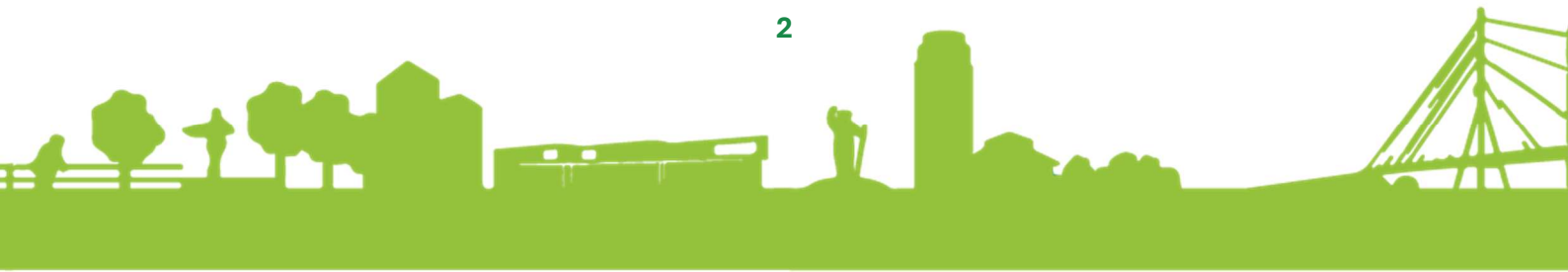
Bijlage I

Financiële beheersing en verantwoording grondbeleid

GEMEENTE Stadskanaal

CONCEPT



Inhoud

Inleiding 5

1. Informatievoorziening 6

1.1 Meerjarenprognose grondexploitaties 6

1.2 Informatiegevoeligheid 7

2. Grondexploitaties 8

2.1 Planfasen 8

2.2 Rekensystematiek en rekenmodel 9

2.3 Schattingszekerheid 9

2.4 Sturingsmogelijkheden 10

2.5 Cashflow 11

2.6 Voorbereidingskrediet 12

2.7 Vaststelling 13

2.8 Jaarlijkse herziening 14

2.9 Afsluiting 15

3. Winst & Verlies 16

3.1 Winstneming 16

3.2 Verliesneming 17

4. Algemene Reserve Grondexploitaties 18

5. Risicomanagement 20

5.1 Soorten risico's 20

5.1.1 Projectspecifieke risico's 21

5.1.2 Portefeuillerisico's 21

5.2 Risicomanagement 22

5.3 Weerstandsvermogen 24

6. Waardering van gronden 25

6.1 Materiële Vaste Activa 25

6.2 Onderhanden werk, waaronder bouwgrond in exploitatie 27

6.2.1 Grondenbanken zonder transformatie, bestemd voor derden 27

6.2.2 Grondenbanken met transformatie, bestemd voor derden 27

CONCEPT

6.2.3 Bouwgrond in exploitatie (BIE) 27
6.3 Voorraad grond, waaronder ruilgronden 28
7. Kostenverhaal 29

CONCEPT

Inleiding

Deze bijlage beschrijft hoe de gemeente Stadskanaal invulling geeft aan de financiële beheersing en verantwoording van het grondbeleid. De bijlage maakt integraal onderdeel uit van de Nota Grondbeleid 2026-2030 en bevat de kaders voor de financiële beheersing en verantwoording van zowel actief als faciliterend grondbeleid. Daarbij wordt ingegaan op de informatievoorziening, grondexploitaties, kostenverhaal, risicomanagement, algemene reserve grondexploitaties (ARG) waardering van gronden en de financiële verslaglegging.

De kaders in deze bijlage zijn gebaseerd op het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV). De verslaggevingsregels voor grondbeleid en grondexploitaties zijn nader uitgewerkt in de BBV-notitie *Grondbeleid in begroting en jaarstukken* (2023).

Deze bijlage vormt het financiële en administratieve kader voor de uitvoering van het grondbeleid en ondersteunt een eenduidige toepassing van de financiële beheersing en verantwoording binnen de gemeentelijke organisatie.

CONCEPT

1. Informatievoorziening

In de Planning & Control-cyclus wordt informatie over het grondbeleid op verschillende plaatsen aangeboden. De paragraaf grondbeleid is vanuit het BBV een verplicht onderdeel van de jaarrekening en de begroting. In de financiële verordening van de gemeente Stadskanaal is vastgelegd dat de paragraaf grondbeleid bij begroting en de jaarrekening minimaal de verplichte onderdelen op grond van artikel 16 van het BBV bevat (zie artikel 25 lid 1, financiële verordening gemeente Stadskanaal 2023):

1. Een visie op het grondbeleid in relatie tot de realisatie van de doelstellingen van de programma's die zijn opgenomen in de begroting;
2. Een aanduiding van de wijze waarop de gemeente het grondbeleid uitvoert;
3. Een actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie;
4. Een onderbouwing van de geraamde winstneming;
5. De beleidsuitgangspunten omtrent de reserves voor grondzaken in relatie tot de risico's van de grondzaken.

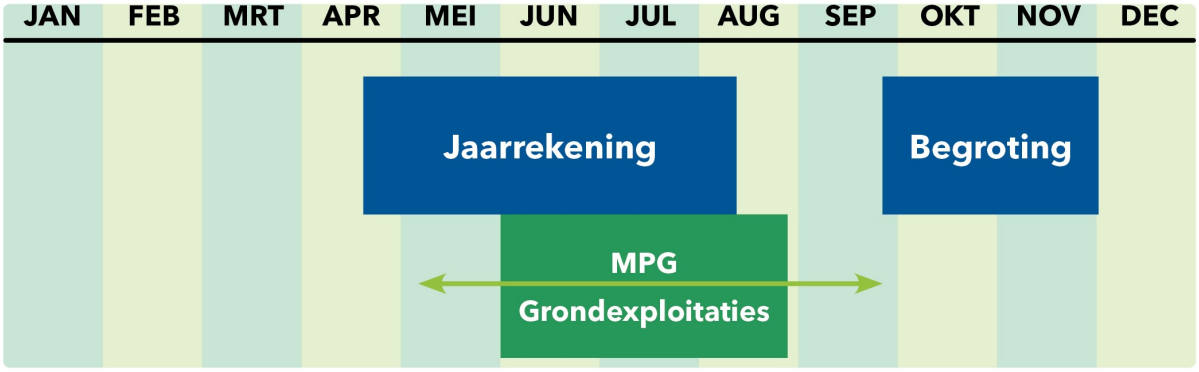
1.1 Meerjaren Prognose Grondexploitaties

Naast en in aanvulling op de paragraaf grondbeleid rapporteert de gemeente Stadskanaal over de (financiële) voortgang en de risico's in de projecten in de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG). In de MPG worden de projecten ook gebundeld en wordt het financiële resultaat van alle grondexploitaties gezamenlijk inzichtelijk gemaakt. De MPG wordt opgesteld op basis van de grondexploitaties op stand van de jaarrekening. In de MPG wordt ook een vaststellingsprogramma opgenomen met de grondexploitatie die in de komende jaren operationeel moeten worden. De gemeente Stadskanaal heeft op dit moment geen MPG, de definitieve opzet wordt de komende tijd ambtelijk verder uitgewerkt.

De MPG is bij uitstek een instrument, waarmee de raad invulling kan geven aan haar kaderstellende, sturende en controlerende rol. Via de MPG kan de voortgang van de grondexploitaties goed worden gevolgd. De MPG biedt ook inzicht in de totale planning en programmering van gronduitgifte vanuit de gemeentelijke grondexploitaties, welke getoetst kan worden aan de beleidsmatige doelstellingen.

In de MPG wordt zowel teruggekeken op het afgelopen (verantwoordings)jaar als vooruitgekeken op de komende (begrotings)jaren. De MPG heeft daarmee zowel betrekking op de jaarrekening als de begroting en neemt een aparte positie in tussen beide P&C-producten. De MPG is verwerkt in de jaarrekening, maar vormt ook de cijfermatige grondslag voor de begroting.

CONCEPT



1.2 Informatiegevoeligheid

Informatie over grondexploitaties kan van groot belang zijn voor externe partijen. Hierbij kan gedacht worden aan gedetailleerde informatie over kosten- en opbrengstenramingen. Openbaarheid van deze informatie kan de financieel-economische positie van de gemeente schaden, bijvoorbeeld bij onderhandelingen met marktpartijen, grondverwervingen of aanbestedingsprocedures.

Bij het verstrekken van informatie over grondexploitaties dient daarom steeds zorgvuldig te worden afgewogen welke informatie openbaar kan worden gemaakt en welke informatie geheim dient te blijven. Daarbij wordt een balans gezocht tussen enerzijds het belang van een transparante informatievoorziening aan de raad en andere belanghebbenden en anderzijds het belang van bescherming van de financieel-economische belangen van de gemeente.

Bij de vaststelling van grondexploitaties wordt een gedetailleerde grondexploitatiebegroting verstrekt aan de raad. Deze informatie wordt op grond van artikel 87 Gemeentewet onder geheimhouding verstrekt in samenhang met het belang genoemd in artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid.

De informatie die wordt opgenomen in de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) wordt op hoofdlijnen gepresenteerd. Deze informatie zit op een hoger abstractieniveau en wordt daarom in beginsel openbaar verstrekt aan de raad.

CONCEPT

2. Grondexploitaties

Een grondexploitatie is de financiële vertaling van een ruimtelijke ontwikkeling en omvat alle aan het project toe te rekenen kosten en opbrengsten. Welke kosten aan de grondexploitatie mogen worden toegerekend, is vastgelegd in de kostensoortenlijst zoals opgenomen in bijlage IV van het Omgevingsbesluit. Het verschil tussen kosten en opbrengsten bepaalt het resultaat van de grondexploitatie. Dit resultaat kan zowel positief als negatief zijn.

Van een grondexploitatie is sprake wanneer de gemeente kiest voor actief grondbeleid. De gemeente vervult daarbij een actieve rol in de verwerving, ontwikkeling, het bouw- en woonrijp maken en de uitgifte van gronden. Volgens het BBV wordt een dergelijke ontwikkeling verantwoord als Bouwgrond in Exploitatie (BIE). Een BIE wordt als afzonderlijke post opgenomen op de gemeentelijke balans.

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe de financiële beheersing en verantwoording van grondexploitaties plaatsvindt in de gemeente Stadskanaal.

2.1 Planfasen

Ruimtelijke projecten doorlopen in de praktijk verschillende planfasen. Per fase verschilt de aard van de werkzaamheden en het bijbehorende budgettaire kader (zie tabel 1).

Tabel 1. Planfasen (Bron: Deloitte, 2019)

Projectfase	Budgettair kader	Bevoegd gezag
Initiatief	Voorbereidingskrediet	Gemeenteraad
Haalbaarheid	Voorbereidingskrediet	Gemeenteraad
Realisatie	Grondexploitatie (BIE)	Gemeenteraad
Beheer	Reguliere begroting	Gemeenteraad

In de initiatief- en haalbaarheidsfase worden de kosten voor onderzoeken, planvorming en andere voorbereidingsactiviteiten gedekt uit een door de gemeenteraad vastgesteld voorbereidingskrediet. In deze fase worden financiële haalbaarheidsberekeningen opgesteld om te beoordelen of een ruimtelijke ontwikkeling financieel uitvoerbaar is. Deze haalbaarheidsberekeningen hebben een verkennend karakter en vormen een belangrijk hulpmiddel bij de bestuurlijke besluitvorming over het al dan niet uitvoeren van de ontwikkeling (go/no-go besluit). Daarnaast vormen deze berekeningen een belangrijke basis voor het opstellen en vaststellen van de grondexploitatie.

De vaststelling van de grondexploitatie door de gemeenteraad markeert de overgang naar de realisatiefase. Vanaf dat moment is sprake van een Bouwgrond in Exploitatie (BIE) en vormt de grondexploitatie het formele budgettaire kader voor de uitvoering van het project. Gedurende de realisatiefase wordt de grondexploitatie periodiek herzien om gewijzigde inzichten ten aanzien kosten, opbrengsten en fasering te verwerken.

CONCEPT

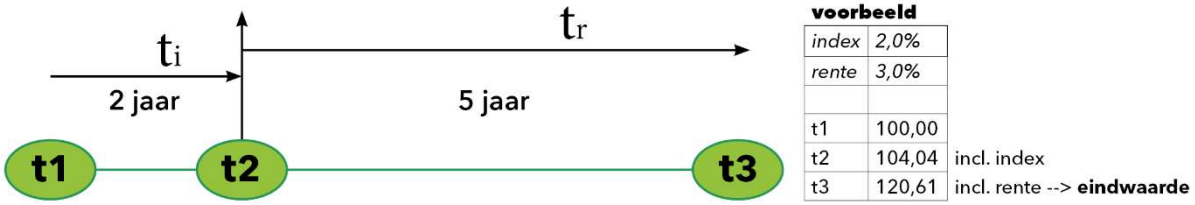
Met de afsluiting van de grondexploitatie eindigt de realisatiefase. Het gerealiseerde openbare gebied wordt vervolgens overgedragen naar het team Beheer & Infrastructuur. De structurele lasten voor beheer en onderhoud van het openbaar gebied worden vanaf dat moment opgenomen in de reguliere gemeentelijke begroting.

Op grond van het budgetrecht, zoals vastgelegd in artikel 189 van de Gemeentewet, is de gemeenteraad verantwoordelijk voor het vaststellen van de financiële kaders. Het college van B&W is verantwoordelijk voor de uitvoering binnen de door de raad vastgestelde financiële kaders.

2.2 Rekensystematiek en rekenmodel

De gemeente Stadskanaal hanteert de Dynamische Eindwaarde Methode (DEM) voor het opstellen van de grondexploitatie. Verwachte kosten en opbrengsten worden in de grondexploitatie in de tijd uitgezet. Daarbij wordt rekening gehouden met de effecten van rente en inflatie gedurende de looptijd van het project. Dit sluit aan bij het meerjarige karakter van ruimtelijke projecten.

Figuur 1. Schematische weergave DEM (Bron: VNG, 2022)



De DEM geeft inzicht in het verwachte resultaat in het verwachte eindjaar van de grondexploitatie: De eindwaarde (EW). Daarnaast wordt veelal ook de netto contante waarde (NCW) bepaald. De NCW geeft de huidige waarde weer van het verwachte eindresultaat (EW). De netto contante waarde maakt het mogelijk om de resultaten van projecten met verschillende looptijden op consistente wijze met elkaar te vergelijken.

Voor de toepassing van de Dynamische Eindwaardemethode (DEM) maakt de gemeente Stadskanaal gebruik van een passend en beveiligd rekenmodel, waarbij de effecten van rente en inflatie gedurende de looptijd van de grondexploitatie onderdeel uitmaken van de berekening.

2.3 Schattingszekerheid

Grondexploitaties kennen schattingsrisico's. Naarmate de looptijd langer is, neemt de onzekerheid over toekomstige kosten, opbrengsten en de fasering van het project toe. Hierdoor kunnen de werkelijke resultaten in de praktijk afwijken van de verwachtingen op voorhand.

Een grondexploitatie is altijd een momentopname, waarbij een zo realistisch mogelijke inschatting wordt gedaan van het verwachte resultaat. Hierbij wordt uitgegaan van de feiten en omstandigheden en de beschikbare informatie die op peildatum bekend zijn. De betrouwbaarheid van de inschatting hangt ook samen met de kwaliteit, actualiteit en volledigheid van de onderliggende gegevens.

De gemeente Stadskanaal hanteert als uitgangspunt dat iedere kosten- en opbrengstenpost een actuele en controleerbare onderbouwing heeft, zodat de grondexploitatie transparant en reproduceerbaar is.

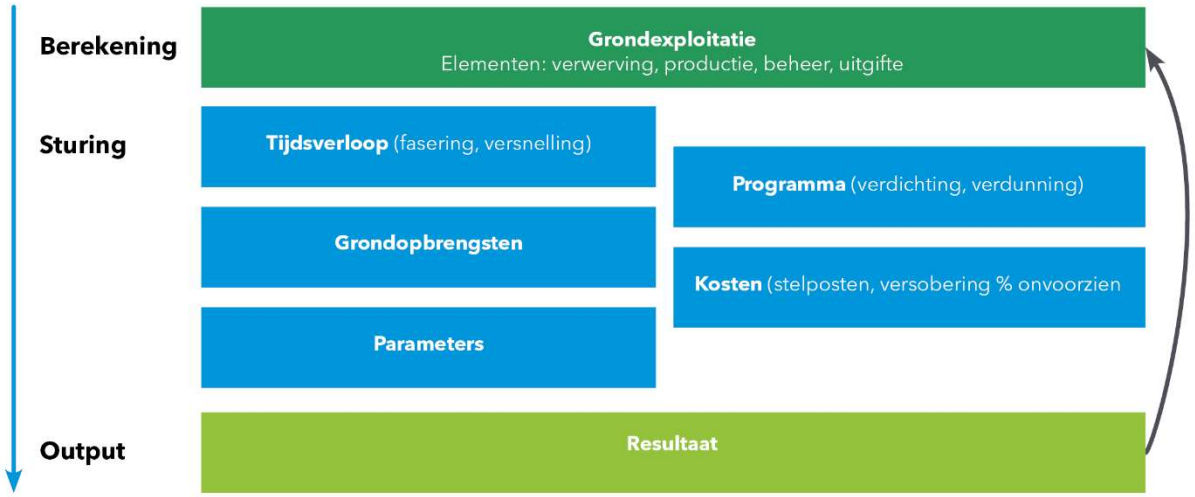
Om de schattingsrisico's die samenhangen met een lange looptijd van de grondexploitatie te beperken, hanteert de gemeente Stadskanaal voor grondexploitaties een richtlooptijd van maximaal tien jaar. Conform de BBV-regelgeving kan gemotiveerd worden afgeweken van deze richttermijn, mits beheersmaatregelen worden getroffen.

2.4 Sturingsmogelijkheden

Een grondexploitatie is niet alleen een verantwoordingsinstrument, maar ook een sturingsinstrument. Over het algemeen geldt dat de sturingsruimte kleiner wordt naarmate de grondexploitatie vordert. In hoofdlijnen kan op de volgende onderdelen worden gestuurd (zie ook figuur 2):

1. Tijdsverloop;
2. Grondopbrengsten;
3. Parameters;
4. Programma;
5. Kosten.

Figuur 2. Schematische weergave sturingsmogelijkheden (Bron: Deloitte, 2019)



CONCEPT

1. Tijdsverloop

De fasering van kosten en opbrengsten heeft invloed op het financiële resultaat. Een versnelling of vertraging van de uitvoering heeft effect op de rente- en inflatieberekening.

Voorbeeld: de uitgifte van woningbouwkavels schuift één jaar op door vertraging in de planologische procedure. Hierdoor worden opbrengsten later gerealiseerd en nemen de rentelasten toe.

2. Grondopbrengsten

De hoogte van de opbrengsten wordt beïnvloed door marktomstandigheden, grondprijzen en de afzet van gronden.

Voorbeeld: Door de gewijzigde marktomstandigheden kunnen de grondprijzen worden verhoogd wat leidt tot hogere grondopbrengsten.

3. Parameters

Parameters zijn de financiële uitgangspunten die worden gehanteerd in de grondexploitatie, zoals rentepercentages en kosten- en opbrengstenstijgingen.

Voorbeeld: het gehanteerde percentage kostenstijging voor civieltechnische werkzaamheden wordt verhoogd van 2% naar 3%, waardoor de totale kosten stijgen.

4. Programma

De programmatische invulling van het gebied betreft bijvoorbeeld het aantal woningen, woningtypen, maatschappelijke voorzieningen of bedrijfskavels. Wijzigingen in het programma kunnen zowel gevolgen hebben voor de kosten als voor de opbrengsten.

Voorbeeld: een deel van de geplande sociale huurwoningen wordt vervangen door vrijesectorwoningen, waardoor de grondopbrengsten toenemen.

5. Kosten

Binnen de grondexploitatie kan worden gestuurd op de kosten, bijvoorbeeld door optimalisaties in het ontwerp en uitvoering.

Voorbeeld: Een efficiëntere inrichting van het plangebied leidt tot lagere kosten voor bouw- en woonrijp maken.

2.5 Kasstroom

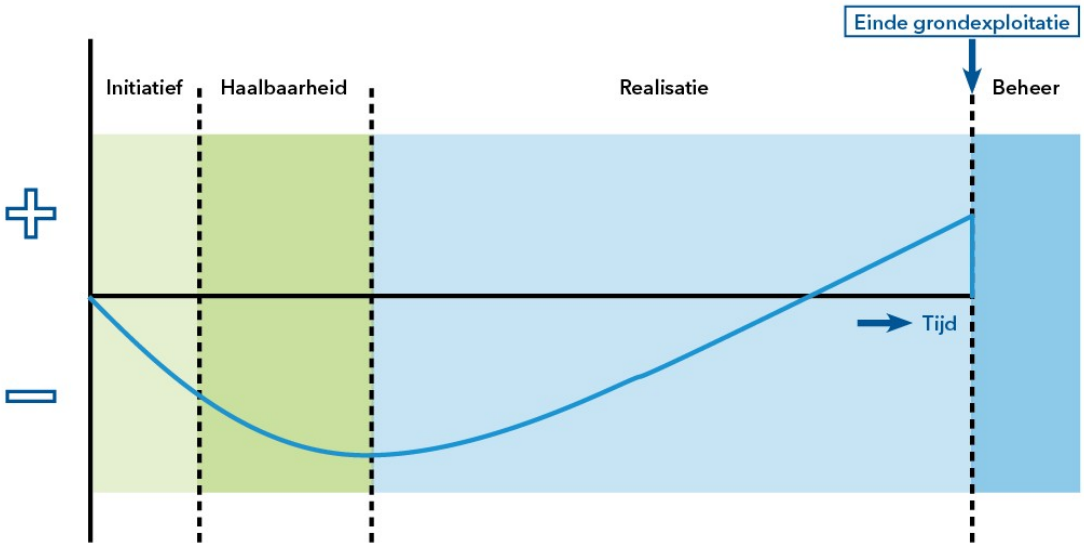
De financiële ontwikkeling van een grondexploitatie kent doorgaans een zogenoemd ‘badkuipverloop’. In de eerste jaren van een project gaan de kosten veelal voor de opbrengsten uit. Dit komt doordat de gemeente eerst investeringen moet doen in onder

CONCEPT

meer grondaankopen, planvorming, onderzoeken en het bouwrijp maken van de locatie, voordat gronden kunnen worden uitgegeven en opbrengsten worden gerealiseerd.

Hierdoor ontstaat in de beginfase van een grondexploitatie vaak een oplopende negatieve kasstroom en boekwaarde. Naarmate de ontwikkeling vordert en gronden worden verkocht, nemen de opbrengsten toe en wordt de negatieve positie geleidelijk afgebouwd. Uiteindelijk resulteert dit in het verwachte eindresultaat van de grondexploitatie.

Figuur 3. Weergave kasstroom grondexploitatie



Inzicht in het verloop van de cashflow is van belang voor de financiële beheersing van grondexploitaties. Het bepaalt onder meer de financieringsbehoefte gedurende de looptijd van het project en heeft daarmee direct invloed op de rentelasten en het uiteindelijke financiële resultaat.

Voorbeeld: Een efficiëntere inrichting van het plangebied leidt tot lagere kosten voor bouw- en woonrijp maken.

2.6 Voorbereidingskrediet

Voorbereidingskosten kunnen op grond van de BBV worden geactiveerd onder immateriële vaste activa (IMVA). Voorbeelden van voorbereidingskosten zijn o.a. omgevingsplankosten of apparaatskosten die samenhangen met de voorbereiding. Deze kosten kunnen op basis van artikel 34 en artikel 60 BBV worden geactiveerd als immateriële vaste activa.

Om te voorkomen dat voorbereidingskosten voor grondexploitaties worden geactiveerd zonder dat sprake is van een voldoende concreet perspectief op de ontwikkeling van de betreffende gronden, stelt de commissie BBV aanvullende voorwaarden:

Het activeren van voorbereidingskosten voor grondexploitaties als kosten van onderzoek en ontwikkeling onder de immateriële vaste activa is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. De kosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst conform bijlage IV Omgevingsbesluit (overeenkomstig stellige uitspraak in hoofdstuk 5.3); en
2. De kosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vaste activa; na maximaal 5 jaar moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie en kunnen dan worden overgeboekt naar de desbetreffende BIE, dan wel worden afgeboekt ten laste van het jaarresultaat; en
3. Plannen tot ontwikkeling van de grond waarvoor de voorbereidingskosten worden gemaakt, moeten bestuurlijke instemming hebben, blijkend uit een raadsbesluit.

Voor activering van voorbereidingskosten is dus vereist dat uit een raadsbesluit blijkt dat bestuurlijke instemming is verleend voor de voorbereiding van de ontwikkeling van de betreffende gronden. Wanneer een project de realisatiefase bereikt, kunnen de in de initiatief- en haalbaarheidsfase gemaakte voorbereidingskosten (zie paragraaf 3.1) worden overgeboekt naar de te openen grondexploitatie (Bouwgrond in Exploitatie, BIE). Indien de initiatief- en haalbaarheidsfase leidt tot het besluit om het project niet verder te ontwikkelen (een no-go-besluit), dienen de geactiveerde voorbereidingskosten te worden afgeboekt. De gemeente Stadskanaal hanteert als uitgangspunt dat in dat geval de afboeking plaatsvindt ten laste van de Algemene Reserve Grondexploitaties (zie ook hoofdstuk 4).

2.7 Vaststelling

De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van de grondexploitatie ligt bij de raad (budgetrecht artikel 189 Gemeentewet). Met het vaststellen van de grondexploitatie worden de betreffende gronden aangemerkt als Bouwgrond in Exploitatie (BIE). Vanaf dat moment kunnen kosten en opbrengsten worden verantwoord binnen de BIE en geactiveerd op de balans onder de voorraden (onderhanden werk).

De raad stelt de grondexploitatie vast op basis van een voldoende uitgewerkt plan en een grondexploitatiebegroting inclusief toelichting. De toelichting bevat in ieder geval:

1. Plankaart
2. Beschrijving van de bouwkavels
3. Bestemming en toegestane bouwvolumes
4. Omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken, de aanleg van de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte
5. Risicoprofiel

CONCEPT

De genoemde informatie wordt op grond van artikel 87 Gemeentewet onder geheimhouding verstrekt aan de raad in samenhang met het belang genoemd in artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid (zie ook hoofdstuk 1.2).

De gemeente Stadskanaal hanteert als uitgangspunt dat de grondexploitatie door de raad wordt vastgesteld voorafgaand aan of uiterlijk gelijktijdig met het planologisch besluit (bijvoorbeeld een wijziging van het omgevingsplan).

2.8 Jaarlijkse herziening

Elke grondexploitatie wordt ten minste eenmaal per jaar herzien. Omdat grondexploitaties een aanzienlijke invloed kunnen hebben op de financiële positie van de gemeente, is het van belang dat de waardering in de jaarrekening is gebaseerd op actuele inzichten en een getrouw beeld geeft van de financiële stand van zaken.

Bij een herziening van de grondexploitatie worden allereerst de gerealiseerde kosten en opbrengsten verwerkt. Daarnaast worden de kosten- en opbrengstenramingen geactualiseerd, het prijspeil en de gehanteerde rekenparameters herzien en de fasering opnieuw beoordeeld. Ook worden eventuele planinhoudelijke wijzigingen verwerkt en wordt het risicoprofiel van het project geactualiseerd.

De financiële impact van een jaarlijkse herziening kan sterk verschillen. Afhankelijk van de aard en omvang van het project kan sprake zijn van veel of juist weinig dynamiek. Voor het ene project kan sprake zijn van een substantiële wijziging, terwijl voor het andere project de impact van de herziening beperkt is.

De BBV laat gemeenten ruimte om het moment van de jaarlijkse herziening te bepalen. De gemeente Stadskanaal kiest ervoor de grondexploitaties jaarlijks te actualiseren in het kader van de jaarrekening. De herziene grondexploitaties worden gelijktijdig met de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) ter vaststelling aan de raad aangeboden in de eerste helft van het jaar volgend op het verantwoordingsjaar en voorafgaand aan de vaststelling van de jaarrekening. De geactualiseerde financiële inzichten worden verwerkt in de jaarrekening en betrokken bij de eerstvolgende begroting. Na vaststelling vormt de herziene grondexploitatie het financiële kader voor de verdere uitvoering van het project.

Bij planinhoudelijke wijzigingen of autonome ontwikkelingen met een materieel financieel effect kan het noodzakelijk zijn om een grondexploitatie tussentijds te herzien. In dergelijke gevallen wordt een herziene grondexploitatie separaat ter besluitvorming aan de raad voorgelegd en wordt niet gewacht tot het reguliere jaarlijkse herzieningsmoment.

CONCEPT

2.9 Afsluiting

Het moment waarop een grondexploitatie wordt afgesloten, is niet expliciet in wet- of regelgeving vastgelegd. De gemeente Stadskanaal hanteert als uitgangspunt dat een grondexploitatie door middel van een raadsbesluit wordt afgesloten zodra het project financieel en feitelijk is afgerond. Hiervan is sprake wanneer kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd en het openbaar gebied is overgedragen aan het team Beheer & Infrastructuur.

Bij de afsluiting wordt het definitieve resultaat van de grondexploitatie vastgesteld. Het eindsaldo wordt vervolgens verrekend met de Algemene Reserve Grondexploitaties (zie hoofdstuk 4). Na vaststelling door de raad wordt de grondexploitatie administratief beëindigd.

CONCEPT

3. Winst & Verlies

Dit hoofdstuk beschrijft op welke wijze de gemeente Stadskanaal omgaat met winst en verlies binnen de grondexploitaties. De voorschriften vanuit het BBV zijn hierbij leidend.

3.1 Winstneming

Op grond van het voorzichtigheidsbeginsel mag winst pas worden genomen wanneer hierover voldoende zekerheid bestaat. Indien aan de voorwaarden voor winstneming wordt voldaan, schrijft het BBV voor dat winst moet worden genomen volgens de Percentage of Completion-methode (POC-methode).

Hierbij dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

1. De resterende looptijd van de grondexploitatie is tien jaar of minder;
2. Het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat;
3. De grond, of het deelperceel, is verkocht;
4. De kosten zijn gerealiseerd; winst wordt naar rato van de realisatie genomen.

De POC-methode houdt in dat winst niet in één keer aan het einde van het project maar tussentijds naar rato de financiële voortgang van het project wordt bepaald (realisatiebeginsel). Hiertoe wordt een POC-percentage berekend, dat wordt vermenigvuldigd met het verwachte resultaat.

De gemeente Stadskanaal hanteert in de berekening als uitgangspunt dat projectspecifieke risico's in mindering worden gebracht op het verwachte eindresultaat voordat de tussentijdse winst wordt berekend. Als gevolg hiervan worden projectspecifieke risico's niet afzonderlijk betrokken bij de bepaling van het benodigde weerstandsvermogen van de Algemene Reserve Grondexploitaties (zie hoofdstuk 4).

De gemeente Stadskanaal hanteert hiervoor de volgende berekeningswijze (in formule):

POC % = (gerealiseerde kosten / totale kosten) × (gerealiseerde opbrengsten / totale opbrengsten)

Tussentijdse winstneming = (verwachte winst – projectspecifieke risico's – historische winst) × POC %

Indien uit een actualisatie van de grondexploitatie blijkt dat in voorgaande jaren te veel tussentijdse winst is genomen, wordt de eerder genomen winst gecorrigeerd. De correctie wordt verwerkt ten laste van de Algemene Reserve Grondexploitaties.

Op voordracht van het college van B&W neemt de raad een expliciet besluit over de (tussentijdse) winstneming.

CONCEPT

3.2 Verliesneming

Voor verliesgevende grondexploitaties dient op basis van het BBV direct een verliesvoorziening te worden getroffen ter grootte van het verwachte verlies. De gemeente Stadskanaal hanteert als uitgangspunt de verliesvoorziening te waarderen op basis van het verlies van de grondexploitatie op eindwaarde. Het voorzichtigheidsbeginsel is hierbij het leidende principe.

Een verliesvoorziening wordt gevormd ten laste van de Algemene Reserve Grondexploitaties. Een voorziening wordt administratief verwerkt als waardecorrectie op de boekwaarde van de Bouwgrond in Exploitatie (BIE) onder de voorraden (onderhanden werk) op de balans.

De jaarlijkse herziening van de grondexploitatie kan leiden tot een noodzakelijk mutatie op de bestaande voorzieningen. Indien het grondexploitatieresultaat is verslechterd wordt de voorziening opgehoogd ten laste van de Algemene Reserve Grondexploitaties. Het tegenovergestelde doet zich voor als een grondexploitatieresultaat verbeterd, dan valt (een deel van) de voorziening vrij ten gunste van de Algemene Reserve Grondexploitaties.

CONCEPT

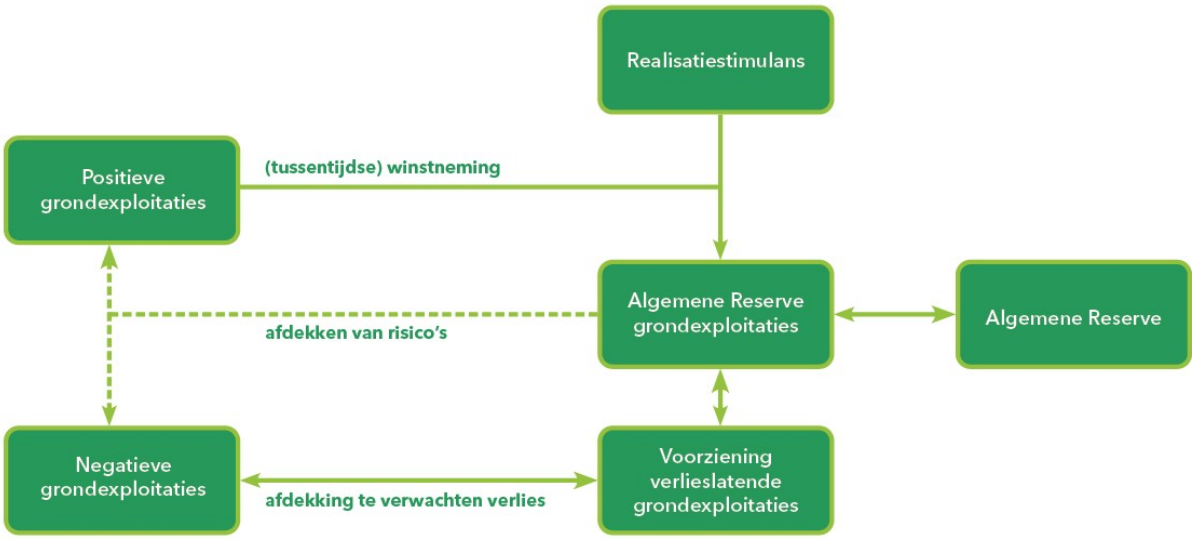
4. Algemene Reserve Grondexploitaties

De gemeente Stadskanaal beschikt over een Algemene Reserve Grondexploitatie (ARG). Deze reserve heeft primair een bufferfunctie. Grondexploitatieresultaten kunnen gedurende de looptijd aanzienlijk fluctueren als gevolg van gewijzigde marktomstandigheden, planwijzigingen of andere ontwikkelingen. Door (tussentijdse) winsten en verliezen van grondexploitaties via de ARG te verwerken, wordt voorkomen dat deze schommelingen direct doorwerken in de reguliere exploitatie van de gemeente.

Het doel van de ARG is:

1. Het treffen van (verlies)voorzieningen ter dekking van verwachte verliezen op grondexploitaties;
2. Het dekken van voorbereidingskosten die moeten worden afgeboekt als een project na de initiatief- of haalbaarheidsfase niet wordt voortgezet (no-go-besluit);
3. Het bieden van weerstandscapaciteit voor risico's die samenhangen met de grondexploitaties.

Figuur 4. Schematische weergave Algemene Reserve Grondexploitaties



De gemeente Stadskanaal hanteert als uitgangspunt dat de minimale omvang van de Algemene Reserve Grondexploitaties gelijk is aan de benodigde weerstandscapaciteit voor de grondexploitaties (zie hoofdstuk 5).

De voeding van de reserve vindt plaats vanuit de (tussentijdse) winstnemingen uit de grondexploitaties en de opbrengsten uit de regeling Realisatiestimulans. Bij een tekort in de Algemene Reserve Grondexploitaties wordt teruggevallen op de Algemene Reserve.

In de paragraaf grondbeleid van de begroting en jaarrekening en in de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) wordt gerapporteerd over de actuele stand van de ARG, de mutaties gedurende het jaar en het verwachte meerjarige verloop van de reserve.

CONCEPT

5. Risicomanagement

Een risico is een onzekere gebeurtenis die, wanneer deze zich voordoet, gevolgen heeft voor de gemeente. Deze gevolgen kunnen zowel positief (kansen) als negatief van aard zijn. Actief grondbeleid brengt met zich mee dat de gemeente in grotere mate risico's aanvaardt dan bij faciliterend grondbeleid. Daar staat tegenover dat de gemeente ook meer sturingsmogelijkheden heeft ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling.

De risico's die samenhangen met actief grondbeleid kunnen aanzienlijke gevolgen hebben voor de financiële haalbaarheid van projecten en de gemeentelijke financiële positie. Daarom is het van belang dat deze risico's systematisch worden geïnventariseerd en beheerst. De gemeente Stadskanaal gebruikt hiervoor de RISMAN-methodiek als basis voor haar risicomanagement.

5.1 Soorten risico's

Risico kunnen op verschillende manieren worden gecategoriseerd. In de eerste plaats kan afhankelijk van de aard en herkomst het volgende onderscheid worden gemaakt:

1. Politiek/ Maatschappelijk
2. Financieel
3. Juridisch
4. Technisch
5. Organisatorisch
6. Ruimtelijk

In de tweede plaats kan onderscheid worden gemaakt naar de mate van voorzienbaarheid. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen voorzienbare risico's en onvoorziene risico's. Voorzienbare risico's kunnen op voorhand worden geïdentificeerd en gekwantificeerd. Onvoorziene risico's daarentegen zijn op voorhand niet vast te stellen.

Tot slot wordt vanuit het BBV onderscheid gemaakt tussen projectspecifieke risico's en portefeuillerisico's. Het is hierbij de vraag of een risico kan worden toegeschreven aan een specifiek project of dat het risico het geheel van de grondexploitatieportefeuille raakt. Dit onderscheid is nadrukkelijk van belang voor het bepalen van de benodigde weerstandscapaciteit (zie ook hoofdstuk 4 en hoofdstuk 5.3) en wordt daarom in de volgende paragrafen nader toegelicht (zie hoofdstuk 5.1.1 en 5.1.2).

CONCEPT

5.1.1 Projectspecifieke risico's

Projectspecifieke risico's zijn risico's die rechtstreeks samenhangen met een individueel project. Het BBV onderscheidt de volgende projectspecifieke risico's:

1. Onzekerheden/risico's over de aanbesteding van een (of meer) infrastructurele voorziening(en), die in een grondexploitatie zijn opgenomen (bouw- en woonrijp maken)
2. Onzekerheden/risico's over de in de betreffende begrotingen van individuele grondexploitatie(s) opgenomen verwachtingen over afzetmogelijkheid grond voor te bouwen vastgoed in een dynamisch marktsegment
3. Onzekerheden/risico's over de in de betreffende begrotingen van individuele grondexploitatie(s) opgenomen verwachtingen over prijs van grond voor te bouwen vastgoed in een dynamisch marktsegment
4. Onzekerheden/risico's over sanering van asbest, vervuiling
5. Onzekerheden/risico's over mogelijke milieumaatregelen voor trillingen, verzakkingen, geluidsoverlast of fijnstof
6. Onzekerheden/risico's op juridische procedures en/of claims
7. Onzekerheden/risico's die samenhangen met technische complexe werkzaamheden bij infrastructurele voorzieningen in een plan
8. Onzekerheden/risico's vanwege afhankelijkheid van een specifieke partij zoals bij bouwclaims

De commissie BBV laat de wijze waarop projectspecifieke risico's worden bepaald en gekwantificeerd aan de gemeente zelf. De gemeente Stadskanaal hanteert hierbij de RISMAN-methode (zie hoofdstuk 5.2).

De commissie BBV adviseert daarnaast om het beleid met betrekking tot de manier waarop met (projectspecifieke) risico's wordt omgegaan bij het bepalen van de tussentijdse winstneming en de omvang van het weerstandsvermogen uit te werken. De gemeente Stadskanaal hanteert als uitgangspunt dat projectspecifieke risico's in eerste instantie worden opgevangen door de verwachte winstruimte in de grondexploitatie. Indien de beschikbare winstruimte ontoereikend is of sprake is van een verliesgevende grondexploitatie, wordt een beroep gedaan op het weerstandsvermogen (zie hoofdstuk 5.3).

5.1.2 Portefeuillerisico's

Portefeuillerisico zijn risico's die betrekking hebben op de grondexploitatieportefeuille als geheel. Het gaat hierbij veelal om markt- en conjunctuurontwikkelingen die zich op macro-

CONCEPT

economisch niveau voordoen en van invloed kunnen zijn op alle grondexploitaties tegelijkertijd.

Portefeuillerisico's moeten worden opgevangen in het weerstandsvermogen (zie hoofdstuk 5.3). Hier laat de commissie BBV geen beleidsruimte.

5.2 Risicomanagement

Risicomanagement is het geheel van activiteiten en maatregelen dat is gericht op het systematisch identificeren, analyseren, kwantificeren, beheersen, monitoren en verantwoorden van risico's. Dit is geen eenmalige activiteit, maar een continu en cyclisch proces.

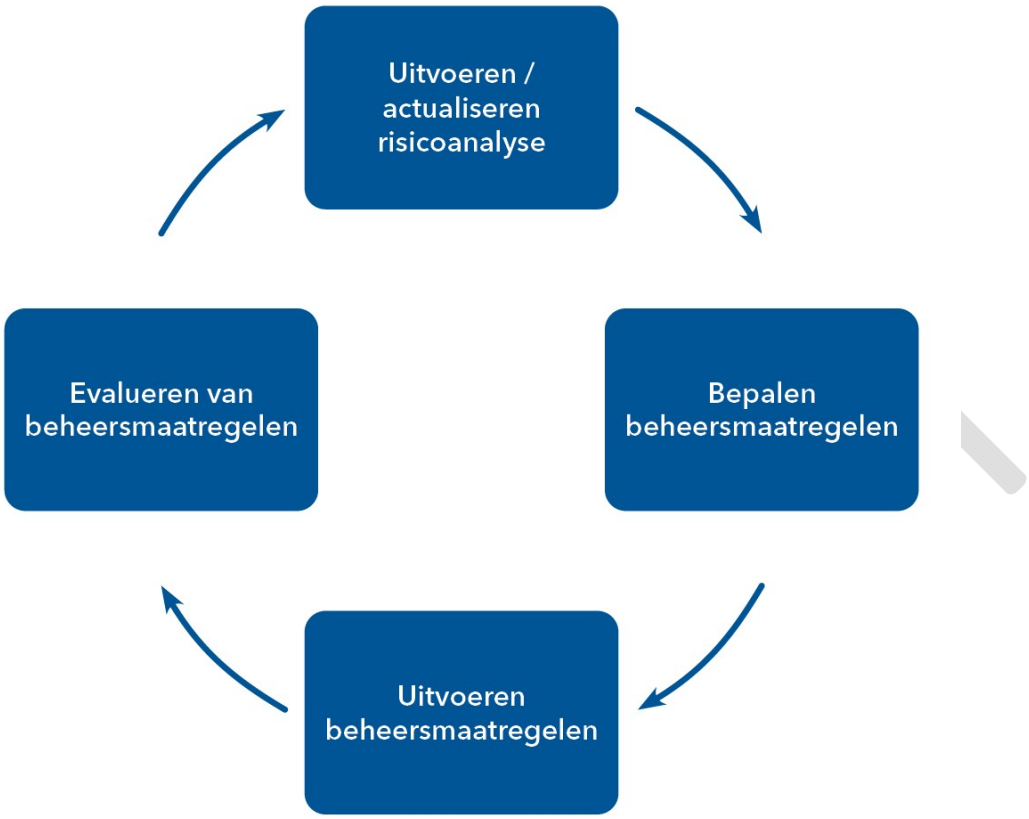
De gemeente Stadskanaal hanteert voor het risicomanagement binnen het grondbeleid de RISMAN-methodiek als uitgangspunt. Deze methodiek biedt een gestructureerde aanpak. De RISMAN-cyclus bestaat uit de volgende zes stappen:

1. **Plan van aanpak:** het bepalen van de doelstelling, afbakenen en werkwijze van de risico-analyse;
2. **Inventariseren:** Het identificeren van mogelijke risico's vanuit verschillende invalshoeken. Vaak wordt gewerkt met longlist die wordt teruggebracht naar een shortlist;
3. **Analyseren:** Bepalen van oorzaak-gevolg relaties en inschatting van kans van optreden en mogelijk effect;
4. **Kwantificeren:** Het waarderen van de risico's (kans*effect);
5. **Beheersen:** Het formuleren van maatregelen gericht op het voorkomen, verminderen, beheersen of accepteren van risico's;
6. **Verantwoorden:** Het vastleggen van de resultaten van de risicoanalyse en de getroffen beheersmaatregelen.

CONCEPT

In figuur 5 is de risico-cyclus schematisch weergegeven.

Figuur 5. Schematische weergave risico-cyclus



De risicoanalyse wordt bij voorkeur in projectteamverband uitgevoerd, zodat risico's vanuit verschillende disciplines en invalshoeken kunnen worden geïdentificeerd en beoordeeld. Hierdoor ontstaat een compleet beeld van het risicoprofiel. Als hulpmiddel kan gebruik worden gemaakt van de risicokaart, zoals opgenomen in bijlage I-A.

Bij het openen van een grondexploitaties wordt een risicoanalyse opgesteld. Vervolgens wordt de risicoanalyse minimaal één keer per jaar geactualiseerd. In ieder geval bij de jaarlijkse herziening van de grondexploitatie in het kader van de jaarrekening. Hierbij worden zowel de projectspecifieke risico's als de portefeuillerisico's opnieuw beoordeeld. De portefeuillerisico's worden in beeld gebracht door de impact van uiteenlopende scenario's op de gehanteerde parameters (kostenstijging, opbrengstenstijging en rente) door te rekenen. Hiermee wordt de bandbreedte van het risicoprofiel op portefeuilleniveau inzichtelijk gemaakt.

Het resultaat van de risicoanalyse vormt de basis voor de bepaling van de benodigde weerstandscapaciteit. Daarbij geldt als uitgangspunt dat projectspecifieke risico's in eerste instantie worden opgevangen binnen de beschikbare winstruimte van de grondexploitaties (zie ook hoofdstuk 3.1 en hoofdstuk 5.1.1). Voor zover risico's niet binnen de

grondexploitaties kunnen worden afgedekt, worden deze betrokken bij de bepaling van het benodigde weerstandsvermogen (zie hoofdstuk 5.3).

5.3 Weerstandsvermogen

Het weerstandsvermogen van de grondexploitaties geeft inzicht in de mate waarin de gemeente financiële risico's binnen de grondexploitatieportefeuille kan opvangen. Dit wordt bepaald door de verhouding tussen de benodigde weerstandscapaciteit en de beschikbare weerstandscapaciteit in de Algemene Reserve Grondexploitaties. In formule:

$$\text{Ratio weerstandsvermogen} = \frac{\text{Beschikbare weerstandscapaciteit}}{\text{Benodigde weerstandscapaciteit}}$$

De benodigde weerstandscapaciteit bestaat uit het deel van de projectspecifieke risico's dat niet binnen de verwachte winstruimte van afzonderlijke grondexploitaties kan worden opgevangen, aangevuld met de risico's op portefeuilleniveau. De beschikbare weerstandscapaciteit wordt gevormd door de middelen die aanwezig zijn in de Algemene Reserve Grondexploitaties.

Voor het weerstandsvermogen van gemeenten bestaat geen landelijke norm. Gemeenten bepalen zelf welke norm zij passend achten. De gemeente Stadskanaal hanteert een minimale norm voor de ratio weerstandsvermogen van 1,15. Dit betekent dat de beschikbare weerstandscapaciteit voldoende wordt geacht wanneer de ratio weerstandsvermogen hoger is dan 1,15.

Jaarlijks wordt, gelijktijdig met de herziening van de grondexploitaties, de benodigde weerstandscapaciteit berekend en afgezet tegen de beschikbare weerstandscapaciteit in de Algemene Reserve Grondexploitaties.

Over het weerstandsvermogen van de grondexploitaties wordt gerapporteerd in de paragraaf Grondbeleid van de begroting en jaarrekening, evenals in de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG).

CONCEPT

6. Waardering van gronden

Gemeentelijke gronden moeten op de balans worden opgenomen. De aard en het doel van het grondbezit bepalen hoe deze gronden worden gepresenteerd en gewaardeerd. Daarnaast kan de gemeente gronden (tijdelijk) in bezit hebben voor de uitvoering van het grondbeleid of om strategische redenen.

Afhankelijk van de aard en doelstelling van het grondbezit schrijft het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) voor dat gronden op de balans worden verantwoord onder een van de volgende categorieën:

1. Materiële Vaste Activa
2. Voorraad grond
3. Onderhanden werk, waaronder bouwgrond in exploitatie (BIE)

De activering van alle soorten grond geschiedt in eerste instantie tegen de verkrijgingprijs als bedoeld in artikel 63 lid 1 van het BBV. De verkrijgingsprijs omvat de aankoopprijs van de grond inclusief bijkomende kosten. De bijkomende kosten zijn kosten die rechtstreeks aan de verkrijging zijn toe te rekenen, zoals notariskosten, overdrachtsbelasting, taxatiekosten en andere transactiekosten.

Op gronden wordt niet afgeschreven, omdat zij in beginsel een onbeperkte gebruiksduur hebben. Indien de actuele marktwaarde van de grond duurzaam lager ligt dan de boekwaarde, dan dient de grond overeenkomstig artikel 65 lid en 2 van het BBV te worden afgewaardeerd tot de duurzaam lagere marktwaarde op basis van de geldende functie.

Het activeren van aanvullende kosten bovenop de verkrijgingsprijs is uitsluitend toegestaan voor gronden die worden ontwikkeld in het kader van gebiedsontwikkeling. Op grond van artikel 63 lid 3 van het BBV worden deze gronden gewaardeerd tegen de vervaardigingsprijs. Naast de verkrijgingsprijs van de grond kunnen daarbij kosten worden geactiveerd die rechtstreeks verband houden met de ontwikkeling van de grond. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om kosten voor planvorming, onderzoek, bouw en woonrijpmaken.

De regels voor waardering en afschrijving van activa heeft de gemeente Stadskanaal vastgelegd in de nota Waardering en afschrijving vaste activa 2022-2025. Deze moeten voldoen aan de voorschriften in het BBV. In relatie tot grondeigendom zijn de regels nader uitgewerkt in hoofdstuk 4 van de notitie grondbeleid in begroting en jaarstukken (2023). De informatie in dit hoofdstuk is hier grotendeels op gebaseerd.

6.1 Materiële Vaste Activa

Grond met een vaste functie wordt verantwoord op de balanspost Materiele Vaste Activa en gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs op basis van de geldende functie. Dit geldt ook voor gronden die anticiperend of om strategische redenen zijn verworven, voor zover geen sprake

CONCEPT

is van een voorgenomen gebiedsontwikkeling. Het betreft veelal gronden waarop gebouwen, wegen, parken of natuurgebieden zijn gelegen.

Voor gronden die zijn aangekocht ten behoeve van een toekomstige gebiedsontwikkeling ('warme grond') kan onder voorwaarden worden afgeweken van de reguliere waarderingsgrondslag, mits de ontwikkeling binnen afzienbare termijn wordt voorzien. In dat geval mogen deze gronden worden gewaardeerd op basis van de toegedachte toekomstige bestemming. Er dient cumulatief aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

1. De gronden maken deel uit van een door de raad vastgestelde omgevingsvisie of programma voor een concrete en binnen afzienbare tijd te starten grondexploitatie, waarin de gebiedsontwikkeling van totaalplan naar deelgrondexploitaties is vastgelegd;
2. De toekomstige bestemmingen of functies van het plangebied zijn goed onderbouwd;
3. De gebiedsontwikkeling conflicteert niet zodanig met bedreigingen die de ontwikkeling in de weg kunnen staan, bijvoorbeeld op het gebied van milieu of bereikbaarheid;
4. De visie of het masterplan is niet strijdig met beleid van de provincie en/of het Rijk;
5. De gronden worden minimaal eens in de twee jaar getaxeerd tegen de waarde van de toekomstige bestemming, met inachtneming van de inherente onzekerheden van de ontwikkelmogelijkheden.

De 'warme gronden' worden afzonderlijk toegelicht in de balans ('gronden bestemd voor de gemeentelijke gebiedsontwikkeling'). Zodra wordt besloten tot daadwerkelijke ontwikkeling van deze gronden, kunnen zij worden overgeheveld naar de grondexploitatie (BIE).

De gemeente Stadskanaal hanteert als uitgangspunt dat de waardering van gronden die zijn opgenomen onder Materiële Vaste Activa jaarlijks, in het kader van de jaarrekening, wordt beoordeeld. Indien uit deze beoordeling blijkt dat sprake is van een duurzame waardevermindering, wordt de grond afgewaardeerd tot de lagere marktwaarde.

Indien de gronden zijn verworven in het kader van het grondbeleid en toekomstige gebiedsontwikkeling, hanteert de gemeente Stadskanaal als uitgangspunt dat de afwaardering ten laste van de Algemene Reserve Grondexploitaties wordt gebracht.

6.2 Voorraad grond, waaronder ruilgronden

Gronden die worden aangehouden om te worden verkocht worden verantwoord onder de voorraden als gereed product en handelsgoederen (artikel 38 sub c BBV) en worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs danwel lagere marktwaarde.

Hieronder vallen ook zogenoemde ruilgronden. Dit zijn gronden die niet zijn verworven met het oog op toekomstige bebouwing of gebiedsontwikkeling, maar die worden aangehouden

CONCEPT

om binnen afzienbare termijn te worden geruild tegen andere gronden. Het doel van deze ruil is veelal het verkrijgen van gronden die van strategisch belang zijn voor een voorgenomen gebiedsontwikkeling.

6.3 Onderhanden werk, waaronder bouwgrond in exploitatie

Onderhanden werk betreft gronden die in ontwikkeling zijn. Er worden drie categorieën onderscheiden:

1. Grondbanken zonder transformatie, bestemd voor derden
2. Grondbanken met transformatie, bestemd voor derden
3. Bouwgrond in exploitatie

6.3.1 Grondenbanken zonder transformatie, bestemd voor derden

'Grondbanken zonder transformatie, bestemd voor derden' zijn verworven met het oog op verkoop aan derden, zonder dat de gemeente zelf werkzaamheden verricht om de bestemming of inrichting van de grond te wijzigen. Rente en ambtelijke uren kunnen tot de vervaardigingsprijs worden gerekend.

6.3.2 Grondenbanken met transformatie, bestemd voor derden

'Grondbanken met transformatie, bestemd voor derden' zijn verworven met het oog op verkoop aan derden, waarbij de gemeente wél activiteiten verricht om de grond te ontwikkelen of geschikt te maken voor een andere functie. Het gaat bijvoorbeeld om sloophandelingen of beperkte werkzaamheden in het kader van bouwrijpmaken. Hoewel dit niet volledig wordt voldaan aan de definitie van BIE, wordt in een dergelijk geval wel als zodanig verantwoord en gewaardeerd.

6.3.3 Bouwgrond in exploitatie (BIE)

Bouwgronden in exploitatie betreffen die gronden die zich in een transformatieproces bevinden, waarbij grondbezit wordt omgevormd naar bouwrijpe grond, met als oogmerk (opnieuw) te worden bebouwd. De raad heeft hiertoe een grondexploitatie vastgesteld.

De bouwgronden in exploitatie worden gepresenteerd onder het onderhanden werk en moeten in de toelichting op de balans voor het totaal van de grondexploitatiecomplexen in een verloopoverzicht tot uitdrukking komen (artikel 52d lid 1 BBV). De waardering is daarbij gebaseerd op de waardering per complex (artikel 52d lid 2 BBV), tegen vervaardigingskosten (artikel 63 lid 3).

CONCEPT

De BIE wordt overeenkomstig artikel 52 lid 1 BBV gepresenteerd onder onderhanden werk en moet in de toelichting op de balans voor het totaal van de grondexploitaties in een verloopoverzicht tot uitdrukking komen. De totale waardering is overeenkomstig artikel 52 lid 2 BBV gebaseerd op de waardering per individuele grondexploitatie tegen vervaardigingsprijs. De vervaardigingsprijs bestaat uit de verkrijgingsprijs van de grond vermeerderd met de kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voor de toerekening van kosten wordt aangesloten bij de kostensoortenlijst zoals opgenomen in bijlage IV van het Omgevingsbesluit. Alleen kosten die binnen deze kostensoortenlijst vallen én rechtstreeks verband houden met de ontwikkeling mogen aan de grondexploitatie worden toegerekend. Tot deze kosten behoren onder meer de kosten van verwerving, sloop en sanering, het bouw- en woonrijp maken van gronden, plankosten en, onder voorwaarden, rente.

De waardering van de BIE wordt jaarlijks herzien in het kader van de jaarrekening (zie hoofdstuk 2.8).

De BIE presenteren wij op de balans netto: de boekwaarde minus de eventueel getroffen verliesvoorziening. Het deel van de verliesvoorziening dat de boekwaarde overschrijdt, nemen wij op aan de passiefzijde onder de voorzieningen. De raad stelt de waardering van de BIE jaarlijks vast via het herzieningsbesluit.

CONCEPT

7. Kostenverhaal

Bij faciliterend grondbeleid wordt de grondexploitatie voor rekening en risico van marktpartijen uitgevoerd. Toch komt het vaak voor dat ook de gemeente kosten maakt. Op grond van Afdeling 13.6 Omgevingswet is de gemeente verplicht om deze kosten naar evenredigheid te verhalen op de partijen die profijt hebben van de ontwikkeling. Dit wordt kostenverhaal genoemd (zie ook hoofdstuk 5 Nota grondbeleid 2026-2030). Feitelijk schiet de gemeente in die gevallen kosten voor die privaatrechtelijk (via anterieure overeenkomst) of publiekrechtelijk (via kostenverhaalsregels in omgevingsplan) worden teruggevorderd bij een derde partij.

Uitgangspunt is dat vorderingen uit kostenverhaal worden verantwoord onder de balanspost *Overige vorderingen* (artikel 39, onderdeel h BBV). Afhankelijk van de specifieke omstandigheden kan echter een andere verwerking of classificatie aan de orde zijn. Daarbij spelen verschillende factoren een rol, waaronder:

1. De vraag of de exploitatiebijdrage reeds (vooruit) is ontvangen;
2. De gekozen vorm van kostenverhaal (privaatrechtelijk of publiekrechtelijk);
3. De aanwezigheid van een overeenkomst;
4. De vraag of de betreffende kosten reeds zijn gerealiseerd of nog gerealiseerd moeten worden; en
5. De mate van zekerheid dat de kosten daadwerkelijk kunnen worden verhaald.

De financiële verslaglegging van kostenverhaal binnen faciliterend grondbeleid is complexer dan de verslaglegging van grondexploitaties binnen actief grondbeleid. Omdat de gemeente Stadskanaal momenteel geen lopende gevallen van kostenverhaal kent, wordt dit onderwerp in deze uitvoeringsnota niet nader uitgewerkt. Voor de geldende verslaggevingsregels wordt verwezen naar deel C van de BBV-notitie *Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2023*.

Indien in de toekomst nadere uitwerking noodzakelijk blijkt, wordt dit meegenomen bij een tussentijdse actualisatie van de uitvoeringsnota.

CONCEPT

CONCEPT

Bijlage I-A

Risicokaart

GEMEENTE Stadskanaal

Complex ...

Projectspecifieke risicoanalyse grondexploitatie

Deze analyse betreft uitsluitend projectspecifieke risico's conform de Nota Grondbeleid. Portefeuillerisico's (markt- en conjunctuurontwikkelingen op portefeuilleniveau) worden op portefeuilleniveau bepaald en opgevangen in het weerstandsvermogen.

Complex	...	Datum analyse	16-07-2026
Complexnummer/FCL	...	Versie / status	1.5 / concept
Planeconoom	...	Fase project	onderhanden
Deelnemers sessie	...	Resultaat grex (EW)	-

BESTEMMING RISICOBEDRAGEN	
Weerstandsvermogen (benodigde weerstandscapaciteit)	**-**
Gereserveerd binnen winstruimte grondexploitatie	-
In de grondexploitatie opgenomen	-
Geaccepteerd (geen bedrag opgenomen)	-
Totaal gekwantificeerde risico's	**-**

WINSTRUIMTE GRONDEXPLOITATIE	
Beschikbare winstruimte (positief resultaat grex)	-
Gereserveerd binnen winstruimte (uit bestemmingenblok)	-
Resterende winstruimte	**-**

OK: de winstruimte dekt de gereserveerde risico's

KERNGETALLEN	
Aantal gekwantificeerde risico's	0
Grootste risicobedrag	-
Weerstandscapaciteit vorige analyse	-
Verschil ten opzichte van vorige analyse	**-**

Nr	Risicogebied en risico-omschrijving: dit kan gebeuren ...	Oorzaak: doordat ...	Gevolg: waardoor ...	Kans (%)	Gevolg (€)	Kans-klasse	Gevolg-klasse	Risicobedrag (€)	Score	Bestemming	Beheersmaatregel	Eigenaar	Controle
1	**Fasering**	***1 risico geïdentificeerd***							-				
2	**Programmering**	*geen risico's geïdentificeerd*							-				
3	**Markt**	***1 risico geïdentificeerd***							-				
4	**Indexaties**	*geen risico's geïdentificeerd*							-				
5	**Looptijd/Rente**	*geen risico's geïdentificeerd*							-				
6	**Organisatie**	*geen risico's geïdentificeerd*							-				
7	**Fiscaliteit**	*geen risico's geïdentificeerd*							-				
8	**Milieu**	***1 risico geïdentificeerd***							-				
9	**Waardering**	*geen risico's geïdentificeerd*							-				
10	**Verwervingen**	*geen risico's geïdentificeerd*							-				
11	**Planrealisatie**	*geen risico's geïdentificeerd*							-				
12	**Claims**	*geen risico's geïdentificeerd*							-				
13	**Politiek**	*geen risico's geïdentificeerd*							-				
14	**Bijzonderheden bouw**	***1 risico geïdentificeerd***							-				
15	**Subsidies (voorwaarden)**	***1 risico geïdentificeerd***							-				
16	**Derden**	*geen risico's geïdentificeerd*							-				
	TOTAAL PROJECTSPECIFIEK RISICOPROFIEL								-				

Werkwijze (RISMAN-cyclus conform Nota Grondbeleid)

1. Plan van aanpak: bepaal doel, afbakening en deelnemers; voer de analyse bij voorkeur in projectteamverband uit.

2. Inventariseren: klap een risicogebied uit met de plusknop in de linkermarge en formuleer per risico: dit kan gebeuren, doordat, waardoor. De statusregel per gebied volgt de invulling.

3. Analyseren en kwantificeren: vul per risico de kans (%) en het gevolgbedrag (€) in; de klassen, de score en het risicobedrag (kans maal gevolg) worden automatisch toegekend.

4. Beheersen: kies de bestemming (weerstandsvermogen, winstruimte grondexploitatie, in exploitatie, geaccepteerd) en benoem per risico een beheersmaatregel en een eigenaar. Winstruimte kan alleen zolang de beschikbare winstruimte toereikend is.

5. Verantwoorden en actualiseren: actualiseer minimaal jaarlijks bij de herziening van de grondexploitatie; vul de vorige weerstandscapaciteit in voor het verschil.

6. Meer dan vier risico's in een gebied: voeg een rij in boven de laatste regel van het gebied en kopieer een bestaande regel; alle tellingen lopen automatisch mee.

Afbakening: neem onder Markt, Indexaties en Looptijd/Rente alleen het projectspecifieke deel op (afzet, prijs en fasering van dit complex). Generieke markt-, prijs- en renteontwikkelingen zijn portefeuillerisico's en blijven hier buiten.

Bron risicogebieden: Deloitte (2019), Grondbeleid. Het Handboek voor gemeenten, bijlage I Risicokaart.

Projectspecifieke risico's worden in eerste instantie opgevangen binnen de verwachte winstruimte van de grondexploitatie; het restant bepaalt de benodigde weerstandscapaciteit.

Kleurconventie: blauw is invoer, zwart is een formule. Score: groen 1-5, geel 6-14, rood 15-25. Het blad is beveiligd zonder wachtwoord: alleen de blauwe invoercellen zijn te wijzigen; rijen invoegen en de groeperingsknoppen blijven werken.