

Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur mr M.H. Ensink MBA
Telefoon 5113980
E-mail: m.ensink@haarlem.nl
SO/VG Reg.nr. SO/VG/
bijlagen kopiëren
B & W-vergadering van 12 dec 2006

Onderwerp

Beheerverordening Grond- en Gebouwenexploitaties 2007
(Kortweg: BGGE 2007)

Bestuurlijke context

Het Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten (kortweg: BBV) stelt eisen aan de financiële huishouding van gemeenten. In dit besluit worden op hoofdlijnen eisen gesteld aan de begroting, rekening en balans, bedoeld om in het kader van de dualisering de raad als kadersteller en controleur beter te ondersteunen. Binnen dit kader kunnen gemeenten deze spelregels zelf expliciet maken voor de algemene gemeentelijke financiële huishouding, maar ook voor grondzaken. De Gemeente Haarlem heeft dit gedaan in een Algemene Beheerverordening en een Beheerverordening Grondbedrijf.

De huidige Beheerverordening Grondbedrijf dateert uit 2000. In deze verordening zijn de spelregels vastgelegd die gelden bij aankoop, verkoop en exploitatie van gronden en gebouwen door de Gemeente Haarlem. Het gaat dan om spelregels met betrekking tot:

- Verdeling van bevoegdheden binnen de gemeentelijke organisatie
- Uitgangspunten voor financiële waardering
- Verantwoording van College aan de raad
- Resultaatbepaling en reserveposities

Deze regeling moet om een aantal redenen worden aangepast. Belangrijkste reden voor aanpassing is het aangescherpte en in mei j.l. vastgestelde Grondbeleid en de aanleidingen om dit beleid aan te scherpen, zoals de precieze reservepositie(s) en de noodzaak om bevoegdheden transparanter te beleggen binnen zowel de ambtelijke als de bestuurlijke organisatie. Met name de beperkte omvang van de reserves (algemeen en grondexploitatie) is aanleiding geweest om maatregelen te nemen die deze reserves in de toekomst moeten laten toenemen. Daarbij te denken aan, bijvoorbeeld, afdrachten uit de grondexploitaties Waarderpolder en de Spoorzone, maar ook de bij de behandeling van het Coalitieakkoord 2006 – 2010 vastgestelde dotaties aan de algemene reserve vanaf 2008 (zie tevens de paragraaf Grondbeleid in de begroting). Deze afdrachten zijn op grond van de huidige beheerverordening niet toegestaan.

Met deze nota wordt een nieuwe, geactualiseerde beheerverordening vastgesteld en wordt – daarnaast – een tweetal dotaties, waar in het verleden in principe reeds mee is ingestemd, geformaliseerd.

Commissie- en raadsparagraaf: waarom wil het college dat de commissie kennisneemt van dit besluit.

Het vaststellen van een nieuwe beheerverordening en de voorgestelde dotaties behoren tot de bevoegdheid van de raad.

B&W-besluit:

1. Het college stelt de raad voor de BGGE 2007 vast te stellen
2. Het college stelt de raad voor de Beheerverordening Grondbedrijf 2000 in te trekken
3. Het college stelt de raad voor de in de nota genoemde dotaties vast te stellen
4. Communicatieparagraaf: de betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit.
5. Het raadsstuk wordt voorgelegd aan de raad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht

Concept Beheerverordening Grond- en gebouwenexploitatie 2007

Verordening nr.
Datum in werking

Begripsbepalingen

Artikel 1

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. Vastgoed: de organisatorische eenheid/eenheden binnen de gemeente Haarlem, die is/zijn belast met de financiële, economische, juridische en technische aspecten rond de exploitatie en het beheer van gemeentelijke onroerende zaken;
- b. Grond- en gebouwenexploitatie: een opstelling van de (geraamde) kosten en de (geraamde) opbrengsten van gemeentelijke onroerende zaken;
- c. aankoopprijs: het bedrag waarvoor de onroerende zaak is aangeschaft, vermeerderd met eventuele bijkomende kosten;
- d. boekwaarde: aankoopprijs plus kosten van tijdelijk beheer, rente en verbeteringen minus afschrijvingen;
- e. marktwaarde: prijs waartegen afnemers bereid zijn te kopen of te huren;
- f. complex: een oppervlakte terreinen danwel een groep kosten of opbrengsten welke uit oogpunt van grondexploitatie een rationeel geheel vormt en als zodanig een door de Raad aangewezen deelgebied;
- g. verspreid bezit: de onroerende zaken binnen Vastgoed die niet onder een grondexploitatie zijn gebracht en niet in erfpacht zijn uitgegeven;
- h. Grondbeleid: de door de Raad vastgestelde bestuurlijke uitgangspunten en randvoorwaarden voor vastgoedexploitaties in de geldende Nota Grondbeleid;
- i. Grondprijzenbeleid: de in een Nota Grondprijzen vast te stellen grondprijzen voor het lopende exploitatiejaar;
- j. Uitgiftewaarde: de waarde van de bouwrijpe grond conform de Nota Grondprijzen.
- k. Marktconform: conform Nota Grondbeleid
- l. Winstneming: het (deels) liquideren/afsluiten van een exploitatie bij een daadwerkelijk te realiseren winst.

Doelstelling

Artikel 2

Doel van de Grond- en gebouwenexploitatie is het zodanig exploiteren en ontwikkelen van gemeentelijke onroerende zaken, dat met een zo ruim mogelijke behartiging van de daarbij horende maatschappelijke en financiële belangen, gestalte wordt gegeven aan daadwerkelijke realisering van ruimtelijk stedelijk beleid in ruime zin.

Artikel 3

Aan- en verkopen van onroerende zaken of het vestigen of verlenen van zakelijke of persoonlijke rechten op onroerende zaken van of voor gemeentelijke organisatieonderdelen geschiedt door tussenkomst van Vastgoed.

Artikel 4

De door de gemeente in eigendom verkregen onroerende zaak wordt krachtens een besluit van de Raad in de Grond- en gebouwenexploitatie ingebracht.

Deze Grond- en gebouwenexploitaties worden alleen bij een besluit van de Raad geopend.

Artikel 5

Wanneer de inbreng plaats heeft binnen een jaar na eigendomsverkrijging door de gemeente geschiedt zulks tegen de aankoopprijs verhoogd met de kosten van overdracht en met die van de overigens uit de eigendomsverkrijging voortvloeiende verplichtingen.

Concept Beheerverordening Grond- en gebouwenexploitatie 2007

Artikel 6

Bij een inbreng op een later tijdstip, geschiedt zulks tegen boekwaarde voor zover daar naar het oordeel van de raad redelijke kosten aan zijn toegerekend en met ingang van een door de raad vast te stellen tijdstip.

Interne overboekingen binnen de gemeente vinden plaats tegen boekwaarde op basis van een uitvoeringsbesluit van Burgemeester en wethouders.

Artikel 7

De ingebrachte onroerende zaak wordt, al naar gelang van de bestemming of ligging, ingedeeld in hoofdstukken en deze zo nodig in complexen.

Artikel 8

De complexen kunnen naar behoefte worden onderverdeeld. Deze onderverdeling is zodanig dat een zo goed mogelijk inzicht kan worden verkregen in de exploitatieresultaten.

Artikel 9

De raad bepaalt, indien niet uitdrukkelijk anders is vastgesteld, in welk hoofdstuk de onroerende zaak wordt ingebracht

Artikel 10

De ingebrachte onroerende zaak wordt ingedeeld in één van de volgende hoofdstukken:

- a. Hoofdstuk I: exploitatie gronden, resultaat en risico betrokken in risico reserve Grondexploitatie;
- b. Hoofdstuk II: onroerende zaak betrokken in grondexploitaties en gebouwenexploitaties risico fonds stedelijke vernieuwing;
- c. Hoofdstuk III: Gebouwenexploitatie, resultaat en risico t.l.v. de reserve Boven Boekwaarde respectievelijk de Algemene Middelen.
- d. Hoofdstuk IV: exploitatie erfpachtgronden, resultaat en risico t.l.v. de reserve erfpachtgronden.

Artikel 11

Gronden die in erfpacht worden uitgegeven worden op het tijdstip van uitgifte tegen de uitgiftewaarde overgebracht van Hoofdstuk I naar Hoofdstuk IV.

Grondexploitatie

Artikel 12

Alvorens gronden in exploitatie worden genomen, wordt een grondexploitatie opgesteld. De grondexploitatie wordt vastgesteld en geopend door de raad. Het college van Burgemeester en wethouders hanteert richtlijnen over het tijdstip waarop een grondexploitatie wordt geopend en vanaf welk moment de (planontwikkeling)kosten ten laste van de grondexploitatie kunnen komen.

Artikel 13

De grondexploitatie bevat tenminste een opstelling van:

1. de (geraamde) ontwikkelingskosten voor vervaardiging van bouwrijpe grond, inclusief een eventuele bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen en
2. de (geraamde) opbrengsten van de in exploitatie te nemen gronden gebaseerd op de jaarlijks vast te stellen Nota Grondprijzen, alsmede overige inkomsten waaronder subsidies en/of bijdragen van derden.
3. De resultaten van tijdelijk beheer, inclusief rente over het geïnvesteerd vermogen/de boekwaarde.

Jaarlijks wordt per exploitatie en voor het geheel een geactualiseerd meerjarenperspectief (MPG) opgesteld, gebaseerd op actuele parameters voor kosten-en opbrengstenstijging.

Concept Beheerverordening Grond- en gebouwenexploitatie 2007

Artikel 14

Indien de gemeente om medewerking wordt verzocht bij het in bouwexploitatie brengen van grond door derden, gelden de voorwaarden neergelegd in de geldende Exploitatieverordening.

Artikel 15

Een complex wordt geliquideerd, wanneer alle of nagenoeg alle tot het complex behorende gronden hun eindbestemming hebben bereikt en juridisch en economisch zijn geleverd. Voor tussentijdse winstneming is een raadsbesluit vereist.

Bij liquidatie van een (deel)complex wordt het eventuele voordelige saldo ten gunste van de reserve grondexploitaties gebracht danwel het eventuele nadelige saldo ten laste van de reserve grondexploitaties via de voorziening toekomstig verliezen op de grondexploitaties, zoals omschreven in artikel 17 en 25. De resterende verspreide en/of recreatieve gronden worden tegen de boekwaarde, het saldo van kosten en opbrengsten, ingebracht in een verzamelcomplex. Indien er geen resterende uitgeefbare grond is maar wel nog te maken kosten dan komen deze ten laste van de reserve nog uit te voeren werken.

Waardering en marktwaarde

Artikel 16

De waardering ten behoeve van de balans van de onroerende zaken in hoofdstuk I en III komt overeen met het geïnvesteerde vermogen per balansdatum. Bij de panden ondergebracht in hoofdstuk III wordt op het geïnvesteerde vermogen afgeschreven, in jaarlijkse gelijke termijnen, zoals laatstelijk bij raadsbesluit van 13 december 2003 is vastgesteld. Het geïnvesteerd vermogen van de onroerende zaken in hoofdstuk II wordt jaarlijks afgerekend met de middelen van het fonds stedelijke vernieuwing.

Artikel 17

Ingeval de balanswaarde van een onroerende zaak uit hoofdstuk I hoger uitvalt dan de marktwaarde, dan wordt het verschil afgeboekt ten laste van de reserve grondexploitaties via de voorziening toekomstig verliezen op de grondexploitaties tegen de contante waarde van het toekomstig verlies. Dit bedrag wordt per balansdatum bijgewerkt met het geactualiseerde eindresultaat (ingeval van tekort).

Artikel 18

Bij verkoop, uitneming, uitgifte in erfpacht of verhuur van een onroerende zaak geldt als uitgangspunt dat dit plaatsvindt tegen marktwaarde, zoals vastgesteld in de Nota Grondprijzen, tenzij sprake is van grond met een bestemming openbaar areaal. Deze laatste gronden worden na realisatie van de openbare bestemming om niet uit de Grond-en gebouwenexploitatie genomen.

Indien de bestemming van openbaar areaal wijzigt worden de gronden weer om niet in de Grond- en gebouwenexploitatie ingebracht.

Artikel 19

Uitzondering op verkoop tegen marktconforme prijzen is een stelsel van “vaste” grondprijzen voor bepaalde categorieën woningbouw voor door de gemeente aanvaarde woningcorporaties in het kader van een convenantafpraak over de kernvoorraad van deze woningcorporaties. Dit stelsel (de woningtypen die er onder vallen en de te hanteren prijzen), alsmede de woningcorporaties die door gemeente worden aanvaard, wordt door de raad vastgesteld.

Artikel 20

Alle onroerende zaken worden, tenzij hierover door de raad anders wordt besloten, minimaal kostendekkend geëxploiteerd.

Concept Beheerverordening Grond- en gebouwenexploitatie 2007

Verantwoording

Artikel 21

Jaarlijks wordt bij de Jaarrekening door de bevoegde directeur aan het college gerapporteerd over de vermogenspositie van de Grond- en gebouwenexploitatie, waarna het college verantwoording aflegt aan de raad. Deze rapportage geeft inzicht in de gerealiseerde vermogensbestanddelen en de prognose van de nog te realiseren vermogensbestanddelen en bevat een cijfermatig resumé van de gevolgen van bijstelling van exploitatiebegrotingen en meerjarenprognose, tenminste over vijf jaar. Daarnaast vindt ook verantwoording plaats bij de Bestuursrapportages, de Kadernota en bij de Begroting (paragraaf Grondbeleid).

Voor de vereiste uitvoeringsinformatie, op te nemen in deze rapportage, wordt verwezen naar artikel 70 van het BBV.

Resultaatbepaling en reservering

Artikel 22

Resultaten op de boekwaarde bij verkoop, uitneming of uitgifte van onroerende zaken uit hoofdstuk I worden via de productbegroting ten laste (verliezen) van de reserve grondexploitaties gebracht via de voorziening toekomstige verliezen op de grondexploitaties danwel ten gunste (winsten) van de reserve grondexploitaties bij beëindiging van de grondexploitatie.

Artikel 23

Het jaarlijks voor- of nadelig verschil tussen de baten en lasten van de exploitatie van de onroerende zaak betrokken in grondexploitaties in hoofdstuk I wordt bijgeschreven danwel in mindering gebracht op de boekwaarde van de desbetreffende onroerende zaak.

Artikel 24

Voor geprognosticeerde verliezen op grondexploitaties uit hoofdstuk I wordt een voorziening getroffen. Toevoegingen en onttrekkingen aan deze voorziening vinden via de productbegroting plaats ten gunste en ten laste van de reserve grondexploitaties.

Artikel 25

Het jaarlijks voor- of nadelig verschil tussen de baten en lasten van de exploitatie van de onroerende zaak betrokken in Grond- en gebouwenexploitaties in hoofdstuk II wordt verrekend met het fonds stedelijke vernieuwing.

Artikel 26

Het jaarlijks voor- of nadelig verschil tussen de baten en lasten van de exploitatie van de onroerende zaak aangemerkt als verspreid bezit in hoofdstuk III wordt verrekend met de Algemene Middelen van de gemeente (concernresultaat). De bij het afstoten van het bezit gerealiseerde meeropbrengsten boven de vastgestelde boekwaarde worden, na aftrek van de kosten voor verkoop, gedoteerd aan de daartoe ingestelde reserve boven boekwaarde. Vanuit deze reserve worden onttrekkingen gedaan waarover door de Raad wordt besloten. De volgende kosten zijn daarbij inmiddels vastgesteld: de dekking van aanvangstekorten op door de Raad aangewezen nieuwe objecten, de voorgenomen afstoting van woonwagendplaatsen 2^e tranche, groot onderhoud aan strategisch bezit, resterende verplichtingen vanuit het verbetertraject Vastgoed en de taakstelling van € 2 mio per jaar in de jaren 2005 tot en met 2009.

Artikel 27

Het jaarlijks voor- of nadelig verschil tussen de baten en lasten van de exploitatie van de gronden in erfpacht in hoofdstuk IV wordt bijgeschreven danwel in mindering gebracht op de reserve erfpachtgronden.

Concept Beheerverordening Grond- en gebouwenexploitatie 2007

Artikel 28

De vermeerderingen en verminderingen van de reserve erfpachtgronden worden toegevoegd aan, respectievelijk in mindering gebracht op de reserve grondexploitatie indien en voor zover de reserve

erfpacht meer, respectievelijk minder bedraagt dan 10% van het geïnvesteerd vermogen in de gronden in hoofdstuk IV.

Artikel 29

Over de middelen van de voorziening toekomstige verliezen grondexploitaties wordt een jaarlijkse inflatiecorrectie uit de kostenplaats rente vergoed, gebaseerd op de voor dat jaar geldende omslagrente.

Artikel 30

Met inachtnaam van het bepaalde in artikel 31, vormen de middelen van de reserve grondexploitatie onderdeel van de – vrij besteedbare – algemene reserves van de gemeente, zoals bepaald in het Besluit Begroting en Verantwoording. De bestemming of aanwending van deze middelen is ter beoordeling van de raad.

Artikel 31

Gelet op het risicoprofiel van de in exploitatie genomen gronden (levende complexen) en nog in exploitatie te nemen gronden (niet levende complexen) wordt een reserve grondexploitatie nagestreefd, respectievelijk als minimale achtervang in stand gehouden voor de gronden in Hoofdstuk I, welke een bandbreedte vertegenwoordigt zoals jaarlijks vast te stellen door de raad. Bedragen daarboven kunnen worden toegevoegd aan de algemene reserve. Bedragen onder de bandbreedte kunnen vanuit de algemene reserve worden toegevoegd aan de reserve grondexploitatie.

Slotbepalingen

Artikel 32

Deze verordening kan aangehaald worden als: Beheerverordening Grond- en gebouwenexploitatie 2007

Artikel 33

Deze verordening treedt in werking op

Vastgesteld bij raadsbesluit

Raadstuk /2006
B&W datum
Sector/afdeling SO/VG
Reg.nr. SO/VG/2006/1595

Onderwerp: Beheerverordening Grond- en Gebouwenexploitaties 2007

1 Inhoud van het voorstel

Vaststellen van de Beheerverordening Grond- en Gebouwenexploitatie 2007
Vaststellen in de nota genoemde dotaties

2 Aanleiding + fase van besluitvorming

Aanleiding is een aantal gewenste en/of noodzakelijke aanpassingen van de huidige Beheerverordening Grondbedrijf

3 Financiële paragraaf

Het tweede deel van het besluit (dotaties) heeft voordelige consequenties voor de omvang van de reserve Grondexploitaties

4 Participatie / communicatie

Bij de voorbereiding van deze verordening hebben de afdelingen Concern Financiën en Juridische Control geadviseerd. Beide afdelingen zijn akkoord met dit voorstel.

5 Planning

B&W vergadering op 12 december 2006, commissie Ontwikkeling op 14 januari 2007 en raadsvergadering op 21 januari 2007

Wij stellen de raad voor:

het Raadsbesluit Beheerverordening Grond- en Gebouwenexploitatie 2007 vast te stellen.

Het college van burgemeester en wethouders,

De secretaris
Drs. W.J. Sleddering

De voorzitter
mr. B.B. Schneiders

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 december 2006,, nummer SO/VG/2006/1595;

Besluit vast te stellen de

“Beheerverordening Grond- en Gebouwenexploitatie 2007”

luidende als volgt:

Begripsbepalingen

Artikel 1

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. Vastgoed: de organisatorische eenheid/eenheden binnen de gemeente Haarlem, die is/zijn belast met de financiële, economische, juridische en technische aspecten rond de exploitatie en het beheer van gemeentelijke onroerende zaken;
- b. Grond- en gebouwenexploitatie: een opstelling van de (geraamde) kosten en de (geraamde) opbrengsten van gemeentelijke onroerende zaken;
- c. aankoopprijs: het bedrag waarvoor de onroerende zaak is aangeschaft, vermeerderd met eventuele bijkomende kosten;
- d. boekwaarde: aankoopprijs plus kosten van tijdelijk beheer, rente en verbeteringen minus afschrijvingen;
- e. marktwaarde: prijs waartegen afnemers bereid zijn te kopen of te huren;
- f. complex: een oppervlakte terreinen danwel een groep kosten of opbrengsten welke uit oogpunt van grondexploitatie een rationeel geheel vormt en als zodanig een door de Raad aangewezen deelgebied;
- g. verspreid bezit: de onroerende zaken binnen Vastgoed die niet onder een grondexploitatie zijn gebracht en niet in erfpacht zijn uitgegeven;
- h. Grondbeleid: de door de Raad vastgestelde bestuurlijke uitgangspunten en randvoorwaarden voor vastgoedexploitaties in de geldende Nota Grondbeleid;
- i. Grondprijzenbeleid: de in een Nota Grondprijzen vast te stellen grondprijzen voor het lopende exploitatiejaar;
- j. Uitgiftewaarde: de waarde van de bouwrijpe grond conform de Nota Grondprijzen.
- k. Marktconform: conform Nota Grondbeleid
- l. Winstneming: het (deels) liquideren/afsluiten van een exploitatie bij een daadwerkelijk te realiseren winst.

Doelstelling

Artikel 2

Doel van de Grond- en gebouwenexploitatie is het zodanig exploiteren en ontwikkelen van gemeentelijke onroerende zaken, dat met een zo ruim mogelijke behartiging van de daarbij horende maatschappelijke en financiële belangen, gestalte wordt gegeven aan daadwerkelijke realisering van ruimtelijk stedelijk beleid in ruime zin.

Artikel 3

Aan- en verkopen van onroerende zaken of het vestigen of verlenen van zakelijke of persoonlijke rechten op onroerende zaken van of voor gemeentelijke organisatieonderdelen geschiedt door tussenkomst van Vastgoed.

Artikel 4

De door de gemeente in eigendom verkregen onroerende zaak wordt krachtens een besluit van de Raad in de Grond- en gebouwenexploitatie ingebracht.

Deze Grond-en gebouwenexploitaties worden alleen bij een besluit van de Raad geopend.

Artikel 5

Wanneer de inbreng plaats heeft binnen een jaar na eigendomsverkrijging door de gemeente geschiedt zulks tegen de aankoop prijs verhoogd met de kosten van overdracht en met die van de overigens uit de eigendomsverkrijging voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 6

Bij een inbreng op een later tijdstip, geschiedt zulks tegen boekwaarde voor zover daar naar het oordeel van de raad redelijke kosten aan zijn toegerekend en met ingang van een door de raad vast te stellen tijdstip.

Interne overboekingen binnen de gemeente vinden plaats tegen boekwaarde op basis van een uitvoeringsbesluit van Burgemeester en wethouders.

Artikel 7

De ingebrachte onroerende zaak wordt, al naar gelang van de bestemming of ligging, ingedeeld in hoofdstukken en deze zo nodig in complexen.

Artikel 8

De complexen kunnen naar behoefte worden onderverdeeld. Deze onderverdeling is zodanig dat een zo goed mogelijk inzicht kan worden verkregen in de exploitatieresultaten.

Artikel 9

De raad bepaalt, indien niet uitdrukkelijk anders is vastgesteld, in welk hoofdstuk de onroerende zaak wordt ingebracht

Artikel 10

De ingebrachte onroerende zaak wordt ingedeeld in één van de volgende hoofdstukken:

- a. Hoofdstuk I: exploitatie gronden, resultaat en risico betrokken in risico reserve Grondexploitatie;
- b. Hoofdstuk II: onroerende zaak betrokken in grondexploitaties en gebouwenexploitaties risico Stadsvernieuwing;
- c. Hoofdstuk III: Gebouwenexploitatie, resultaat en risico t.l.v. de reserve Boven Boekwaarde respectievelijk de Algemene Middelen.
- d. Hoofdstuk IV: exploitatie erfpachtgronden, resultaat en risico t.l.v. de reserve erfpachtgronden.

Artikel 11

Gronden die in erfpacht worden uitgegeven worden op het tijdstip van uitgifte tegen de uitgiftewaarde overgebracht van Hoofdstuk I naar Hoofdstuk IV.

Grondexploitatie

Artikel 12

Alvorens gronden in exploitatie worden genomen, wordt een grondexploitatie opgesteld. De grondexploitatie wordt vastgesteld en geopend door de raad. Het college van Burgemeester en

wethouders hanteert richtlijnen over het tijdstip waarop een grondexploitatie wordt geopend en vanaf welk moment de (planontwikkeling)kosten ten laste van de grondexploitatie kunnen komen.

Artikel 13

De grondexploitatie bevat tenminste een opstelling van:

1. de (geraamde) ontwikkelingskosten voor vervaardiging van bouwrijpe grond, inclusief een eventuele bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen en
2. de (geraamde) opbrengsten van de in exploitatie te nemen gronden gebaseerd op de jaarlijks vast te stellen Nota Grondprijzen, alsmede overige inkomsten waaronder subsidies en/of bijdragen van derden.
3. De resultaten van tijdelijk beheer, inclusief rente over het geïnvesteerd vermogen/de boekwaarde.

Jaarlijks wordt per exploitatie en voor het geheel een geactualiseerd meerjarenperspectief (MPG) opgesteld, gebaseerd op actuele parameters voor kosten-en opbrengstenstijging.

Artikel 14

Indien de gemeente om medewerking wordt verzocht bij het in bouwexploitatie brengen van grond door derden, gelden de voorwaarden neergelegd in de geldende Exploitatieverordening.

Artikel 15

Een complex wordt geliquideerd, wanneer alle of nagenoeg alle tot het complex behorende gronden hun eindbestemming hebben bereikt en juridisch en economisch zijn geleverd. Voor tussentijdse winstneming is een raadsbesluit vereist.

Bij liquidatie van een (deel)complex wordt het eventuele voordelige saldo ten gunste van de reserve grondexploitaties gebracht danwel het eventuele nadelige saldo ten laste van de reserve grondexploitaties via de voorziening toekomstig verliezen op de grondexploitaties, zoals omschreven in artikel 17 en 25.

De resterende verspreide en/of recreatieve gronden worden tegen de boekwaarde, het saldo van kosten en opbrengsten, ingebracht in een verzamelcomplex. Indien er geen resterende uitgeefbare grond is maar wel nog te maken kosten dan komen deze ten laste van de reserve nog uit te voeren werken.

Waardering en marktwaarde

Artikel 16

De waardering ten behoeve van de balans van de onroerende zaken in hoofdstuk I en III komt overeen met het geïnvesteerde vermogen per balansdatum. Bij de panden ondergebracht in hoofdstuk III wordt op het geïnvesteerde vermogen afgeschreven, in jaarlijkse gelijke termijnen, zoals laatstelijk bij raadsbesluit van 13 december 2003 is vastgesteld. Het geïnvesteerd vermogen van de onroerende zaken in hoofdstuk II wordt jaarlijks afgerekend met de middelen van het MSV.

Artikel 17

Ingeval de balanswaarde van een onroerende zaak uit hoofdstuk I hoger uitvalt dan de marktwaarde, dan wordt het verschil afgeboekt ten laste van de reserve grondexploitaties via de voorziening toekomstig verliezen op de grondexploitaties tegen de contante waarde van het toekomstig verlies. Dit bedrag wordt per balansdatum bijgewerkt met het geactualiseerde eindresultaat (ingeval van tekort).

Artikel 18

Bij verkoop, uitneming, uitgifte in erfpacht of verhuur van een onroerende zaak geldt als uitgangspunt dat dit plaatsvindt tegen marktwaarde, zoals vastgesteld in de Nota Grondprijzen, tenzij sprake is van grond met een bestemming openbaar areaal. Deze laatste gronden worden na realisatie van de openbare bestemming om niet uit de Grond-en gebouwenexploitatie genomen.

Indien de bestemming van openbaar areaal wijzigt worden de gronden weer om niet in de Grond- en gebouwenexploitatie ingebracht.

Artikel 19

Uitzondering op verkoop tegen marktconforme prijzen is een stelsel van “vaste” grondprijzen voor bepaalde categorieën woningbouw voor door de gemeente aanvaarde woningcorporaties in het kader van een convenantafspraken over de kernvoorraad van deze woningcorporaties. Dit stelsel (de woningtypen die er onder vallen en de te hanteren prijzen), alsmede de woningcorporaties die door gemeente worden aanvaard, wordt door de raad vastgesteld.

Artikel 20

Alle onroerende zaken worden, tenzij hierover door de raad anders wordt besloten, minimaal kostendekkend geëxploiteerd.

Verantwoording

Artikel 21

Jaarlijks wordt bij de Jaarrekening door de bevoegde directeur aan het college gerapporteerd over de vermogenspositie van de Grond- en gebouwenexploitatie, waarna het college verantwoording aflegt aan de raad. Deze rapportage geeft inzicht in de gerealiseerde vermogensbestanddelen en de prognose van de nog te realiseren vermogensbestanddelen en bevat een cijfermatig resumé van de gevolgen van bijstelling van exploitatiebegrotingen en meerjarenprognose, tenminste over vijf jaar. Daarnaast vindt ook verantwoording plaats bij de Bestuursrapportages, de Kadernota en bij de Begroting (paragraaf Grondbeleid).

Voor de vereiste uitvoeringsinformatie, op te nemen in deze rapportage, wordt verwezen naar artikel 70 van het BBV.

Resultaatbepaling en reservering

Artikel 22

Resultaten op de boekwaarde bij verkoop, uitneming of uitgifte van onroerende zaken uit hoofdstuk I worden via de productbegroting ten laste (verliezen) van de reserve grondexploitaties gebracht via de voorziening toekomstige verliezen op de grondexploitaties danwel ten gunste (winsten) van de reserve grondexploitaties bij beëindiging van de grondexploitatie.

Artikel 23

Het jaarlijks voor- of nadelig verschil tussen de baten en lasten van de exploitatie van de onroerende zaak betrokken in grondexploitaties in hoofdstuk I wordt bijgeschreven danwel in mindering gebracht op de boekwaarde van de desbetreffende onroerende zaak.

Artikel 24

Voor geprognoseerde verliezen op grondexploitaties uit hoofdstuk I wordt een voorziening getroffen. Toevoegingen en onttrekkingen aan deze voorziening vinden via de productbegroting plaats ten gunste en ten laste van de reserve grondexploitaties.

Artikel 25

Het jaarlijks voor- of nadelig verschil tussen de baten en lasten van de exploitatie van de onroerende zaak betrokken in Grond- en gebouwenexploitaties in hoofdstuk II wordt verrekend met het fonds stedelijke vernieuwing.

Artikel 26

Het jaarlijks voor- of nadelig verschil tussen de baten en lasten van de exploitatie van de onroerende zaak aangemerkt als verspreid bezit in hoofdstuk III wordt verrekend met de Algemene Middelen van de gemeente (concernresultaat). De bij het afstoten van het bezit gerealiseerde meeropbrengsten boven de vastgestelde boekwaarde worden, na aftrek van de kosten voor verkoop, gedoteerd aan de daartoe

ingestelde reserve boven boekwaarde. Vanuit deze reserve worden onttrekkingen gedaan waarover door de Raad wordt besloten. De volgende kosten zijn daarbij inmiddels vastgesteld: de dekking van aanvangstekorten op door de Raad aangewezen nieuwe objecten, de voorgenomen afstoting van woonwagendplaatsen 2^e tranche, groot onderhoud aan strategisch bezit, resterende verplichtingen vanuit het verbetertraject Vastgoed en de taakstelling van € 2 mio per jaar in de jaren 2005 tot en met 2009.

Artikel 27

Het jaarlijks voor- of nadelig verschil tussen de baten en lasten van de exploitatie van de gronden in erfpacht in hoofdstuk IV wordt bijgeschreven danwel in mindering gebracht op de reserve erfpachtgronden.

Artikel 28

De vermeerderingen en verminderingen van de reserve erfpachtgronden worden toegevoegd aan, respectievelijk in mindering gebracht op de reserve grondexploitatie indien en voor zover de reserve erfpacht meer, respectievelijk minder bedraagt dan 10% van het geïnvesteerd vermogen in de gronden in hoofdstuk IV.

Artikel 29

Over de middelen van de voorziening toekomstige verliezen grondexploitaties wordt een jaarlijkse inflatiecorrectie uit de kostenplaats rente vergoed, gebaseerd op de voor dat jaar geldende omslagrente.

Artikel 30

Met inachtnaam van het bepaalde in artikel 31, vormen de middelen van de reserve grondexploitatie onderdeel van de – vrij besteedbare – algemene reserves van de gemeente, zoals bepaald in het Besluit Begroting en Verantwoording. De bestemming of aanwending van deze middelen is ter beoordeling van de raad.

Artikel 31

Gelet op het risicoprofiel van de in exploitatie genomen gronden (levende complexen) en nog in exploitatie te nemen gronden (niet levende complexen) wordt een reserve grondexploitatie nagestreefd, respectievelijk als minimale achtervang in stand gehouden voor de gronden in Hoofdstuk I, welke een bandbreedte vertegenwoordigt zoals jaarlijks vast te stellen door de raad. Bedragen daarboven kunnen worden toegevoegd aan de algemene reserve. Bedragen onder de bandbreedte kunnen vanuit de algemene reserve worden toegevoegd aan de reserve grondexploitatie.

Slotbepalingen

Artikel 32

Deze verordening kan aangehaald worden als: Beheerverordening Grond- en gebouwenexploitatie 2007

Artikel 33

Deze verordening treedt in werking op 31 december 2006
Vastgesteld bij raadsbesluit 25 januari 2007.

Gedaan in de vergadering van 25 januari 2007.

De griffier,

De voorzitter,