

Uitvoeringskader

(Nota financiële kaderstelling)

GRONDBEDRIJF

Apeldoorn 2017



Sturing

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	4
1. Het Grondbedrijf, algemeen	5
1.1 Algemene uitgangspunten	5
1.2 Sturing.....	5
1.3 Missie Grondbedrijf	5
1.4 Doelstelling Grondbedrijf	5
1.5 Taken	6
1.6 Invoering en Herziening.....	6
2. Algemeen	7
2.1 Grondbeleid, ordening i.r.t. Grondbedrijf	7
2.2 Documentenstructuur Grondbedrijf	7
2.3 Begripsbepalingen	10
3. Beheerorganisatie	12
3.1 Verantwoordelijkheden	12
3.2 Ambtelijk opdrachtgeverschap	13
3.3 Control	13
3.4 Informatieplicht	14
4. Financiering, begroting en budgethouderschap	15
4.1 Financiering	15
4.2 Begroting en budgethouderschap	15
4.3 Financiële verordening en grondexploitatie.....	16
5. Weerstandsvermogen, voorziening, winstneming	17
5.1 Weerstandsvermogen.....	17
5.2 Voorziening.....	18
5.3 Bestemmingsreserve	18
5.4 Winstneming in complexen.....	19
5.5 Inbreng en uitname gronden	19
5.6 Risicoanalyses in projecten	20

5.7	Vennootschapsbelasting (Vpb).....	21
5.8	BBV Gronden en waardering.....	21
5.9	Verwerving & Taxatie.....	23
6.	Uitgangspunten en Herziening.....	24
6.1	Uitgangspunten doorrekening	24
6.2	Jaarlijkse herziening budgettair kader	25
6.3	Tussentijdse herziening	26
7.	De Complexen.....	27
7.1	Administratie Grondbedrijf	27
7.2	Soorten complexen	27
7.3	Territoriale complexen (Plekgebonden, projectmatig, grondexploitatie)	27
7.4	Functionele complexen (Administratief complex)	28
8.	Territoriale complexen	29
8.1	Algemeen.....	29
8.2	Grondexploitatie in IPOR-systematiek.....	29
8.3	Opportuniteitsberekening (overgang van I naar P-fase)	30
8.4	Haalbaarheidsberekening (overgang van P naar O-fase).....	30
8.5	Grondexploitatieberekening (overgang van O naar R-fase).....	31
9.	Functionele complexen.....	32
9.1	Algemeen.....	32
9.2	Complex 'Overige ruwe grond (E3)'	32
9.3	Complex 'Erfpacht'	32
9.4	Complex 'Afgesloten Complexen (E1)'	33
9.5	Complex 'Kleine Grondbedrijfprojecten'	33
10.	Periodieke financiële rapportages Grondbedrijf.....	34
10.1	Planning & control cyclus	34
10.2	Maandrapportage	34
10.3	Tussentijdse bestuursrapportage	34
10.4	Actieve informatieplicht.....	35
10.5	MPG.....	35

Inleiding

Aanleiding

Het is wettelijk vastgelegd dat gemeenten, provincies en waterschappen jaarlijks begrotings- en verantwoordingsstukken moeten opstellen. Voor gemeenten en provincies is de regelgeving hieromtrent vastgelegd in het Besluit begroting en verantwoording (BBV). Specifiek in het BBV is er aandacht aan grondexploitaties besteed. Met ingang van 2016 is er een herziening van BBV-verslaggevingsregels met betrekking tot grondexploitaties doorgevoerd. De reden hiervoor is een aantal ontwikkelingen op het gebied van grondexploitaties. Namelijk: de forse afboekingen van gemeenten op grondposities in de afgelopen jaren, de aanbevelingen uit het rapport Vernieuwing BBV over transparantie en vergelijkbaarheid, en de aankomende Omgevingswet en de nieuwe regelgeving omtrent vennootschapsbelastingplicht voor gemeenten (Vpb).

Belang

De wijzigingen in het BBV leiden tot meer transparantie, eenduidigheid, behoedzaamheid en een vermindering van de administratieve lasten. De wijzigingen zijn met terugwerkende kracht per 1 januari 2016 van toepassing. De gemeenteraad van de gemeente Apeldoorn heeft ter uitvoering van art. 212 van de Gemeentewet een verordening vastgelegd waarin de uitgangspunten voor het financiële beleid zijn verwoord. Het Uitvoeringskader voor het Grondbedrijf is voor de eerste maal opgesteld in 2013. Destijds is afgesproken dat 1 maal per raadsperiode dit uitvoeringskader zal worden herzien. Een herziening is nu eerder noodzakelijk door de beschreven wijzigingen in het BBV. Het voorliggende Uitvoeringskader Grondbedrijf geldt als uitwerking van de financiële verordening voor het Grondbedrijf.

In de voorliggende notitie worden de werkwijze en de verantwoordelijkheden wat er in het Grondbedrijf omgaat vastgelegd. Het document heeft tot doel het creëren van overzicht en duidelijkheid ten behoeve van het sturen van het Grondbedrijf. Overzicht en duidelijkheid die met het oog op de grote financiële belangen die gemoeid zijn met de keuzes rondom het Grondbedrijf van groot belang zijn. Overzicht en duidelijkheid ook voor college en raad die belangrijke beslissingen moeten nemen over de financiële positie van de gemeente in het algemeen en het Grondbedrijf in het bijzonder. Wanneer wordt winst genomen? Wanneer moet worden afgewaardeerd? Wat zijn de verantwoordelijkheden van de medewerkers van de gemeente die werken aan projecten die binnen het Grondbedrijf zijn onder gebracht? Er moet duidelijkheid zijn over de antwoorden op deze vragen omdat te kunnen sturen. Er moet duidelijkheid zijn omdat er anders niet zuiver en scherp kan worden gestuurd en gerapporteerd.

1. Het Grondbedrijf, algemeen

1.1 Algemene uitgangspunten

Alle aan de gemeente in eigendom toebehorende en voor exploitatie bestemde gronden, alle erfpachtgronden en alle vastgoed zijn ondergebracht bij, en worden beheerd door, de eenheid Projecten, Vastgoed en Grond tenzij specifiek anders geregeld.

1.2 Sturing

De sturing op grondzakenactiviteiten wordt uitgevoerd door eenheid Projecten, Vastgoed en Grond.

1.3 Missie Grondbedrijf

Het Grondbedrijf faciliteert, ontwikkelt mede en ondersteunt vanuit de eenheid Projecten, Vastgoed & Grond, de maatschappelijk gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in Apeldoorn. Zij draagt bij aan het proces dat tot doel heeft het feitelijke gebruik van grond in overeenstemming met het maatschappelijk gewenste ruimtelijk gebruik te brengen. Het Grondbedrijf voert zowel een actieve regisserende rol alsmede een facilitaire ontwikkelrol en verleent deskundige financieel-economische begeleiding in projecten. Dit laatste met als doel een optimaal financieel resultaat te bereiken binnen elk project.

Zij ondersteunt de gemeentelijke planvorming door de creatieve inzet van kennis en vaardigheden op het gebied van planfinanciering, grondverwerving, tijdelijk beheer, uitgifte van grond en door inzet van het geëigende juridische en fiscale instrumentarium om ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken.

Een belangrijke uitwerking van de missie van het Grondbedrijf is dat zij zorgdraagt voor een gezond Grondbedrijf. Dit houdt in dat het Grondbedrijf tracht op eigen kracht er voor te zorgen dat er een financiële reserve bestaat die een voldoende risico buffer vormt voor financiële risico's in lopende en toekomstige projecten. Aan deze randvoorwaarde toetst het Grondbedrijf ook beleidsvoorstellen in lopende en toekomstige publieke projecten. Voor de privaat geïnitieerde projecten zal het Grondbedrijf vanuit haar doelstellingen een adviserende rol hebben.

De missie van het Grondbedrijf luidt:

“Het Grondbedrijf faciliteert, ontwikkelt mede en ondersteunt vanuit de eenheid Projecten, Vastgoed en Grond de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in Apeldoorn en zoekt daarbij de balans tussen het maatschappelijke rendement en het vergroten van het verdien- en weerstandsvermogen van het Grondbedrijf.”

1.4 Doelstelling Grondbedrijf

Binnen de gemeente Apeldoorn is het Grondbedrijf de administratieve entiteit waar de kosten en opbrengsten van de bouwgrondproductie worden verantwoord en periodiek begrotingen worden opgesteld en geactualiseerd. Het Grondbedrijf is organisatorisch ondergebracht bij de eenheid Projecten, Vastgoed en Grond.

Het Grondbedrijf draagt als ‘publieke ontwikkelaar’ zorg voor de bouwgrondproductie van de gemeente en is daarmee het ‘ontwikkelbedrijf’ van de gemeente Apeldoorn.

Naast de gemeentelijke bouwgrondproductie vindt bouwgrondproductie ook plaats door particuliere ondernemingen (ontwikkelaars), woningcorporaties en individuele particulieren. De reden dat het gemeentelijke

Grondbedrijf bouwgrond produceert is gelegen in het nastreven van bestuurlijke doelen op het gebied van ruimtelijke ontwikkelingen.

De doelstelling van het Grondbedrijf is als volgt gedefinieerd:

“Het mogelijk maken van bestuurlijke doelen voor de gemeente Apeldoorn door het uitvoeringsprogramma van het Grondbedrijf te realiseren en hierover tijdige en juiste verantwoording afleggen”.

1.5 Taken

Bij de eenheid Projecten, Vastgoed en Grond zijn in ieder geval de taken ondergebracht met betrekking tot:

- Grondbeleid en grondbeheer: - Beleid en juridische-, fiscale-, waardering- en financiële advisering, - Verstrekken van inzicht in de financiële positie en meerjarenperspectief.
- Vastgoed: - Vastgoedbeheer (verhuur, (tijdelijk) beheer), - Vastgoedtransacties, inclusief grondtransacties (aankoop, verkoop), - Erfpacht
- Planontwikkeling: - Grondexploitaties (initiatief, voorbereiding, begeleiding, uitgifte), - Overeenkomsten particuliere grondexploitatie, - Planbewaking
- Projectmanagement: - De uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingsprojecten en programma's binnen de gegeven opdracht in geld, organisatie, tijd en kwaliteit.
- Alle overige taken die door het college worden toegewezen

1.6 Invoering en Herziening

a. Inwerkingtreding

- Dit uitvoeringskader treedt in werking op 1 januari 2017.
- De grondzakenactiviteiten zullen volgens dit uitvoeringskader uitgevoerd worden.
- Tenzij eerdere besluiten door het college en/of de raad, dan wel bestaande verplichtingen voortvloeiend uit de wet of overeenkomst, dit niet toestaan.

2. Algemeen

2.1 Grondbeleid, ordening i.r.t. Grondbedrijf

De gemeente Apeldoorn vervult op de grondmarkt een tweetal regierollen en een drietal productierollen. Hieronder wordt een beknopte toelichting gegeven. De ordening is uitvoerig omschreven in de in de paragraaf grondbeleid 2012 en de nota Grondbeleid 2013.

De gemeente Apeldoorn vervult twee regierollen, deze zijn:

- Actieve regie: de gemeente zet in op verandering van ruimtegebruik gelet op bestuurlijke doelen. Denk bijvoorbeeld aan Zuidbroek en de Kanaalzone.
- Reactieve regie: de gemeente heeft geen expliciete ontwikkelvisie op een betreffend gebied maar reageert uitnodigend en welwillend op initiatieven van eigenaren. Een sprekend voorbeeld is de omgang met particuliere initiatieven op diverse locaties in het stedelijke weefsel.

De gemeente Apeldoorn heeft drie productierollen, te weten:

- Actieve productie: inkoop, bewerking en verkoop met een bewust gekozen risico overgangsmoment.
- Risicodragende samenwerking: PPS/Joint Venture en bij een rechtspersoon: een Gemeenschappelijke Exploitatiemaatschappij (GEM).
- Facilitaire productie: gemeente brengt kosten in rekening via een anterieur grondexploitatieovereenkomst Wro 6.24.1. dan wel een exploitatieplan conform Wet ruimtelijk ordening (Wro).

Het uitvoeringskader Grondbedrijf beschrijft de werkwijze voor het Grondbedrijf als actieve 'risicodragende' producent op de grondmarkt, evenals het gemeentelijke deel van de ontwikkellijn 'samen', conform lijn 1, 4, 2 en 5 in onderstaande tabel 1.

Ontwikkellijnen		Productie			
		Actief	Samen		Facilitair
Regie	Actief	Lijn 1	Lijn 2		Lijn 3
	Reactief	Lijn 4	Lijn 5		Lijn 6

Tabel 1 – ontwikkellijnen i.r.t. het uitvoeringskader

Hieronder worden deze verschillende ontwikkellijnen beknopt toegelicht. Een nadere uiteenzetting is beschreven in de nota Grondbeleid 2013.

Lijn 1	Dit is het klassieke Apeldoornse Grondbedrijf dat publiekrecht en privaatrecht (uitgiftevoorwaarden) inzet; dit is waarop Zuidbroek wordt aangesneden (behoudens enkele particuliere ontwikkelingen).
Lijn 2	Dit is een gezamenlijke gebiedsontwikkeling: kosten, opbrengsten, risico's worden in afgesproken verhoudingen gedeeld (bijvoorbeeld Veldekster).
Lijn 4	Het gaat hier om kleinere gelegenhedaankopen; Een treffend voorbeeld is dat de gemeente iets kan kopen in een gebied waar we al eigendommen hebben en maatschappelijk en financieel rendement samen overtuigend aanwezig zijn om over te gaan tot aankoop.
Lijn 5	Dit kan een particulier initiatief zijn waar de gemeente risicodragend instapt.

2.2 Documentenstructuur Grondbedrijf

In dit uitvoeringskader Grondbedrijf geeft de Raad en het College aan op welke wijze de sturing van het Grondbedrijf ingevuld worden. Deze kaders borgen de uniformiteit van de bedrijfsvoering en zijn de verantwoordelijkheid van eenheidsmanager Projecten, Vastgoed en Grond als beheerder van het Grondbedrijf. Onderstaande tabel 2 geeft de gelaagdheid van de documentenstructuur weer.

Structuur		Documenten	Verantwoordelijkheid	Vaststelling (1)
Beleid - Financieel	1	Financiële verordening	Raad	1x per raadsperiode
	2	Uitwerkingsbesluit	College	1x per raadsperiode
	3	Budgethoudersregeling	College	1x per raadsperiode
	4	Uitvoeringskader Grondbedrijf (statische uitgangspunten)	Raad	1x per raadsperiode
	5	Rekentechnische uitgangspunten (dynamische uitgangspunten)	College van B&W Kennisname Raad	Jaarlijks (vooraf MPG)
	6	Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG)	Raad	Jaarlijks
Beleid - Algemeen	7	Nota Grondbeleid	Raad	1x per raadsperiode
	8	Paragraaf Grondbeleid (begroting)	Raad	Jaarlijks
	9	Paragraaf Grondbeleid (rekening - terugblik)	Raad	Jaarlijks
Beleid – Specifiek	10	Nota Gronduitgifteprijsbeleid - Grondprijzenbrief	Raad College	1x per raadsperiode Jaarlijks (vooraf MPG)
	11	Kostenverhaal (Omgevingswet) -Gebiedsoverstijgend kostenverhaal	Raad	1x per raadsperiode
	12	Nota Gronduitgiftebeleid	Raad	1x per raadsperiode

Tabel 2 – Gelaagdheid documentenstructuur

(1) In de kolom vaststelling is een termijn opgenomen. Minimaal jaarlijks, beoordeelt de eenheidsmanager Projecten, Vastgoed en Grond of actualisatie van de verschillende documenten noodzakelijk is. Indien actualisatie vanuit de ambtelijke organisatie bezien niet noodzakelijk is dan volstaat een melding aan College en of Raad van ongewijzigde voortzetting van bestaand beleid.

Beleid - Financieel

Ad 1. Financiële verordening (Gemeentelijke regelgeving)

Ter uitvoering van art. 212 Gemeentewet stelt de gemeenteraad een Financiële verordening vast waarin de uitgangspunten voor het financiële beleid zijn verwoord, alsmede de regels voor het financiële beheer en de inrichting van de financiële organisatie.

Ad 2. Uitwerkingsbesluit

Ter uitvoering van art. 212 Gemeentewet stelt de gemeenteraad een Financiële verordening vast waarin de uitgangspunten voor het financiële beleid zijn verwoord, alsmede de regels voor het financiële beheer en de inrichting van de financiële organisatie.

Ad 3. Budgethoudersregeling

De regeling beschrijft hoe binnen gemeente Apeldoorn door de raad, het college en het management bevoegdheden (mandaat en volmacht) worden belegd m.b.t. toegekende financiële middelen om een bepaald doel te bereiken. De bevoegdheden betreffen zowel het aangaan van contractuele verplichtingen als het doen van betalingen.

Ad 4. Uitvoeringskader Grondbedrijf (statische uitgangspunten)

Het Uitvoeringskader Grondbedrijf 2017 geldt als uitvoering van de financiële verordening en heeft tot doel de vastlegging van de verantwoordelijkheden met betrekking tot de effectieve en efficiënte voorbereiding en uitvoering van het Grondbedrijf, de rapportage daarover en de controle daarop. In dit Uitvoeringskader Grondbedrijf worden de zogenaamde 'statische uitgangspunten' opgenomen. Hieronder worden onder andere verstaan de methoden van winst- en verliesname, openen complexen en de wijze van waardering van gronden.

Ad 5. Rekentechnische uitgangspunten (dynamische uitgangspunten)

Voorafgaand aan het opstellen van het MPG worden jaarlijks de rekentechnische uitgangspunten, die het resultaat van begrotingen beïnvloeden, door het College vastgesteld. De rekentechnische uitgangspunten voor de actualisatie van de grondexploitatiebegrotingen, vormen dynamische uitgangspunten en zijn onder te verdelen in 4 P's: Parameters – (rente, kosten- en opbrengstenstijging, prijspeil), Programmering (aantallen woningen, bedrijven, kantoren, winkels, maatschappelijke doeleinden en overige programma's), Planning (De fasering, van

bovengenoemde programma's in de tijd) en Prijzen (Grondopbrengsten alle functies en categoriegrenzen prijzen-VON woningbouw).

Ad 6. Meerjaren Perspectief Grondbedrijf (MPG)

Het jaarlijkse MPG is een barometerstand rond de bedrijfseconomie van het belangrijkste instrument dat de gemeente heeft rond het grondbeleid, nl: het Grondbedrijf. Het doel van het MPG is om de financiële stand van zaken en ontwikkelingen van de complexen integraal inzichtelijk te maken voor het totale Grondbedrijf (actieve productierol), zodat verantwoording afgelegd kan worden over de financiële stand van zaken en bepalen of deze financiële positie gezond is. Om op basis hiervan integrale beslissen naar de toekomst te kunnen nemen.

Beleid - Algemeen

Ad 7. Nota Grondbeleid

Grondbeleid is het geheel van hulpmiddelen (instrumenten) dat in onderlinge samenhang, en gedoseerd wordt ingezet om bestuurlijke doelen in onze gemeente te realiseren. Grondbeleid is - anders dan de naam doet vermoeden - geen echt beleid maar is een aanduiding van de manier waarop de gemeente de middelen uit de gereedschapskist inzet om ander beleid te verwezenlijken. In de Nota Grondbeleid 2013 worden enkele hoofdlijnen gemarkeerd, die eerder zijn beschreven in paragrafen grondbeleid uit de voorgaande jaren. De nota Grondbeleid is dus aanvullend op de paragrafen en zal eens per 4 jaar vastgesteld worden door de Raad.

Ad 8+9. Paragraaf Grondbeleid – begroting en rekening (terugblik over het jaar)

De gemeente is op grond van het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten sinds 2004 verplicht om jaarlijks bij begroting en jaarrekening via de paragraaf grondbeleid kenbaar te maken welke rol men wil spelen op de grondmarkt teneinde bestuurlijke doelen te bereiken. In de jaarlijkse paragrafen grondbeleid wordt de visie op het grondbeleid opgenomen in relatie tot bestuurlijke doelstellingen. De keuze uit de verschillende grondbeleidsinstrumenten (actief, facilitair, Wvg, Onteigening, etc) heet grondpolitiek.

Beleid - Specifiek

Ad 10. Nota Gronduitgifteprijsbeleid

In de raadsvergadering d.d. 12 april 2012 is de Nota Gronduitgifteprijsbeleid vastgesteld door de Raad. Het gemeentelijk gronduitgifteprijsbeleid is een onderdeel van het -bredere- gemeentelijk grondbeleid. De nota geeft het beleidskader aan voor de totstandkoming van de gronduitgifteprijzen bij verkoop van bouwrijpe grond. Dit is aan de orde bij actieve grondpolitiek, waarbij de gemeente grond koopt, deze bouwrijp maakt en verkoopt voor het voor te realiseren programma en functies (zie 2.1 ontwikkellijnen). De Nota Gronduitgifteprijsbeleid is een beleidsdocument waarin de uitgangspunten en methodieken worden beschreven voor de wijze waarop de gronduitgifteprijzen bij verkoop van bouwrijpe grond tot stand komen. Jaarlijks worden in een grondprijzenbrief de gronduitgifteprijzen voor de verschillende functies, alsmede de marktconforme VON-prijzen en geactualiseerde bouwkosten, door het college vastgesteld bij de uitgangspunten (paragraaf 6.1)

Ad 11. Kostenverhaal

In de raadsvergadering d.d. 21 april 2016 is de Evaluatie Gebiedsoverstijgend kostenverhaal, waarin de huidige apeldoornse inzet van het wettelijke gebiedsoverstijgende kostenverhaal is geëvalueerd. Met het vaststellen van deze evaluatie is ingestemd met het opstellen van de Nota Gebiedsoverstijgende kosten, waarin een financiële doorvertaling gemaakt zal worden van de toekomstige gebiedsoverstijgende investeringen. Deze investeringen, zullen toegerekend worden (o.b.v. criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit) naar de diverse ruimtelijke ontwikkelingen vanuit marktpartijen, actieve grondexploitaties en algemene dienst.

Ad 12. Nota Gronduitgiftebeleid

Op 14 december 2011 is de notitie "actualisatie reserveringen bedrijventerreinen" en de processchets "Uitgifte bedrijventerreinen" en de daarbij behorende criteria, door het College vastgesteld en ter consultatie aan de PMA voorgelegd. In deze notitie wordt het interne werkproces en de te hanteren criteria bij de uitgifte van bedrijventerrein toegelicht.

2.3 Begripsbepalingen

De in deze nota uitvoeringskader Grondbedrijf gehanteerde begrippen worden in onderstaande tabel 3 toegelicht.

Afwaardering	Als bij een complex geen sprake is van een reëel en stellig voornemen tot ontwikkeling, dan betekent dit dat er geen rekening wordt gehouden met een te realiseren programma en bijbehorende kosten en opbrengsten. De boekwaarde van het complex mag in dat geval niet hoger zijn dan de huidige marktwaarde. Ligt de boekwaarde hoger dan moet deze worden afgewaardeerd tot aan de huidige marktwaarde.
Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG)	Met de ARG worden de financiële resultaten en risico's van het Grondbedrijf gescheiden van de financiële huishouding voor de overige gemeentelijke taken. De ARG maakt onderdeel uit van de weerstandscapaciteit voor ontwikkelactiviteiten. Is een extra buffer om risico's van ruimtelijke ontwikkelactiviteiten op te kunnen vangen en wordt gevoed door alle eindresultaten uit ruimtelijke ontwikkelactiviteiten. (zie 5.1)
Boekwaarde	De boekwaarde (ook wel: geïnvesteerd vermogen of balanswaarde) is het saldo van de gerealiseerde kosten en gerealiseerde opbrengsten.
Complex	Projectadministratie waar de gerealiseerde kosten en opbrengsten van een project worden verantwoord. Een complex kan daarbij betrekking op één of meerdere projecten of een deel hiervan.
Contante Waarde resultaat (cw- resultaat)	Elk complex waarvoor een grondexploitatiebegroting is opgesteld, kent een zogeheten geprognosticeerd cw-resultaat. De toekomstige geraamde kosten en opbrengsten worden teruggerekend (contant gemaakt) naar één bepaald moment (rekening houdend met het rente-effect). Tezamen met de boekwaarde vormt dit het cw-resultaat. Deze geeft aan of de boekwaarde van het complex nog goedgeemaakt kan worden door het saldo van de nog te maken kosten en opbrengsten. <ol style="list-style-type: none"> 1. geprognosticeerd nadelig cw-resultaat (er is sprake van een voorzienbaar tekort) de verwachting is dat de boekwaarde in de toekomst niet meer goedgeemaakt kan worden. 2. geprognosticeerd voordelig cw-resultaat (er is sprake van een winstverwachting) de verwachting is dat de boekwaarde in de toekomst nog wel goedgeemaakt kan worden.
Grondexploitatie begroting	Voor elk complex wordt een grondexploitatieberekening opgesteld. Alle binnen het complex geraamde te maken kosten en te realiseren opbrengsten worden daarbij in de tijd gezet. Er zijn diverse soorten berekeningen (afhankelijk van de fase waarin het project zich bevindt, zie 8.2)
Grondbedrijf	Het Grondbedrijf is een administratieve eenheid binnen de eenheid Projecten, Vastgoed en Grond. Hoofdtak is het produceren en verkopen van bouwgrond t.b.v. de ontwikkeling van o.a. woningen, bedrijven en kantoren. Om structuur aan te brengen is de administratie van het Grondbedrijf ingedeeld in zogeheten complexen.
Huidige Marktwaarde (HMW)	Dit is de marktwaarde van de gronden binnen een complex gebaseerd op de huidige bestemming van de grond .
Bouwgrond In Exploitatie (BIE – O en R-fase)	Hieronder vallen de complexen (O en R-fase, zie 8.2) waarvan de raad expliciet een sluitende grondexploitatiebegroting (met bijbehorend programma) heeft vastgesteld en het complex daarmee in exploitatie heeft genomen. Het betreft complexen die vaak al wat verder in de ontwikkeling zijn. Een groot deel zit al in de fysieke uitvoering.
Materiele Vaste Activa (MVA – I en P-fase) (voormalige NIEGG)	Materiële vaste activa (MVA) zijn de langdureig bezittingen van de gemeente. De gemeente heeft het economisch eigendom. In het BBV wordt onderscheid gemaakt naar MVA met een economisch nut en MVA in openbare ruimte met een maatschappelijk nut. MVA hebben een economisch nut indien ze verhandelbaar zijn (er een markt voor is) en/of indien ze kunnen bijdragen aan het genereren van middelen. Hieronder worden gronden van het Grondbedrijf gecategoriseerd zonder ontwikkeling of gronden die in de I en P-fase zitten, zie 8.2).
Statistische analyse	Dit is een methode waarbij een kansverdeling wordt toegekend aan verschillende input-parameters waarmee scenario's worden doorgerekend (onder meer de Monte-Carlo analyse).

Verlies	Bij BIE is er sprake van een verlies wanneer de Contante-Waarde van een complex negatief is. Bij BIE wordt voor het verlies een voorziening getroffen. In de MVA is er sprake van een verlies wanneer de Huidige Marktwaarde lager is dan de boekwaarde. Bij de MVA resulteert dit 'verlies' in een afwaardering van de boekwaarde naar de Huidige Marktwaarde.
Verliesvoorziening	Bij BIE wordt voor het verlies een voorziening getroffen.
Verwachte marktwaarde (VMW)	Het voorzienbare resultaat van toekomstige kasstromen (Contante Waarde resultaat), op basis van toekomstige bestemming.
Winst	Winst op een grondexploitatie kan op twee momenten genomen worden; tussentijds als het saldo van de boekwaarde gunstiger is dan de cw van de nog te realiseren kosten, wordt het verschil als winst genomen. Bij afsluiting en opheffen van een complex, wanneer alle opbrengsten in het betreffende gebied zijn gerealiseerd en/of verzekerd (contracten).
Vennootschapsbelasting Grondbedrijf (Vpb)	Per 1 januari 2016, is de wet Vpb overheidsonderneming in werking getreden. Belangrijke doelstelling van de wet is het realiseren van een fiscaal gelijk speelveld tussen overheids- en private ondernemingen.

Tabel 3 - begripsbepaling

3. Beheerorganisatie

Periodiek stelt de raad de financiële verordening vast met daaraan gekoppeld een uitwerkingsbesluit waarin de verantwoordelijkheden en rollen van functionarissen nader uiteen zijn gezet. Dit uitwerkingsbesluit is het basisdocument waarin deze onderwerpen officieel worden vastgelegd. Om het totaalbeeld inzichtelijk te maken, is het wenselijk om in dit Uitvoeringskader hier ook aandacht aan te besteden. We streven daarbij niet naar volledigheid maar om inzicht in de diverse rollen en verantwoordelijkheden die betrekking hebben op het Grondbedrijf. Ondanks dat de rollen en verantwoordelijkheden hieronder vaak uitgebreider en gedetailleerder zijn geformuleerd, zijn deze uiteraard in lijn met hetgeen hierover in het Uitwerkingsbesluit is opgenomen.

3.1 Verantwoordelijkheden

a. Het college van Burgemeester en Wethouders.

Het college is bestuurlijk eindverantwoordelijk voor het functioneren van het Grondbedrijf.

b. De eenheidsmanager Projecten, Vastgoed en Grond

- De eenheidsmanager Projecten, Vastgoed en Grond is ambtelijk eindverantwoordelijk voor het functioneren van het Grondbedrijf en wordt daarin ondersteund door de teamleider Grond en geadviseerd door de concerncontroller;
- De eenheidsmanager Projecten, Vastgoed en Grond informeert en adviseert het college en de portefeuillehouder in het bijzonder over het Grondbedrijf van de gemeente Apeldoorn.

Voor de uitvoering is van belang dat:

- Alle voorstellen die *buiten kaders* van bestaande projecten gaan (overeenkomsten particuliere grondexploitatie, vastgoed, erfpacht of de Algemene Reserve Grondbedrijf), worden ter kennisname aan het hoofd van de eenheid Projecten Vastgoed en Grond aangeboden.
- Voor alle voorstellen *binnen projectkaders*, is de projectmanager en zijn projectgroep integraal verantwoordelijk voor het door de opdrachtgever (3.2) aan hem opgedragen project.

c. De teamleider Grond

- Is als leidinggevende verantwoordelijk voor de kwaliteit van de afzonderlijke Grondbedrijfproducten en de daarvoor noodzakelijk administratieve organisatie en archivering;
- Initieert en stimuleert daarbij de totstandkoming van normen, kengetallen, outputgegevens en andere beoordelingscriteria;
- Borgt de beheersing van de financieel-administratieve en bedrijfseconomische processen en bevordert de integratie van vakmatige, financieel-economische, fiscale en juridische kennis van het team Grond;
- Is specifiek belast met het opzetten en onderhouden van de administratieve organisatie (AO) rond de grondzaken gerelateerde activiteiten.

d. De planeconoom

- De planeconoom verzorgt de financieel-economische inbreng in een project.
- Draagt zorg voor het opstellen, bewaken, herzien, en afsluiten van de grondexploitatieberekening.
- Daarnaast bewaakt hij/ zij de doelmatige planopzet en planuitvoering van het project en heeft oog voor projectoverstijgende belangen.

e. De beheerder functionele complexen

De teamleider Grond wijst per functioneel complex een medewerker aan die verantwoordelijk is voor beheer van het betreffende complex.

f. De Concerncontroller

Per 1-1-2016 zijn de werkzaamheden van de controller Grondbedrijf ondergebracht bij de concerncontroller.

De concerncontroller heeft het Grondbedrijf daarbij als specifiek aandachtspunt gekregen. De afzonderlijke functie Controller Grondbedrijf is komen te vervallen. Zie verder paragraaf 3.3.

3.2 Ambtelijk opdrachtgeverschap

- a. De eenheidsmanager Projecten, Vastgoed en Grond is verantwoordelijk voor het geheel van alle grondexploitatiebegrotingen binnen het Grondbedrijf.
- b. Het ambtelijk opdrachtgeverschap richting de project-, en programmamanager (ambtelijk opdrachtnemers) is per project verdeeld over de Directieraad en de eenheidsmanagers; Ruimtelijke Leefomgeving en Projecten, Vastgoed en Grond.
- c. De projectmanagers zijn verantwoordelijk voor:
 - De uitvoering van deze projecten en programma's binnen de gegeven opdracht in geld, organisatie, tijd en kwaliteit.
 - Tijdige en toereikende verantwoordingsinformatie over deze vier aspecten aan de opdrachtgever (3.2-b).
- d. De teamleider Grond en de medewerkers adviseren de projectmanagers bij de inhoudelijke, financiële en juridische beheersing van de projecten en programma's en het opstellen van de verantwoordingsinformatie.
- e. De ambtelijk opdrachtgever bespreekt periodiek de stand van zaken van de projecten met de opdrachtnemer en project- en programmamanagers. Deze wordt daarbij bijgestaan door de concerncontroller die gevraagd en ongevraagd advies uitbrengt en een kritische houding heeft t.a.v. de verwachtingen die er zijn ten aanzien van o.a. planning, productie, financiën, risico's etc.

3.3 Control

- a. Algemeen
Op alle niveaus richt de control zich op het bevorderen van de doelmatigheid, doeltreffendheid en rechtmatigheid van het functioneren van het Grondbedrijf.
- b. De eenheidsmanager Projecten, Vastgoed en Grond
De eenheidsmanager Projecten, Vastgoed en Grond is eindverantwoordelijk voor de kwaliteit van de in- en externe informatie (grondexploitaties, actualisaties, afsluitingen, Meerjaren Perspectief Grondexploitaties), de signalering van relevante ontwikkelingen en het monitoren van het effect hiervan op het resultaat van het Grondbedrijf en de Algemene Reserve Grondbedrijf. Hij wordt hierbij ondersteund door de planeconomen binnen het team Grond.
- c. De planeconoom
 - Zoals in 3.1-d is aangegeven dient de planeconoom er op toe te zien dat de planontwikkeling en planrealisatie op projectniveau doelmatig worden uitgevoerd binnen gestelde projectkaders.
 - Hij / zij toetst daarbij uitgaven en ontvangsten aan de begroting en signaleert tijdig over- of onderschrijdingen en bewaakt de financiële voortgang.
- d. Concerncontroller
De concerncontroller (vanuit zijn specifieke aandachtsgebied Grondbedrijf):
 - Toetst (beleids)voorstellen/documenten en grondexploitaties die betrekking hebben op het Grondbedrijf (zowel algemeen als op complex/projectniveau), op de hiervoor genoemde aspecten.
 - Ziet toe dat realisatie conform begroting plaatsvindt, inclusief budgetten voor kosten en opbrengsten en realistische planning. Hij heeft hierbij een signalerende functie.

- Informeert en adviseert, gevraagd en ongevraagd, de eenheidsmanagers, teammanager, projectleiders en budgethouders (opdrachtgevers) ten aanzien van grondbedrijfaangelegenheden.
 - Ziet toe op de kwaliteit van de Administratieve Organisatie (AO) en de Interne Controle (IC) rond het Grondbedrijf.
 - Ziet toe op een tijdige en juiste invulling van het proces van de planning en control cyclus rondom het Grondbedrijf (zie ook hoofdstuk 10) en ziet toe op een juiste, volledige en transparante verantwoording richting raad en college.
- e. Overleg
- De eenheidsmanager Projecten, Vastgoed en Grond heeft periodiek overleg over het Grondbedrijf met de portefeuillehouder Grondbedrijf en de concerncontroller.
 - De eenheidsmanager Projecten, Vastgoed en Grond, teamleider Grond, de concerncontroller en de planeconomen hebben periodiek overleg over de individuele grondexploitaties en functionele complexen.
 - De concerncontroller heeft periodiek overleg met de eenheidsmanager Financiën en Control over de stand van zaken van, en de control op het Grondbedrijf.

3.4 Informatieplicht

a. De eenheidsmanager Projecten, Vastgoed en Grond

De eenheidsmanager Projecten, Vastgoed en Grond heeft de bevoegdheid en de plicht om het college te adviseren en te informeren omtrent ontwikkelingen binnen het Grondbedrijf in het algemeen en de financiële ontwikkelingen binnen de complexen in het bijzonder, indien daar zijn inziens aanleiding voor is. Onderdeel hiervan betreft o.a. de tussentijdse rapportage over het Grondbedrijf (zie hoofdstuk 10).

b. De concerncontroller

- De concerncontroller heeft de bevoegdheid en de plicht om de eenheidsmanager Financiën en Control gevraagd en ongevraagd te adviseren en informeren over ontwikkelingen binnen het Grondbedrijf in het algemeen en de financiële ontwikkelingen binnen de complexen in het bijzonder.
- Als sprake is van een afwijkend standpunt met een eenheidsmanager of opdrachtgever inzake voorstellen die het Grondbedrijf aangaan, heeft de concerncontroller de bevoegdheid, met medeweten van de betrokken eenheidsmanager en/of opdrachtgever, hiervan melding maken bij het desbetreffende document.

c. De eenheidsmanager Projecten, Vastgoed en Grond en de concerncontroller informeren elkaar actief over de voorgenomen adviezen.

4. Financiering, begroting en budgethouderschap

4.1 Financiering

- a. Het concern draagt zorg voor de financiering van het Grondbedrijf.
- b. Voor de rente die aan BIE wordt toegerekend over de boekwaarde, schrijft de BBV voor dat het gewogen gemiddelde rentepercentage van de bestaande lening portefeuille, naar verhouding vreemd vermogen/ totaal vermogen gehanteerd moet worden, indien het geen projectfinanciering betreft. Jaarlijks zal in het kader van de doorrekening van de grondexploitaties bepaald worden of dit percentage aangepast moet worden.
- c. Voor de rente die voor BIE gehanteerd moet worden in de berekening van de contante waarde en ten behoeve van het treffen van een verliesvoorziening schrijft de BBV een vast percentage voor (het maximale meerjarige streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone).

4.2 Begroting en budgethouderschap

- a. Werkzaamheden in het kader van het Grondbedrijf kunnen alleen worden uitgevoerd indien zij:
 - onderdeel uitmaken van de begroting van het Grondbedrijf die via het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties jaarlijks door de Raad wordt vastgesteld;
 - door een tussentijds separaat raadsbesluit zijn goedgekeurd.
- b. Samenvattend is voor elke uitgave ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen de begrotingsrechtmatigheid van toepassing: elke uitgave ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling moet passen binnen door de raad goedgekeurde begrotingsbedragen. Er kunnen geen uitgaven plaats vinden zonder raadsbudget.
- c. Voor de daadwerkelijke uitvoering van een project worden door de projectmanager schriftelijk opdrachten verstrekt en de bijbehorende budgetten ter beschikking gesteld. Alvorens de budgetten ter beschikking worden gesteld, worden deze getoetst aan begroting en (mede) geaccordeerd door de planeconoom.
- d. Projectgroepleden zijn er zelf verantwoordelijk voor dat de opdracht binnen het budget wordt uitgevoerd. Hij/ zij rapporteert daarover aan de projectmanager. Bij dreigende overschrijdingen dient de opdrachtnemer de projectmanager daarover vroegtijdig te informeren, zodat er sprake kan zijn van eventuele bijsturing.
- e. De projectmanager en de projectgroepleden toetsen periodiek (per kwartaal) de voortgang van de opdracht in kwaliteit, voortgang en geld onder eindverantwoordelijkheid van de projectmanager.
- f. De project- of programmamanager is er voor verantwoordelijk dat het project binnen de gestelde kaders, waaronder de door de Raad goedgekeurde grondexploitatie wordt uitgevoerd.
- g. Grondexploitaties zijn meerjarenbudgetten. De grondexploitatie wordt jaarlijks via het MPG door de raad vastgesteld. Kaderstellend zijn het totaal door de raad geautoriseerde kosten en opbrengsten met bijbehorend eindresultaat. De begroting van het nieuwe jaar wordt na vaststelling van het MPG via een begrotingswijziging op de MPB aan de raad ter vaststelling aangeboden.
- h. Nadat de werkzaamheden, na goedkeuring van de projectmanager, zijn uitgevoerd, wordt de desbetreffende opdracht beëindigd en worden de bijbehorende budgetten in de administratie afgesloten.

- i. De concerncontroller kan nadere eisen stellen aan de vorm en parafering van de procedure tot opdrachtverstrekking, tot beëindiging daarvan en bij budgetoverschrijdingen.

4.3 Financiële verordening en grondexploitatie

In de huidige Financiële Verordening (art 14 grondexploitatie) is het volgende opgenomen:

1. Het college biedt de raad jaarlijks, bij de behandeling van de begroting, een paragraaf grondbeleid aan. In deze paragraaf wordt tenminste ingegaan op:
 - a. De visie op het grondbeleid in relatie tot de realisatie van de doelstellingen van de programma's die zijn opgenomen in de gemeentelijke meerjarenbegroting; hierin komt het instrumentele karakter van het grondbeleid tot uitdrukking;
 - b. Een aanduiding van de wijze waarop de gemeente het grondbeleid uitvoert;
 - c. Een actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie
 - d. Een onderbouwing van de geraamde winstneming;
 - e. Beleidsuitgangspunten omtrent reserves voor grondexploitatie i.r.t. risico's die daaraan verbonden zijn.
2. In de paragraaf grondbeleid in het jaarverslag wordt gerapporteerd over de in de begroting aangegeven onderwerpen.
3. Jaarlijks biedt het college de raad de nota MPG ter vaststelling aan.
4. Bij de tussentijdse informatievoorziening biedt het college de raad een rapportage Grondbedrijf aan.
5. Tenminste één keer per raadsperiode stelt de raad op voorstel van het college een nota Grondbeleid en een nota Financiële kaderstelling Grondbedrijf vast. De nota Financiële kaderstelling (uitvoeringskader Grondbedrijf) bevat in ieder geval nadere bepalingen voor
 - a. de begroting, nota MPG, tussentijdse informatievoorziening en de jaarrekening;
 - b. de financiële organisatie van het Grondbedrijf;
 - c. het instellen, samenvoegen, splitsen of opheffen en waardering van (sub)complexen en de inrichting van de exploitatiebegroting per (sub)complex;
 - d. de financiering van het Grondbedrijf.

5. Weerstandsvermogen, voorziening, winstneming

5.1 Weerstandsvermogen

Dit is het vermogen van het Grondbedrijf om onverwachte verliezen door incidentele tegenvallers op te kunnen vangen zonder dat het bedrijf direct in gevaar komt of financiële noodmaatregelen nodig zijn. Onderstaande tabel 4 toont de onderdelen ter bepaling van het aanwezige weerstandsvermogen

Onderdelen Aanwezige Weerstandsvermogen		Wel	Niet
A.	Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG)		
B.	De post onvoorzien		
C.	Positieve Netto Contante Waarde resultaat		
D.	Meerwaarde van bezittingen (Stille reserve - Boekwaarde < Huidige Marktwaarde)		

Tabel 4 - Weerstandsvermogen

A. Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG)

- a. De doelstelling van de Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG) is als volgt:
 - De ARG maakt onderdeel uit van de weerstandscapaciteit voor ontwikkelactiviteiten, i.c. is een extra buffer om risico's van ruimtelijke ontwikkelactiviteiten op te kunnen vangen.
 - Met de ARG worden de financiële resultaten en risico's van het Grondbedrijf gescheiden van de financiële huishouding voor de overige gemeentelijke taken.
- b. De eenheidsmanager Projecten, Vastgoed en Grond is verantwoordelijk voor de ARG.
- c. De Algemene Reserve Grondbedrijf wordt gevoed door alle eindresultaten (zie winst- en verliesname) uit ruimtelijke ontwikkelactiviteiten. Tot de ontwikkelactiviteiten behoren:
 - Resultaten op territoriale complexen (gemeentelijke grondexploitaties)
 - Resultaten op functionele complexen (erfpacht etc)
- d. Het weerstandsvermogen wordt bepaald door de aanwezige ARG te delen door de benodigde ARG. Om deze ratio vervolgens te kunnen beoordelen worden de ratio's in tabel 5 gehanteerd.

CODE	Ratio weerstandsvermogen	Betekenis
Groen	$1,0 < x < 1,2$	Voldoende
Geel	$0,8 < x < 1,0$	Matig
Oranje	$0,6 < x < 0,8$	Onvoldoende
Rood	$0,4 < x < 0,6$	Ruim onvoldoende

Tabel 5 – Codering – ratio Weerstandsvermogen

- e. Als onderdeel van het risicomanagement en het MPG wordt een gewenste hoogte voor de ARG bepaald. Voor het Grondbedrijf wordt uitgegaan van de onderkant van code Groen, zijnde ratio 1,0

B. De post onvoorzien

- a. Binnen de grondexploitatiebegrotingen van projectgebonden complexen zijn geen stille reserves binnen de door de gemeenteraad vastgestelde kaders aanwezig. Uitgangspunt daarbij is dat de projecten realistisch en actueel zijn begroot.

- b. Wel wordt binnen begrotingen conform vastgestelde uitgangspunten rekening gehouden met een percentage onvoorzien (6.2 tabel 10). Hiermee vormt het een buffer om (onvoorzien) risico's van kleine financiële omvang binnen het project op te vangen. Voor de bepaling van het aanwezige weerstandsvermogen wordt hier rekening mee gehouden. (Zie tevens 5.8 BBB Gronden en waardering).

C. Positieve Netto Contante Waarde resultaten

- a. De Netto Contante Waarde is een resultaat van een grondexploitatiebegroting die tot stand is gekomen door de doorrekening van de projectkaders met behulp van de rekentechnische uitgangspunten. Als dit een positief resultaat betreft heeft het project een weerstandsvermogen om eventuele risico's op te vangen.
- b. Bij de bepaling van de ARG worden toekomstige winsten vanuit 'voorzichtigheid' niet meegerekend. Voor de bepaling van het aanwezige weerstandsvermogen is wel rekening gehouden met getroffen verliesvoorzieningen en positieve contante waarde resultaten. In deze gevallen is er vanuit gegaan dat eventuele risico's (gedeeltelijk) binnen het resultaat van het complex of verliesvoorziening kunnen worden opgevangen.

D. Meerwaarde van Bezittingen (Stille reserves BW < HMW)

- a. De meerwaarde van bezittingen kan als een stille reserve worden gezien. Bezittingen in MVA complexen worden tegen boekwaarde geadmistreerd. De werkelijke waarde van deze bezittingen wordt bepaald door de economische waarde op basis van de huidige bestemming. Indien deze Huidige marktwaarde (HMW) hoger is dan de boekwaarde is er sprake van een stille reserve.
- b. Voor de bepaling van het aanwezige weerstandsvermogen is er geen rekening gehouden met deze stille reserve. Reden hiervoor is dat eventuele winsten alleen gerealiseerd kunnen worden door een besluit tot verkoop.

5.2 Voorziening

Voorziening verliesgevende Grondexploitatiebegrotingen

- a. Indien de netto contante waarde van een grondexploitatie (BIE) negatief is, het zogenaamde 'voorzienbare tekort', wordt voor dit deel een voorziening gevormd. De noodzakelijke hoogte van voorzieningen wordt jaarlijks bij het MPG opnieuw vastgesteld, op basis van de actualisatie van de grondexploitaties.
- b. Met een verliesvoorziening wordt het bedrag niet in het complex gestort, maar blijft op de balans staan als 'voorziening'. Het geprognoseerde cw-resultaat van het Grondbedrijfcomplex blijft aldus negatief. Wordt dit negatieve resultaat kleiner, dan kan de verliesvoorziening ook verminderen. In de presentatie op de balans wordt de voorziening in mindering gebracht op de boekwaarde van de exploitatie.
- c. In geval van een negatieve grondexploitatie worden er inspanningen vanuit de projectgroep gedaan om de negatieve grondexploitatie binnen vastgestelde projectkaders tot een neutraal of positief resultaat om te zetten. Wijzigingen van kaders zullen conform paragraaf 6.3 voorgelegd worden aan de raad. Het doel is de voorziening weer te kunnen laten vrijvallen en invulling te geven aan een onderdeel van de missie van het Grondbedrijf 'het vergroten van het verdien- en weerstandsvermogen van het Grondbedrijf'.
- d. Aan de voorziening voor verliesgevende grondexploitaties wordt jaarlijks rente toegevoegd.

5.3 Bestemmingsreserve

Bestemmingsreserve Gebiedsoverstijgende Kosten

- a. Het is vanaf 2016 niet meer toegestaan om toevoegingen te doen aan een voorziening voor gebiedsoverstijgende investeringen. Sparen voor gebiedsoverstijgende investeringen, die na het afsluiten

van een grondexploitatie zullen worden aangelegd, is nog wel mogelijk via een bestemmingsreserve. Toevoeging hieraan kan alleen plaatsvinden via resultaatsbestemming.

- b. Het kostenverhaal van gebiedsoverstijgende kosten is in 2016 geëvalueerd. In de raadsvergadering van 24 april 2016 is besloten om een Nota Gebiedsoverstijgend kostenverhaal op te stellen, waarin een financiële doorvertaling gemaakt zal worden van de toekomstige gebiedsoverstijgende investeringen. Deze investeringen, zullen toegerekend worden (o.b.v. criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit) naar de diverse ruimtelijke ontwikkelingen vanuit marktpartijen, actieve grondexploitaties en algemene dienst.

5.4 Winstneming in complexen

Winstneming vindt plaats als er voldoende zekerheid is over de realisatie van deze winsten. Genomen winsten komen ten gunste van de ARG. Apeldoorn kent twee momenten waarop er voldoende zekerheid is over de realisatie van winsten:

A. Tussentijds

Voor winstneming geldt de percentage of completion methode: voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd kan tussentijds naar rato van de voortgang van de grondexploitatie winst worden genomen. Hiervoor moet het resultaat op de grondexploitaties wel op betrouwbare wijze kunnen worden ingeschat. Als dit ingevuld wordt voor de apeldoornse situatie komen wij uit op de volgende methode:

Op het moment dat het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten gunstiger is dan de cw van de nog te realiseren kosten, wordt dit verschil als winst genomen ten laste van de boekwaarde van het betreffende complex en ten gunste van de ARG. Of, anders geformuleerd, er wordt tussentijds winst genomen als de gerealiseerde opbrengsten hoger zijn dan het totaal van de gerealiseerde kosten én de nog te maken kosten. Het verschil hiertussen wordt dan als winst genomen, naar beneden afgerond op € 100.000.

B. Bij afsluiting en opheffen van een complex:

Afsluiting van een complex vindt plaats wanneer alle opbrengsten in het betreffende gebied zijn gerealiseerd en/of zekergesteld (contracten). Vervolgens vindt er een tweetal handelingen plaats: ten eerste wordt er van de resterende eigendommen een verkoopverwachting bepaald en tegelijk met de eventueel nog te maken kosten gerubriceerd onder een verzamelcomplex van afgesloten complexen. Ten tweede wordt het gerealiseerde resultaat bepaald en overgeheveld naar de ARG.

5.5 Inbreng en uitname gronden

- a. Eigendommen worden ingebracht in een gemeentelijke grondexploitatie tegen verkrijgingsprijs danwel tegen de boekwaarde indien deze gemeentelijke eigendommen betreffen. De boekwaarde in geval van de inbreng van een gemeentelijk eigendom betreft zowel de boekwaarde van de grond als van de opstallen.
- b. In geval van noodzakelijke uitplaatsing van gemeentelijke functies is de inbrengwaarde gelijk aan een fictieve verkrijgingsprijs, bestaande uit:
 - een vergoeding voor vervangende grond en actuele waarde van de opstallen in de huidige gebruiksfunctie;
 - een vergoeding voor de noodzakelijke kosten van uitplaatsing en eventuele tijdelijke voorzieningen.
- c. Het moment van inbreng van gronden vindt plaats op het moment dat een complex in exploitatie wordt genomen (de overgang van P naar O-fase - zie 8.2). Vanaf het vaststellen van de grondexploitatie is het betreffende gemeentelijk eigendom in ontwikkeling en valt onder de verantwoordelijkheid van de project- of programmamanager.
- d. Uitnamen uit een gemeentelijke grondexploitatie vallen uiteen in uitnamen ten behoeve van openbaar gebied (zie punt e) en gronden die gemeentelijk bezit blijven, niet zijnde openbaar gebied (zie punt f).

- e. De openbare ruimte wordt, na realisatie, om niet uit de gemeentelijke grondexploitatie genomen en aan de eenheid Beheer en Onderhoud overgedragen. De eenheid Beheer en Onderhoud is integraal (kwaliteit, planning en budget) verantwoordelijk voor het verdere beheer en onderhoud van het openbaar gebied (inclusief het toezicht op oneigenlijk gebruik).
- f. Gronden en/of vastgoed welke gemeentelijk bezit blijven, maar geen openbaar gebied zijn (bijvoorbeeld grond t.b.v. gemeentelijke sporthal, gemeentehuis of uit te geven in erfpacht) worden tegen boekwaarde uitgenomen uit de gemeentelijke grondexploitatie en gerubriceerd onder de vaste activa. Indien bij deze gronden sprake is van erfpacht of huur, zal de canon of de huursom tegen marktconforme tarieven worden bepaald. De boekwaarde dient wel te worden getoetst aan de marktwaarde.

5.6 Risicoanalyses in projecten

- a. Algemeen
 - Het Grondbedrijf loopt 'ondernemersrisico's'. Hoofdvraag is of de investeringen die gedaan zijn en worden voldoende geld opleveren om alle (begrote) uitgaven te kunnen betalen zodat het bedrijf voort kan bestaan.
 - Om een inzicht te hebben van alle verwachte uitgaven en ontvangsten zijn van alle Grondbedrijfprojecten grondexploitatiebegrotingen opgesteld. Eenvoudig gesteld komt dit neer op het deskundig onderbouwd voorspellen van de ramingen van kosten en opbrengsten in de toekomst.
 - Hierbij wordt er reëel begroot. Dat houdt in dat we de kosten en opbrengsten zo zuiver mogelijk proberen te benaderen om het project binnen de gestelde kaders af te ronden.
 - Feit is dat afwijkingen op begrotingen altijd zullen plaatsvinden. Om inzicht te krijgen op de bandbreedte van de afwijkingen op het begrote resultaat, worden risicoanalyses uitgevoerd.
 - In het MPG wordt aandacht besteed aan de ontwikkeling van de risico's waarmee de planuitvoering geconfronteerd wordt en de maatregelen ter beheersing van de risico's (risicomanagement).
- b. Methode bepaling benodigde omvang Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG)
 - Jaarlijks wordt de benodigde weerstandscapaciteit van het Grondbedrijf bij de vaststelling van het MPG bepaald door de eenheidsmanager Projecten, Vastgoed en Grond en de projectleider MPG (planeconoom) op basis van de risicoanalyse systematiek zoals in onderstaande tabel 8 en bijbehorende toelichting beschreven. Hij wordt daarbij geadviseerd door de concerncontroller.

Methode		Wijze
A.	Spreidingsanalyse (Monte Carlo)	project overstijgende risico's middels statistische analyse (gevoeligheidsanalyse voor het Grondbedrijf)
		projectspecifieke risico's middels statistische analyse
B.	IFLO-analyse	inschatting risico's voor projecten zonder statistische analyse
C.	Analyse specifieke gebeurtenissen	inschatting risico's die feitelijk niet begroot zijn

Tabel 8 – Methode risico-analyse

Ad A. Spreidingsanalyse (Statistische analyse, Monte Carlo analyse)

- a. Om de benodigde weerstandscapaciteit te kunnen berekenen wordt voor die projecten met naar verwachting het grootste risicoprofiel, risicoanalyses uitgevoerd middels een statistische analyse.
- b. Uitgangpunt hierbij is dat met de keuze van projecten tussen de 50 en 80% van de nog te realiseren kosten en opbrengsten zijn afgedekt. Voor de statistische analyse wordt gewerkt met een 90% zekerheidsmarge.
- c. Voor complexen waarvoor een verliesvoorziening is getroffen wordt deze in mindering gebracht op de voor dat complex benodigde omvang van de ARG, dit geldt ook voor de post onvoorzien in het complex.

- d. De benodigde omvang van de ARG wordt op 0 gesteld voor de complexen waarbij het financiële risico lager is dan het positieve contante waarde resultaat van het complex. In die gevallen wordt er vanuit gegaan dat eventuele risico's binnen het resultaat van het complex kunnen worden opgevangen.

Ad B. IFLO-analyse (inschatting risico's voor projecten zonder statistische analyse)

- a. Voor het restant van de grondexploitatiebegrotingen, met uitzondering van de MVA, (tussen de 50 en 20% van alle nog te realiseren kosten en opbrengsten) wordt de IFLO-norm (Inspectie Financiën Lagere Overheden) toegepast. Het Gebruik van de IFLO wordt zoveel mogelijk beperkt.
- b. Deze methode berekent het risico binnen een grondexploitatiebegroting als de som van 10% over de boekwaarde plus 10% over de nog te maken kosten in deze exploitatiebegrotingen.
- c. Voor complexen waarvoor een verliesvoorziening is getroffen wordt deze in mindering gebracht op de voor dat complex benodigde weerstandscapaciteit.
- d. De benodigde weerstandscapaciteit wordt op 0 gesteld voor de complexen waarbij deze lager is dan het positieve contante waarde resultaat van het complex. In die gevallen wordt er vanuit gegaan dat eventuele risico's binnen het resultaat van het complex kunnen worden opgevangen

Ad C. Analyse van specifieke gebeurtenissen

- a. De analyse van specifieke gebeurtenissen heeft betrekking op die aspecten die feitelijk niet begroot zijn. In theorie kan dit zowel betrekking hebben op kansen als op risico's.
- b. Jaarlijks worden in het kader van het MPG deze 'mogelijke' specifieke gebeurtenissen benoemd en gekwantificeerd. Hierbij wordt alleen rekening gehouden met het mogelijke negatieve effect.

5.7 Vennootschapsbelasting (Vpb)

- a. Per 1 januari 2016, is de wet Vpb overheidsonderneming in werking getreden. Belangrijke doelstelling van de wet is het realiseren van een fiscaal gelijk speelveld tussen overheids- en private ondernemingen. Indien er een onderneming wordt gedreven, dient er een openingsbalans opgesteld te worden en draagt het Grondbedrijf Vennootschapsbelasting af.
- b. Jaarlijks wordt er een toets uitgevoerd of er sprake is van een winstoogmerk en (dus) van het drijven van een onderneming. De volgende vraagstelling staat bij deze toets centraal: Is er bij het Grondbedrijf van de gemeente Apeldoorn sprake van het behalen van een (geobjectiveerd) winststreven (voordelen worden beoogd of structurele overschotten worden behaald) en daarmee sprake van het drijven van een onderneming in de zin van de Wet op de vennootschapsbelasting 1968? Deze jaarlijkse toets zal onderdeel van het MPG uitmaken.
- c. Voor het beantwoorden van deze vraag wordt de door het SVLO (Samenwerkingsverband Vennootschapsbelasting Lokale Overheden) opgestelde handreiking 'Vennootschapsbelasting en het gemeentelijk grondbedrijf' en de daarin opgenomen 'QuicksScan' toegepast. De 'Quick scan' is een hulpmiddel om op een redelijk eenvoudige wijze, aan de hand van 3 criteria (organisatie van kapitaal en arbeid, deelname aan het economisch verkeer en geobjectiveerd winststreven), een inschatting te maken in hoeverre het Grondbedrijf van de gemeente Apeldoorn met vennootschapsbelasting te maken krijgt.

5.8 BBV Gronden en waardering

- Het BBV specificeert het bezit van grond voor de gemeente Apeldoorn naar de volgende activa:
 - (A) Bouwgrond in exploitatie (BIE)
 - (B) Materiële vaste activa (MVA)

A. Bouwgrond in Exploitatie (BIE)

Wat verstaan we onder BIE

- gronden in eigendom van de gemeente Apeldoorn, waarvoor de gemeenteraad een grondexploitatiecomplex en een grondexploitatiebegroting heeft vastgesteld. Complexen (O en R-fase, zie 8.2)
- Het startpunt van Bouwgrond in exploitatie (BIE) is het raadsbesluit met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting. Vanaf dat moment wordt de BIE geopend en kunnen kosten worden geactiveerd en bijgeschreven op de voorraadpositie op de balans.
- Feitelijk betreffen bouwgronden in exploitatie die gronden die zich in het transformatieproces bevinden, waarbij in bezit zijnde grond en (eventueel) aanwezige opstallen worden omgevormd naar bouwrijpe grond, met als oogmerk (opnieuw) te worden bebouwd. Overige projecten dienen duidelijk te worden onderscheiden van bouwgronden in exploitatie.

Maximale looptijd en gemotiveerde afwijking

- Om de risico's die samenhangen met zeer lang lopende projecten te beperken mag de looptijd van een grondexploitatiecomplex maximaal 10 jaar bedragen. Deze 10 jaar dient te worden gehanteerd als richttermijn, die voortschrijdend moet worden gezien (na afloop van het eerste jaar, weer één jaar kan worden toegevoegd) en waar gemotiveerd van kan worden afgeweken. Een gemotiveerde afwijking houdt in dat deze motivatie is geautoriseerd door de raad en verantwoord in de begroting en de jaarstukken. De motivatie moet tevens zijn voorzien van risico-beperkende beheersmaatregelen die de gemeente heeft genomen om de onzekerheden en risico's die gepaard gaan met de langere looptijd te mitigeren.
- De volgende beheersmaatregelen worden in Apeldoorn toegepast:
 - Voor de doorrekening van de grondexploitaties houden we binnen Apeldoorn (m.u.v. de PPS) géén rekening met een toekomstige opbrengstenstijging a.g.v. indexatie. Dit geldt voor de gehele looptijd;
 - We passen een maximale looptijd toe van 15 jaar;
 - De uitgangspunten voor de doorrekening (zie tabel 9+10) worden systematisch en periodiek geactualiseerd, waarop de raming in grondexploitatiebegrotingen worden aangepast;
 - Jaarlijks worden in het MPG de beheersmaatregelen als besluitpunt opgenomen.

Waardering en kostentoerekening

- Wanneer de grond gekwalificeerd is als BIE, vindt waardering plaats tegen vervaardigingsprijs. Dit betekent dat naast de verkrijgingsprijs van de grond, ook overige kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de vervaardiging van de grondexploitatie kunnen worden geactiveerd
- Voor de kosten die aan BIE kunnen worden gerekend tot de vervaardigingkosten, wordt aangesloten op de kostensoortenlijst zoals opgenomen artikel 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat maximaal deze kostensoorten kunnen worden toegerekend aan de BIE, waarbij ten aanzien van de rente onder punt 'n' van deze lijst alleen de rente over het vreemd vermogen mag worden toegerekend.
- De Kostensoort 'onvoorzien' staat niet op de kostensoortenslijst (6.2.4 Bro). In Apeldoorn wordt er in in het kader van sturing en transparantie bewust voor gekozen om de post 'onvoorzien' afzonderlijk in beeld te brengen als kostensoort. Dit is te verantwoorden door de volgende werkwijze:
 - De werkelijke onvoorziene kosten komen ten laste van de reguliere kostensoorten en worden op de post onvoorzien in mindering gebracht
 - Jaarlijks wordt over de ontwikkeling van deze post in de grondexploitaties gerapporteerd in het MPG.

B. Grond als vast actief – Materiele Vaste Activa (MVA)

Wat verstaan we onder MVA

- Globaal gesteld heeft deze grond een vaste bestemming en zit niet in een transformatieproces.
- Dit geldt ook voor gronden binnen het Grondbedrijf in de Initiatiefase en de Programmafase zogenaamde ruwe gronden (MVA zie 8.2 - tabel 8). Bij de overgang van Programma naar Ontwerpfase, wordt het

Ontwikkelingsplan, gezamenlijk met de haalbaarheidsberekening vastgesteld door de Raad en markeert de overgang van Materiele Vaste Activa naar Bouwgrond in Exploitatie.

- Veelal is er sprake van ondergrond van gebouwen, wegen, parken, pleinen of van land-/bosbouwgronden. Er is dus geen sprake van een vervaardigingsprijs maar van een verkrijgingsprijs. Op de boekwaarde van deze grond mogen daarom ook geen kosten, zoals rente, worden bijgeschreven.
- De activering geschiedt in de eerste plaats steeds tegen (historische) verkrijgingprijs en bijkomende kosten. Op grond wordt niet afgeschreven. Grond wordt wel afgewaardeerd tot de marktwaarde indien sprake is van een (duurzaam) lagere marktwaarde. (artikelen 65.1 en 65.2 BBV).

Lasten en baten in MVA complexen

- Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de structurele lasten en baten en de incidentele lasten en baten.
- De structurele lasten en baten komen ten laste van de Algemene Dienst. Hier is in de begroting rekening mee gehouden. Voorbeelden hiervan zijn; Rentekosten, plankosten en kosten beheer en onderhoud.
- De incidentele lasten en baten komen ten laste van het Grondbedrijf (Algemene Reserve Grondbedrijf). Bij de incidentele lasten en baten gaat het bijvoorbeeld om verkopen, afwaarderingen bij hertaxatie eenmalige onderhoudsinvesteringen.

Zeggenschap en rapportage over complexen in MVA

- De zeggenschap en verantwoordelijkheid voor de grondbedrijfcomplexen in de MVA blijft bij het Grondbedrijf. Investeringsbeslissingen en verkoopafwegingen worden binnen het Grondbedrijf gemaakt
- De verantwoording over MVA zal binnen de jaarrekening van het Grondbedrijf (MPG) blijven. De lasten en baten die niet tlv het Grondbedrijf komen, kunnen worden benoemd, zodat een compleet beeld ontstaat.

5.9 Verwerving & Taxatie

- a) Gemeenten zijn verplicht om bepaalde procedures in acht te nemen bij de verwerving en vervreemding van grond en vastgoed. De gemeente Apeldoorn heeft haar procedures beschreven in de volgende documenten
 - Procesbeschrijving, Verkoop maatschappelijk vastgoed, Gemeente Apeldoorn d.d. 15-12-2015
 - Bijlage IV - Taxatie-instructie vastgoedbedrijf

6. Uitgangspunten en Herziening

6.1 Uitgangspunten doorrekening

- a. Jaarlijks worden voorafgaand aan het MPG de rekentechnische uitgangspunten (dynamische uitgangspunten 2.2-ad 3), die het resultaat van begrotingen beïnvloeden, door het College vastgesteld en ter kennisname naar de raad gebracht.
- b. Voor het opstellen en herzien van een berekening (opportuïteitsberekening, haalbaarheidsberekening en grondexploitatiebegroting, zie hoofdstuk 8) worden de jaarlijks vastgestelde uitgangspunten toegepast. Indien hiervan in een begroting wordt afgeweken, wordt dit gemotiveerd toegelicht in het collegevoorstel 'rekentechnische uitgangspunten'.
- c. De rekentechnische uitgangspunten voor de actualisatie van de grondexploitatiebegrotingen, zijn onder te verdelen in 4 P's. In onderstaande tabel 9 wordt inzicht gegeven in de verschillende uitgangspunten, de methode van onderzoek en de periode waarin dit plaatsvindt.

Uitgangspunt	toelichting	Methode	Periode
Programma	aantallen woningen, bedrijven, kantoren, winkels, md en overige	Behoeferamingonderzoek: - woningbouw, - bedrijven - kantoren, -winkels, md	- (Extern) Onderzoek 1 maal per 4 jaar - Monitoring (intern) 1 maal per 2 jaar
Planning	fasering, programma's in de tijd	- Passend binnen behoefte onderz. - Programma's op elkaar afgestemd. - Eerste jaarschijf gebaseerd op concrete verwachting (contract, optie, etc)	- jaarlijks i.h.k.v. MPG
Parameters	- rente - kostenindex - opbrengstenindex - prijspeil (index overgang, ramingen n.t.m. kosten	- Gewogen gemiddelde (Vreemd Vermogen VV / Totaal Vermogen TV) - intern advies bij Ontwerp & Techniek + gem.brede richtlijn MPB - meegenomen onder Prijzen – - Gemeentebrede MPB richtlijnen	- Jaarlijks Concern - jaarlijks i.h.k.v. MPG - jaarlijks i.h.k.v. MPG
Prijzen	grondopbrengsten voor verschillende programma's	Woningbouw: - marktconf. VON-prijzen/ m2 GBO/won.type - bouwkosten /m2 BVO woningtype Bedrijven: - uitgifteprijzen van bedrijfskavels Overige: - conf. Nota gronduitgifteprijsbeleid	- (Extern) Onderzoek 1 maal per 2 jaar - Monit. (intern) jaarl. - jaarlijks extern - (Extern) Onderzoek 1 maal per 2 jaar - Monit. (intern) jaarl. - jaarlijks grondprijzen-brief (college)
Benchmark	van het uitgangspunt parameters bij verschillende omliggende gemeenten		Per 2 jaar. i.h.k.v. MPG

Tabel 9 – Overzicht – uitgangspunten doorrekening Grondbedrijfcomplexen

6.2 Jaarlijkse herziening budgettaire kader

- a. Jaarlijks worden de budgettaire kaders (grondexploitatie) herzien als onderdeel van de vaststelling van het MPG door de raad. Door de vaststelling van het MPG zijn ook de onderliggende grondexploitaties formeel herzien.
- b. Een herziene grondexploitatie dient een verschillenanalyse met toelichting ten opzichte van de eerder vastgestelde grondexploitatieberekening te bevatten.
- c. Naast de jaarlijkse herziening van de grondexploitatieberekening in het kader van het MPG en andere dwingende redenen die leiden tot een herziening, wordt minimaal één keer per jaar ambtshalve de grondexploitatie berekening herzien ten behoeve van de tussentijdserapportage (TTR). Het gaat hierbij alleen om projecten waar afwijkingen zijn te melden.
- d. Uitgangspunt is dat een grondexploitatie op elk moment een actuele stand van zaken weergeeft. Als onderligger voor de bij de herziening toe passen werkwijze worden naast de door het college vastgestelde uitgangspunten voor de begroting (tabel 9), onderstaande vertrekpunten in tabel 10 gehanteerd.

Kosten	Onderbouwing / werkwijze	Periode
Verwerving	- Alle gronden en objecten van enige omvang opgenomen in grondexploitaties als 'te verwerven' worden intern getaxeerd. - Hierbij wordt een beknopte onderbouwing op papier gezet van de taxatiemethode met definitieve waardering inclusief (kaart). - Steekproefsgewijs worden de interne taxaties extern getoetst.	- jaarlijks i.h.k.v. MPG
Civieltechnische kosten (Bouw- en woonrijpmaken)	- Ramingen van civieltechnische kosten worden in grondexploitaties in de I en P-fase, onderbouwd vanuit kengetallen (norm, extern) - Ramingen van civieltechnische kosten worden in grondexploitaties in de O en R-fase, onderbouwd vanuit Civiel-technische begroting opgesteld door Ingenieursbureau (intern). - Ramingen moeten minimaal 1 keer in de 3 jaar geactualiseerd worden.	- jaarlijks i.h.k.v. MPG
Plankosten	- Voor het merendeel van alle projecten – Conform plankostenscan op maat (uitwerking plankostenscan Ministerie I&M) - Overige projecten o.b.v inschatting uren opdrachtgever-opdrachtnemer	- jaarlijks i.h.k.v. MPG
VTU (civiel)	- 15% van de kosten bouw- en woonrijpmaken	
Beheer + Onderhoud	- Opgave vanuit Vastgoedbedrijf voor inschatting jaarlijkse exploitatielasten per complex (beheer Grond en opstallen)	- jaarlijks i.h.k.v. MPG
Onvoorzien	- Percentage over nog te maken kosten excl. verplichtingen. Voor IPOR fasen (I - 15%, P-10%, O-7%, R-5%). - Wanneer het percentage hoger wordt agv dalen kostenramingen wordt de post onvoorzien neerwaarts bijgesteld. - In het MPG wordt gerapporteerd over de uitputting van deze post. - Indien post volledig uitgenut is, zal aanvulling via besluitpunt in het MPG aan de raad worden voorgelegd.	- jaarlijks i.h.k.v. MPG
Opbrengsten	Onderbouwing / werkwijze	Periode
Grond-opbrengsten	- Werkwijze conform tabel 9, overzicht – uitgangspunten doorrekening Grondbedrijfcomplexen, onderdeel Prijzen	- jaarlijks i.h.k.v. MPG
Bijdragen	- Broa bijdragen alleen opnemen indien in de MPB (Broa) opgenomen	- jaarlijks i.h.k.v. MPG
Subsidies	- Subsidies alleen opnemen bij een beschikking of andere schriftelijke bevestiging	- jaarlijks i.h.k.v. MPG

Tabel 10 – Overzicht – vertrekpunten budgettaire kader (grondexploitatie)

6.3 Tussentijdse herziening

Kaderwijzigingen in projecten

- a. Wijzigingen in de grondexploitatiebegrotingen in het kader van het MPG zijn altijd en alleen financieel technisch van aard zijn. Hierbij kan gedacht worden aan andere eenheidsprijzen voor bouw- en woonrijpmaken en/of andere faseringen.
- b. Tot planinhoudelijke wijzigingen zal niet impliciet en via het vaststellen van het MPG of jaarrekening besloten worden. Besluitvorming m.b.t. de bijstelling van planinhoudelijke kaders zoals het woningbouwprogramma, het grondgebruik en het inrichtingsniveau dient te gebeuren middels een apart raadsbesluit en zal via de projectlijn richting bestuur ter besluitvorming worden gebracht.
- c. Om te kunnen bepalen welke afwijkingen binnen Grondbedrijfcomplexen aan de raad moeten worden voorgelegd, wordt onderstaande tabel 11 gehanteerd.
- d. Indien blijkt dat bij toepassing van de raadskaders en bijbehorende bandbreedtes er complexen naar voren komen waarbij er geen majeure afwijkingen zijn (bijv. van 100 naar 95 woningen), zal de raad hierover wel geïnformeerd worden maar zal dit niet ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd.

Inhoudelijk Kader		Wijziging (over- / onderschrijding)
1	Wijziging t.o.v. de vastgestelde plan- en exploitatiegrens	Elke wijziging
2	Aanpassing ruimtelijke kwaliteitskaders (bijvoorbeeld inrichting openbare ruimte)	+ of - 5% op kosten bouw- en woonrijpmaken (niet zijnde indexering/ aanbestedingsvoord.)
3	Programma: vermeerdering of vermindering totale aantallen	+ of -5% t.o.v. eerder door de raad vastgestelde programma
4	Programma: aanpassing bestemming (bijvoorbeeld van wonen naar werken)	+ of -5% t.o.v. eerder door de raad vastgestelde programma
5	Programma: aanpassing won.bouwcategorie (bv. van sociaal naar vrije sector)	+ of -5% t.o.v. eerder door de raad vastgestelde programma
6	Grondopbrengsten: aanpassing van de geraamde grondopbrengsten	+ of -5% t.o.v. eerder door de raad vastgestelde grondopbrengsten
7	Taxatie BIE en MVA - 'vrij van huur en gebruik' zonder inzicht in bodemonderzoek	+ of -20% t.o.v. eerder door de raad vastgestelde waarde

Tabel 11 – Overzicht kaderwijzigingen in Grondbedrijfcomplexen

Financieel Kader

- In bovenstaande tabel 11 zijn de marges beschreven waar inhoudelijke- en financiële kaders binnen bestuurlijke vastgestelde doelstellingen en opdrachten zich kunnen bewegen, zonder tussentijdse herziening.
- Zowel bij percentages als nominale bedragen kan geen eenduidig kader geschets worden voor verschillende projecten. Voorbeeld: Bij een programmatische wijziging in een project van 10 woningen naar 9 woningen (-10%) zou dit ter besluitvorming aan de Raad moeten worden voorgelegd. Dit lijkt echter het doel voorbij te schieten. Het is daarom van belang om te benadrukken om hier 'met gezond verstand' naar te handelen, waarbij onderstaande procedure gevolgd zal worden bij afwijkingen:

Procedure

- Bovenstaande tabel is richtinggevend.
- Per afwijking, buiten bovenstaande tabel 11, zal bestuurlijke beoordeling plaatsvinden of dit ter besluitvorming naar de raad zal gaan of dat de Raad geïnformeerd zal worden door middel van een overzicht in het MPG.

7. De Complexen

7.1 Administratie Grondbedrijf

- a. De taken van het Grondbedrijf worden verantwoord binnen de totale financiële administratie van de gemeente, maar worden wel als een op zich staande projectadministratie Grondbedrijf (functie 830) geregistreerd.
- b. De financiële administratie van de gemeente is zodanig ingericht dat er ten aanzien van de taken van het Grondbedrijf sprake is van een voortdurend inzicht in:
 - de financieel-economische positie;
 - de uitvoering van de begroting van de projectmatige en functionele complexen;
 - de rekening en de mogelijkheden om daarover verantwoording af te kunnen leggen.
- c. Structuur en inzicht wordt gecreëerd door de vorming van complexen. Een complex is een afgescheiden gedeelte binnen de administratie waar kosten en opbrengsten worden verantwoord en worden gerelateerd aan een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling of aan een bepaalde functie.
- d. De concerncontroller kan nadere eisen stellen aan de inrichting van de administratie van het Grondbedrijf.

7.2 Soorten complexen

Er worden binnen de administratie van het Grondbedrijf twee soorten complexen onderscheiden. De territoriale complexen (projectmatige) die in beginsel tijdelijk zijn en de functionele complexen die in beginsel permanent zijn. Onderstaande tabel 12 toont de complexindeling van het Grondbedrijf.

Complex	Territoriaal (Plekgebonden, Projectmatig, grondexploitatie)	Functioneel (Administratief complex)
MVA	Gebiedsontwikkeling in de <i>Initiatief-</i> en <i>Programmafase</i>	Grond zonder reëel en stellig voornemen voor bebouwing (<i>Overige ruwe grond – E3</i>)
		Erfpacht
BIE	Gebiedsontwikkeling in de <i>Ontwerp-</i> en <i>Realisatiefase</i>	Afgesloten complexen (<i>E1</i>)
		Kleine Grondbedrijfprojecten (<i>samengevoegd - E1</i>)

Tabel 12 - Complexindeling Grondbedrijf

7.3 Territoriale complexen (Plekgebonden, projectmatig, grondexploitatie)

- a. Dit zijn de complexen waarin alle kosten en opbrengsten worden geboekt die met de ontwikkeling van het betreffende exploitatiegebied te maken hebben. Voorbeelden hiervan zijn Zuidbroek, Ecofactorij I en Groot-Zonnehoeve. Binnen deze complexen is weer een onderscheid te maken tussen; in exploitatie genomen complexen (BIE) en de Materiele vaste activa (MVA – gronden in I en P-fase van projectmatig werken)
- b. Openen territoriaal complex: Bij de overgang van de Initiatief fase (I-fase) naar de Programmafase (P-fase) wordt op basis van een projectopdracht (zie paragraaf 8.2 – tabel 14), door het College en Raad een

Grondbedrijfcomplex geopend. Op dat moment komen de kosten en opbrengsten ten laste en ten bate van het Grondbedrijf.

- c. Een territoriaal complex mag worden afgesloten zodra alle opbrengsten in het gebied zijn gerealiseerd en/of zekergestellt (zie 5.3-b). De restgronden waarop deze kosten en/of opbrengsten betrekking hebben worden daarna gerubriceerd onder 'afgesloten complexen'.
- d. Een territoriaal complex wordt opgeheven wanneer alle kosten en opbrengsten gerealiseerd zijn. Dit complex is dan niet meer terug te vinden in de administratie van het Grondbedrijf.

7.4 Functionele complexen (Administratief complex)

- a. Functionele complexen zijn niet gebonden aan een gebied. Dit zijn zogenaamde 'administratieve complexen'. Binnen de gemeente Apeldoorn bestaan de volgende functionele complexen:

Materiele Vaste Activa (MVA)

- Grond zonder reëel en stellig voornemen - *overige ruwe gronden* (E3)
- Erfpacht

Bouwgrond in Exploitatiefase (BIE)

- Afgesloten complexen (E1)
- Kleine Grondbedrijfprojecten – (samengevoegd E1)

- b. Een functioneel complex wordt op voorstel van de eenheidsmanager Vastgoed, Grond en Projecten door het College en de Raad geopend en gesloten.
- c. Een functioneel complex wordt opgeheven wanneer alle kosten en opbrengsten gerealiseerd zijn. Dit complex is dan niet meer terug te vinden in de administratie van het Grondbedrijf

8. Territoriale complexen

8.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de specifieke bepalingen met betrekking tot de territoriale complexen toegelicht.

Complex	Territoriaal (Plekgebonden, Projectmatig complex, grondexploitatie)
MVA	Gebiedsontwikkeling in de Initiatief- en Programmafase
BIE	Gebiedsontwikkeling in de <i>Ontwerp-</i> en <i>Realisatiefase</i>

Tabel 13 – Indeling Territoriale complexen

8.2 Grondexploitatie in IPOR-systematiek

- a. In de planontwikkeling van een project worden conform de apeldoornse projectmatig werken systematiek een viertal fase onderscheiden. In onderstaande tabel 14 wordt vereenvoudigd weergegeven wat deze IPOR fasen inhouden. IPOR geeft zicht op de diverse activiteiten, producten en besluiten welke per fase moeten worden genomen, alsook de rolverdeling tussen ambtelijke afdelingen, college en raad.

	(I) Initiatief	(P) Programma	(O) Ontwerp	(R) Realisatie
Doel	Projectvoorstel	Planuitwerking	Uitvoering	continuïteit
Activiteiten	- Oriëntatie op haalbaarheid en draagvlak	- Verkennen concrete haalbaarheid, - afb. wie/wat/hoe. - Zicht op garanties	- Ontwerpen - Faseren - Voorbereiding uitvoering	- Realiseren - Opleveren - Overdracht beheer - Evalueren
Eindproduct	Projectopdracht	Ontwerpopdracht (<i>ontwikkelingsplan</i>)	Realisatieopdracht	Afsluitopdracht beheeropdracht
Budgettaire Kader	Opportunitets-berekening	Haalbaarheids-berekening	Grondexploitatie-berekening	Begroting
Bestuurlijke besluitvorming	College	Raad	Raad	College
Dekking	Algemene dienst	Kosten Immateriele Vaste Activa (IVA)	Grondbedrijf	Grondbedrijf
Materiele vaste activa (MVA)			Bouwgrond in exploitatie (BIE)	

Tabel 14 – Indeling IPOR fasen

- b. In iedere fase van het proces wordt onder verantwoordelijkheid van de projectmanager onderzoek gedaan naar de economische uitvoerbaarheid van dat project, het zogenaamde budgettaire kader. De uitkomsten van dat onderzoek maken deel uit van de bestuurlijke besluitvorming over dat project.
- c. Uitgangspunt bij het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid is dat er vanuit 'ruimtelijke kwaliteit', 'marktkwaliteit' en 'middelen' een optimaal resultaat moet worden bereikt, waarbij gestreefd wordt naar een minimaal budgettaire neutrale uitkomst van de grondexploitatie.
- d. Indien er geen sprake kan zijn van een budgettaire neutrale uitkomst, zullen er voorstellen moeten worden gedaan ter dekking van het tekort in de grondexploitatie.
- e. Kosten in de programmafase kunnen geactiveerd worden en bij de overgang van Programma naar Ontwerpfase overgeboekt worden naar het desbetreffende complex bouwgrond in exploitatie

8.3 Opportuïteitsberekening (overgang van I naar P-fase)

- a. In de initiatiefase (fase I) wordt minimaal een verkenning uitgevoerd naar de haalbaarheid van het project (zgn. opportuïteitsberekening). Indien de directieraad de hieruit voortvloeiende projectopdracht overneemt, wordt dit ter besluitvorming bij het college gebracht.
- b. Indien er sprake is van een geprognoseerd tekort wordt voor deze Materiele vaste activa met een reëel en stellig voornemen dit in het MPG expliciet inzichtelijk gemaakt.
- c. De opportuïteitsberekening (quick scan) omvat minimaal:
 - globaal inzicht in de eigendomsituatie van het plangebied;
 - Sterkte, zwakte, kansen en bedreigingen analyse op de verschillende onderdelen (financieel, planologisch, stedenbouwkundig, cultuurhistorisch, vergunningen, milieukundig, mobiliteit, veiligheid en beheer
 - betrokkenheid derden bij de planontwikkeling (krachtenveld analyse);
 - verkenning naar de financieel economisch haalbaarheid;
 - dekkingsbron voor mogelijke tekorten (risicodrager planontwikkeling).
 - quick-scan moet gedegen, maar lean uitgevoerd kunnen worden, met zo min mogelijk apparaatskosten.

8.4 Haalbaarheidsberekening (overgang van P naar O-fase)

- a. In de programmafase (fase P) van een project wordt als onderdeel van de ontwerpbeurt, het ontwikkelingsplan een haalbaarheidsberekening inclusief risicoanalyse en ontwikkelingsstrategie opgesteld. Het ontwikkelingsplan en bijbehorende haalbaarheidsberekening, worden gezamenlijk ter vaststelling voorgelegd aan het college en de raad.
- b. De haalbaarheidsberekening bevat minimaal:
 - een raming van verwervingskosten of kosten van inbreng van gemeente gronden;
 - een raming van de uitvoeringskosten van het project;
 - een raming van opbrengsten uit gronduitgifte;
 - een raming van bijkomende kosten;
 - een raming van inkomsten uit subsidies of bijdragen van derden;
 - het resultaat van de berekening en in geval van een tekort een voorstel voor de dekking van dat tekort.
- c. De haalbaarheidsberekening wordt voorzien van:
 - exploitatietekening, waarop begrenzing van plangebied en inzicht in de eigendomsituatie wordt gegeven;
 - een toelichting op de haalbaarheidsberekening, zoals grondgebruik, fasering, berekeningsgrondslag van kosten en opbrengsten, subsidies en bijdragen en dergelijke;
 - een ontwikkelingsstrategie;
 - risicoparagraaf, waarin nader ingegaan wordt op de financiële risico's die verbonden zijn aan de grondexploitatie en waar aangegeven wordt op welke wijze de risico's kunnen worden ingeperkt (risicomanagement).
- d. Bij de overgang van P- naar O-fase wordt een project in exploitatie genomen (BIE). Indien er sprake is van een geprognoseerd tekort zal hiervoor bij besluitvorming door de raad een voorziening getroffen moeten worden (dekking).

8.5 Grondexploitatieberekening (overgang van O naar R-fase)

- a. In de ontwerpfase (fase O) van een project wordt als onderdeel van de realisatieopdracht een grondexploitatie berekening opgesteld. De projectopdracht en bijbehorende grondexploitatieberekening (incl. toelichting, risicoanalyse en ontwikkelingsstrategie) worden gezamenlijk ter vaststelling voorgelegd aan het college en raad.
- b. De grondexploitatieberekening bevat minimaal:
 - een gespecificeerde raming van verwervingskosten of kosten van inbreng van gemeentegronden;
 - een gespecificeerde raming van de uitvoeringskosten;
 - een gespecificeerde raming van de opbrengsten uit gronduitgifte;
 - een gespecificeerde raming van plankosten;
 - gespecificeerde ramingen van bijkomende kosten;
 - een planning voor de fasering van kosten en opbrengsten;
 - een samenvatting van kosten en opbrengsten en het saldo.
- c. De grondexploitatieberekening wordt voorzien van een uit de P-fase geactualiseerde:
 - exploitatietekening, waarop begrenzing van plangebied en inzicht in de eigendomssituatie wordt gegeven.
 - toelichting op de haalbaarheidsberekening, zoals grondgebruik, fasering, berekeningsgrondslag van kosten en opbrengsten, subsidies en bijdragen en dergelijke.
 - ontwikkelingsstrategie
 - risicoparagraaf, waarin nader ingegaan wordt op de financiële risico die verbonden zijn aan de grondexploitatie en waar aangegeven wordt op welke wijze de risico's kunnen worden ingeperkt (risicomanagement).
- d. Indien er sprake is van een geprognosticeerd tekort zal hiervoor bij besluitvorming door de raad een voorziening getroffen moeten worden.
- e. Na afsluiting van de grondexploitatie wordt het saldo verrekend met de Reserve Grondbedrijf. Bij een tekortplan wordt het saldo eerst verrekend met de getroffen voorziening. Bij een winst in de grondexploitatie wordt het saldo toegevoegd aan de Algemene Reserve Grondbedrijf.

9. Functionele complexen

9.1 Algemeen

- In dit hoofdstuk worden de specifieke bepalingen met betrekking tot de functionele complexen toegelicht.
- De functionele Complexen worden minimaal één keer per jaar geactualiseerd en vastgesteld door de raad als onderdeel van het MPG. In dat kader zal over de voortgang worden gerapporteerd.
- Indien daar aanleiding toe is worden de functionele Complexen ook tussentijds geactualiseerd.

Complex	Functioneel (Administratief complex)
MVA	9.2 Overige ruwe grond (E3)
	9.3 Erfpacht
BIE	9.4 Afgesloten complexen (E1)
	9.5 Kleine grondbedrijfprojecten (samengevoegd – E1)

Tabel 15 – Indeling Functionele complexen

9.2 Complex ‘Overige ruwe grond (E3)’

- a. Het complex ‘Grond zonder reëel en stellig voornemen’ is bedoeld om de gronden te registreren die eigendom zijn van de gemeente Apeldoorn, in beheer zijn bij het Grondbedrijf, die niet opgenomen zijn in projectmatige complexen en waarvoor een reëel en stellig voornemen voor bebouwing in de nabije toekomst ontbreekt.
- b. Binnen het complex wordt een onderverdeling in deelcomplexen aangehouden conform de ‘oorspronkelijke gedachte’ projectmatige complexen, waartoe de betreffende gronden zijn aangekocht. Jaarlijks worden de gronden ingedeeld in de volgende categorieën: - strategisch (te behouden) en af te stoten (verkopen).
- c. Het Complex omvat per deelcomplex een overzicht van alle gronden in oppervlakte, boekwaarde en huidige marktwaarde. De financiële administratie wordt conform indeling in deelcomplexen ingericht.
- d. Bij de jaarlijkse actualisatie worden de boekwaarden van de bezittingen vergeleken met de economische waarde op basis van de huidige bestemming. Bij een hogere boekwaarde vindt een afwaardering plaats.
- e. Indien besloten wordt om gronden af te stoten, worden deze verkocht voor de economische waarde. Het verschil tussen de boekwaarde en de economische waarde komt ten laste of ten gunste van de ARG.
- f. Strategische Gronden worden beheerd door het Vastgoedbedrijf. Het vastgoedbedrijf zoekt naar mogelijkheden om een budgettair neutrale exploitatie mogelijk te maken.

9.3 Complex ‘Erfpacht’

- a. Het complex Erfpacht is een Functioneel complex waarbinnen middels deelcomplexen de gronden worden geadmistreerd die de gemeente Apeldoorn in erfpacht heeft uitgegeven.
- b. Voor de verschillende onderdelen worden de erfpachtvoorwaarden door het Vastgoedbedrijf geadmistreerd, zoals canon, looptijd, vervaldata e.d.. Doordat de kosten van het complex (rente en administratieve kosten) en de inkomsten op basis van de erfpachtcanon verschillen ontstaat er jaarlijks

wisselend resultaat van de domeingroep erfpacht. Het jaarlijks resultaat van deze domeingroep wordt verrekend met de Algemene Reserve Grondbedrijf.

- c. Voor in erfpacht uitgegeven gronden geldt de uitgifteprijs van eerste uitgifte als verkrijgingsprijs. Gronden in eeuwigdurende erfpacht worden gewaardeerd tegen registratiewaarde.

9.4 Complex 'Afgesloten Complexen (E1)'

- a. Het functionele complex Af te Sluiten Complexen is bedoeld om gronden te administreren waarvan, bij de afsluiting van een territoriaal complex (hfd 8), de bestemming nog niet daadwerkelijk is gerealiseerd en die gronden derhalve nog niet zijn uitgegeven, dan wel overgeboekt.
- b. Indien de uit te voeren activiteiten, die in het kader van de grondexploitatie moeten worden gerealiseerd, grotendeels zijn uitgevoerd, zal de grondexploitatie door de raad worden afgesloten. In de praktijk zal een grondexploitatie worden afgesloten indien ca. 95% van de geprognoseerde werkzaamheden is gerealiseerd, dan wel ca. 95 % van de uit te geven gronden is verkocht.
- c. Voor het projectgebonden complex geldt bij afsluiting dat de resterende uit te geven gronden worden overgeboekt naar het complex Af te Sluiten Complexen.
- d. Binnen het complex Af te Sluiten Complexen wordt een onderverdeling in deelcomplexen aangehouden conform de oorspronkelijke projectmatige complexen, waaruit de betreffende gronden afkomstig zijn.

9.5 Complex 'Kleine Grondbedrijfprojecten'

- d. Het complex 'Kleine Grondbedrijfprojecten' is bedoeld om Grondexploitaties die qua bestuurlijke doelen, programmering en kosten en opbrengsten van kleinere omvang zijn.
- e. Binnen het complex wordt een onderverdeling in deelcomplexen aangehouden. In het MPG zal hierover als totaal worden gerapporteerd. Winst- en verliesname vindt plaats op het niveau van de deelcomplexen.

10. Periodieke financiële rapportages Grondbedrijf

10.1 Planning & control cyclus

De planning en control cyclus rondom het Grondbedrijf kent een aantal periodieke rapportages en terugkerende documenten. De eenheidsmanager Projecten, Vastgoed en Grond (als verantwoordelijke voor het Grondbedrijf) zal samen met de concerncontroller en de ambtelijk opdrachtgevers, de huidige opzet van de verschillende rapportages en documenten tegen het licht houden. Doel is om de samenhang van de rapportages te verbeteren en inzichtelijk te krijgen welke stuurinformatie in welke frequentie voor wie noodzakelijk is. Hieronder zijn de verschillende rapportages en documenten opgenomen zoals die nu nog worden opgesteld.

Bij alle rapportages en documenten geldt dat de concerncontroller voorstellen kan doen ten aanzien van de opzet van de rapportage. Daarbij ziet hij bij de rapportages toe op een juiste, volledige en transparante verantwoording van alle ontwikkelingen binnen het Grondbedrijf die op dat moment bij hem bekend zijn.

10.2 Maandrapportage

De eenheidsmanager Projecten, Vastgoed en Grond rapporteert maandelijks aan de directieraad en portefeuillehouder Grondbedrijf over de financiële ontwikkelingen binnen de verschillende complexen in de afgelopen maand. De rapportage omvat:

- een overzicht van de ontwikkeling van de boekwaarde van het totale Grondbedrijf;
- een overzicht van de ontwikkeling van de boekwaarde van majeure complexen;
- voortgang van de realisatie ten opzicht van de begroting in het betreffende boekjaar;
- inzicht in de productiecijfers van de diverse programma's;
- bij het opstellen van de maandrapportage wordt de eenheidsmanager Projecten, Vastgoed en Grond actief ondersteund door de eenheid F&C

10.3 Tussentijdse bestuursrapportage

- a. Er wordt jaarlijks via één bestuursrapportages aan college en raad over het Grondbedrijf gerapporteerd.
- b. Voor de informatiebehoefte bij de bestuursrapportage worden de grondexploitatiebegrotingen van de complexen herzien op basis van de meest actuele informatie die op dat moment beschikbaar is. De financiële gevolgen moeten in de bestuursrapportage op complexniveau, voor projecten waar afwijkingen te melden zijn en op het totaal van het Grondbedrijf inzichtelijk worden gemaakt.
- c. De tussentijdse bestuursrapportage dient tevens inzicht geven in afwijkingen op de belangrijkste risico's waarover in het MPG is gerapporteerd.
- d. De informatie voor de rapportage wordt (na afstemming met de opdrachtgevers) aangeleverd door de afzonderlijke projectmanagers en zal tot 1 geheel worden samengevoegd door de ondersteuning van de planeconomen. De eenheidsmanager Projecten, Vastgoed en Grond is als verantwoordelijke voor het Grondbedrijf verantwoordelijk voor de inhoud van de rapportage.

10.4 Actieve informatieplicht

De nota actieve informatieplicht geeft aan wanneer het college de raad (buiten de bestuursrapportage om) moet informeren over afwijkingen (niet alleen financieel). Deze nota is ook van toepassing op het Grondbedrijf.

10.5 MPG

- a. De eenheidsmanager Projecten, Vastgoed en Grond rapporteert jaarlijks via het meerjarenperspectief grondexploitaties (MPG) aan het college over de voortgang van de grondexploitaties.
- b. Het MPG wordt voorafgaand aan de jaarrekening door het College ter vaststelling voorgelegd aan de raad, waarin minimaal gerapporteerd wordt over de voorzieningen, de verplichtingen, de Algemene Reserve Grondbedrijf, het Weerstandsvermogen Grondbedrijf en het toekomstperspectief (vermogenspositie) van het Grondbedrijf.
- c. Daarbij wordt in een toelichting de huidige situatie en het toekomstperspectief van het Grondbedrijf geanalyseerd en zonodig voorstellen gedaan voor verbeteringen. Tevens wordt op hoofdlijnen gerapporteerd over de ontwikkelingen in de afzonderlijke complexen. Hierbij ligt de focus op de majeure projecten.
- d. De rapportage wordt opgesteld door de eenheid Projecten, Vastgoed en Grond. De betreffende project- of programmamanager is verantwoordelijk voor de input en de kwaliteit van de informatie over de afzonderlijke projecten en programma's. De eenheidsmanager Projecten, Vastgoed en Grond is verantwoordelijk voor de kwaliteit van alle overall-informatie en de overall-conclusies.
- e. Het MPG met de stand per 31-12 geeft inzicht in de financiële stand van zaken van het Grondbedrijf. De financiële uitkomsten ervan worden betrokken bij het opstellen van de gemeentelijke jaarrekening.
- f. Het MPG bevat in ieder geval:
 - Een overzicht van het resultaat over de jaarschijf waarover verantwoording wordt afgelegd.
 - Een cijfermatig overzicht van de uitkomsten van de geactualiseerde grondexploitatieberekeningen, onderverdeeld in; In exploitatie genomen gronden en niet in exploitatiegenomen gronden;
 - Een toelichting op hoofdlijn van de verschillen tussen het in het MPG per 1 januari voorafgaand gedane prognose en de geactualiseerde prognose op netto contante waarde.
 - Een actualisatie van de vermogenspositie waarin het geraamde meerjarig verloop van de Algemene Reserve Grondbedrijf is geactualiseerd.
 - Een beknopt overzicht van de stand en van de voortgang van majeure projecten voor het Grondbedrijf;