

Agendanr. : 11
Voorstelnr. : 2008-074
Onderwerp : Nota grondbeleid 2008.

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 27 mei 2008

het UNANIMOUS door de
RAAD AANGENOMEN
Amendement A.
(bijvoegsel) M

Beknopt voorstel

Aan u wordt voorgesteld akkoord te gaan met de nota grondbeleid 2008.

Toelichting

Om te kunnen voldoen aan de bepalingen gesteld in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) met betrekking tot het grondbeleid is in 2005 een eerste, zij het beperkte, nota grondbeleid opgesteld.

Als vervolg hierop is een meer uitgebreide nota grondbeleid samengesteld die aansluit bij de bepalingen gesteld in het BBV.

In de nu ter besluitvorming voorliggende nota grondbeleid 2008 is de in artikel 16 van het BBV vermelde integrale visie en de aanduiding waarop de gemeente het grondbeleid uitvoert opgenomen.

Hierdoor is nu een nota grondbeleid beschikbaar die als basis dient voor het maken van de paragraaf G. Grondbeleid op te nemen in de documenten als onderdeel van de budgetcyclus.

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

De secretaris,

de burgemeester,

Advies commissie SO d.d. 10 juni 2008

Advies commissie

Nr. 2008-074

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 mei 2008

gelet op Amendement A, unaniem aangenomen in de raadsvergadering van 24 juni 2008 (bijgevoegd)

b e s l u i t

de nota grondbeleid 2008 vast te stellen

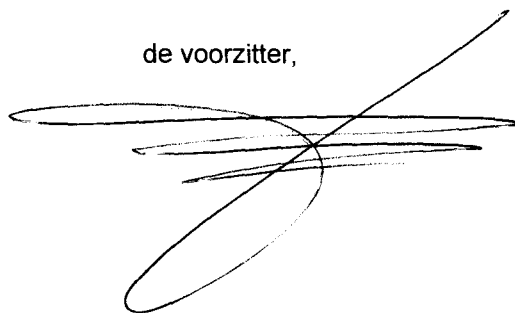
Heerhugowaard, 24 juni 2008

De Raad voornoemd,

de griffier,



de voorzitter,





UNANIEM
AANGENOMEN door de Raad
M

RAAD : 24-6-2008

Agenda nr. : 11

Voorstel nr. : 2008-074

Onderwerp : Nota grondbeleid 2008

AMENDEMENT

De ondergetekenden, leden van de raad van de gemeente Heerhugowaard, stellen voor de nota grondbeleid als volgt aan te passen:

Om een goed inzicht te verkrijgen in de grondexploitaties en het verloop daarvan is het noodzakelijk deze grondexploitaties periodiek te herzien en over die herziening besluiten te nemen.

De grote complexen worden jaarlijks herzien en de kleinere complexen worden jaarlijks geactualiseerd en om de twee á drie jaar herzien.

Gedaan in de openbare Raadsvergadering van 24 juni 2008-06-24

Fractie VVD

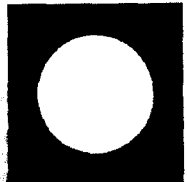
W. Witte

A. Harren

Th. Mars

G. Boellaard

M. Stam



Amendement

Amendement ontraden door college
Amendement in 2e termijn
ingetrokken door initiatiefnemers.

Agendapunt: 11.
Voorstelnr. 2008-074: Nota grondbeleid 2008.



De Raad van de gemeente Heerhugowaard in vergadering bijeen op 24 juni 2008;

Ondergetekenden stellen voor het besluit aan te vullen als volgt:

Besluit:

1. De Strategische verwerving onder punt 3.1.5. van de nota grondbeleid 2008, moeten passen in een inhoudelijk kader; te weten:
 - Structuurbeeld 2005-2015
 - Masterplan Voorzieningen
 - Nota Bovenwijkse Kosten
 - Collegeprogramma / Raadsprogramma 2006-2010
2. Met het onder ad. 1 genomen besluit, akkoord te gaan met de nota grondbeleid 2008.

Toelichting:

Krediet voor strategische aankopen.

Gegeven de soms noodzakelijke snelheid van handelen en het belang om desgewenst private partijen vóór te zijn, wil de raad aangeven binnen welke inhoudelijke kaders, het college het bijbehorende budget van 2,5 miljoen euro, beschikbaar wil stellen voor strategische grondaankopen.

Aankopen dienen de positie van de gemeente te versterken bij potentiële ontwikkelingen en dat aansluit bij grondposities die de gemeente al in haar bezit heeft.

Achteraf wordt de Raad geïnformeerd over de strategische aankopen door middel van de jaarrekening en begrotingswijzigingen.

Fractie van de H.O.P.:

Agendanr. : 11
Voorstelnr. : 2008-074
Onderwerp : Nota grondbeleid 2008.

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 27 mei 2008

↓
het unaniem door de
RAAD AANGENOMEN
Amendement A.
(bijgevoegd) M

Beknopt voorstel

Aan u wordt voorgesteld akkoord te gaan met de nota grondbeleid 2008.

Toelichting

Om te kunnen voldoen aan de bepalingen gesteld in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) met betrekking tot het grondbeleid is in 2005 een eerste, zij het beperkte, nota grondbeleid opgesteld.

Als vervolg hierop is een meer uitgebreide nota grondbeleid samengesteld die aansluit bij de bepalingen gesteld in het BBV.

In de nu ter besluitvorming voorliggende nota grondbeleid 2008 is de in artikel 16 van het BBV vermelde integrale visie en de aanduiding waarop de gemeente het grondbeleid uitvoert opgenomen.

Hierdoor is nu een nota grondbeleid beschikbaar die als basis dient voor het maken van de paragraaf G. Grondbeleid op te nemen in de documenten als onderdeel van de budgetcyclus.

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

De secretaris,

de burgemeester,

Advies commissie SO d.d. 10 juni 2008

Advies commissie

Nr. 2008-074

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 mei 2008

gelet op Amendement A, unaniem aangenomen in de raadsvergadering van 24 juni 2008 (bijgevoegd)


b e s l u i t

de nota grondbeleid 2008 vast te stellen

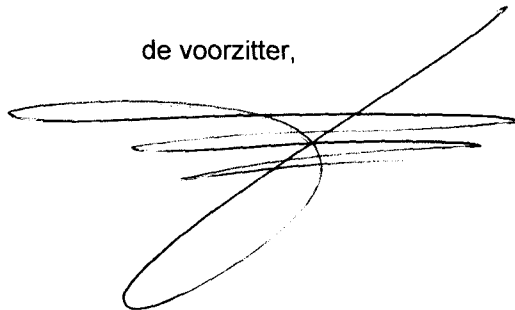
Heerhugowaard, 24 juni 2008

De Raad voornoemd,

de griffier,



de voorzitter,





UNANIEM
AANGENOMEN door de Raad
M

RAAD : 24-6-2008

Agenda nr. : 11

Voorstel nr. : 2008-074

Onderwerp : Nota grondbeleid 2008

AMENDEMENT

De ondergetekenden, leden van de raad van de gemeente Heerhugowaard, stellen voor de nota grondbeleid als volgt aan te passen:

Om een goed inzicht te verkrijgen in de grondexploitaties en het verloop daarvan is het noodzakelijk deze grondexploitaties periodiek te herzien en over die herziening besluiten te nemen.

De grote complexen worden jaarlijks herzien en de kleinere complexen worden jaarlijks geactualiseerd en om de twee á drie jaar herzien.

Gedaan in de openbare Raadsvergadering van 24 juni 2008-06-24

Fractie VVD

W. Witte

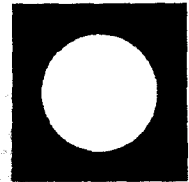
A. Harren

Th. Mars

G. Boellaard

M. Stam

H. Heerhugowaardse O. P.
O. Onafhankelijke
P. Partij H. O. P.



Amendement

Amendement ontraden door college
Amendement in 2e termijn
ingetrokken door initiatiefnemers.

Agendapunt: 11.
Voorstelnr. 2008-074: Nota grondbeleid 2008.



De Raad van de gemeente Heerhugowaard in vergadering bijeen op 24 juni 2008;

Ondergetekenden stellen voor het besluit aan te vullen als volgt:

Besluit:

1. De Strategische verwerving onder punt 3.1.5. van de nota grondbeleid 2008, moeten passen in een inhoudelijk kader; te weten:
 - Structuurbeeld 2005-2015
 - Masterplan Voorzieningen
 - Nota Bovenwijkse Kosten
 - Collegeprogramma / Raadsprogramma 2006-2010
2. Met het onder ad. 1 genomen besluit, akkoord te gaan met de nota grondbeleid 2008.

Toelichting:

Krediet voor strategische aankopen.
 Gegeven de soms noodzakelijke snelheid van handelen en het belang om desgewenst private partijen vóór te zijn, wil de raad aangeven binnen welke inhoudelijke kaders, het college het bijbehorende budget van 2,5 miljoen euro, beschikbaar wil stellen voor strategische grondaankopen.
 Aankopen dienen de positie van de gemeente te versterken bij potentiële ontwikkelingen en dat aansluit bij grondposities die de gemeente al in haar bezit heeft.
 Achteraf wordt de Raad geïnformeerd over de strategische aankopen door middel van de jaarrekening en begrotingswijzigingen.

Fractie van de H.O.P.:

Commissie: SO
 Datum: 10.6.08
 Besluit: bespreking
 raad 24/6

BV08.0465 BESTUURSDIENST / ADVIES AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Reg. nummer:	Paraaf sectordirecteur	Portefeuillehouder	R.J. Piet/H. v.d.
Datum: 19-05-2008	Paraaf sectorcontroller	Agenda	Heiligenberg.
B&W d.d. 27-05-2008	Sector/afd.: SO/HaV	Actieve informatie- plicht	Openbaar
	Steller: C. Konijn		Nvt

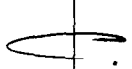






Onderwerp: Concept nota grondbeleid 2008 en reactie PWC op de concept nota grondbeleid 2008.

Probleemstelling:

PriceWaterhouseCoopers heeft op verzoek van de gemeente Heerhugowaard de conceptnota grondbeleid 2008 beoordeeld en heeft de bijgaande reactie gegeven.

Geadviseerde beslissing:

Te besluiten conform de punten 1 t/m 4.

	S	B	W	W	W	W	B&W d.d. <u>27 MEI 2008</u>	Embargo tot:
Akkoord/Vka							Nummer: <u>19</u>	
Bespreken							Opmerking:	

Beslissing:

Te besluiten conform de punten 1 t/m 4. In het voorstel worden enkele redactionele wijzigingen aangebracht. R.J.Piet licht het voorstel in de raadscommissie toe.

Advies van commissie:	SO/MI 10-06-2008	Raadsbehandeling d.d.	<u>24-6 '08</u>
Ter inzage voor:		Begrotingswijziging:	Nee.
Kopie voorstel/besluit naar:	SO/HaV	Na afhandeling naar Centraal archief	Nee.

BESTUURSDIENST / ADVIES AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Onderwerp: Reactie PriceWaterhouseCoopers op de conceptnota grondbeleid 2008.

Bevat het advies alle elementen? Raadpleeg hiervoor de checklist voor B&W-adviezen

Raadsprogramma 3: Uitbouw Stedelijke Voorzieningen.
Raadsprogramma 8: Professionele bedrijfsvoering en financiën.
Paragraaf G: Grondbeleid.
Product 6.830: Bouwgrondexploitatie.

Inleiding:

In de BenW vergadering d.d. 15-04-2008 heeft uw college besloten de conceptnota grondbeleid 2008, nadat de in het college overeengekomen redactionele wijzigingen zijn overgenomen, vast te stellen.

Tegelijkertijd met de besluitvorming van uw college en de daaropvolgende verzending van de conceptnota grondbeleid 2008 naar de gecombineerde commissie Stadsontwikkeling Middelen (SO/MI) is aan de accountant PriceWaterhouseCoopers (PWC) verzocht deze conceptnota grondbeleid 2008 van commentaar te voorzien, hetgeen heeft geleid tot een aantal adviezen.

PWC heeft in haar schriftelijke reactie d.d. 13-05-2008 (zie bijlage), welke ook tijdens de presentatie van de concept nota grondbeleid 2008 in de gecombineerde commissie SO/MI is uitgereikt, de volgende adviezen c.q. aanbevelingen opgenomen;

- *"Wij adviseren Uw Raad dat in de conceptnota grondbeleid 2008 wordt opgenomen **wanneer** sprake is van een herziene grondexploitatie, zodat duidelijkheid bestaat over het afwegingsmoment van tussentijdse winstneming".*
- *"Wij adviseren Uw Raad in de conceptnota grondbeleid 2008 aanvullend op te nemen dat de grondexploitatie jaarlijks wordt herzien, zodat in ieder geval één keer per jaar de afweging wordt gemaakt of de grondexploitatie voldoet aan de voorwaarden voor tussentijdse winstemming. In de meest optimale situatie vindt deze beoordeling van alle complexen jaarlijks plaats. Vanuit praktisch oogpunt kan hierbij het onderscheid worden gemaakt dat bij de grotere complexen deze afweging jaarlijks moet worden gemaakt en dat bij de kleinere complexen deze afweging één keer in de twee á drie jaar plaats vindt".*
- *"In de conceptnota grondbeleid 2008 wordt het BBV gehanteerd waarbij het resultaat wordt genomen naar voortgang van het project. Dit vinden wij een goed uitgangspunt. Wij adviseren dit uitgangspunt aan te vullen met de criteria die moeten gelden wanneer Uw Raad vindt dat er voldoende zekerheid is om winst te nemen".*

In de conceptnota grondbeleid 2008 is omtrent de eerste twee opmerkingen het volgende opgenomen onder paragraaf 7.1.2. Grondexploitatie:

"Om een goed inzicht te verkrijgen in die grondexploitatie en het verloop daarvan is het noodzakelijk deze grondexploitaties periodiek te herzien en over die herziening besluiten te nemen. De commissie BBV stelt dat die herziening alleen al moet vanwege de waarderingen die voor de jaarrekening relevant zijn. De diepgang van die herziening kan echter, volgens de commissie BBV, verschillen. Bij deze herzieningen in onze gemeente wordt prioriteit gelegd bij de complexen waarin de meeste activiteiten qua exploitatie plaats vinden en waarbij dus de risico's het grootst zijn. De grondexploitaties en herzieningen hierin zullen op basis van de aanbevelingen en eventueel nog nader op te stellen voorwaarden van de commissie BBV worden opgesteld".

Voorgesteld wordt de bovenvermelde alinea als volgt aan te passen, waardoor deze alinea aansluit bij de aanbeveling van PWC.

"Bij deze jaarlijkse herzieningen in onze gemeente wordt prioriteit gelegd bij de complexen waarin de meeste activiteiten qua exploitatie plaats vinden en waarbij dus de risico's het grootst zijn. De grondexploitaties en herzieningen hierin zullen op basis van de aanbevelingen en eventueel nog nader op te stellen voorwaarden van de commissie BBV worden opgesteld, waarbij voor de kleinere complexen één keer in de twee á drie jaar een herziening plaats vindt".
Bij deze herzieningen wordt inzicht gegeven of er tussentijds winst kan worden genomen.

In de laatste aanbeveling van PWC staat vermeld dat het BBV wordt gehanteerd waarbij het resultaat wordt genomen naar voortgang van het project.

In de conceptnota grondbeleid 2008 is hiervoor de basis vermeld, zie blz. 22 en verder. PWC kan zich vinden in dit uitgangspunt.

Het advies van PWC is daarnaast, dit uitgangspunt aan te vullen met de criteria die moeten gelden wanneer Uw Raad vindt dat er voldoende zekerheid is om winst te nemen.

In de notitie grondexploitatie van de Commissie BBV d.d. januari 2008, waarvan een gedeelte is opgenomen als bijlage I in de conceptnota grondbeleid 2008 doet de Commissie BBV de volgende aanbeveling;

“De commissie BBV beveelt voor het tussentijds winst nemen aan dat de lokale afweging tussen het voorzichtigheidsbeginsel en het realisatiebeginsel nader wordt uitgewerkt. Het voorzichtigheidsbeginsel leidt er immers toe dat de realisatie van winst moet worden uitgesteld tot daarover voldoende zekerheid bestaat. Dit betekent echter niet dat pas winst moet worden genomen bij het afsluiten van het grondexploitatiecomplex. Er zijn situaties denkbaar waarbij reeds eerder voldoende zekerheid is voor winst nemen. Volgens het realisatiebeginsel dient in die gevallen de winst dan ook te worden genomen”.

Bij de afweging over tussentijdse winstneming worden de volgende criteria gehanteerd om te bepalen of voldoende zekerheid bestaat.

Winst binnen een exploitatieopzet, of afzonderlijk deel daarbinnen, kan tussentijds worden genomen als:

- Alle kosten van een complex geheel zijn gedekt door gerealiseerde verkopen en elke verdere verkoop is dus pure winst.
- Bijna alle kosten zijn gemaakt én ook de behoedzaam geraamde nog te maken laatste kosten geheel zijn gedekt door de gerealiseerde verkopen.
- De gerealiseerde verkopen de gemaakte kosten overtreffen én de behoedzaam geraamde nog te verkrijgen verkoopopbrengsten aanmerkelijk hoger zijn dan de behoedzaam geraamde nog te maken laatste kosten. Deze situatie kan zich voordoen bij locaties met een relatief grote winstgevendheid.

Door deze criteria te betrekken bij de voorstellen tot resultaat name van het college en deze resultaatbepaling op te nemen als onderdeel van de paragraaf G. Grondbeleid, welke als verplicht onderdeel wordt opgenomen in de begroting en jaarrekening, en daarnaast aanvullend wordt opgenomen in de voorjaarsnota, burap I en II, blijft de bevoegdheid van het college over de uitvoering van het beleid in stand en kan de gemeenteraad als invulling van zijn budgetrecht besluiten nemen over het tussentijds nemen van resultaten

Resumé:

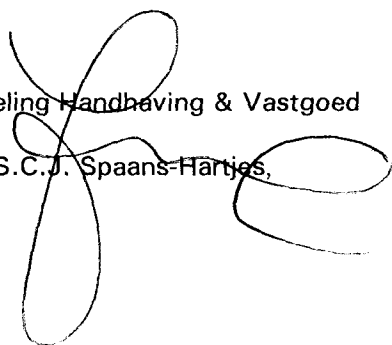
Onder verwijzing naar de bijgaande brief van PWC d.d. 13-05-2008 wordt u het volgende voorgesteld:

1. De nota grondbeleid 2008 onder paragraaf 7.1.2. (blz. 21 2^e alinea) als volgt aan te passen.
“Bij deze jaarlijkse actualisering in onze gemeente wordt prioriteit gelegd bij de complexen waarin de meeste activiteiten qua exploitatie plaats vinden en waarbij dus de risico's het grootst zijn. De grondexploitaties en actualisering hierin zullen op basis van de aanbevelingen en eventueel nog nader op te stellen voorwaarden van de commissie BBV worden opgesteld, waarbij voor de kleinere complexen één keer in de twee á drie jaar een herziening plaats vindt”.
2. De nota grondbeleid 2008 onder paragraaf 7.1.4 (blz. 22 onder vet gedrukte zin) als volgt aan te passen.
“Bij de afweging over tussentijdse winstneming worden de volgende criteria gehanteerd om te bepalen of voldoende zekerheid bestaat.
Winst binnen een exploitatieopzet, of afzonderlijk deel daarbinnen, kan alléén tussentijds worden genomen als:
 - Alle kosten van een complex geheel zijn gedekt door gerealiseerde verkopen en elke verdere verkoop is dus pure winst.
 - Bijna alle kosten zijn gemaakt én ook de behoedzaam geraamde nog te maken laatste kosten geheel zijn gedekt door de gerealiseerde verkopen.
 - De gerealiseerde verkopen de gemaakte kosten overtreffen én de behoedzaam geraamde nog te verkrijgen verkoopopbrengsten aanmerkelijk hoger zijn dan de behoedzaam geraamde nog te maken laatste kosten. Deze situatie kan zich voordoen bij locaties met een relatief grote winstgevendheid”.
3. De nota grondbeleid 2008 onder 7.1.5. (blz. 24 laatste alinea) als volgt aan te passen.
“De verantwoording en het jaarlijks inzicht in het gevoerde grondbeleid en de daarvoor beschikbare grondexploitatie opzetten zullen jaarlijks, bij voorkeur bij de voorjaarsnota, aan de Raad en zo vaak als nodig is aan het college worden voorgelegd ten einde het college een actueel inzicht te blijven bieden”.

4. In te stemmen met het bijgaande raadsvoorstel.

Hoofd afdeling Handhaving & Vastgoed

mevrouw S.C.J. Spaans-Hartjes.

A handwritten signature in black ink, consisting of several large, overlapping loops and curves, positioned over the text of the document.

Addendum nota grondbeleid 2008

Aan: Comissie Stadsontwikkeling/Middelen d.d. 10-06-2008
Van: College van BenW
Datum: 28 mei 2008
Betreft: Nota grondbeleid 2008
Afschrift aan:

Raadsprogramma 3: Uitbouw Stedelijke Voorzieningen.
Raadsprogramma 8: Professionele bedrijfsvoering en financiën.
Paragraaf G : Grondbeleid.
Product 6.830: Bouwgrondexploitatie.

Inleiding:

In de BenW vergadering d.d. 15-04-2008 heeft het college besloten de conceptnota grondbeleid 2008 vast te stellen.

Tegelijkertijd met de besluitvorming van het college en de daaropvolgende verzending van de conceptnota grondbeleid 2008 naar de gecombineerde commissie Stadsontwikkeling Middelen (SO/MI) is aan de accountant PriceWaterhouseCoopers (PWC) verzocht deze conceptnota grondbeleid 2008 van commentaar te voorzien, hetgeen heeft geleid tot een aantal adviezen.

PWC heeft in haar schriftelijke reactie d.d. 13-05-2008 (zie bijlage), welke ook tijdens de presentatie van de concept nota grondbeleid 2008 in de gecombineerde commissie SO/MI is uitgereikt, de volgende adviezen c.q. aanbevelingen opgenomen;

- *"Wij adviseren Uw Raad dat in de conceptnota grondbeleid 2008 wordt opgenomen **wanneer** sprake is van een herziene grondexploitatie, zodat duidelijkheid bestaat over het afwegingsmoment van tussentijdse winstneming".*
- *"Wij adviseren Uw Raad in de conceptnota grondbeleid 2008 aanvullend op te nemen dat de grondexploitatie jaarlijks wordt herzien, zodat in ieder geval één keer per jaar de afweging wordt gemaakt of de grondexploitatie voldoet aan de voorwaarden voor tussentijdse winstemming. In de meest optimale situatie vindt deze beoordeling van alle complexen jaarlijks plaats. Vanuit praktisch oogpunt kan hierbij het onderscheid worden gemaakt dat bij de grotere complexen deze afweging jaarlijks moet worden gemaakt en dat bij de kleinere complexen deze afweging één keer in de twee á drie jaar plaats vindt".*
- *"In de conceptnota grondbeleid 2008 wordt het BBV gehanteerd waarbij het resultaat wordt genomen naar voortgang van het project. Dit vinden wij een goed uitgangspunt. Wij adviseren dit uitgangspunt aan te vullen met de criteria die moeten gelden wanneer Uw Raad vindt dat er voldoende zekerheid is om winst te nemen".*

In de conceptnota grondbeleid 2008 is omtrent de eerste twee opmerkingen het volgende opgenomen onder paragraaf 7.1.2. Grondexploitatie:

"Om een goed inzicht te verkrijgen in die grondexploitatie en het verloop daarvan is het noodzakelijk deze grondexploitaties periodiek te herzien en over die herziening besluiten te nemen. De commissie BBV stelt dat die herziening alleen al moet vanwege de waarderingen die voor de jaarrekening relevant zijn. De diepgang van die herziening kan echter, volgens de commissie BBV, verschillen. Bij deze herzieningen in onze gemeente wordt prioriteit gelegd bij de complexen waarin de meeste activiteiten qua exploitatie plaats vinden en waarbij dus de risico's het grootst zijn. De grondexploitaties en herzieningen hierin zullen op basis van de aanbevelingen en eventueel nog nader op te stellen voorwaarden van de commissie BBV worden opgesteld".

Het college van BenW heeft besloten de bovenvermelde alinea als volgt aan te passen, waardoor deze alinea aansluit bij de aanbeveling van PWC.

“Bij deze jaarlijkse herzieningen in onze gemeente wordt prioriteit gelegd bij de complexen waarin de meeste activiteiten qua exploitatie plaats vinden en waarbij dus de risico’s het grootst zijn. De grondexploitaties en herzieningen hierin zullen op basis van de aanbevelingen en eventueel nog nader op te stellen voorwaarden van de commissie BBV worden opgesteld, waarbij voor de kleinere complexen één keer in de twee á drie jaar een herziening plaats vindt”.

Bij deze herzieningen wordt inzicht gegeven of er tussentijds winst kan worden genomen.

In de laatste aanbeveling van PWC staat vermeld dat het BBV wordt gehanteerd waarbij het resultaat wordt genomen naar voortgang van het project.

In de conceptnota grondbeleid 2008 is hiervoor de basis vermeld, zie blz. 22 en verder. PWC kan zich vinden in dit uitgangspunt.

Het advies van PWC is daarnaast, dit uitgangspunt aan te vullen met de criteria die moeten gelden wanneer Uw Raad vindt dat er voldoende zekerheid is om winst te nemen.

In de notitie grondexploitatie van de Commissie BBV d.d. januari 2008, waarvan een gedeelte is opgenomen als bijlage I in de conceptnota grondbeleid 2008 doet de Commissie BBV de volgende aanbeveling;

“De commissie BBV beveelt voor het tussentijds winst nemen aan dat de lokale afweging tussen het voorzichtigheidsbeginsel en het realisatiebeginsel nader wordt uitgewerkt. Het voorzichtigheidsbeginsel leidt er immers toe dat de realisatie van winst moet worden uitgesteld tot daarover voldoende zekerheid bestaat. Dit betekent echter niet dat pas winst moet worden genomen bij het afsluiten van het grondexploitatiecomplex. Er zijn situaties denkbaar waarbij reeds eerder voldoende zekerheid is voor winst nemen. Volgens het realisatiebeginsel dient in die gevallen de winst dan ook te worden genomen”.

Bij de afweging over tussentijdse winstneming worden de volgende criteria gehanteerd om te bepalen of voldoende zekerheid bestaat.

Winst binnen een exploitatieopzet, of afzonderlijk deel daarbinnen, kan tussentijds worden genomen als:

- Alle kosten van een complex geheel zijn gedekt door gerealiseerde verkopen en elke verdere verkoop is dus pure winst.
- Bijna alle kosten zijn gemaakt én ook de behoedzaam geraamde nog te maken laatste kosten geheel zijn gedekt door de gerealiseerde verkopen.
- De gerealiseerde verkopen de gemaakte kosten overtreffen én de behoedzaam geraamde nog te verkrijgen verkoopopbrengsten aanmerkelijk hoger zijn dan de behoedzaam geraamde nog te maken laatste kosten. Deze situatie kan zich voordoen bij locaties met een relatief grote winstgevendheid.

Door deze criteria te betrekken bij de voorstellen tot resultaat name van het college en deze resultaatbepaling op te nemen als onderdeel van de paragraaf G. Grondbeleid, welke als verplicht onderdeel wordt opgenomen in de begroting en jaarrekening, en daarnaast aanvullend wordt opgenomen in de voorjaarsnota, burap I en II, blijft de bevoegdheid van het college over de uitvoering van het beleid in stand en kan de gemeenteraad als invulling van zijn budgetrecht besluiten nemen over het tussentijds nemen van resultaten

Resumé:

Onder verwijzing naar de bijgaande brief van PWC d.d. 13-05-2008 wordt u het volgende voorgesteld:

1. De nota grondbeleid 2008 onder paragraaf 7.1.2. (blz. 21 2^e alinea) als volgt aan te passen.
 “Bij deze jaarlijkse actualisering in onze gemeente wordt prioriteit gelegd bij de complexen waarin de meeste activiteiten qua exploitatie plaats vinden en waarbij dus de risico’s het grootst zijn. De grondexploitaties en actualisering hierin zullen op basis van de aanbevelingen en eventueel nog nader op te stellen voorwaarden van de commissie BBV worden opgesteld, waarbij voor de kleinere complexen één keer in de twee á drie jaar een herziening plaats vindt”.

2. De nota grondbeleid 2008 onder paragraaf 7.1.4 (blz. 22 onder vet gedrukte zin) als volgt aan te passen.

“Bij de afweging over tussentijdse winstneming worden de volgende criteria gehanteerd om te bepalen of voldoende zekerheid bestaat.
Winst binnen een exploitatieopzet, of afzonderlijk deel daarbinnen, kan alléén tussentijds worden genomen als:

 - Alle kosten van een complex geheel zijn gedekt door gerealiseerde verkopen en elke verdere verkoop is dus pure winst.
 - Bijna alle kosten zijn gemaakt én ook de behoedzaam geraamde nog te maken laatste kosten geheel zijn gedekt door de gerealiseerde verkopen.
 - De gerealiseerde verkopen de gemaakte kosten overtreffen én de behoedzaam geraamde nog te verkrijgen verkoopopbrengsten aanmerkelijk hoger zijn dan de behoedzaam geraamde nog te maken laatste kosten. Deze situatie kan zich voordoen bij locaties met een relatief grote winstgevendheid”.
3. De nota grondbeleid 2008 onder 7.1.5. (blz. 24 laatste alinea) als volgt aan te passen.

“De verantwoording en het jaarlijks inzicht in het gevoerde grondbeleid en de daarvoor beschikbare grondexploitatie opzetten zullen jaarlijks, bij voorkeur bij de voorjaarsnota, aan de Raad en zo vaak als nodig is aan het college worden voorgelegd ten einde het college een actueel inzicht te blijven bieden”.
4. In te stemmen met het bijgaande raadsvoorstel.

E.e.a. conform BenW besluit d.d. 27-05-2008.



Agendanr. : Agendanummer
Vorstelnr. : Voorstelnummer
Onderwerp : Nota grondbeleid 2008.

Aan de Raad,

Heerhugowaard, datum B&W voorstel

Beknopt voorstel

Aan u wordt voorgesteld akkoord te gaan met de nota grondbeleid 2008.

Toelichting

Om te kunnen voldoen aan de bepalingen gesteld in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) met betrekking tot het grondbeleid is in 2005 een eerste, zij het beperkte, nota grondbeleid opgesteld.

Als vervolg hierop is een meer uitgebreide nota grondbeleid samengesteld die aansluit bij de bepalingen gesteld in het BBV.

In de nu ter besluitvorming voorliggende nota grondbeleid 2008 is de in artikel 16 van het BBV vermelde integrale visie en de aanduiding waarop de gemeente het grondbeleid uitvoert opgenomen.

Hierdoor is nu een nota grondbeleid beschikbaar die als basis dient voor het maken van de paragraaf G. Grondbeleid op te nemen in de documenten als onderdeel van de budgetcyclus.

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

De secretaris,

de burgemeester,

Advies commissie

Advies commissie



Nr. Voorstelnummer

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. Datum B&W-raadsvoorstel

gelet op

b e s l u i t

Akkoord te gaan met de nota grondbeleid 2008.

Heerhugowaard, Datum raad

De Raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

Gemeente Heerhugowaard
T.a.v. de heer H. van den Heiligenberg
Postbus 390
1700 AJ Heerhugowaard

PricewaterhouseCoopers
Accountants N.V.
Thomas R. Malthusstraat 5
1066 JR Amsterdam
Postbus 90357
1006 BJ Amsterdam
Telefoon (020) 568 66 66
Fax (020) 568 68 88
www.pwc.com/nl

13 mei 2008

Referentie: 00554513001/ R. Goldstein RA

Betreft: Concept-nota grondbeleid 2008 “ Grond onder de voeten”

Geachte heer Van den Heiligenberg,

Ingevolge uw verzoek hebben wij de concept-nota grondbeleid 2008 versie 0.3 met datum 04-2008 doorgenomen, inclusief een bijlage met tekstuele aanpassingen. Wij hebben daarbij een aantal opmerkingen. Deze brief betekent geen formeel standpunt van ons, maar geeft wel een aantal adviezen ten aanzien van deze concept-nota.

Wij hebben ons bij de concept-nota grondbeleid 2008 met name gericht op hoofdstuk 7 financieel management. In ons concept- rapport van bevindingen 2007 hebben wij net als in voorgaande jaren opgemerkt dat er geen beleid aanwezig is ten aanzien van het moment waarop (verwachte positieve) resultaten uit projecten en grondexploitaties in de financiële administratie worden verantwoord. De gemeente Heerhugowaard is bij tussentijdse winstneming tot op heden voorzichtig geweest.

Wij verwijzen daarvoor ook naar de jaarrekening 2007 en ons (nu nog concept) rapport van bevindingen 2007. Als voorbeeld noemen wij daarbij het complex Heerhugowaard-Zuid. In 2007 is hieruit € 1,6 miljoen aan resultaat onttrokken en gedoteerd aan de reserve “ Voorzieningencentrum De Mediaan” gebaseerd op Uw besluit van 25 september 2007. Uw raad heeft toen besloten om vanuit de resultaten binnen het complex Heerhugowaard-Zuid middelen te bestemmen voor de dekking van lasten verbonden aan het voorzieningencentrum De Mediaan. Het verwachte resultaat voor het project Heerhugowaard-Zuid bedraagt ruim € 4,0 miljoen. Wij hebben begrepen dat het college voornemens is om bij de Voorjaarsnota 2008 aan de Raad voor te stellen € 2,4 miljoen resultaat aan het complex te onttrekken

In de concept-nota grondbeleid 2008 wordt het grondbeleid nader uitgewerkt en worden kaders gesteld waarbij tevens rekening is gehouden met de notitie grondexploitatie van de Commissie BBV van januari 2008. De belangrijkste wijzigingen in deze concept-nota grondbeleid 2008 opzichte van voorgaande jaren zitten vooral in hoofdstuk 7. Deze

Gemeente Heerhugowaard
13 mei 2008
Referentie: 00550667001 / R. Goldstein RA

concept-nota grondbeleid 2008 geeft ten opzichte van voorgaande jaren nu onder andere richtlijnen rondom financieel beheer, resultaatneming en bevoegdheden. Het beleid dat de gemeente Heerhugowaard na vaststelling van deze nota in het boekjaar 2008 wil gaan hanteren is: *"tussentijdse winst wordt nu bepaald bij de vaststelling van een herziene grondexploitatie"*.

Om het kader inzake tussentijdse winstneming duidelijk te stellen hebben wij de volgende aanbevelingen ten aanzien van de concept-nota grondbeleid 2008:

- Wij adviseren Uw Raad dat in de concept-nota grondbeleid wordt opgenomen **wanneer** sprake is van een herziene grondexploitatie, zodat duidelijkheid bestaat over het afwegingsmoment van tussentijdse winstneming;
- Wij adviseren Uw Raad in de concept-nota grondbeleid 2008 aanvullend op te nemen dat de grondexploitatie jaarlijks wordt herzien, zodat in ieder geval één keer per jaar de afweging wordt gemaakt of de grondexploitatie voldoet aan de voorwaarden voor tussentijdse winstneming. In de meest optimale situatie vindt deze beoordeling van alle complexen jaarlijks plaats. Vanuit praktisch oogpunt kan hierbij het onderscheid worden gemaakt dat bij de grotere complexen deze afweging jaarlijks moet worden gemaakt en dat bij de kleinere complexen deze afweging één keer in de twee à drie jaar plaatsvindt;
- In de concept-nota grondbeleid 2008 wordt het BBV gehanteerd waarbij het resultaat wordt genomen naar voortgang van het project. Dit vinden wij een goed uitgangspunt. Wij adviseren dit uitgangspunt aan te vullen met de criteria die moeten gelden wanneer Uw Raad vindt dat er voldoende zekerheid is om winst te nemen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zijn gaarne bereid dit verder toe te lichten.

Hoogachtend,
PricewaterhouseCoopers Accountants

R. Goldstein RA
Partner