

COLLEGEVOORSTEL (Adviesformulier)

Digitaal bestand: JR ³¹⁻⁰⁸⁻²⁰⁰⁷~~20-06-2007~~ AF

Agendanummer:
In te vullen door Secr.

36.8

Sector/afd. : SR/GZ
Opsteller : J. Rutten
Toestelnr. : 587337
Datum : 26 juni 2007

Programma	15. Financiën	keuzelijst
Portefeuillehouder	K. Luesink	
Onderwerp	Vaststellen Weerstandsvermogen Grondbedrijven en Plankosten grondexploitaties.	

Ontwerp-besluit

1. Kennis te nemen van de Nota Weerstandsvermogen en Plankosten Grondbedrijf Zutphen en Ontwikkelingsbedrijf De Mars van Roosemalen en Savelkoul d d. 4 juli 2007 (zie Bijlage);
2. In te stemmen met de conclusie in de Nota dat het Weerstandsvermogen Grondbedrijf minimaal € 3,3 miljoen euro zal moeten bedragen;
3. De voorstellen als genoemd in Argumenten onder 3 a, b en c. van dit advies als richtinggevend mee te nemen bij de uitwerking van de begroting 2008 teneinde met behulp van de daarmee gepaard gaande middelen binnen 2 jaren het weerstandsvermogen Grondbedrijf op het minimale niveau gerealiseerd te hebben;
4. Vanaf 2008 telkens jaarlijks met de vaststelling van de grondexploitaties door het college opnieuw het benodigde Weerstandsvermogen bepalen op basis van de dan actueel zijnde gegevens;
5. In te stemmen met de normering Plankosten grondexploitaties, zoals in de Nota Weerstandsvermogen en Plankosten is vermeld op bladzijde 26 (Bijlage B);
6. Dit besluit met de Nota ter kennis te brengen van het Forum.

Dekking	3a. de begroting wijzigen (budgettair neutraal) 3b. dekking te regelen ad € 250.000,- bij begroting 2008; 3c. bij de rekening 2007	
Programmabegroting wijziging	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee
Productenraming wijziging	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee
Beheersbegroting wijziging	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee

Besluit openbaar	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee	<input type="checkbox"/> ja, met één week embargo
Advies openbaar	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee	
Actieve voorlichting	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee	
Ondernemingsraad	<input type="checkbox"/> t.k.n.	<input type="checkbox"/> advies	<input type="checkbox"/> instemming <input checked="" type="checkbox"/> n.v.t.

	Akkoord-paraaf		Pfh	S	B	W1	W2	W3	W4	W5
Afd hfd.	<i>31/8</i>	akkoord	<i>4 31/8</i>		<i>[handwritten]</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	<i>1</i>	
Dir.	<i>10/31</i>	bespreken	<i>1</i>							

Overleg gevoerd met:	Afd /naam: Ontwikkelingsbedrijf De Mars / M. Berkelaar Concern/ C. Jansen
-----------------------------	---

Verdere procedure

	Datum				
		<input type="checkbox"/> beeldvormend	<input type="checkbox"/> oordeelsvormend	<input type="checkbox"/> presentatie	<input type="checkbox"/> informierend
Forum		<input type="checkbox"/> adviserend	<input type="checkbox"/> technisch blok keuzelijst		
Raad		<input type="checkbox"/> ja (concept-rv bijgevoegd)	<input type="checkbox"/> nee		

BESLUIT d.d.: 4-9-2007

☒ Conform advies *PK*

☐ Aangehouden

☐

TOELICHTING

Inleiding/aanleiding

In de vergadering van het college d.d. 20 maart 2007 heeft besluitvorming plaatsgevonden inzake de Ontvlechting Grondbedrijf als gevolg van de ontwikkelingen De Mars. Een van de beslipunten bij deze besluitvorming was om voor het Ontwikkelingsbedrijf De Mars en het Grondbedrijf Zutphen dezelfde methodiek van bepaling van het benodigde Weerstandsvermogen en de normering van Plankosten toe te passen.

In het advies van Roosemalen en Savelkoul is geconcludeerd dat de financiële besturing van het grondbedrijf Zutphen en het Ontwikkelbedrijf De Mars verbeterd dient te worden door middel van besluitvorming inzake het Weerstandsvermogen en de Plankosten voor (grond)exploitaties

De bijgevoegde Nota Weerstandsvermogen en Plankosten geeft een uitgebreide en heldere beschrijving van de materie en geeft oplossingsrichtingen

Beoogd effect

1. Door middel van een actuele berekeningsmethodiek het benodigde weerstandsvermogen van het Grondbedrijf Zutphen en het Ontwikkelbedrijf De Mars vaststellen, rekening houdende met zodanige situaties in de markt dat de (grond)exploitaties gedurende maximaal 2 jaren tot negatieve saldi leiden.

2. De complexiteit van de verschillende grondexploitaties leidt ertoe dat voor de verschillende exploitaties ook daarvoor geëigende normen voor Plankosten moeten worden vastgesteld

In dit kader dient er tevens besluitvorming plaats te vinden ten aanzien van de Rente-opslag grondbedrijf en de Rekening-courant rente voor het grondbedrijf.

Argumenten

1. Een nieuwe berekeningsmethodiek leidt tot nieuwe grondslagen over het benodigde Weerstandsvermogen en de Reserve Grondbedrijf.

Voor de inschatting van het benodigde weerstandsvermogen werd in het verleden de navolgende formule gehanteerd: *anderhalf jaar geen kapitaalverstrekkingsrente en personeelslasten kunnen door berekenen over de boekwaarde van de bouwgronden*.

De nieuwe definitie voor het Weerstandsvermogen is als volgt:

~~Het benodigde weerstandsvermogen voor grondexploitatie dient voldoende groot te zijn om de financiële consequenties van de verschillende risico's in de projecten te kunnen opvangen voor zover passend binnen de daarvoor vastgestelde kaders.~~

De nieuwe kaders gaan uit van een ondergrens en een bovengrens.

De formule voor de ondergrens: *daling inflatie voor opbrengsten met 0,5% tot 2% per jaar, vertraging van de kosten en de overige opbrengsten met 1 jaar, vertraging van de grondopbrengsten met 2 jaar en een stijging van de rente met 1%*

De formule voor de bovengrens: *daling nominale opbrengsten met 5%, vertraging van de kosten en overige opbrengsten met 1 jaar, vertraging van de grondopbrengsten met 2 jaar en een stijging van de rente met 1%*.

2. *De conclusie van het rapport is helder: het huidige weerstandsvermogen voor het Grondbedrijf Zutphen en het Ontwikkelbedrijf De Mars gezamenlijk schiet ernstig tekort.*

Toepassing van de nieuwe definitie (zie onder 1) leidt ertoe dat een inschatting is gemaakt van het benodigde weerstandsvermogen.

Aan de hand van een mogelijke verslechtering van het aantal en het bijbehorende totaalsaldo van de negatieve exploitatieplannen is een ondergrens bepaald op € 3,3 miljoen en een bovengrens van € 4,5 miljoen.

Een groot deel van het benodigde weerstandsvermogen (€ 1,2 tot € 1,8 miljoen) heeft betrekking op het project Fort de Pol.

Het Grondbedrijf Zutphen heeft een benodigd weerstandsvermogen van tussen € 2,1 en € 2,7 miljoen (stand mei 2007).

Voor Fort de Pol is het benodigde weerstandsvermogen tussen € 1,2 en € 1,8 miljoen (stand mei 2007).

De exploitatie Fort de Pol is in mei 2007 overgedragen aan het Ontwikkelingsbedrijf De Mars

Het huidige totale weerstandsvermogen bedraagt momenteel nog slechts € 0,9 miljoen. Er is derhalve sprake van een tekort van € 2,4 tot € 3,6 miljoen.

Rekening houdend met o.a. de start van de grondexploitatie Noorderhaven als gevolg van meerdere aankopen van grond / panden, is er alle reden voor om op termijn het benodigde weerstandsvermogen op € 4,5 miljoen te stellen.

3. *Mogelijkheden tot vergroting van het weerstandsvermogen.*

Het rapport geeft diverse mogelijkheden om op termijn te beschikken over het correcte weerstandsvermogen (zie blz. 20 onder nr. 4,5 van het rapport).

Niet alle opties zijn even concreet en op korte termijn in te vullen

Onderstaand doen wij enkele voorstellen die concreet en direct invulbaar zijn om het gewenste weerstandsvermogen te realiseren.

a. Heroverweging van de verplichte winstafdracht grondexploitaties voor de reserve heroverweging

Bij de heroverwegingsoperatie vanaf 2004 is besloten dat het grondbedrijf jaarlijks een winstafdracht van € 650.000,- per jaar zal plegen tot en met 2010 ten gunste van de reserve heroverweging teneinde nog niet gerealiseerde heroverwegingen te kunnen opvangen.

Het heeft er momenteel alle schijn van dat de heroverwegingen zijn gerealiseerd.

Volgens de Voorjaarsnota 2007 is € 3,1 miljoen van in totaal € 3,8 miljoen aan bezuinigingen gerealiseerd. Het restant wordt dit jaar en in 2008 gevonden.

De reserve heroverweging is momenteel afgerond € 450.000,- groot en wordt de komende jaren (2008 en 2009) gefaseerd ingezet als algemeen dekkingsmiddel.

Al met al voldoende reden om de verplichte winstafdracht voor de reserve heroverweging te heroverwegen en de aanwending te wijzigen met ingang van het lopende begrotingsjaar 2007 in de exploitatie reserve grondbedrijf.

Op deze wijze groeit het weerstandvermogen de komende 4 jaren met € 2,4 miljoen, er van uitgaande dat de werkelijke jaarlijks gerealiseerde winst van de grondexploitaties minimaal € 650.000,- bedraagt en dat er geen toevoeging aan voorzieningen plaatsvindt als gevolg van negatieve exploitaties zoals bij Fort de Pol.

Deze operatie kan voor de Algemene dienst zonder noemenswaardige risico plaatsvinden omdat de jaarlijkse storting van € 400.000,- vanuit de Warnsveldse algemene reserve grondexploitatie (op 31 december 2006 nog € 1,6 miljoen) nog overeind is gebleven.

b. Het stopzetten van de risico-opslag voor kapitaalverstrekking vanuit de Algemene dienst aan het grondbedrijf.

Sinds 1981 betaalt het grondbedrijf 1% opslag voor kapitaalverstrekking vanuit de Algemene dienst.

Momenteel betaalt het grondbedrijf 5% waar de rest van de organisatie 4% of niets (b.v. verbouw Hanzehof) betaalt. Dit is een risico-opslag.

Echter, deze opslag wordt niet als zodanig gereserveerd maar verdwijnt in het algemene renteresultaat. Het gaat om een bedrag van ca. € 250.000,- op jaarbasis.

Voorheen was het grondbedrijf een aparte loot (naast vroeger andere bedrijven) aan de gemeentelijke organisatie stam (afzonderlijk in de gemeentewet als tak van dienst benoemd) en had ook een volledig eigen begroting.

Ontwikkelingen zijn niet stil blijven staan: het grondbedrijf heeft inmiddels deze zelfstandigheid verloren, is ook uit de gemeentewet verdwenen en kent geen eigen begroting meer.

Het grondbedrijf vormt nu een integraal onderdeel van de gemeentelijke huishouding en dient zich evenals de rest van de organisatie zich administratief te voegen aan de BBV regels.

Zo ook het Ontwikkelbedrijf De Mars.

Ook de Grondexploitatiewet die op 1 juli 2008 in werking zal treden geeft aan dat een marktconforme rente berekend dient te worden bij exploitatie-overeenkomsten.

Vorenstaande geeft voldoende aanleiding om te besluiten om de risico-opslag voor het Grondbedrijf Zutphen en het Ontwikkelbedrijf De Mars te beëindigen.

c. Het niet meer toepassen van een rente rekening courant over de uitgaven- en inkomstengrootboekrekeningen voor het Grondbedrijf Zutphen en het Ontwikkelingsbedrijf De Mars.

In de huidige situatie wordt nog over de zogenaamde rekening courant rente berekend voor het grondbedrijf. Echter het Grondbedrijf kent geen aparte begroting en jaarrekening en rekening courant rekening meer.

Nu wordt over alle uitgaven- en inkomstengrootboekrekeningen van het grondbedrijf (en vanaf 1 januari 2007 voor het Ontwikkelingsbedrijf De Mars) rente berekend. Over de uitgaven wordt een veel hoger percentage in rekening gebracht dan over de inkomsten wordt vergoed.

Er wordt dus geen gemiddeld percentage genomen over het gemiddelde saldo.

? tot Dit leidt tot een betaling door het Grondbedrijf van enkele honderdduizenden euro per jaar aan de Algemene Dienst hetgeen verdwijnt in het algemene renteresultaat. Voor het Ontwikkelingsbedrijf De Mars zal dit een lager bedrag leiden.

Het vervallen van de uitzonderingspositie van het Grondbedrijf (zie onder b) in combinatie met de onredelijkheid die de huidige toepassing in zich heeft, is voldoende reden om te besluiten om geen renterekening courant meer te verrekenen met het grondbedrijf Zutphen en het Ontwikkelingsbedrijf De Mars.

Het effect zal zijn dat de winstcapaciteit van de grondexploitatie toeneemt, waardoor bij winstnemingen eerder het gewenste weerstandsvermogen bereikt kan worden.

4. De vaststelling van de Plankostennormering dient plaats te vinden op grond van de specifieke eigenschappen / kwaliteiten van de afzonderlijke grondexploitaties.

Binnen de grondexploitaties worden middelen gereserveerd om de kosten voor planvoorbereiding en planuitvoering te kunnen dragen. Hiervoor zijn in de grondexploitatie twee kostenposten opgenomen:

-planontwikkeling

-voorbereiding en toezicht.

Over het totaal van de projecten wordt hiervoor als stelregel 19% plankosten opgenomen.

Het onderzoek van Wiliam Roosemalen toont aan dat dit percentage in de meeste gevallen te laag is en incidenteel te hoog.

Voor Zutphen moet een eenduidige normering toegepast worden, rekening houdende met het type project. Voorgesteld wordt op onderscheid te maken naar de volgende projecttypen:

- Wonen in uitbreidingsgebieden;

- Wonen in inbreidingsgebieden;

- Herstructurering en lichte transformatie;

- Overig, waaronder bedrijfsfuncties projecten met een significant afwijkend investeringsprofiel en zware transformatie.

Alle grondexploitaties en de exploitatie Fort de Pol zijn door Wiliam Roosemalen doorgelicht.

Op grond van de hiervoor vermelde projecttypen en rekening houdende met alle specifieke kosten etc. per exploitatiegebied, is er per exploitatiegebied in Zutphen een plankostennorm voorgesteld die is weergegeven in de rapportage op bladzijde 26.

Ik stel voor om met dit voorstel in te stemmen.

Bij de eerstvolgende actualisatie van de grondexploitaties (komend najaar) zal deze normering verwerkt worden.

Waarschijnlijk zal deze herberekening leiden tot een geringe vrijval van middelen. Voorgesteld wordt om dit te zijner tijd toe te voegen aan de Reserve Grondbedrijf Zutphen (versterking weerstandsvermogen).

Hierover zult u bij de actualisatie grondexploitaties nog geadviseerd worden.

Kanttekeningen

De voorstellen onder 3 hebben consequenties ten aanzien van de jaarlijkse begroting en / of jaarrekening. Bij de Jaarrekening 2006 is er een bedrag van € 1,2 miljoen uit de Reserve Grondbedrijf gehaald om het optredende verlies van de exploitatie Fort de Pol af te dekken. De Reserve Grondbedrijf is daardoor beneden het wenselijk noodzakelijk niveau (zie Argument nr 2) gekomen. De huidige Reserve is momenteel € 0,9 miljoen maar moet minimaal € 3,3 miljoen zijn.

Er zal dus absoluut iets moeten gebeuren om het Weerstandsvermogen Grondbedrijf op niveau te krijgen.

Uitvoering/Communicatie/Vervolgtraject

De voorstellen onder 3a, 3b en 3c van de Argumenten van dit advies zullen bij de uitwerking van de begroting 2008 betrokken worden.

Zo nodig zal nadien de afdeling Financiën bijstelling dienen te plegen in de rentetoeepassing.

Rapportage/evaluatie

Personele consequenties

geen

Financiën

Gevolgen van de maatregelen als vermeld onder Argumenten , 3a , 3b en 3c.

3a. het achterwege laten van de winstafdracht heeft geen gevolgen voor de begroting 2008. Deze winstafdracht zou in een Reserve Heroverweging vloeien en vormt een buffer bij tegenvallers binnen de begroting.

Concerncontrol stelt voor om deze maatregel gefaseerd in te voeren doch gelet op de huidige vertragingen in de grondverkoop in Leesten Oost moet fasering uitgesloten worden geacht

3b. het stopzetten van de risico-opslag voor kapitaalverstrekking heeft direct zijn uitwerking voor de begroting 2008 met bedrag van ca. € 250.000,-

Indien deze maatregel voor de begroting 2008 tot onoverkomelijke problemen zou leiden in verband met andere voorstellen die beslag leggen op financiële middelen, is gefaseerde uitvoering van deze maatregel tot de begroting 2009 te overwegen

3c. het niet meer toepassen van een rente rekening courant voor het grondbedrijf dient met ingang van 2007 in te gaan. (de verantwoording komt tot uiting in de jaarrekening 2007).

Bijlagen

- Nota Weerstandsvermogen Grondbedrijven en Plankosten Zutphen van Roosemalen en Savelkoul d.d. 4 juli 2007;

- Bijlage B met een normering van de Plankosten grondexploitaties

- Besluit ontvlechting Grondbedrijf d.d. 20 maart 2007

Nota Weerstandsvermogen en Plankosten

Grondbedrijf Zutphen en Ontwikkelingsbedrijf De Mars

Inhoudsopgave

NOTA WEERSTANDSVERMOGEN EN PLANKOSTEN.....	1
1 SAMENVATTING EN ADVIES	3
1.1 WEERSTANDSVERMOGEN	3
1.2 PLANKOSTEN	4
2 INLEIDING	5
2.1 AANLEIDING	5
2.2 KADERSTELLING	5
2.3 OPDRACHTVERSTREKKING	6
3 WEERSTANDSVERMOGEN	7
3.1 BESCHIKBAAR EN BENODIGD WEERSTANDSVERMOGEN	7
3.2 BEPALEN VAN HET WEERSTANDSVERMOGEN	8
3.3 GRONDEXPLOITATIES	9
3.4 BESCHIKBAAR WEERSTANDSVERMOGEN	12
4 BENODIGD WEERSTANDSVERMOGEN	13
4.1 VASTGESTELDE GRONDEXPLOITATIES	13
4.2 SCENARIO-ANALYSE	16
4.3 UITKOMSTEN SCENARIO-ANALYSE	19
4.4 BANDBREEDTE BENODIGD WEERSTANDSVERMOGEN	20
4.5 RESULTAAT	20
5 PLANKOSTEN.....	22
5.1 PLANKOSTEN IN DE VASTGESTELDE GRONDEXPLOITATIES	22
5.2 VOORGESTELDE METHODIEK	23
5.3 UITKOMSTEN VOORGESTELDE METHODIEK	26
5.4 VASTSTELLEN PLANKOSTEN	28

Bijlagen:

Opsteller: drs. ing. A.W. Roosemalen

1 Samenvatting

In de notitie 'Ontvlechten en tegelijk versterken, advies ontvlechting Grondbedrijf gemeente Zutphen' is geconstateerd dat het bestaande beleidsmatige en financieel-economische kader voor het gemeentelijk grondbeleid snel aanpassing behoeft. Om de financiële besturing van zowel het nieuwe Grondbedrijf Zutphen als het Ontwikkelingsbedrijf De Mars te verbeteren is het in ieder geval nodig om de methode weerstandsvermogen aan te passen en de methode voor de plankosten vast te stellen.

1.1 Weerstandsvermogen

Voor de inschatting van het benodigde weerstandsvermogen wordt momenteel gebruik gemaakt van de volgende formule: *anderhalf jaar geen kapitaalsverstrekkingsrente en personeelslasten kunnen doorberekenen over de boekwaarde van de bouwgronden*. Bij deze benadering wordt ervan uitgegaan dat het totaal aan financiële consequenties van de verschillende risico's gelijk is aan het totaal aan rentekosten als gevolg van een vertraging van anderhalf jaar vermeerderd met de door te rekenen personeelslasten aan de projecten (als onderdeel van de plankosten). Omdat naast het risico van vertraging de risico's naar verwachting vooral betrekking zullen hebben op de nog niet gerealiseerde kosten en opbrengsten sluit deze methode te weinig (meer) aan bij de dagelijkse praktijk. Voorgesteld wordt uit te gaan van een aangepaste methode: *de omvang van het benodigde weerstandsvermogen wordt bepaald door een eventueel benodigde aanpassing van de omvang van de voorziening negatieve plannen in een situatie dat zich negatieve ontwikkelingen voordoen voor de eenheden kosten- en opbrengstenniveau, kosten- en opbrengstenstijging, voortgang en hoogte rente, waarbij significante financiële risico's voor specifieke projecten apart worden meegenomen*.

Er wordt gestreefd naar een evenwicht tussen het beschikbare en benodigde weerstandsvermogen. Het benodigde weerstandsvermogen wordt uitgedrukt in een bandbreedte met een minimaal niveau en een maximaal niveau. In de situatie dat het beschikbare weerstandsvermogen tussen het minimale en maximale benodigde weerstandsvermogen bevindt is er sprake van een gezonde situatie. Pas wanneer het beschikbare weerstandsvermogen (ver) boven de maximale waarde van het benodigde weerstandsvermogen bevindt, kan er reden zijn voor een andere aanwending van dit verschil.

Benodigd en beschikbaar weerstandsvermogen

Voor de inschatting van het huidig benodigde weerstandsvermogen geldt als ondergrens het scenario *daling inflatie voor opbrengsten met 0,5% tot 2% per jaar, vertraging van de kosten en de overige kosten met 1 jaar, vertraging van de grondopbrengsten met 2 jaar en een stijging van de rente met 1%*. De bovengrens wordt bepaald door het scenario *daling nominale opbrengsten met 5%, vertraging van de kosten en overige opbrengsten met 1 jaar, vertraging van de grondopbrengsten met 2 jaar en een stijging van de rente met 1%*.

De projectrisico's leiden vooralsnog niet tot het toevoegen van specifieke risico's. Alleen voor het project Fort de Pol is sprake van een hoog en afwijkend risicoprofiel. Omdat het nu niet mogelijk is een reële inschatting te maken van het risico wordt vooralsnog volstaan met het toepassen van de algemene risico-inschattingen.

Op basis van de scenario's is een inschatting gemaakt van het benodigde weerstandsvermogen. Aan de hand van een mogelijke verslechtering van het aantal en bijbehorend totaalsaldo van de negatieve plannen is een minimum en een maximum bepaald. Uitgaande van de huidige voorziening negatieve plannen kan zich een verslechtering voordoen van € 3,3 mln. tot € 4,5 mln. Het benodigde weerstandsvermogen is hiermee bepaald op € 3,3 mln. tot € 4,5 mln.

Een groot deel van het benodigde weerstandsvermogen heeft betrekking op project Fort de Poll: € 1,2 mln. tot € 1,8 mln. Het resterende deel van het benodigde weerstandsvermogen van € 2,1 mln. tot € 2,7 mln. heeft betrekking op de grondexploitaties van het nieuwe Grondbedrijf Zutphen.

Het beschikbare weerstandsvermogen van het huidige Grondbedrijf Zutphen bedraagt € 0,9 mln. gelijk aan de huidige stand van de Reserve. Het benodigde weerstandsvermogen is op basis van de hiervoor beschreven scenarioanalyse € 3,3 mln. - € 4,5 mln. Er is derhalve sprake van een tekort aan weerstandsvermogen van € 2,4 mln. tot € 3,6 mln.

Sturing op het op korter termijn in evenwicht krijgen van het benodigde en beschikbare weerstandsvermogen zal met name moeten plaatsvinden op de afdracht van winst aan de algemene dienst, het nemen van winsten uit positieve projecten, de hoogte van de interne rekenrente en de rente van de zogenaamde rekeningcourant. Voor de langere termijn zal tevens meer nadruk gelegd moeten worden op het risicomanagement en het optimaliseren van de projecten. Op hier de gewenste resultaten te kunnen bereiken zal hier op de kortere termijn actie op gevoerd moeten worden.

1.2 Plankosten

Voor het onderdeel plankosten van de grondexploitatie zijn momenteel geen beleidsuitgangspunten geformuleerd. Voorgesteld wordt om voor de plankosten een normering vast te stellen op basis waarvan het maximale bedrag voor plankosten wordt bepaald als onderdeel van de vast te stellen grondexploitaties.

De plankosten worden bepaald door de kosten voor bodemsanering, bouw- en woonrijpmaken te vermenigvuldigen met het normpercentage plankosten. Voor de planstructurele werken dienen de bijbehorende plankosten apart geraamd te worden. Op basis van landelijk onderzoek bij grondbedrijven wordt voorgesteld uit te gaan van de volgende percentages:

- uitbreidingslocaties wonen: 25%;
- inbreidingslocaties wonen: 30%;
- herstructurering en lichte transformatie wonen en overige functies: 35%;
- Overig, waaronder bedrijfsfuncties, projecten met een significant afwijkend investeringsprofiel en zware transformatie: maatwerk.

De kosten die ten laste mogen worden gebracht aan de plankosten zijn de volgende:

- kosten bij nieuw planinitiatief: deze kosten worden niet ten laste gebracht aan de plankosten en hebben betrekking op de fase voor het ontstaan van een daadwerkelijk project.
- planontwikkelingskosten: alle kosten die gemoeid zijn bij het opstellen van de projectkaders als onderdeel van de vast te stellen grondexploitatie. De hoogte van deze kosten dienen redelijk en proportioneel te zijn te zijn. Indien sprake is van aantoonbaar hogere kosten voor een te leveren dienst kan het hoofd grondbedrijf besluiten deze (hogere) kosten niet uit de grondexploitatie te betalen.
- uitvoering & toezicht: alle kosten die gemoeid zijn bij het uitvoeren van het plan niet zijnde kosten behorende tot verwerving en het tijdelijk beheer van gronden en opstallen.

Voor alle kosten die onder de begrotingsregels voor plankosten worden opgenomen geldt dat ze onderdeel uitmaken van de lijst met verhaalbare kosten bij de nieuwe grondexploitatiewet.

De invoering van de voorgestelde normering plankosten leidt in eerste instantie tot een geringe vrijval van middelen (€ 0,1 mln.). Er wordt voorgesteld om deze vrijval toe te voegen aan de reserve grondexploitatie (specifiek de reserve Grondbedrijf Zutphen) om eventuele tegenvallers in de toekomst (deels) te kunnen opvangen. Bij de actualisatie van de grondexploitaties in 2007 zal exact bepaald moeten worden om welk bedrag het hierbij gaat. De afdeling Grondzaken is belast met deze actualisatie en zal toezien dat de juiste normering in de grondexploitaties wordt verwerkt.

Ondanks er percentages worden toegepast die landelijk gebruik zijn wordt verder voorgesteld aan de hand van de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitaties (voorafgaand aan de vaststelling ervan) een analyse uit te voeren of de voorgestelde percentages nog actueel zijn.

2 Inleiding

2.1 Aanleiding

In de notitie 'Ontvlechten en tegelijk versterken, advies ontvlechting Grondbedrijf gemeente Zutphen' is geconstateerd dat het bestaande beleidsmatige en financieel-economische kader voor het gemeentelijk grondbeleid snel aanpassing behoeft. Om de financiële besturing van zowel het nieuwe Grondbedrijf Zutphen als het Ontwikkelingsbedrijf De Mars te verbeteren is het in ieder geval nodig om de methoden weerstandsvermogen en plankosten aan te passen. De wijze waarop het benodigde weerstandsvermogen wordt bepaald en de normering plankosten sluiten onvoldoende aan bij de groter wordende complexiteit van de grondexploitaties. Bij de aanpassing van de normering plankosten dient tevens rekening gehouden te worden met de gewijzigde omstandigheden met betrekking tot de beleidsparticipatie en de wet- en regelgeving.

In de reactie van de accountant op bovenstaande notitie wordt onderschreven dat de systematiek weerstandsvermogen en plankosten aanpassing behoeven. Eenduidigheid van de systematiek van het nieuwe Grondbedrijf Zutphen en het Ontwikkelingsbedrijf De Mars is wenselijk om consolidatie mogelijk te maken. Invoering van adequaat beleid voor het bepalen van het beschikbare en benodigde weerstandsvermogen is nodig: risico's in de vastgestelde grondexploitatie moeten meer en beter worden gekwantificeerd dan nu het geval is. Om op korte termijn goed inzicht te hebben in het benodigde weerstandsvermogen is het van belang dat voor alle lopende grondexploitaties de onderkende risico's worden gekwantificeerd en vervolgens bekeken wordt in hoeverre deze zijn afgedekt middelen van verzekering of voorziening. Op basis daarvan kan dan worden vastgesteld in hoeverre mogelijke risico's in het grondbedrijf gevolgen hebben voor het benodigde weerstandsvermogen in relatie tot het beschikbare weerstandsvermogen.

2.2 Kaderstelling

De volgende kaders zijn van toepassing bij het herzien van de methode weerstandsvermogen en de systematiek plankosten.

BBV

In het Besluit Begroting Verantwoording Provincies en Gemeenten (BBV) wordt veel aandacht besteed aan transparantie op het gebied van grondbeleid, risico's en weerstandsvermogen. Samenvattend kan worden geconcludeerd dat met het van kracht worden van het BBV met voortvarende duidelijkheid over het grondbeleid moet worden gegeven, de rapportages hiermee in overeenstemming moeten worden gebracht en de wijze van werken en registreren hierop afgestemd moet worden.

Nota Grondbeleid

De nota Grondbeleid is in 2000 vastgesteld. Hierin is het te voeren grondbeleid verwoord inclusief de relatie met de relevante programma's uit de begroting. Het grondbeleid is programma-ondersteunend waarbij winsten op de grondexploitaties worden toegevoegd aan de exploitatiereserve Grondzaken en bij overschrijding van het vastgestelde niveau kunnen de betreffende middelen worden toegevoegd aan de vrij besteedbare middelen van de gemeente. Om de haalbaarheid van plannen te beoordelen en de uitvoering financieel te besturen en beheersen worden (globale) exploitatiebegrotingen gebruikt.

Tussentijdse winstnemingen uit de grondexploitaties zijn normaliter alleen mogelijk indien deze exploitatie in duidelijk afgebakende deelplannen of fases is onderverdeeld en er geen verlies geraamd worden op de andere deelplannen of fases en de bewuste fase is gerealiseerd.

In de nota wordt melding gemaakt van een exploitatiereserve Grondzaken. Deze reserve dient groot genoeg te zijn om bij een verslechterde economische situatie anderhalf jaar lang geen rente en vaste personeelslatten te kunnen doorberekenen in de boekwaarde van de bouwgronden zonder in een verliessituatie terecht te komen. Ook is de reserve een buffer voor het geval dat een grondexploitatie toch in een verliessituatie terechtkomt en er geen voorziening getroffen kon worden uit een bestemmingsreserve.

Planning en control

In de financiële verordening van de gemeente wordt de wijze gedefinieerd waarop de gemeenteraad wordt geïnformeerd over het grondbeleid. Onderdeel hiervan is de paragraaf weerstandsvermogen. Met betrekking tot de paragraaf weerstandsvermogen wordt het volgende opgemerkt:

- Het college biedt de raad jaarlijks, gelijktijdig met de begroting, een paragraaf weerstandsvermogen aan ter behandeling en vaststelling. In deze paragraaf wordt ingegaan op het risicomanagement, de voorzieningen, de onbenutte belastingcapaciteit en het weerstandsvermogen. In de paragraaf wordt het weerstandsvermogen geconfronteerd met de risico's.
- Het college geeft in de paragraaf weerstandsvermogen van de begroting en van de jaarstukken aan de risico's van materieel belang en een inschatting van de kans dat deze risico's zich voordoen.
- Het college geeft in de paragraaf weerstandsvermogen van de begroting en van de jaarstukken de weerstandscapaciteit aan. Ook geeft zij aan in hoeverre schaden en verliezen als gevolg van de risico's van materieel belang met het weerstandsvermogen kunnen worden opgevangen.

Organisatie

Na de ontvlechting van het huidige Grondbedrijf blijft de sector Ruimte verantwoordelijk voor de beleidsvoorbereiding van het gemeentelijk grondbeleid en de consolidatie van de financiële resultaten in de paragraaf Grondbeleid. De afdeling Grondzaken van de sector Ruimte is verantwoordelijk voor het beheer van het nieuwe Grondbedrijf Zutphen. De programma-organisatie De Mars is verantwoordelijk voor het Ontwikkelingsbedrijf De Mars. Om consolidatie mogelijk te maken zullen dezelfde financieel-economische kaders en procedures gelden voor het Grondbedrijf Zutphen en het Ontwikkelingsbedrijf De Mars. Deze kaders maken onderdeel uit van het grondbeleid en worden door afdeling Grondzaken in overleg met de programma-organisatie voorbereid.

2.3 Opdrachtverstrekking

Aan Roosemalen & Savelkoul is de opdracht verstrekt om:

- voor het weerstandsvermogen een bijgestelde systematiek op te stellen, die wordt afgestemd met de gemeentelijke accountant. Op basis van deze systematiek wordt een inschatting gemaakt van het benodigde weerstandsvermogen voor de vastgestelde grondexploitaties.
- een bijgestelde normering op te stellen voor de plankosten en het doorvertalen van de normering op de standen van de grondexploitaties.

Deze rapportage is tot stand gekomen onder begeleiding van een ambtelijke werkgroep.

3 Weerstandsvermogen

Met het uitvoeren van grondexploitaties zijn een groot aantal risico's verbonden. Het gaat hierbij om marktrisico's, prijsrisico's, faseringsrisico's, financieringsrisico's, planologische risico's, bestuurlijk-politieke risico's en uitvoeringsrisico's. Door middel van het voeren van risicomanagement wordt sturing gegeven en worden risico's zoveel mogelijk voorkomen. Het is echter niet altijd mogelijk alle risico's te vermijden. Het weerstandsvermogen heeft tot doel de financiële consequenties van de risico's op te vangen.

De complexiteit van de vastgestelde grondexploitaties voor Zutphen wordt snel groter. Steeds meer exploitaties hebben betrekking op complexe opgaven in de herstructurering en vernieuwing van bestaand vastgoed. Grote projecten als De Mars en de IJsselsprong vragen een aangepaste werkwijze als gevolg van de groter wordende complexiteit met een omvangrijk risicoprofiel: het aantal risico's neemt fors toe en de financiële consequenties ervan worden steeds omvangrijker. Dit vormt de aanleiding om de huidige systematiek van het bepalen van de hoogte van het benodigde weerstandsvermogen te vervangen door een methode waarbij nadrukkelijker rekening wordt gehouden met de verschillende soorten risico's.

In deze notitie wordt het weerstandsvermogen in beeld gebracht voor de huidig vastgestelde grondexploitaties. Hierbij worden nadrukkelijk geen integrale gebiedsexploitaties meegenomen. Onderdeel van deze gebiedsexploitaties is naast de grondexploitatie, de bouwexploitatie en de beheerexploitatie. Met de bouwexploitatie wordt het realiseren van het nieuwe vastgoed bedoeld, de beheerexploitatie omvat (de eerste jaren van) de het beheer van het nieuwe vastgoed en de openbare ruimte. De complexiteit van gebiedsexploitatie is nog groter dan die van de grondexploitatie. Daarbij komt dat er veelal meer partijen betrokken zijn en de rolverdeling (en daarmee verdeling van risico's) is veelal ingewikkeld. Het gemeentelijk beleid gaat vooralsnog niet uit van de participatie in de vastgoed- en beheerexploitatie. Het weerstandsvermogen wordt derhalve uitsluitend gebaseerd op de vastgestelde grondexploitaties. Risico's in vastgoed en beheer dienen apart in beeld gebracht te worden.

3.1 Beschikbaar en benodigd weerstandsvermogen

Bij het weerstandsvermogen wordt onderscheid gemaakt naar het *benodigde weerstandsvermogen* en het *beschikbaar weerstandsvermogen*. Het beschikbare weerstandsvermogen is het totaal aan aanwezige middelen om financiële risico's te kunnen opvangen. Voor de grondexploitaties gaat het hierbij allereerst om de beschikbare reserves in de vorm van de huidige reserve grondbedrijf en (financiële resultaten van) af te stoten eigendommen. Anderzijds komen toekomstige winsten uit de plannen ten gunste van de reserve grondbedrijf. Deze laatste mogen op grond van het voorzichtigheidsbeginsel nu nog niet worden meegerekend met het beschikbare weerstandsvermogen maar worden wel meegenomen in de prognose van de (toekomstige) omvang van de reserve.

In de notitie 'Ontvlechting en tegelijk verbeteren' wordt besloten tot het knippen van de huidige reserve grondbedrijf in een reserve Grondbedrijf Zutphen en een reserve De Mars. In de begroting en de jaarrekening worden deze geconsolideerd opgenomen, de sturing is wel gericht op de afzonderlijke reserves. Hierbij dient voorkomen te worden dat de scheiding leidt tot onvoldoende efficiënte en effectieve inzet van het weerstandsvermogen. Om consolidatie mogelijk te maken dient een uniforme administratie gevoerd te worden.

Het benodigde weerstandsvermogen wordt bepaald aan de hand van een reële inschatting van de risico's die spelen bij de uitvoering van de vastgestelde grondexploitaties. Hierbij wordt een inschatting gemaakt van de financiële consequenties van deze risico's. In de huidige situatie wordt deze inschatting gemaakt aan de hand van de volgende definitie: anderhalf jaar geen kapitaalsverstrekkingsrente en personeelslasten kunnen doorberekenen over de boekwaarde van de bouwgronden. Bij deze benadering wordt ervan uitgegaan dat het totaal aan financiële consequenties

van de verschillende risico's gelijk is aan het totaal aan rentekosten als gevolg van een vertraging van anderhalf jaar vermeerderd met de door te rekenen personeelslasten aan de projecten (als onderdeel van de plankosten).

De huidige methode richt zich uitsluitend op verdragingskosten op basis van het totaal aan gerealiseerde kosten en opbrengsten. Omdat naast het risico van vertraging de risico's naar verwachting vooral betrekking zullen hebben op de nog niet gerealiseerde kosten en opbrengsten sluit deze methode te weinig (meer) aan bij de dagelijkse praktijk. Het betrekken van kosten en opbrengsten in de toekomst is nodig om een betere inschatting te kunnen maken van de risico's en het benodigde weerstandsvermogen. Het gaat te ver om alle hierboven genoemde risicosoorten hierin te betrekken; er wordt volstaan met het toepassen van een scenarioanalyse gericht op mogelijke fluctuaties van de toekomstige kosten en opbrengsten. In deze scenario-analyse worden de belangrijkste financiële parameters in beeld gebracht om een indicatie te kunnen geven van de financiële consequenties van de verschillende risico's.

Er wordt gestreefd naar een evenwicht tussen het beschikbare en benodigde weerstandsvermogen. Het benodigde weerstandsvermogen wordt uitgedrukt in een bandbreedte met een minimaal niveau en een maximaal niveau. Indien het beschikbare weerstandsvermogen lager is dan de minimale omvang van het benodigde weerstandsvermogen dient de sturing op de grondexploitaties zich uitdrukkelijk te richten op het benutten van de verdien capaciteit van projecten, het afsluiten van positieve grondexploitaties en het realiseren van (financiële) optimalisaties van de plannen. In de situatie dat het beschikbare weerstandsvermogen tussen het minimale en maximale benodigde weerstandsvermogen bevindt is er sprake van een gezonde situatie. Pas wanneer het beschikbare weerstandsvermogen (ver) boven de maximale waarde van het benodigde weerstandsvermogen bevindt, kan er reden zijn voor een andere aanwending van dit verschil.

3.2 Bepalen van het weerstandsvermogen

De afdeling Grondzaken van de sector Ruimte is verantwoordelijk voor het opstellen van het gemeentelijke grondbeleid, waarvan het bepalen van het weerstandsvermogen onderdeel uitmaakt.

De afdeling Grondzaken:

- bepaalt de beleidsmatige uitgangspunten voor de methode voor het vaststellen van het weerstandsvermogen;
- bepaalt de beleidsmatige uitgangspunten voor het jaarlijks herzien van de grondexploitaties als basis voor het kunnen bepalen van het benodigde weerstandsvermogen;
- consolideert zowel het beschikbare als het benodigde weerstandsvermogen voor het nieuwe Grondbedrijf Zutphen en het Ontwikkelingsbedrijf De Mars ten behoeve van de paragraaf weerstandsvermogen.

Om consolidatie mogelijk te maken is besloten dat de inrichting van de gemeentelijke grondexploitaties eenduidig worden ingericht en dat gebruik wordt gemaakt van dezelfde systemen. In de op te stellen nota Grondbeleid worden hiervoor de volgende zaken uitgewerkt:

- toe te passen hoofdstructuur van de grondexploitatie met een eenduidige definitie van de verschillende kosten- en opbrengstensoorten;
- heldere afspraken over de toe te passen en jaarlijkse te updaten parameters voor kostenstijging, opbrengstenstijging en rentetoerekening;
- de basisuitgangspunten voor de toerekening van bovenplanse (bovenwijkse) kosten zoals die separaat in een voorstel over de bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen wordt uitgewerkt;
- uniforme rekenregels voor het bepalen van het nominale en contante saldo van de grondexploitaties die worden toegepast in de administratie van de grondexploitatie (DIALOG).

Voor het bepalen van het weerstandsvermogen worden de volgende stappen doorlopen:

- vaststellen van de herziene grondexploitaties in de notitie grondexploitaties;
- uitvoeren gevoeligheidsanalyse op basis van een scenarioverkenning;

- bepalen specifieke situationele risico's voor de projecten;
- bepalen bandbreedte van het totaal aan grondexploitatiesaldi;
- vertalen van de bandbreedte in een benodigd weerstandsvermogen;
- confronteren van te benodigde weerstandsvermogen aan het beschikbare weerstandsvermogen.

3.3 Grondexploitaties

Het weerstandsvermogen voor de vastgestelde grondexploitaties is gebaseerd op de herziene standen van die grondexploitaties. Jaarlijks worden de grondexploitaties geactualiseerd en in herziene vorm vastgesteld in de notitie grondexploitaties. Bij het actualiseren van de grondexploitaties wordt kritisch gekeken naar de programmatische en financiële uitgangspunten, de fasering en de risico's en kansen. Hierbij wordt invulling gegeven aan de volgende bedrijfsvoeringsprincipes:

1. Bij projectbesluiten expliciet benoemen van de financiële consequenties

Om voldoende financiële sturing op project mogelijk te maken wordt bij alle projectbesluiten inzichtelijk gemaakt wat de financiële consequenties zijn van het besluit: zowel voor het betreffende project als voor de omvang van het benodigde weerstandsvermogen.

2. Bij besluitvorming over projecten stilstaan bij het verdienend vermogen van de projecten

Onderdeel van de besluitvorming over projecten is het inzichtelijk maken van het verdienend vermogen. Er dient inzicht geboden te worden in de mogelijkheden om het verdienend vermogen te vergroten zodat transparante bestuurlijke afweging mogelijk is. Indien in het beslisdocument onvoldoende duidelijk is wat de inverdienmogelijkheden zijn heeft hoofd Grondzaken danwel hoofd Ontwikkelingsbedrijf De Mars de mogelijkheid onafhankelijk aan het bestuur te adviseren.

3. Jaarlijkse herziening van de grondexploitaties

Elk jaar worden de vastgestelde grondexploitaties herzien in de notitie grondexploitaties. Op deze wijze wordt het mogelijk om tussentijds bij te sturen op de afzonderlijke grondexploitaties en op het totaal van de grondexploitaties. Onderdeel van de notitie grondexploitaties is het bieden van inzicht in de resterende kosten en opbrengsten van alle plannen, het totaal te realiseren programma en het bepalen van het beschikbare en benodigde weerstandsvermogen voor het betreffende jaar. Van alle grondexploitaties wordt een (vertrouwelijk) overzicht opgesteld met daarin de kosten en opbrengsten, de fasering, het bouwprogramma, het projectsaldo en het jaar van afsluiten.

4. Toepassing van het voorzichtigheidsbeginsel voor negatieve en positieve projecten

Bij negatieve plannen dient onmiddellijk bij het ontstaan van het negatieve resultaat een voorziening getroffen te worden (verliesneming). Positieve resultaten worden pas genomen als deze daadwerkelijk zijn gerealiseerd en het project kan worden afgesloten.

5. Toepassen van het voorzichtigheidsbeginsel voor het vroegtijdig nemen van winsten

Indien daartoe uitdrukkelijk aanleiding voor is kan worden overgegaan tot het voortijdig nemen van winsten uit positieve projecten. Uitgangspunt is hierbij dat de te nemen winst nooit groter mag zijn dan het positieve resultaat van de gerealiseerde kosten en opbrengsten (grondopbrengsten op basis van bindende koopovereenkomsten moeten zijn ontvangen) noch het positief totaal projectresultaat. Verder mogen de resterende risico's bij elkaar opgeteld niet leiden tot een mogelijk negatief resultaat inclusief de winstneming. Verder mag een winstneming alleen plaatsvinden als er sprake is van duidelijk afgebakende deelplannen of fases en er geen verlies geraamd wordt op de andere deelplannen of fase. Winstnemingen komen ten gunste van de reserve Grondbedrijf danwel de reserve Ontwikkelingsbedrijf De Mars

6. Winstafdracht komt direct ten laste van de reserve Grondbedrijf danwel de reserve Ontwikkelingsbedrijf De Mars

Om te voorkomen dat de projectsturing wordt beïnvloed door een winstafdracht aan de algemene dienst wordt een eventuele winstafdracht direct ten laste gebracht aan de reserves. Winstafdracht is uitsluitend mogelijk als de betreffende reserve voldoende groot is om de afdracht te kunnen doen. De resultaten uit de projecten worden verrekend met de reserve(s).

7. Afsluiten van grondexploitaties nadat voor alle onderdelen in ieder geval harde afspraken zijn gemaakt met derden en zich geen significante risico's meer voordoen

Om te voorkomen dat project te vroeg worden afgesloten, bijvoorbeeld om het positief resultaat te mogen nemen, wordt gesteld dat projecten pas afgesloten mogelijk worden nadat voor alle lopende zaken verplichtingen met derden zijn aangegaan, de grondopbrengsten zijn ontvangen en het woonrijpmaken is uitgevoerd. De resterende administratieve afhandeling van kosten en (overige) opbrengsten kan via een administratieve eenheid plaatsvinden waarbij het resultaat van de grondexploitatie kan worden genomen.

8. Het expliciet benoemen van risicovoorzieningen in de grondexploitaties

Om ongewenste dubbelingen te voorkomen met het weerstandsvermogen worden in de grondexploitaties uitsluitend risicovoorzieningen opgenomen die expliciet worden benoemd zodat deze op de juiste wijze in het benodigde weerstandsvermogen kunnen worden verwerkt. Het risico heeft uitsluitend betrekking op de betreffende grondexploitatie en de kans dat een dergelijk risico zich voordoet groot is.

9. Bij vast te stellen grondexploitaties in beeld brengen of de verwachte risico's passen binnen het beschikbare weerstandsvermogen

Bij het vaststellen van nieuwe grondexploitaties dient aangegeven te worden welke consequenties dit heeft voor het benodigde weerstandsvermogen in relatie met het beschikbare weerstandsvermogen. Indien als gevolg van het vaststellen van een nieuwe grondexploitatie meer weerstandsvermogen benodigd is dient het gehele benodigde weerstandsvermogen opnieuw bepaald te kunnen worden om inzichtelijk te maken of het beschikbare weerstandsvermogen nog voldoende is.

10. Aanpassing van kwaliteit en programma niet ten laste te laten komen van de reserves indien het beschikbare weerstandsvermogen kleiner is dan het benodigde weerstandsvermogen

Mee- en tegenvallers in de grondexploitatie komen ten gunste en ten laste van de reserve Grondbedrijf danwel de reserve Ontwikkelingsbedrijf De Mars. Hierbij geldt dat mee- en tegenvallers voor negatieve projecten direct worden verrekend en dat mee- en tegenvallers voor positieve projecten op het moment van afsluiten worden verrekend. Tegenvallers voor negatieve projecten als gevolg van het aanpassen van de projectkaders als gevolg van bestuurlijke besluitvorming wordt niet verrekend (bv. omzetten marktwoningen in sociale woningen, significante uitbreiding van het areaal aan te passen openbare ruimte), hiervoor dienen aparte middelen (zoals het ISV) gevonden te worden. Tegenvallers als gevolg van aanpassing van de projectkaders voor positieve projecten komen (te zijner tijd) alleen ten laste van de reserves ingeval dit niet leidt tot onaanvaardbare daling van de winstneming op termijn.

11. Voor alle grondexploitaties uitgaan van een uniforme administratieve hoofdstukstructuur

Voor alle grondexploitaties wordt eenzelfde structuur voor de kosten en opbrengsten gehanteerd. Dit is nodig om een eenduidige toetsing aan de grondexploitatie te kunnen uitvoeren en om optelling van grondexploitaties mogelijk te maken. In de op te stellen nota Grondbeleid zal de hoofdstructuur nader worden ingevuld.

12. Toepassen van de verschillenanalyse op voorcalculatorische verschillen, aanbestedingsverschillen en nacalculatorische verschillen en hierbij de noodzakelijk besluiten nemen

Bij het toetsen van uit te geven en te ontvangen middelen wordt onderscheid gemaakt naar verschillende typen verschillen. Voorcalculatorische verschillen doen zich voor voorafgaande aan het

aangaan van verplichtingen met derden gedurende het voorbereidende proces van ontwerp en onderzoek. Deze verschillen dienen expliciet voorgelegd te worden aan het bestuur. Veelal zal dit gebeuren bij de jaarlijkse herziening van de grondexploitatie. Als hierop niet gewacht kan worden dient het tussentijds aan het bestuur te worden voorgelegd. Aanbestedingsverschillen doen zich voor op het moment dat verplichtingen met derden worden aangegaan. Hiervan kan sprake zijn in een situatie van onderhandeling of bij het aanbesteden van werken. Deze verschillen dienen tussentijds aan het bestuur te worden gemeld en in de herziening te worden meegenomen. Naculculatorische verschillen zijn het gevolg van verrekening nadat de verplichtingen zijn aangegeven bijvoorbeeld als gevolg van meer- en minderwerk. Deze verschillen worden achteraf verantwoord in de jaarlijkse herziening.

13. Vaststelling relevant beleid

Bij het vaststellen van relevant beleid zoals de nota grondprijzen dienen de gevolgen voor de vastgestelde grondexploitaties in beeld te worden gebracht. Eventuele negatieve gevolgen voor de omvang van de reserves en het benodigde weerstandsvermogen dienen daarbij expliciet in beeld gebracht te worden.

Jaarlijkse herziening

Bij het actualiseren van de grondexploitaties ten behoeve van de jaarlijkse herziening worden in ieder geval de volgende inhoudelijke punten meegenomen:

Algemeen:

- vaststelling van de uitgangspunten voor normering plankosten, afdracht bovenwijkse voorzieningen;
- vaststelling van het rentepercentage voor de discontering van de restant verwachte kosten en opbrengsten;
- vaststelling van de meerjarige aannames voor inflatie van kosten en opbrengsten;
- vaststelling van de jaarlijkse actualisering van het toe te passen prijsbeleid voor de uitgifte van gronden.

Projectspecifiek:

- actualisatie van de boekwaarde van de gerealiseerde kosten en gerealiseerd opbrengsten;
- actualisatie van de restant verwachte kosten en opbrengsten op basis van de restant uit te voeren werkzaamheden en uit te geven gronden;
- vaststelling van de inflatie van kosten en opbrengsten door bijstelling van het prijspeil;
- actualisatie van de fasering van de kosten en opbrengsten in de resterende jaarschijven;
- actualisatie van de percentages onvoorzien;
- doorwerking van de financiële consequenties van de genomen projectbesluiten;
- bijstelling van het uitgifteopbrengsten op basis van het bouwprogramma en de bijgestelde grondprijzbeleid;
- bijstelling van de plankosten op basis van de normering en de bijgestelde kosten voor bodemsanering, bouw- en woonrijpmaken;
- bijstelling van de datum waarop de netto contante waardes worden bepaald;
- actualisatie van de te verwachten subsidies op basis van de kostencalculatie, verhaalbaarheid en toerekenbaarheid van kosten en opbrengsten.

Voor de grondexploitaties worden nu de volgende algemene rekenregels gehanteerd:

- het grondexploitatiesaldo wordt bepaald op contante waarde (nu per 1-1-2006);
- voor inflatie van kosten wordt gerekend met 3%;
- voor inflatie van opbrengsten wordt gerekend met 2,5%;
- de rente over winst en verlies is 5,0% (geldende rekenrente + 1%).

In de huidige situatie wordt over de zogenaamde rekeningcourant rente berekend. Op deze rekeningcourant worden de uitgaven en inkomsten gedurende het jaar bijgehouden. Het rentepercentage rekening courant is gebaseerd op de maandopgave van de Bank Nederlandse Gemeenten. Verder wordt over de boekwaarde van de voorraad gronden per 1 januari van het boekjaar kapi-

taalsverstrekking in rekening gebracht. De verrekening van rente sluit niet aan bij de berekening zoals wordt toegepast in de grondexploitatie. Om het voorspellende vermogen van de grondexploitatie te vergroten is het van belang om deze met elkaar in overeenstemming te brengen.

3.4 Beschikbaar weerstandsvermogen

Jaarlijks wordt in de programmabegroting een overzicht gegeven van het beschikbare weerstandsvermogen voor de grondexploitaties. Voor het huidige grondbedrijf bedraagt het beschikbare weerstandsvermogen € 0,9 mln. gelijk aan de omvang van de reserve (stand per 1-1-2007). Hierbij is nog geen rekening gehouden met de waardering voor het (grond)eigendom van afdeling Grondzaken. Nadat het eigendom is gewaardeerd dient voor de af te stoten objecten een administratieve aanpassing van de reserve plaats te vinden.

De taakstellende winstafracht gaat ten laste van de reserve. In het kader van de heroverwegingsoperatie is het grondbedrijf een winstafrachttaakstelling van € 4.550.000 opgelegd voor het Zutphense deel van de grondexploitaties. Hiervan is in de periode 2004 – 2006 in totaal € 2,2 mln. afgedragen uit de projecten Leesten Oost en De Teuge. De restant afdracht is gepland voor de periode tot en met 2010 (€ 0,59 mln. per jaar).

Vanuit de voormalige Warnsveldse grondexploitaties is een reserve gevormd van € 2,0 mln. Hieruit wordt vanaf 2006 een winstafracht aan de algemene dienst gedaan van € 400.000 per jaar over een periode van 5 jaar.

In de huidige situatie wordt vanuit de projecten de winstafracht direct ten gunste van de algemene dienst gebracht. Voor de resterende winstafracht wordt voorgesteld deze ten laste te brengen van de reserve Grondbedrijf. Winstneming vanuit de (positieve) projecten komt ten gunste van de reserve. Voor de jaren 2007 – 2010 dient op basis van de heroverwegingsoperatie nog € 2,35 mln. afgedragen te worden aan de algemene dienst.

In de onderstaande tabel is een inschatting gemaakt van de ontwikkeling van de Reserve Grondbedrijf (exclusief Warnsveld). Hierin zijn de resterende winstafrachten aan de algemene dienst, de resultaten van de af te sluiten positieve plannen en de winstneming uit de grondexploitaties. De Reserve Grondbedrijf zal naar verwachting de komende jaren toenemen tot € 3,7 mln. in 2010. Voor het bepalen van de winstneming bij het afsluiten van grondexploitaties is uitgegaan van het huidige saldo (contante waarde per 1-1-2006).

	2006	2007	2008	2009	2010
Start 1/1	2,1	0,9	0,9	1,3	2,5
Bij: Afsluiten positieve plannen		0,00	0,43*	1,17**	1,16***
Winstneming uit projecten		0,59****	0,59	0,59	0,59
Af: Dekking tekort Fort de Pol	-1,2				
Winstafdracht aan algemene dienst		-0,59	-0,59	-0,59	-0,59
Eind 31/12	0,9	0,9	1,3	2,5	3,7

* De Teuge en Van Hallstraat

** J. Vermeerstraat, Lunettestraat, Den Elterhof, Voormalige Willem van Oranjeschool

*** Revelhorst Zuid

**** Leesten Oost

Aan de Reserve wordt geen rente toegevoegd. Deze middelen worden apart in de begroting van de gemeente zichtbaar gemaakt.

4 Benodigd weerstandsvermogen

De volgende definitie wordt toegepast bij het bepalen van het benodigde weerstandsvermogen: *het benodigde weerstandsvermogen voor grondexploitaties dient voldoende groot te zijn om de financiële consequenties van de verschillende risico's in de projecten te kunnen opvangen voor zover passend binnen de doorvoor vastgestelde kaders, waarbij de omvang wordt bepaald door een eventueel benodigde aanpassing van de omvang van de voorziening negatieve plannen in een situatie dat zich negatieve ontwikkelingen voordoen voor de eenheden kosten- en opbrengstenniveau, kosten- en opbrengstenstijging, voortgang en hoogte rente, waarbij significante financiële risico's voor specifieke projecten apart worden meegenomen.*

4.1 Vastgestelde grondexploitaties

Als basis voor de scenarioanalyse geldt de vastgestelde notitie grondexploitaties 2006. Hierin zijn de volgende saldi opgenomen:

	Contant
Leesten Oost	7.241.000
Leesten Oost (reserve locatie)	252.000
J. Vermeerstraat (Voormalige Kwekerij)	611.000
De Teuge	353.000
Revelhorst Zuid	1.164.000
Revelhorst Oost	963.000
Lunettestraat (Voormalig Jeugdgevangensterrein)	162.000
Den Elterhof (Voormalig Graaf Ottobad)	229.000
Fort de Pol	-1.077.000
Van Hallstraat	77.000
Voormalige Willem van Oranjeschool	170.000
Herstructurering sportvelden Helbergen	6.916.000
Herstructurering sportvelden ZKC-terrein	603.000
Herstructurering sportvelden Zuidveen	-2.006.000
Herstructurering sportvelden Noordveen	-1.568.000
Herstructurering sportvelden 't Meijerink	-3.927.000
Totaal	10.163.000

Het project Revelhorst Oost betreft een project waarvoor het positieve saldo naar verwachting voor slechts 35% ten gunste komt aan de gemeente (op basis van het huidige grondeigendom van de gemeente). Het saldo van het totale project (inclusief het deel van het gebied dat niet in eigendom is van de gemeente) bedraagt € 2,7 mln. Ondanks dat het niet wordt verwacht zal een eventueel negatief saldo wel geheel ten laste van de gemeente komen. In de risicoscenario's wordt dit meegenomen.

In de nota 'Ontvlechten en tegelijk versterken' wordt voorgesteld om de grondexploitatie Fort de Pol van het grondbedrijf tegen boekwaarde over te dragen naar Ontwikkelingsbedrijf De Mars. Omdat deze overdracht nog niet is geëffectueerd wordt de grondexploitatie behandeld als zijnde een grondexploitatie bij het (huidige) grondbedrijf Zutphen. Bij het bepalen van het benodigde weerstandsvermogen voor grondbedrijf Zutphen zal hierop nader ingegaan worden.

In de nota is verder aangegeven dat de interne bijdrage voor het project Fort de Pol als voorziening in de begroting moet worden opgenomen. Dit zelfde geldt voor het project Herstructurering Sportvelden. Voorgesteld wordt om deze interne bijdragen in de begroting op te nemen als voorziening negatieve grondexploitaties.

Op basis van het bovenstaande is genoemde lijst uit de notitie grondexploitatie 2006 met de volgende zaken aangepast:

- onderscheid te maken naar negatieve en positieve projecten;
- voor de negatieve projecten de gerealiseerde dekking uit het project halen en toevoegen aan de voorziening (conform werkwijze Fort de Pol). Hierdoor verschuift € 2,3 mln. aan dekking voor Fort de Pol en € 0,6 mln. aan dekking voor Herstructurering sportvelden en wordt € 1,2 mln. ten behoeve van Fort de Pol overgeheveld uit de Reserve aan de voorziening;
- de projecten herstructurering sportvelden samenvoegen tot één project;
- de naamgeving van de projecten te verkorten tot de naam van de straat waar het project gelegen is danwel een korte herkenbare naam.

Vervolgens wordt het volgende overzicht verkregen:

	Totaal	negatief	positief
1 Leesten Oost	7.241.000	0	7.241.000
2 Leesten Oost (reserve locatie)	252.000	0	252.000
3 J. Vermeerstraat	611.000	0	611.000
4 De Teuge	353.000	0	353.000
5 Revelhorst Zuid	1.164.000	0	1.164.000
6 Revelhorst Oost	963.000	0	963.000
7 Lunettestraat	162.000	0	162.000
8 Den Elterhof	229.000	0	229.000
9 Fort de Pol	-3.377.000	-3.377.000	0
10 Van Hallstraat	77.000	0	77.000
11 Voormalige Willem van Oranjeschool	170.000	0	170.000
12 Herstructurering sportvelden	-560.000	-560.000	0
Totaal	7.285.000	-3.937.000	11.222.000

Voor afdekken van negatieve projectsaldi worden de beschikbare dekkingsmiddelen toegevoegd aan de voorziening negatieve plannen. De voorziening is gelijk aan de benodigde middelen om het totaal saldo van de negatieve grondexploitaties te kunnen dekken. Financiële mee- en tegenvallers in de projecten mogen onderling verrekend worden mits het totaal van de voorziening niet wordt aangepast. Indien sprake is van een tekort in de voorziening als gevolg van risico's in de projecten dienen aanvullende middelen onttrokken worden aan de reserves. Bij aanpassing van het projectkader dienen aanvullende middelen gevonden te worden van buiten de reserves. Risico's binnen de vastgestelde projectkaders worden derhalve verrekend met de voorziening voor zover er verevening tussen projecten mogelijk is, indien verevening niet meer mogelijk is worden de risico's verrekend met de reserve en maken derhalve deel uit van het bepalen van het benodigde weerstandsvermogen. Aanpassing van de projectkaders van negatieve plannen vallen buiten de reserve en worden voor het bepalen van het benodigde weerstandsvermogen buiten beschouwing gelaten.

De voorziening negatieve plannen dient op basis van het bovenstaande overzicht € 3,9 mln. te bedragen (€ 3,4 mln. voor Fort de Pol en € 0,6 mln. voor herstructurering sportvelden). Na de ontvlechting dient de voorziening voor Fort de Pol overgedragen te worden aan het Ontwikkelingsbedrijf De Mars (exclusief de nadere aanvulling voor het dekken van rentelasten voor aankopen Eefde-West van € 0,1 mln.).

Het totaal saldo van de positieve grondexploitaties bedraagt per 1-1-2006 € 11,2 mln. Dit bedrag komt de komende jaren vrij ten gunste van de reserve Grondbedrijf Zutphen conform de planning van het afsluiten van positieve plannen.

De grondexploitaties zullen naar verwachting in de volgende jaren kunnen worden afgesloten:

	jaar van afsluiten
1 Leesten Oost	2013
2 Leesten Oost (reserve locatie)	2017
3 J. Vermeerstraat	2009
4 De Teuge	2008
5 Revelhorst Zuid	2010
6 Revelhorst Oost	2015
7 Lunettestraat	2009
8 Den Elterhof	2009
9 Fort de Pol	2010
10 Van Hallstraat	2008
11 Voormalige Willem van Oranjeschool	2009
12 Herstructurering sportvelden	2009

Het volgende bouwprogramma wordt in de komende jaren gerealiseerd:

	woningbouw	bedrijvigheid	voorzieningen
1 Leesten Oost	796 st.		2.200 m2
2 Leesten Oost (reserve locatie)	60.000 m2		
3 J. Vermeerstraat	129 st.		
4 De Teuge	76 st.		
5 Revelhorst Zuid	12.878 m2	107.000 m2	
6 Revelhorst Oost		124.173 m2	
7 Lunettestraat	155 st.		
8 Den Elterhof			8.284 m2
9 Fort de Pol		98.000 m2	
10 Van Hallstraat	10 st.		
11 Voormalige Willem van Oranjeschool	24 st.		
12 Herstructurering sportvelden	44.750 m2		

Bij het uitvoeren van de grondexploitaties zijn op basis van de exploitatiestanden de volgende gerealiseerde en nog te verwachten kosten en opbrengsten verbonden:

	gerealiseerde kosten	verwachte kosten	gerealiseerde opbrengsten	verwachte opbrengsten
1 Leesten Oost	24.031.000	27.503.000	10.425.000	52.792.000
2 Leesten Oost (reserve locatie)	4.271.000	6.787.000	0	13.800.000
3 J. Vermeerstraat	867.000	1.533.000	7.000	3.220.000
4 De Teuge	5.241.000	2.992.000	4.410.000	4.167.000
5 Revelhorst Zuid	7.855.000	3.973.000	4.091.000	9.323.000
6 Revelhorst Oost	213.000	8.689.000	0	13.048.000
7 Lunettestraat	2.460.000	1.689.000	0	4.622.000
8 Den Elterhof	333.000	1.057.000	0	1.704.000
9 Fort de Pol	645.000	20.735.000	1.138.000	19.758.000
10 Van Hallstraat	62.000	37.000	0	183.000
11 Voormalige Willem van Oranjeschool	158.000	479.000	0	854.000
12 Herstructurering sportvelden	7.308.000	10.993.000	4.032.000	14.748.000
Totaal	53.445.000	86.467.000	24.104.000	138.221.000
	38%	62%	15%	85%

De boekwaarde van de vastgestelde projecten per 1-1-2006 bedraagt op basis van de exploitatiestanden € 29,3 mln. negatief. De nog te verwachten kosten en opbrengsten kennen een nominaal resultaat van € +51,7 mln. (excl. inflatie en rente). Contant gemaakt bedragen de gerealiseerde en

verwachte kosten en opbrengsten tot een totaal saldo over alle vastgestelde grondexploitaties van € 7,3 mln. positief.

4.2 Scenario-analyse

Op basis van de definitie voor het benodigde weerstandsvermogen worden twee (slechtweer) scenario's onderzocht:

- Het eerste scenario gaat uit van een eenmalige toename van alle nog te verwachten kosten en een eenmalige afname van alle nog te verwachten opbrengsten, een toename van het rentepercentage en een vertraging van de kosten en opbrengsten.
- Het tweede scenario gaat uit van een toename van de jaarlijkse stijging van de nog te verwachten kosten en een daling van de jaarlijkse stijging van de nog te verwachten opbrengsten, een toename van het rentepercentage en een vertraging van de kosten en opbrengsten.

Op basis van (markt)onderzoek worden de toe te passen parameters voor de scenario's onderbouwd.

Ontwikkelingen woningbouw

In de Woonvisie Zutphen 2007-2011 wordt geconstateerd dat:

- de doelstelling voor het te realiseren aantal woningen is gesteld op 300-400 woningen per jaar en dat per jaar ongeveer 200 woningen daadwerkelijk worden gerealiseerd;
- het huidige tekort op de woningmarkt zal afnemen waarbij met name in de koopsector een afname van de vraag wordt verwacht;
- de focus ligt op het realiseren van duurdere en goedkopere woningen om de hoog nodige doorstroming op gang te brengen;
- er wordt aanbevolen meer aandacht te besteden aan het particulier opdrachtgeverschap.

De regionale woningmarktverkenning toont aan dat er een daling van de woningbehoefte wordt verwacht voor met name de koopwoningen en de eengezinswoningen.

Ontwikkelingen bedrijvigheid

In een recent onderzoek naar de markt voor bedrijfshuisvesting (Bedrijventerreinplanning Stedendriehoek 2002 – 2030, Visie Bestuurlijk Economisch Platform Stedendriehoek) wordt aangegeven dat zich de komende jaren met betrekking tot bedrijvigheid de volgende ontwikkelingen kunnen voordoen:

- de economische groei wordt ingeschat op 2% per jaar (een lichte daling ten opzichte van het verleden);
- een afname van de afzet van bedrijvigheid met name in het goedkope en middeldure segment.

Op basis van deze mogelijke toekomstige ontwikkelingen wordt uitgegaan van een algehele daling van het grondopbrengstenniveau met 2,5% tot 5% danwel een stabilisatie van de jaarlijkse stijging van de opbrengsten waardoor de huidige jaarlijkse opbrengstenstijging zal afnemen met 0,5% tot 1% per jaar.

Ontwikkeling kosten

Naar aanleiding van de te verwachten daling van de te realiseren aanbestedingsvoordelen is in de notitie grondexploitaties 2006 besloten een aanpassing door te voeren voor de jaarlijkse kostenstijging van 2,5% tot 3,0%. De huidige inzichten geven geen aanleiding hierboven nog extra risico's te verwachten. Er worden daarom geen fluctuaties in de hoogte van de kosten meegenomen in de scenarioanalyse.

Ontwikkeling subsidies

In een aantal projecten is sprake van omvangrijke externe subsidies. Het gaat hierbij met name om het project Fort de Pol. Vertraging in de uitvoering van de projecten zou kunnen leiden tot een

forse daling van de te subsidiëren kosten en daarmee tot een afname van de te ontvangen subsidies.

Ontwikkelingen rente

De huidige rente is historisch gezien laag. Het is niet onwaarschijnlijk dat de rente zal gaan stijgen. Voor de langjarige rente wordt landelijk uitgegaan van 5,5% - 6%. Op basis van ontwikkelingen wordt in de scenario-analyse uitgegaan van een mogelijke stijging van de rente met 1% voor de komende jaren. Voor de resterende rentetoerekening wordt derhalve uitgegaan van een percentage van 6%.

Ontwikkelingen fasering

Als gevolg van planologische en juridische procedures is bij ruimtelijke projecten veelal sprake van vertraging omdat voor de planning doorgaans wordt uitgegaan van een te rooskleurige planning, mede om de druk op de projectvoortgang te behouden. Een vertraging van 1 tot 2 jaar is niet ongebruikelijk. Voor de scenarioanalyse wordt uitgegaan van een vertraging kosten en overige opbrengsten met 1 jaar en vertraging grondopbrengsten (gronduitgifte) met 2 jaar.

Hierbij sluit tevens aan bij de huidige definitie van het benodigde weerstandsvermogen waarin wordt uitgegaan van mogelijke vertraging van 1,5 jaar.

Projectspecifieke risico's

In de nota grondexploitaties 2006 is per project het risicoprofiel bepaald. De huidige analyse van de projecten geeft geen aanleiding om het risicoprofiel van de projecten te wijzigen.

	profiel	Toelichting
Leesten Oost	matig	De risico's hebben betrekking op het feit dat het een uitbreidingslocatie betreft, waarbij het verleden leert dat winstverwachtingen kunnen afnemen als gevolg van vertraging en fluctuaties van de nog te verwachten kosten en opbrengsten.
Leesten Oost (reserve locatie)	matig	Gelijk aan Leesten Oost.
J. Vermeerstraat	matig	Het woningbouwprogramma levert relatief weinig op, waarbij de kans bestaat dat de exploitatie negatief uitvalt. De planontwikkeling samen met de buurt kan vertragen en leiden tot een toename voor rente.
De Teuge	laag	De eerste fase is reeds uitgevoerd, de grondverkoop voor de tweede fase verlopen succesvol. De kosten laten geen overschrijdingen zien.
Revelhorst Zuid	gering	
Revelhorst Oost	matig	Er bestaat kans op vertraging van de gronduitgifte als gevolg van de ligging en bereikbaarheid van de locatie.
Lunettestraat	matig	Het woningbouwprogramma levert relatief weinig op, waarbij de kans bestaat dat de exploitatie negatief uitvalt. De planontwikkeling samen met de buurt kan vertragen en leiden tot een toename van de kosten (rente verliezen).
Den Elterhof	matig	De uitgifte zal wellicht enigszins vertraagd verlopen aangezien de gronden worden vrij gehouden voor de bestemming maatschappelijk-culturele doeleinden.
Fort de Pol	hoog	De voorinvesteringen zijn fors waarbij het rendement niet geheel zeker is als gevolg van tegenvallers in de kosten, de grootte van de uit te geven gronden en de grondopbrengsten. Een belangrijk punt hierbij is het verkrijgen van de meegenomen externe subsidies.
Van Hallstraat	gering	
Voormalige Willem van Oranje-school	gering	
Herstructurering sportvelden	matig	Met name voor de locatie Helbergen is sprake van een risico op het realiseren van de ingeschatte grondopbrengsten. Verder is sprake van een kans op vertraging als gevolg van de lopende juridische en planologische procedures.

De genoemde projectrisico's leiden niet tot het toevoegen van specifieke risico's. Alleen voor het project Fort de Pol is sprake van een hoog en afwijkend risicoprofiel. In de notitie 'Ontvlechting en tegelijk versterken' is geconstateerd dat het huidige saldo niet significant lager zal uitvallen als gevolg van de nu bekende risico's. In de afgelopen weken zijn echter grote risico's naar voren gekomen. De mogelijkheden voor hergebruik van vrijkomende gronden uit de sanering blijken fors te vallen. Er wordt nu onderzoek verricht naar de hergebruikmogelijkheden van de nog te saneren gronden en naar methoden om de vrijkomende grond anders te gebruiken. Voor de zomer wordt het bestuur een integrale actualisering van de grondexploitatie voorgelegd met een nadere toelichting op stand van zaken omtrent de sanering. Het risico is omvangrijk en kan een meervoud van het berekende benodigde weerstandsvermogen bedragen. Omdat het nu niet mogelijk is een reële inschatting te maken van het risico wordt vooralsnog volstaan met het toepassen van de algemene risico-inschattingen.

Op basis van de genoemde ontwikkelingen zijn de volgende scenario's doorgerekend:

	Minimaal	Maximaal
Daling nominale opbrengsten, vertraging van de kosten met 1 jaar en vertraging van de uitgiftes met 2 jaar en stijging rente	Eenmalige daling opbrengstenniveau met 2,5%	Eenmalige daling opbrengstenniveau met 5,0%
Daling inflatie voor opbrengsten, vertraging van de kosten met 1 jaar en vertraging van de uitgiftes met 2 jaar en stijging rente	Daling inflatie opbrengsten met 0,5% tot 1,5% per jaar	Daling inflatie opbrengsten met 1,0% tot 1,0% per jaar

Het saldo over alle projecten (is nu € +7,3 mln.) wordt per scenario als volgt:

	Minimaal	Maximaal
Daling nominale opbrengsten, vertraging van de kosten met 1 jaar en vertraging van de uitgiftes met 2 jaar en stijging rente	-2.586.000	-5.352.000
Daling inflatie voor opbrengsten, vertraging van de kosten met 1 jaar en vertraging van de uitgiftes met 2 jaar en stijging rente	-2.238.000	-4.594.000

Voor de bandbreedte voor het benodigde weerstandsvermogen geldt als ondergrens het scenario *daling inflatie voor opbrengsten met 0,5% tot 2% per jaar, vertraging van de kosten en de overige kosten met 1 jaar, vertraging van de grondopbrengsten met 2 jaar en een stijging van de rente met 1%*. De bovengrens wordt bepaald door het scenario *daling nominale opbrengsten met 5%, vertraging van de kosten en overige opbrengsten met 1 jaar, vertraging van de grondopbrengsten met 2 jaar en een stijging van de rente met 1%*.

	Ondergrens benodigde weerstandsvermogen	Bovengrens benodigde weerstandsvermogen
Kosten	-	-
Opbrengsten	Verlaging jaarlijkse inflatie met 0,5%	Verlaging van het totaal aan verwachte opbrengsten met 5%
Fasering kosten en overige opbrengsten	Vertraging van 1 jaar	Vertraging van 1 jaar
Fasering opbrengsten uit gronduitgifte	Vertraging van 2 jaar	Vertraging van 2 jaar
Rente	Stijging met 1%	Stijging met 1%

Per project leiden de scenario's tot de volgende saldi:

	Huidig saldo	Ondergrens	Bovengrens
1 Leesten Oost	7 241 000	2 064 000	866 000
2 Leesten Oost (reserve locatie)	252 000	-1 437 000	-1 411 000
3 J. Vermeerstraat	611 000	338 000	233 000
4 De Teuge	353 000	914 000	728 000
5 Revelhorst Zuid	1 164 000	941 000	615 000
6 Revelhorst Oost	963 000	500 000	458 000
7 Lunettestraat	162 000	-216 000	-367 000
8 Den Elterhof	229 000	105 000	48 000
9 Fort de Pol	-3 377 000	-4 633 000	-5 210 000
10 Van Hallstraat	77 000	61 000	53 000
11 Voormalige Willem van Oranjeschool	170 000	97 000	69 000
12 Herstructurering sportvelden	-560 000	-972 000	-1 435 000
Totaal	7 285 000	-2 238 000	-5 352 000

4.3 Uitkomsten scenario-analyse

Bij het bepalen van het weerstandsvermogen wordt de bandbreedte verkend voor de gevolgen voor de kansen en risico's voor de projectsaldi. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar positieve en negatieve plannen. Er is zoals al eerder genoemd sprake van het voorzichtigheidsbeginsel:

- voor negatieve plannen moet vooraf zekerheid bestaan over de beschikbaarheid van benodigde middelen om dit tekort te kunnen dekken;
- het resultaat van de positieve plannen mag pas worden meegenomen bij de afsluiting.

Dit onderscheid in positieve en negatieve plannen is nodig om van de totale bandbreedte van kansen en risico's te kunnen bepalen voor welk deel weerstandsvermogen noodzakelijk is. Het gaat hierbij in eerste instantie om verslechtering van de negatieve plannen en verslechtering van de positieve plannen als deze daarmee ook negatief worden. In tweede instantie wordt ook naar positieve plannen gekeken om te kunnen bepalen welke ontwikkelingen zich daar voordoen en/of dit gevolgen heeft voor de huidige winstafracht.

Vertaling van de scenario's leidt tot een groter aantal negatieve plannen:

- Leesten Oost Reserve Locatie (€ -1,4 mln.);
- Voormalige jeugdgevangenisterrein (€ -0,2 mln. tot € -0,4 mln.);
- Fort de Pol (€ -4,6 mln. tot € -5,2 mln.);
- Herstructurering Sportvelden (€ -1,0 mln. tot € -1,4 mln.).

Het totaalsaldo voor de plannen komt uit op:

	Ondergrens	Bovengrens
Saldo negatieve plannen	-7,2 mln.	-8,4 mln.
Saldo positieve plannen	+5,0 mln.	+3,1 mln.
Totaal	-2,2 mln.	-5,3 mln.

De huidige voorziening negatieve plannen bedraagt € 3,9 mln. Het saldo van de negatieve plannen kan derhalve met € 3,3 mln. tot € 4,5 mln. verslechteren.

Het minimaal benodigde weerstandsvermogen is gelijk aan de risico's voor de negatieve projecten. Afhankelijk van het scenario gaat het hierbij om een verslechtering van € 3,3 mln. tot € 4,5 mln.

De huidige winstverwachting voor de positieve projecten bedraagt € 11,2 mln. Op basis van de scenario's bedraagt de winstverwachting voor de positieve projecten € 3,1 mln. tot € 5,0 mln.; een verslechtering van € 7,2 mln. tot € 8,1 mln.

4.4 Bandbreedte benodigd weerstandsvermogen

Op basis van de definitie uit paragraaf 4.1 is een inschatting gemaakt van het benodigde weerstandsvermogen. Aan de hand van een mogelijke verslechtering van het aantal en bijbehorend totaalsaldo van de negatieve plannen is een minimum en een maximum bepaald. Uitgaande van de huidige voorziening negatieve plannen kan zich een verslechtering voordoen van € 3,3 mln. tot € 4,5 mln. Het benodigde weerstandsvermogen is hiermee bepaald op € 3,3 mln. tot € 4,5 mln. Dit past binnen landelijk toegepaste normen: de marge bedraagt 11% - 16% van de boekwaarde van de plannen zoals opgenomen in de exploitatiestanden (€ 29,3 mln.) of 3% - 4% van de nog te realiseren grondopbrengsten (€ 126 mln.).

Zoals eerder aangegeven zal het project Fort de Pol tegen boekwaarde worden overgedragen aan de programma-organisatie De Mars. Een groot deel van het benodigde weerstandsvermogen heeft betrekking op dit project: € 1,2 mln. tot € 1,8 mln. Het resterende deel van het benodigde weerstandsvermogen van € 2,1 mln. tot € 2,7 mln. heeft betrekking op de grondexploitaties van het nieuwe Grondbedrijf Zutphen.

4.5 Resultaat

Het beschikbare weerstandsvermogen van het huidige Grondbedrijf Zutphen bedraagt € 0,9 mln. gelijk aan de huidige stand van de Reserve. Het benodigde weerstandsvermogen is op basis van de hiervoor beschreven scenarioanalyse € 3,3 mln. - € 4,5 mln. Er is derhalve sprake van een tekort aan weerstandsvermogen van € 2,4 mln. tot € 3,6 mln.

De reserve zal naar verwachting toenemen tot € 3,7 mln. in 2010 als gevolg van het afsluiten van positieve projecten. Omdat de hoogte van de positieve resultaten aanmerkelijk kan afnemen is het niet verstandig om bij voorbaat uit te gaan van dat de groei voldoende zal zijn om het beschikbare weerstandsvermogen te laten groeien tot binnen de bandbreedte van het benodigde weerstandsvermogen. Om het benodigde en beschikbare weerstandsvermogen met elkaar in evenwicht te brengen zijn de volgende oplossingsrichtingen -of een combinatie ervan- mogelijk:

Oplossingsrichtingen

Het vergroten van het verdienend vermogen van de huidige vastgestelde grondexploitaties door het optimaliseren van kosten en opbrengsten afhankelijk van de fase waarin het project zich bevindt: het verbeteren van het aandeel uitgeefbare grond, het optimaliseren van de grondprijzen voor de marktsectorwoningen en/of het vergroten van het bouwprogramma

Meer aandacht besteden aan het risicomanagement waardoor de financiële consequenties beter in beeld komen en er gericht sturing kan plaatsvinden en waardoor het wellicht mogelijk is een aantal risico's uit te sluiten

Het beoordelen van de positieve projecten op de mogelijkheid om vroegtijdig winsten te nemen

Het doen van een bijdrage uit de algemene middelen waardoor het benodigde weerstandsvermogen op peil kan worden gebracht en de huidige afspraken over winstafdracht kunnen worden gecontinueerd.

Het zoeken naar mogelijkheden om nieuwe positieve plannen vast te stellen waardoor op termijn een hogere winstneming uit de projecten kan plaatsvinden

Het sturen op de voortgang van de projecten waardoor deze eerder kunnen worden afgesloten en de resultaten eerder kunnen worden ingecalculeerd

Het verlagen van de winstafdracht uit de reserve waardoor deze harder zal toenemen en er eerder een evenwichtssituatie wordt bereikt

Verlagen van de interne rekenrente en rente op de zogenaamde rekeningcourant

Resultaat

Direct voor negatieve plannen en op termijn voor positieve plannen

Op termijn, met name gericht op sturing risico's

Op termijn, met name gericht op het moment van winstname

Direct, resultaat afhankelijk van hoogte bijdrage

Op termijn, afhankelijk van plannen

Op termijn, met name gericht op moment winstname

Op termijn

Direct, afhankelijk van rentepercentage

Sturing op het op korter termijn in evenwicht krijgen van het benodigde en beschikbare weerstandsvermogen zal met name moeten plaatsvinden op de afdracht van winst aan de algemene

dienst, het nemen van winsten uit positieve projecten, de hoogte van de interne rekenrente en de rente van de zogenaamde rekeningcourant. Voor de langere termijn zal tevens meer nadruk gelegd moeten worden op het risicomanagement en het optimaliseren van de projecten. Op hier de gewenste resultaten te kunnen bereiken zal hier op de kortere termijn actie op gevoerd moeten worden.



5 Plankosten

Binnen de grondexploitaties worden middelen gereserveerd om de kosten voor planvoorbereiding en planuitvoering te kunnen dragen. Hiervoor zijn in de grondexploitatie twee kostenposten opgenomen: planontwikkeling en voorbereiding & toezicht. Omdat in de huidige situatie een formele regel ontbreekt wat de hoogte mag bedragen van het totaal aan plankosten wordt in dit hoofdstuk een voorstel gedaan.

Hierbij wordt uitgegaan van de volgende punten:

- de normering moet eenvoudig en eenduidig zijn;
- de normering moet onderscheid maken naar de belangrijkste projecttypen;
- de normering moet het budgettaire kader zijn voor de betreffende kosten;
- de begrotingsregels worden jaarlijks geactualiseerd in het kader van de herziene grondexploitaties;
- de kosten die ten laste van deze begrotingsregels worden gebracht moeten worden vastgelegd.

5.1 Plankosten in de vastgestelde grondexploitaties

Voor de plankosten wordt in de huidige situatie uitgegaan van specifieke percentages per project, waarbij de stelregel wordt gehanteerd dat over het totaal van de projecten 19% plankosten is opgenomen. Thans wordt in de individuele grondexploitaties al bewust afgeweken van de norm.

In de projecten zijn nu de volgende bedragen voor plankosten opgenomen:

	planontwikkeling	voorbereiding en toezicht	Totaal
Leesten Oost	897.028	5.111.127	6.008.155
Leesten Oost (reserve locatie)	107.161	893.010	1.000.171
J. Vermeerstraat	106.824	111.060	217.884
De Teuge	181.679	851.475	1.033.154
Revelhorst Zuid	109.451	395.000	504.451
Revelhorst Oost	120.947	318.059	439.006
Lunettestraat	128.546	260.000	388.546
Den Elterhof	50.826	173.808	224.634
Fort de Pol	365.487	2.029.795	2.395.282
Van Hallstraat	0	25.750	25.750
Voormalige Willem van Oranjeschool	0	37.080	37.080
Herstructurering sportvelden	874.064	1.500.041	2.374.105
Totaal	2.942.013	11.706.205	14.648.218
	20,1%	79,9%	100,0%

De plankosten worden bepaald door de kosten voor bodemsanering, bouw- en woonrijpmaken te vermenigvuldigen met het normpercentage plankosten. Verwacht wordt dat deze verhouding een constante geeft die een indicatie geeft van de hoogte van de plankosten: indien de kosten voor bodemsanering, bouw- en woonrijpmaken wijzigen, wordt verondersteld dat dit gelijk tred houdt met de hoogte van de plankosten.

Voor de zogenaamde planstructurele werken dienen de bijbehorende plankosten apart geraamd te worden. Hierbij kan veelal volstaan worden met een lager percentage voor ontwerp, toezicht en begeleiding. Omdat de investeringen veelal hoog zijn en de bijbehorende plankosten relatief laag wordt derhalve voorgesteld deze kosten niet mee te nemen bij het bepalen van de reguliere plankosten.

Dit leidt tot de volgende percentages op basis van een deling van de plankosten op de kosten voor bodemsanering, bouw- en woonrijpmaken:

	Bodem, bouw- en woonrijpmaken	Plankosten	Plankosten%
Leesten Oost	24 584.444	6 008.155	24,4%
Leesten Oost (reserve locatie)	4.645.048	1.000.171	21,5%
J. Vermeerstraat	963.009	217.884	22,6%
De Teuge	3.026.835	1.033.154	34,1%
Revelhorst Zuid	4.420.966	504.451	11,4%
Revelhorst Oost	3.665.814	439.006	12,0%
Lunettestraat	1.061.100	388.546	36,6%
Den Elterhof	628.366	224.634	35,7%
Fort de Pol	17.157.522	2.395.282	14,0%
Van Hallstraat	4.120	25.750	n v t.
Voormalige Willem van Oranjeschool	144.718	37.080	25,6%
Herstructurering sportvelden	8.004.417	2.474.105	29,7%
Totaal	68.306.359	14.648.218	21,4%

De projecten Fort de Pol en Van Hallstraat hebben significant afwijkende plankosten. Indien Fort de Pol en Van Hallstraat buiten beschouwing worden gelaten is het gemiddelde percentage over het totaal 23,9%.

5.2 Voorgestelde methodiek

Zoals hiervoor aangegeven is het voor Zutphen van belang een eenduidige normering toe te passen. Gelet op de schaal en de omvang van het aantal projecten gaat het te ver om onderscheid te maken naar fasen en/of producten (als onderdeel van het projectmatig werken) of om afhankelijk van de omvang en samenstelling van het bouwprogramma een (gedifferentieerd) normbedrag op te nemen. Voorgesteld wordt om uit te gaan van een enkelvoudig percentage dat in hoogte fluctueert per type project. Het percentage wordt vermenigvuldigd met de kosten voor bodemsanering, bouw- en woonrijpmaken. Het resultaat is de basis voor de begrotingsregels planontwikkelingskosten en voorbereiding & toezicht. De onderverdeling naar deze twee begrotingsregels is projectafhankelijk. De planontwikkelingskosten hebben betrekking op het opstellen van de kaders voor het project: beleidsmatig, programma, ruimtelijk, financiering, planning, etc. Wanneer deze kaders zijn uitgewerkt en vastgesteld worden de kosten voor uitvoering van het project ten laste gebracht van de begrotingsregel uitvoering en toezicht. Eventuele bijstelling en herziening van de projectkaders worden ten laste gebracht van de begrotingsregels planontwikkeling. Omdat het afhankelijk is van het project wat de verdeling is tussen planontwikkeling enerzijds en uitvoering en toezicht anderzijds, wordt voorgesteld om dit onderscheid per project te maken en vast te leggen in de vast te stellen grondexploitatie. Bij de jaarlijkse herziening kan dit onderscheid zo nodig worden aangepast.

Wat betreft de hoogte van het percentage wordt aansluiting gezocht bij landelijk toegepaste normen. Voor Zutphen wordt voorgesteld onderscheid te maken naar de volgende projecttypen:

- Wonen in uitbreidingsgebieden;
- Wonen in inbreidingsgebieden;
- Herstructurering en lichte transformatie;
- Overig, waaronder bedrijfsfuncties, projecten met een significant afwijkend investeringsprofiel en zware transformatie.

Onder wonen in uitbreidingsgebieden worden projecten verstaan van enige omvang in het buitengebied en aan de randen van de bebouwde kom waarbij de hoofdfunctie wonen is. Voorbeelden hiervan zijn Leesten-Oost en De Teuge.

Wonen in inbreidingsgebieden zijn projecten met vooral woonfuncties gelegen binnen de huidige bebouwde kom. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld het benutten van ongebruikte terreinen voor woningbouw en ongeschikte functies. Een voorbeeld van deze projecten is De Voormalige Kwekerij J. Vermeerstraat.

Projecten in de herstructurering en lichte transformatie zijn gelegen in de bestaande woon- en werkgebieden in de bebouwde kom, waarbij bestaande bebouwing wordt vervangen door nieuwe waarbij veelal sprake is van een complex planproces met veel betrokken partijen. Vaak is tevens sprake van een functiewijziging waarbij de huidige functie wordt verplaatst naar elders. Er zijn momenteel geen projecten vastgesteld voor dit type project.

De overige categorie bevat projecten die niet passen bij de voorgaande categorieën. Dit zijn projecten met andere functies zoals bedrijven waarbij sprake is van een gedeelde verantwoordelijkheid over de grondexploitatie en/of waarbij het investeringsniveau significant afwijkt. Voor deze categorie wordt gesteld dat de verhouding tussen de kosten bodem, bouw- en woonrijpmaken en planstructurele voorzieningen en de hoogte van de benodigde plankosten fors afwijkt dat de andere categorieën. Per project dient specifiek bepaald te worden wat de hoogte van de plankosten mag zijn, in de vast te stellen grondexploitatie wordt dit nadrukkelijk vermeld. Voor bedrijfsfuncties wordt uitgegaan van een lager plankostenniveau omdat de voorbereiding en begeleiding van dit type projecten relatief minder intensief is. Bij een gedeelde verantwoordelijkheid voor een grondexploitatie zijn er meerdere partijen betrokken. De hoogte van de (gemeentelijke) plankosten is afhankelijk van het type partij(en) en de wijze van samenwerking. Bij projecten met een significant afwijkend investeringsniveau dient aan de hand van de ingeschatte absolute plankosten de omvang van de plankosten bepaald te worden. Het toepassen van de standaardnormering leidt of tot fors te hoge of tot fors te lage plankosten.

Op basis van landelijk onderzoek bij grondbedrijven wordt voorgesteld om de volgende percentages toe te passen waarbij lagere percentages mogelijk zijn:

- uitbreidingslocaties wonen: 25%;
- inbreidingslocaties wonen: 30%;
- herstructurering en lichte transformatie wonen en overige functies: 35%;
- Overig, waaronder bedrijfsfuncties, projecten met een significant afwijkend investeringsprofiel en zware transformatie: maatwerk.

De percentages zijn ontleend van landelijke gemiddelden. Deze percentages zijn organisatieafhankelijk:

- per gemeente bestaan er grote verschillen in uurtarieven;
- per gemeente bestaan er grote verschillen in toerekenbaarheid van kosten in vooral de eerste fase van de planontwikkeling;
- per gemeente bestaan er grote verschillen in de inrichting van het planontwikkelingsproces en projectmatig werken.

Ten opzichte van de landelijke gemiddelden wordt ook de post bodemsanering als grondslag meegenomen. Hierdoor is het mogelijk voor de verschillende technische uitvoeringshoofdstukken van de grondexploitatie dezelfde werkwijze toe te passen voor voorbereiding, toezicht en planbegeleiding. Verder wordt verondersteld dat de maatregelen voor bodemsanering steeds meer een indicatie zullen zijn voor de omvang van de benodigde planbegeleiding.

Door vermenigvuldiging van de kosten voor bodemsanering, bouw- en woonrijpmaken met het betreffende percentage wordt de hoogte van de begrotingsregels voor plankosten bepaald. Vervolgens wordt per project onderscheid gemaakt naar planontwikkeling en voorbereiding & toezicht. Aan de hand van de planning worden de kosten vervolgens gefaseerd in de tijd en wordt per jaarschijf aangegeven welk deel van de kosten verwacht wordt.

Voor de toekomstige jaarschijven wordt in de grondexploitatie rekening gehouden met een kostenstijging. Deze kostenstijging is gelijk aan de indexeringspercentages voor de kosten in de grondexploitatie. Door de toepassing van deze correctie voor de toekomstige kosten wordt ingespeeld op inflatie-effecten.

De gemaakte kosten voor plankosten worden vervolgens afgetrokken van het totale bedrag voor plankosten om de hoogte van de resterende plankosten te kunnen bepalen. De resterende uitgaven voor plankosten moeten worden getoetst aan de restantverwachtingen. Hierbij wordt gekeken naar de volgende aspecten:

- behoren de te maken kosten tot het project op basis van de toelichting op de vastgestelde grondexploitatie uitgaande van het aangegeven plangebied en de beschrijving van de begrotingsregels planontwikkeling en voorbereiding en toezicht;
- zijn de te maken kosten in evenwicht met het te verkrijgen product, omdat het ontbreekt aan een beschrijving van de verschillende producten wordt hierbij uitgegaan van de professionaliteit van de toetser;
- is de restantbegroting nog voldoende om de kosten te kunnen dekken en is het restant na aftrek van deze kosten nog voldoende om de kosten in de toekomst te kunnen dragen.

De kosten die ten laste mogen worden gebracht aan de plankosten zijn de volgende:

- kosten bij nieuw planinitiatief: deze kosten worden niet ten laste gebracht aan de plankosten en hebben betrekking op de fase voor het ontstaan van een daadwerkelijk project. In deze fase wordt het initiatief gezien op realiteit, er is nog geen sprake van een concrete opdracht tot het voeren van een project. De kosten kunnen bij het starten van het project wel in de exploitatie worden meegenomen. Dit kan de positie versterken van de gemeente bij het verhalen van deze kosten in het kader van de nieuwe grondexploitatiewet.
- planontwikkelingskosten: alle kosten die gemoeid zijn bij het opstellen van de projectkaders als onderdeel van de vast te stellen grondexploitatie. Het gaat hierbij om kosten voor intern en extern onderzoek naar geluid, bodemsituatie, ruimtelijke planvorming (inclusief bestemmingsplan), afzetbaarheid bouwprogramma, enzovoorts. De hoogte van deze kosten dienen redelijk en proportioneel te zijn te zijn. Indien sprake is van aantoonbaar hogere kosten voor een te leveren dienst kan hoofd grondbedrijf besluiten deze (hogere) kosten niet uit de grondexploitatie te betalen.
- uitvoering & toezicht: alle kosten die gemoeid zijn bij het uitvoeren van het plan niet zijnde kosten behorende tot verwerving en het tijdelijk beheer van gronden en opstellen.

Voorgesteld wordt om de volgende kosten toe te rekenen aan de drie genoemde planfasen:

Fase	Toerekenbare plankosten
Planinitiatief	<ul style="list-style-type: none"> • Ruimtelijke, programmatische en financiële verkenning ten behoeve van het definiëren van het project. • Voorbereiding en begeleiding van de besluitvorming ten behoeve van het opstarten van het project.
Planontwikkeling	<ul style="list-style-type: none"> • Eventueel opstellen globale grondexploitatie. • Eventueel opstellen intentieovereenkomst. • Eventueel opstellen communicatieplan. • Voorbereiding en begeleiding van planontwerp tot en met voorlopig ontwerp, waaronder beeldkwaliteitsplan en RO-procedures (voor zover niet toerekenbaar aan leges). • Voorbereiden en begeleiden technische onderzoek en fiscaal advies. • Opstellen grondexploitatie en beslisdocument om de projectkaders vast te leggen. • Voorbereiding van verwerving, sloop, bodem, bouw- en woonrijpmaken, planstructurele werken, gronduitgifte en subsidie-aanvragen. • Beheer van de grondexploitatie vanaf het moment dat deze is opgesteld tot start planuitvoering.
Planuitvoering & toezicht	<ul style="list-style-type: none"> • Begeleiden van planontwerp vanaf voorlopig ontwerp. • Begeleiden (waaronder (laten) opstellen van bestekken en directievoering) van verwerving, sloop, bodem, bouw- en woonrijpmaken, planstructurele werken, gronduitgifte en subsidie-aanvragen. • Beheer van de grondexploitatie. • Financieel-administratieve projectafsluiting, waaronder overdrachtsdocument openbare ruimte.

Voor alle kosten die onder de begrotingsregels voor plankosten worden opgenomen geldt dat ze onderdeel uitmaken van de lijst met verhaalbare kosten bij de nieuwe grondexploitatiewet. Indien sprake is van niet toerekenbare kosten dient andere dekking gevonden te worden in de vorm van ISV of andere (externe) middelen.

Bij de herziene grondexploitatie wordt verslag gedaan over de uitgaven van de plankosten. Hierbij wordt aangegeven in hoeverre de besteding in lijn is met de omvang van de betreffende jaarschijf en in hoeverre sprake is van versnelling of vertraging. Aan de hand van dit verslag en de verwachtingen voor de rest van het project worden bij de herziening de begrotingsregels voor plankosten herzien, wat betreft de hoogte en de verdeling naar (het aantal) jaarschijven.

Indien hiertoe aanleiding is kan besloten worden de hoogte van de normering plankosten bij de herzieningen aan te passen. Hiertoe kan worden besloten als:

- over alle projecten een bijstelling dient plaats te vinden van de hoogte van de plankosten indien blijkt dat het percentage voor alle projecten afwijkt van de werkelijke kosten;
- voor alle projecten sprake is van een significante aanpassing van het totaal aan kosten voor bodemsanering, bouw- en woonrijpmaken en planstructurele kosten, waarbij de hoogte van de absolute plankosten gelijk blijft;
- de toe te rekenen kosten of de prijsstelling van deze toe te rekenen kosten significant wijzigen zoals bijvoorbeeld een bijstelling van de uurtarieven van de verschillende disciplines of een fors aanpassing van de hoogte van door derden geleverde diensten.

5.3 Uitkomsten voorgestelde methodiek

Toepassing van de voorgestelde normering leidt tot het volgende overzicht:

	Bodem, bouw- en woonrijpmaken	typering	voorstel % plankosten	Bedrag plan- kosten voor- stel
Leesten Oost	24.584.444	uitbreiding	25,0%	6.146.111
Leesten Oost (reserve locatie)	4.645.048	uitbreiding	25,0%	1.161.262
J. Vermeerstraat	963.009	inbreiding	30,0%	288.903
De Teuge	3.026.835	overig	34,1%	1.033.154
Revelhorst Zuid	4.420.966	overig	11,4%	504.451
Revelhorst Oost	3.665.814	overig	12,0%	439.006
Lunettestraat	1.061.100	inbreiding	30,0%	318.330
Den Elterhof	628.366	uitbreiding	25,0%	157.092
Fort de Pol	17.157.522	overig	14,0%	2.395.282
Van Hallstraat	4.120	overig	n.v.t.	25.750
Voormalige Willem van Oranjeschool	144.718	inbreiding	30,0%	43.415
Herstructurering sportvelden	8.004.417	uitbreiding	25,0%	2.001.104
Totaal	68.306.359		20,8%	14.513.860

Toelichting categorie overig:

- De Teuge: Voor het project De Teuge zijn reeds forse kosten gemaakt voor plankosten als gevolg van een herontwikkeling van het plan in het verleden en de voorbereiding en toezicht voor het te realiseren aardwarmtesysteem. Verder komt het plan tot stand door middel van veelvuldig overleg met de omgeving. Een deel van deze laatste kosten worden gedekt buiten de grondexploitatie (wijkenpak en programma Vitale Stad). De reeds gerealiseerde kosten zijn reeds hoger dan het totaal aan kosten wat op basis van het toe te passen percentage verwacht mag worden. Vooralsnog wordt er vanuit gegaan van de huidige restantbegroting voldoende is voor de resterende activiteiten. In de berekening wordt om het huidige percentage van 34,1% gehandhaafd.

- Revelhorst Zuid: Dit project omvat de realisatie van een bedrijventerrein. De uitvoering van het project loopt volgens planning en de plankosten passen binnen de nu opgenomen bedragen. De restant te maken plankosten passen binnen de restantbudgetten. Het huidige percentage van 11,4% wordt derhalve gehandhaafd.
- Revelhorst Oost: Dit project wordt waarschijnlijk uitgevoerd in samenwerking met de markt. Hierdoor zullen niet alle activiteiten door de gemeente uitgevoerd worden. Vooralsnog wordt uitgegaan van het huidige percentage van 12% passend bij de ontwikkeling van een bedrijventerrein.
- Fort de Pol: Het project Fort de Pol omvat een zeer omvangrijke bodemsanering. Als gevolg van de bijbehorende forse investeringen leidt het toepassen van het percentage tot te hoge kosten voor plankosten. Op basis van de huidige inzichten en de fase van planuitvoering is het aannemelijk dat het huidige percentage voldoende is. Er wordt uitgegaan van het toepassen van een percentage van 14% passend bij een bedrijventerreinontwikkeling.
- Van Hallstraat: De Van Hallstraat bevat relatief lage investeringen omdat het een particulier plan betreft waarbij de ontwikkelaar de kosten voor zijn rekening neemt. Het toepassen van het standaardpercentage leidt tot onvoldoende plankosten. De huidige post voor plankosten wordt gehandhaafd om de planvoorbereidingskosten van de gemeente te kunnen dekken.

Voor de projecten in de categorie overig is vooralsnog uitgegaan van de nu opgenomen plankosten. Bij de volgende herziening zal bekeken moeten worden of de opgenomen bedragen juist zijn en of de restanten voldoende zijn om de resterende activiteiten te kunnen uitvoeren.

	voorstel % plan- kosten	bedrag plan- kosten voor- stel	Gerealiseerd	restant voorstel
Leesten Oost	25,0%	6.146.111	3.192.634	2.953.477
Leesten Oost (reserve locatie)	25,0%	1.161.262	0	1.161.262
J. Vermeerstraat	30,0%	288.903	38.730	250.173
De Teuge	34,1%	1.033.154	931.209	101.945
Revelhorst Zuid	11,4%	504.451	248.299	256.152
Revelhorst Oost	12,0%	439.006	6.009	432.997
Lunettestraat	30,0%	318.330	2.681	315.649
Den Elterhof	25,0%	157.092	37.604	119.488
Fort de Pol	14,0%	2.395.282	249.355	2.145.927
Van Hallstraat	n.v.t.	25.750	0	25.750
Voormalige Willem van Oranjeschool	30,0%	43.415	0	43.415
Herstructurering sportvelden	25,0%	2.001.104	871.222	1.129.882
Totaal	20,8%	14.513.860	5.577.743	8.936.117

De invoering van de aangepaste systematiek heeft de volgende consequenties voor de plankosten in de vastgesteld grondexploitaties. Wat opvalt is dat het totaal aan plankosten licht daalt. Hierbij dient opgemerkt te worden dat er geen herstructureringsplannen zijn vastgesteld en voor een groot deel van de plannen wordt uitgegaan van de huidige percentages.

	Bedrag plankosten bestaand	voorstel % plankosten	bedrag plan- kosten voorstel	Vershil
Leesten Oost	6.008.155	25,0%	6.146.111	+137.956
Leesten Oost (reserve locatie)	1.000.171	25,0%	1.161.262	+161.091
J. Vermeerstraat	217.884	30,0%	288.903	+71.019
De Teuge	1.033.154	34,1%	1.033.154	0
Revelhorst Zuid	504.451	11,4%	504.451	0
Revelhorst Oost	439.006	12,0%	439.006	0
Lunettestraat	388.546	30,0%	318.330	-70.216
Den Elterhof	224.634	25,0%	157.092	-67.543
Fort de Pol	2.395.282	14,0%	2.395.282	0
Van Hallstraat	25.750	n.v.t.	25.750	0
Voormalige Willem van Oranjeschool	37.080	30,0%	43.415	+6.335
Herstructurering sportvelden	2.374.105	25,0%	2.001.104	-373.001
Totaal	14.648.218	20,8%	14.513.860	-134.358

5.4 Vaststellen plankosten

De invoering van de voorgestelde normering plankosten leidt in eerste instantie tot een geringe vrijval van middelen. Er wordt voorgesteld om deze vrijval toe te voegen aan de reserve grondexploitatie (specifiek de reserve Grondbedrijf Zutphen) om eventuele tegenvallers in de toekomst (deels) te kunnen opvangen. Bij de actualisatie van de grondexploitaties in 2007 zal exact bepaald moeten worden om welk bedrag het hierbij gaat. De afdeling Grondzaken is belast met deze actualisatie en zal toezien dat de juiste normering in de grondexploitaties wordt verwerkt.

Ondanks er percentages worden toegepast die landelijk gebruik zijn wordt verder voorgesteld aan de hand van de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitaties (voorafgaand aan de vaststelling ervan) een analyse uit te voeren of de voorgestelde percentages nog actueel zijn.

Voor de bewaking van de normering is afdeling Grondzaken belast met de grondexploitaties van het Grondbedrijf Zutphen en de programma-organisatie De Mars met de grondexploitaties van het Ontwikkelingsbedrijf De Mars. Onderdeel van dit bewaken is de controle op de juiste toepassing van de normering in vastgestelde grondexploitaties en het bewaken van de omvang en fasering van de plankosten en eventuele verschillen tijdig te melden.