

CHECKLIST BEOORDELING GEACTUALISEERDE PLANEXPLOITATIE

Gemeentelijke Rekenkamer Nijmegen

Financieel resultaat

Wat is het financiële resultaat (eindwaarde en netto contante waarde) van de geactualiseerde grondexploitatie? Er is een heldere verklaring nodig, indien eindwaarde en/of netto contante waarde:

- bij dezelfde uitgangspunten exact gelijk blijven of meer dan 7%¹ afwijken van die van voorgaande exploitatie;
- bij een wijziging van de uitgangspunten minder dan 7%¹ afwijken van die van voorgaande exploitatie.

Ga met behulp van deze checklist na of die heldere verklaring bestaat en/of doe navraag bij het college.

Komen de gerealiseerde kosten overeen met de geprognosticeerde kosten? En de opbrengsten?

Zo nee: worden de oorzaken toegelicht? Bijvoorbeeld hogere/lagere prijzen, meer/minder uitgevoerd, eerder/later uitgevoerd. Wordt aangegeven wat het verwachte effect is op de toekomstige grondexploitatie?

Plangebied en grondgebruik

Is de oppervlakte van het plangebied gewijzigd?

Zo ja: wat is de verandering? Wordt toegelicht waarom het plangebied is aangepast? Wordt aangegeven wat het verwachte effect is op de toekomstige grondexploitatie is?

Loopt de uitgifte van de gronden volgens planning?

Wordt duidelijk hoeveel gronden uitgeefbaar zijn en wat hiervan reeds is uitgegeven? Zijn eventuele wijzigingen in de oppervlakte uitgeefbare gronden toegelicht? Zijn eventuele afwijkingen van de planning toegelicht? Wordt aangegeven wat het verwachte effect is op de toekomstige grondexploitatie?

Loopt de realisatie van het openbaar gebied volgens planning?

Wordt duidelijk hoe groot het oppervlak te realiseren openbaar gebied is en hoeveel hiervan reeds gerealiseerd is? Zijn eventuele wijzigingen in de oppervlakte te realiseren openbaar gebied toegelicht? Zijn eventuele afwijkingen van de planning toegelicht? Wordt aangegeven wat het verwachte effect is op de toekomstige grondexploitatie?

Programma

Is de realisatie van het programma overeenkomstig het vastgestelde programma?

Zo nee: wat zijn de verschillen, zijn deze toegelicht en is aangegeven wat het verwachte effect is op de toekomstige grondexploitatie en op het programma?

Is het huidige/toekomstige programma gewijzigd ten opzichte van het vastgestelde programma?

Zo ja: waaruit bestaan deze wijzigingen, zijn deze toegelicht en wordt aangegeven wat het verwachte effect is op de toekomstige grondexploitatie en op het programma?

Voorbeelden van veel voorkomende wijzigingen: minder sociale koopwoningen en meer vrije sector woningen, minder maatschappelijke functies en toevoeging van commerciële of bedrijfsfunctie.

Wat is het te realiseren programma per jaar om aan het einde van de looptijd het volledige programma te realiseren?

- Hoeveel kavels voor woningen en niet-woningen zijn het afgelopen jaar verkocht?
- Hoeveel kavels voor woningen en niet-woningen zijn nu in totaal verkocht?

¹ Dit is een richtgetal. Het is aan de gemeenteraad hiervoor een bandbreedte af te spreken (zoals hij eerder deed in de Kadernota grondbeleid voor het vaststellen van wijzigingen in een planexploitatie via het VGP, danwel een afzonderlijk raadsvoorstel).

CHECKLIST BEOORDELING GEACTUALISEERDE PLANEXPLOITATIE

Gemeentelijke Rekenkamer Nijmegen

Grondprijzen

Welke grondprijzen zijn het afgelopen jaar gerealiseerd voor woningen? En voor niet-woningen?

Hoe verhouden deze zich tot de geprognosticeerde grondprijzen?

- Indien de grondprijzen zijn aangepast:
 - Op basis van welke informatie is deze aanpassing gedaan (bv NVM, CBS, marktscan externe taxateur)?
 - Wordt aangegeven wat het verwachte effect is op de toekomstige grondexploitatie?

Welke vrij op naam prijzen zijn het afgelopen jaar gerealiseerd voor woningen? En voor niet-woningen?

Hoe verhouden deze zich tot de gehanteerde grondprijzen?

Parameters

Met welke parameters wordt in de geactualiseerde grondexploitatie gerekend?

Als er wijzigingen zijn, worden deze dan toegelicht en wordt aangegeven wat het verwachte effect is op de toekomstige grondexploitatie?

Te denken valt aan de volgende parameters: rente, inflatie, prijsontwikkeling, indexatie grondprijzen, looptijd grondexploitatie, fasering onderscheiden kostenposten, moment van realisatie (grond)opbrengsten.

Risico's

Wat zijn de actuele risico's in de exploitatie?

Hier kan goed zicht op worden gekregen als in de (toelichting op de) grondexploitatie:

- een risicomatrix is opgenomen waarin (wijzigingen in) risico's worden benoemd en gekwantificeerd en waarbij beheersingsmaatregelen worden aangegeven;

en wanneer wordt aangegeven:

- of de grondexploitatie een financiële tegenvaller kan opvangen (bijvoorbeeld met de post onvoorzien);
- hoe de risico's zich verhouden tot de omvang van het totale risico van alle lopende grondexploitaties en de daarvoor ingestelde reserves en voorzieningen (zowel binnen de verschillende exploitaties, het Ontwikkelingsbedrijf, als de gemeente).

Overeenkomsten (specifiek voor grondexploitaties met een PPS constructie)

Hebben zich wijzigingen voorgedaan in gesloten overeenkomsten?

Zo ja: Welke? Zijn deze toegelicht (aanleiding, waarom wijziging oplossing biedt)? Is ook aangegeven wat de impact van de wijzigingen op de grondexploitatie is en of de grondexploitatie deze kan dragen?

Zijn er aanvullende overeenkomsten afgesloten? Bijvoorbeeld allonges of sideletters?

Zo ja: wat is daarvan de invloed op de samenwerking, de daaruit voortvloeiende verplichtingen en de kosten- en opbrengstenverdeling? Wordt aangegeven wat het verwachte effect is op de toekomstige grondexploitatie?

Komen de (markt)partijen de vastgestelde overeenkomsten na?

Zo nee: wat wordt gedaan om nakoming te bewerkstelligen?

Toelichting gebruikte termen:

Eindwaarde het saldo van kasstromen aan het einde van de looptijd van het project.

Grondwaarde de door een deskundige vastgestelde waarde van de grond.

Netto contante waarde het saldo van alle kasstromen berekend naar de waarde van dit moment.