunt grondexploitatie

Een commerciële (her)ontwikkeling dient, op basis van een residuele grondprijzberekening, te beschikken over minimaal een kostendekkende grondexploitatie².

¹ Residuele grondquotemethode: is een vereenvoudiging van de residuele waarde methode. Voor een toelichting op deze methode zie de Nota grondprijzen hoofdstuk 3.

² Voor overige functies, niet zijnde commerciële functies, worden minimaal tweejaarlijks de grondprijzen vastgesteld door de gemeenteraad.

3. Actief grondbeleid en het risicomanagement

Het voeren van een actief grondbeleid heeft tot doel dat de gemeente vooruitlopend op het bekendmaken van de doelstelling in een bepaald gebied, de (strategische) percelen reeds verwerft.

Bij een actief grondbeleid komen onroerende zaken (grond en/of gebouwen), vooruitlopend op de inbreng in exploitaties, al in het bezit van de gemeente. Om deze verwervingen te kunnen doen beschikt het college over een ‘werkbudget’.

Gelet op het dynamische karakter van een actief grondbeleid heeft de raad afspraken gemaakt met het college om, indien nodig, snel te kunnen handelen. De raad heeft het college gemachtigd om tot een bedrag van maximaal € 10 miljoen transacties te mogen aan gaan met verantwoording achteraf. De besteedbare ruimte binnen dit bestedingslimiet is dynamisch en heeft daardoor het karakter van een ‘werkbudget’. Door een budget van deze omvang wordt de mogelijkheid tot het doen van meerdere aankopen gewaarborgd. Aangezien het in het kader van een actief grondbeleid van essentieel belang is om snel te kunnen handelen, dient men op ieder gewenst moment voldoende financiële slagkracht te hebben voor strategische vastgoed aankopen. Ook als er sprake is van een eerdere vastgoedtransactie welke nog niet is ingebracht in een grondcomplex, dient er derhalve voldoende ‘werkbudget’ voorhanden te zijn. Het is namelijk een vast gegeven dat de aankoop van vastgoed en de hier opvolgende inbreng in een exploitatie een aanzienlijke tijdsspanne kan omvatten. Zodra onroerend goed is ingebracht in exploitaties kan het betreffende bedrag weer worden toegevoegd aan het ‘werkbudget’. De boekwaarde van de aanschaffingen van onroerend goed, in het kader van een actief grondbeleid, mag maximaal € 10 miljoen bedragen. Het college legt via tussenrapportages en het jaarverslag van de jaarrekening verantwoording af over de aankopen en de inbreng in de exploitaties en de boekwaarde van de strategische aankopen.

Uitgangspunt actieve grondbeleid

De raad heeft het college gemachtigd ten behoeve van het voeren van een actief grondbeleid, tot een bedrag van € 10 miljoen transacties aan te gaan en legt via de tussenrapportages en het jaarverslag van de jaarrekening in de paragraaf Grondbeleid verantwoording af.

3.1 Werkbudget plankosten en voorbereidingskrediet

Er is een werkbudget beschikbaar voor actief grondbeleid, maar nog niet voor de plankosten. Bij strategische aankopen dienen altijd zaken vooraf onderzocht te worden. Het is een logische stap om ook een ‘werkbudget plankosten’ beschikbaar te hebben. Onder de plankosten wordt onder andere verstaan: haalbaarheidsonderzoeken, verkoop en aankoopkosten, projectbegeleiding en voorbereiden civieltechnische werkzaamheden.

Momenteel wordt er voor een project/ontwikkeling in de initiatieffase en de definitiefase een voorbereidingskrediet aangevraagd. De procedure neemt een aantal maanden in beslag, waarbij er nog niet begonnen kan worden aan een project/ontwikkeling. Het is wenselijk om een werkbudget te hebben voor de plankosten, zodat er slagvaardig kan worden geopereerd.

Voorgesteld wordt om jaarlijks structureel een bedrag van € 100.000,- aan plankosten in de begroting op te nemen. Deze plankosten kunnen worden ingezet door de betreffende afdeling

voor projecten/ontwikkelingen die gestart worden zonder dat daarvoor een voorbereidingskrediet beschikbaar is. Hierdoor kan de gemeente slagvaardig opereren en het strategische grondbeleid uitvoeren. Deze post wordt ook gebruikt voor bouwlocaties van derden.

Als de initiatieffase en/of de definitiefase is/zijn doorlopen en positief wordt geadviseerd om verder te gaan met een gebiedsontwikkeling dan wordt er gestart met de aanvraag van een voorbereidingskrediet. Dit voorbereidingskrediet is geldig voor de initiatief-, definitie- en de ontwerpfase. Als er door de gemeenteraad besloten wordt om een voorbereidingskrediet te openen dan worden de plankosten uit het werkbudget plankosten overgeboekt naar het voorbereidingskrediet. Indien er wordt besloten om niet te gaan ontwikkelen blijft het bedrag in het werkbudget plankosten en wordt gedekt door de post resultaat uit ontwikkeling.

Indien een ontwikkeling haalbaar wordt geacht en er besloten wordt een grondexploitatie te openen dan wordt het voorbereidingskrediet opgenomen in de grondexploitatie. De grondexploitatie bevindt zich in de voorbereiding- en realisatiefase. Indien er wordt besloten om van de ontwikkeling af te zien dan wordt het voorbereidingskrediet in mindering gebracht op de algemene middelen van de gemeente.

Als dekking voor het ‘werkbudget plankosten’ wordt er jaarlijks een post ‘doorbelasting plankosten’ opgenomen ter hoogte van € 100.000,-. Deze post wordt gedekt door de volgende onderdelen:

- verrekening van het ‘werkbudget plankosten’ met nieuwe voorbereidingskredieten,
- verrekening van het ‘werkbudget plankosten’ met exploitatiebijdragen uit anterieure overeenkomsten,
- de positieve resultaten uit gebiedsontwikkelingen, eerst wordt deze post verder aangevuld, de resterende gelden worden toegevoegd aan de algemene middelen,
- indien er onvoldoende dekking uit de bovenstaande dekkingen behaald wordt, dan wordt deze post aangevuld door de algemene middelen van de gemeente.

Samenvatting:

| <u>Fase</u> | <u>Dekking</u> | <u>Bevoegdheid</u> |
|------------------|-----------------------|--------------------|
| Initiatieffase | Werkbudget plankosten | Afdelingshoofd |
| Definitiefase | Werkbudget plankosten | Afdelingshoofd |
| Ontwerpfase | Vorbereidingskrediet | Raad |
| Vorbereidingfase | Grondexploitatie | College/raad* |
| Realisatiefase | Grondexploitatie | College/raad* |

* :

Bij een grondcomplex met een positieve grondexploitatie, waarbij de kostencomponent (boekwaarde en raming) van de grondexploitatie meer is dan € 3,0 miljoen of bij een grondcomplex met een negatieve grondexploitatie is vooraf goedkeuring noodzakelijk van de gemeenteraad. De gemeenteraad neemt in deze gevallen een besluit over de voorgenomen (her)ontwikkeling en bij een negatieve grondexploitatie de wijze waarop de onrendabele top wordt gedekt.

Zie ook hoofdstuk 5 van deze nota.

Uitgangspunt werkbudget plankosten en voorbereidingskrediet

Structureel jaarlijks een bedrag van € 100.000,- opnemen in de begroting als werkbudget plankosten voor de betreffende afdeling.

Daartegenover jaarlijks een bedrag van € 100.000,- opnemen in de begroting als doorbelasting plankosten.

3.2 Grondverkoop

De wet- en regelgeving inzake staatsteun en de aanbestedingswet moeten te allen tijde nageleefd worden.

Bij verkoop van gemeentegrond is het uitgangspunt dat de grond marktconform wordt vervreemd op basis van de toekomstige bestemming.

Gemeentegrond wordt in beginsel via openbare inschrijving vervreemd. De vervreemding van grond gebeurt conform de door de gemeente vastgestelde ‘Algemene Voorwaarden bij verkoop van onroerende zaken’.

In een tweetal gevallen kan het noodzakelijk zijn om af te wijken van het uitgangspunt van openbare inschrijving.

1. Indien de locatie onder de prestatieafspraken met woningcorporaties valt;
2. Wanneer er sprake is van locaties/gebieden die gezien:
 - grootte en complexiteit,
 - hoogte en spreiding van risico's,
 - eigendomssituatie,samenwerking met ontwikkelpartner(s) rechtvaardigen.

Ad 1. Bij verkoop van gemeentelijke gronden dient er te worden onderzocht of het perceel onder de tussen de gemeente Velsen en de woningcorporaties gemaakte prestatieafspraken valt. Indien de gronduitgifte onder deze afspraken valt, zal de locatie aan de betreffende corporaties worden aangeboden.

Ad 2. Een voorbeeld hiervan is de situatie waarbij de te verkopen gemeentegrond direct grenst aan een ander perceel dat op korte termijn zal worden (her)ontwikkeld. In dit geval dient er te worden onderzocht of het ontwikkelen van beide percelen tezamen wellicht meer (in zowel financieel, maatschappelijke als stedenbouwkundig opzicht) kan opleveren dan twee los van elkaar staande ontwikkelingen. In een dergelijke situatie heeft het de voorkeur om in eerste instantie in onderhandeling te treden met de eigenaar van het naastgelegen perceel.

Uitgangspunt grondverkoop

Bij verkoop van gemeentegrond wordt uitgegaan van vervreemding voor een marktconforme prijs op basis van de toekomstige bestemming.

Positie corporaties bij uitgifte woningbouwlocaties

In de Overeenkomst Prestatieafspraken Wonen gemeente Velsen (5 juli 2005 en de aanvulling d.d. 31 oktober 2007) zijn corporaties en gemeente een voorkeursregeling voor corporaties overeengekomen. In een notendop behelst de voorkeursregeling dat de gemeente eerst de betreffende corporaties benadert bij de uitgifte van specifieke woningbouwlocaties en indien

zij voldoen aan de gestelde voorwaarden voorrang krijgen bij het indienen van een ontwikkelingsvisie ten opzichte van overige partijen in de markt.

3.3 Risicomanagement

De Gemeente Velsen heeft de ambitie uitgesproken om een verbeterslag te maken bij het risicomanagement van de gemeentelijke ontwikkelingen. Dit sluit aan op de herziene methode voor de bepaling van het weerstandsvermogen. (Zie de begroting 2011 paragraaf B Weerstandsvermogen)

Voor risicomanagement zijn verschillende methoden beschikbaar. De verschillende methoden hebben het volgende cyclische proces gemeen:

- Voer integrale risicoanalyse uit,
- Stel beheersmaatregelen op,
- Implementeer beheersmaatregelen,
- Evalueer beheersmaatregelen en rapporteer hierover,
- Voer integrale risicoanalyse uit (update).

Risicomanagement is geen foto, maar juist een film. Gedurende de looptijd van een ontwikkeling/project moeten bovenstaande stappen continu worden doorlopen. Doelstelling van risicomanagement is om mogelijke risico's helder in beeld te brengen, zodat de gemeente beter op de risico's kan sturen. Voorgesteld wordt om deze vorm van risicomanagement te implementeren en te focussen op de ontwikkelingen/projecten van de gemeente met het grootste risicoprofiel. Dit zijn alle ontwikkelingen/projecten met totale kosten (boekwaarde en raming) hoger dan € 5,0 miljoen of met een hoog risicoprofiel. De rapportage over het risicomanagement sluit aan bij de paragraaf Grondbeleid. Voor de overige projecten wordt als risicobedrag 5% van de boekwaarde gehanteerd. Dit geldt voor grondexploitaties, voorbereidingskredieten en strategische aankopen.

Uitgangspunten risicomanagement

Focussen op ontwikkelingen/projecten met het grootste risicoprofiel. Dit zijn alle gemeentelijke ontwikkelingen/projecten met totale kosten (boekwaarde en raming) hoger dan € 5,0 miljoen of met een hoog risicoprofiel.

Risico's grondbedrijf/gebiedsontwikkeling

Het uitvoeren van het grondbeleid is niet vrij van risico. Algemene risico's binnen de grondexploitatie kunnen bijvoorbeeld bestaan uit hogere exploitatielasten, stijging rente, vertraagde afzet van gronden etc. Binnen bepaalde marges zijn deze risico's beheersbaar. Zo worden jaarlijks de exploitatieopzetten herzien. Daarnaast bestaan er specifieke risico's voor grondcomplexen. De gedachte is over het algemeen dat risico's (overigens ook de kansen) van een grondexploitatie groter zijn dan de risico's van de overige bedrijfsvoering.

Momenteel wordt de omvang van het risico van de grondexploitatie (en dienovereenkomstig de benodigde omvang van de algemene reserve grondbedrijf/gebiedsontwikkeling) normatief bepaald te weten: 10% van de boekwaarde van de gronden plus 10% van het 'werkbudget' actief grondbeleid. Een groot nadeel van deze methode is dat geen rekening wordt gehouden met nieuwe risico's en de omvang van de risico's en dat is noodzakelijke kennis voor de bewustwording van de risico's die spelen binnen de grondexploitatie van de gemeente Velsen.

Voorgesteld wordt de normatieve methode voor het bepalen van de omvang van de risico's van de grondexploitatie te vervangen door een methode die voor de grote projecten is gebaseerd op de ingeschatte risico's, de financiële omvang daarvan en de kans van optreden van een risico en voor de overige projecten wordt een risicobedrag normatief bepaald. Deze bepaling van de totale risico omvang wordt twee maal per jaar gedaan tijdens de begroting en het jaarverslag van de jaarrekening. Het bepaalde risicobedrag voor de grondexploitatie wordt onderdeel van de paragraaf B Weerstandsvermogen en een toelichting wordt opgenomen in de paragraaf G Grondbeleid in begroting en jaarverslag van de jaarrekening.

Momenteel worden de risico's gedekt door een aparte algemene reserve grondbedrijf. De reserve grondbedrijf zit op de normomvang. Bij een omvang boven de norm vloeit het meerdere van de reserve naar de algemene middelen van de gemeente. Bij een omvang onder de norm wordt de reserve aangevuld door de algemene middelen van de gemeente. Indien de algemene reserve grondbedrijf te kort zou schieten wordt deze gedekt door de algemene middelen van de gemeente.

Voorgesteld wordt om de reserve grondbedrijf op te heffen en de risico's te dekken uit de algemene reserve van de gemeente. Het saldo van de algemene reserve grondbedrijf wordt toegevoegd aan deze algemene reserve.

Uitgangspunt risico's grondbedrijf

Het risicobedrag van het grondbedrijf wordt per 01-01-2012 voor de grote projecten bepaald op basis van ingeschatte risico's, de financiële omvang daarvan en de kans van optreden van het risico en voor de overige projecten wordt een risicobedrag normatief bepaald.

De risico's van het grondbedrijf worden gedekt uit de algemene reserve van de gemeente Velsen.

4. Financiële verantwoording grondcomplexen

De gemeente Velsen heeft meerdere zogenaamde grondcomplexen binnen het Grondbedrijf. In een grondcomplex is gemeentelijk onroerend goed opgenomen dat (her)ontwikkeld moet worden. In het grondcomplex worden alle kosten en opbrengsten die betrekking hebben op de vastgestelde ontwikkeling/locatie opgenomen en vastgelegd.

Structuur grondcomplexen

Om een duidelijke en transparante structuur te krijgen is het voorstel om per ontwikkellocatie één grondcomplex te openen.

Uitgangspunt structuur grondcomplexen:

Per ontwikkellocatie één grondcomplex te openen.

4.1 Financiële afwikkeling risico's

Zoals in paragraaf 3.3 van deze nota is omschreven zal er een risicoanalyse worden gemaakt van alle grondcomplexen. Twee keer per jaar, bij de begroting en herziening van de grondexploitaties (jaarrekening), zal het risicobedrag bepaald worden en dit bedrag zal gedekt worden door de algemene middelen van de gemeente. Indien er tussentijds grote risico's worden gesignaleerd, worden deze gerapporteerd in de tussenrapportages.

Waarneeer zich een risico voor doet, zal deze tijdens de jaarlijkse herziening verwerkt worden in de grondexploitatie. Indien het verwachte resultaat van een grondexploitatie negatief wordt, dient de gemeente een voorziening te treffen.

4.2 Financiële afwikkeling grondcomplexen

Als een grondcomplex bijna of geheel voltooid is, wordt het grondcomplex financieel afgesloten.

Batige saldi van de afgesloten grondcomplexen vloeien naar de algemene middelen gemeente. Nadelige saldi van de afgesloten grondcomplexen worden afgeboekt binnen de algemene middelen gemeente. Indien een project bijna voltooid is, wordt er voor de nog niet voltooide onderdelen een voorziening van dat onderdeel getroffen met de hoogte van de te verwachte kosten.

Uitgangspunt financiële afwikkeling grondcomplexen:

Batige saldi van een afgesloten complex vloeien naar de algemene middelen gemeente. Nadelige saldi van een afgesloten complex worden afgeboekt binnen de algemene middelen gemeente.

5. Bevoegdheden Gemeenteraad en College van Burgemeester en Wethouders

Grondcomplex

In het kader van het dualisme is voor het openen van een grondcomplex de volgende regeling van kracht. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft de bevoegdheid om een grondcomplex te openen, waarvan is aangetoond dat de voorgenomen (her)ontwikkeling over een minimaal kostendeekkende grondexploitatie beschikt, waarbij de kostencomponent (boekwaarde en raming) van de grondexploitatie minder is dan € 3,0 miljoen. Binnen het geopende grondcomplex worden financiële verplichtingen aangegaan. Het college houdt met tussenrapportages en het jaarverslag van de jaarrekening de gemeenteraad achteraf op de hoogte van de voortgang en de gedane financiële verplichtingen.

Bij een grondcomplex met een positieve grondexploitatie, waarbij de kostencomponent (boekwaarde en raming) van de grondexploitatie meer is dan € 3,0 miljoen of bij een grondcomplex met een negatieve grondexploitatie is vooraf goedkeuring noodzakelijk van de gemeenteraad. De gemeenteraad neemt in deze gevallen een besluit over de voorgenomen (her)ontwikkeling en bij een negatieve grondexploitatie de wijze waarop de onrendabele top wordt gedekt. Algemeen gesteld kan dit voorkomen bij strategische (her)ontwikkelingen en kan er voor gekozen worden de behandeling daarvan in beslotenheid plaats te laten vinden.