

Gemeente Zeist

Aan : fractie PvdA tav de heer K. Schuring en
fractie VVD tav de heer F. Veenendaal
Van : Jacqueline Verbeek-Nijhof, portefeuillehouder Hart van de Heuvelrug
Opsteller : Thomas Vernooy
Organisatieonderdeel : Projectbureau
Telefoon : 030 – 6987595
Kopie aan : leden van de raad Zeist en leden van de raad van Soest
Datum : 02 februari 2010
Stuknummer : 11int00355
Onderwerp : vragen over de mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug

Medio november 2010 is door de heer Schuring en de heer Veenendaal een aantal vragen gesteld over de mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug. In dit memo is antwoord gegeven op de gestelde vragen.

Een aantal antwoorden is ondergebracht in een aparte bijlage die geheim is omdat voor de antwoorden gebruik is gemaakt van de aan uw raad eerder GEHEIM toegezonden Mastergrondexploitatie.

Voordat wordt ingegaan op de specifieke vragen wordt hieronder een korte toelichting op het programma Hart van de Heuvelrug en de bijbehorende (financiële) afspraken gegeven. Doel is om inzicht te bieden in de eerder gemaakte afspraken.

Op 29 juni 2004 is de raamovereenkomst Hart van de Heuvelrug vastgesteld. In deze Raamovereenkomst hebben de 17 betrokken partijen afgesproken om de ontwikkeling en het realiseren van, in onderlinge relatie, groene en rode projecten binnen het programma te bevorderen. Projecten binnen Hart van de Heuvelrug worden clustergewijs uitgevoerd, waarbij een cluster voldoet aan afgesproken randvoorwaarden uit de raamovereenkomst.

In een clusterovereenkomst is de realisering van de rode en groene projecten nader geregeld. Bij het clustergewijs uitvoeren van projecten is het uitgangspunt dat de betrokken partijen streven naar een optimalisatie van de positieve saldi van rode projecten binnen het betreffende cluster en binnen de gezamenlijk vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden, waarbij deze saldi volledig worden aangewend ten behoeve van de realisatie van groene projecten in het betreffende cluster dan wel eventueel ook elders in het gebied van het Hart van de Heuvelrug.

Na het instellen van de raamovereenkomst in 2004 zijn vier clustercontracten vastgesteld:

- 1) Cluster Zeist I/Zorgpilot, ondertekend op 30 mei 2005;
- 2) Cluster Soest I, ondertekend op 27 september 2005;
- 3) Cluster Zeist II, ondertekend op 26 april 2007;
- 4) Cluster Zeist III, ondertekend op 01 juli 2009.

Voor de gemeente Zeist geldt dus dat zij samen met 17 andere partijen verantwoordelijk is voor het programma. Zowel voor de inhoud, de voortgang als de financiën. Voor alle projecten (rood en groen) zijn trekkers benoemd. Voor de gemeente Zeist geldt dat zij trekker is van de rode locatie Huis ter Heide West. Het is haar taak om te zorgen dat voldaan wordt aan onder ander de financiële doelstelling van deze verdienlocatie. Het programmabureau Hart van de Heuvelrug dat ten dienste staat van alle partijen die participeren in het samenwerkingsverband, draagt zorg voor het totale programma, de doelstellingen van het programma en de voortgang. Het programmabureau zelf draagt geen financieel risico. Dit risico wordt gedragen door de 17 partijen en in het bijzonder de gemeente Zeist, Soest en de Provincie Utrecht.

10. *Wat is de onderbouwing van de sloopkosten in het project Harlanterrein?*

De sloopkosten zijn door de provincie geraamd. Momenteel loopt er (ten behoeve van de aanbesteding) een vooronderzoek naar de sloopkosten. Een eventuele nieuwe raming van de sloopkosten zal getoetst worden (aan het beschikbaar budget).

11. *Waarom zijn de kosten voor saneringen in het project Dorrestein zo laag?*

Op de locatie Dorrestein zijn alleen de onderzoekskosten meegenomen. In het bod op het terrein zijn voorwaarden opgenomen over de wijze waarop wordt omgegaan met aanwezige verontreiniging; de locatie wordt schoon en ontruimd door de huidige eigenaar geleverd.

12. *Welke bodemsanering is nodig voor het project 4^e kwadrant?*

Zie bijlage GEHEIM.

13. *Wat betekenen de kosten voor BRM van het Harlanterrein?*

Zie bijlage GEHEIM.

14. *Wat betekenen de kosten voor BRM van het Jessurunkamp?*

Zie bijlage GEHEIM.

15. *Wat betekenen de kosten voor BRM van het Kodakterrein?*

Zie bijlage GEHEIM.

16. *Waarom zijn er in het project Dorrestein geen kosten voor BRM, maar wel WRM?*

Voor de globale grondexploitatie voor de locatie Dorrestein zijn alle planuitvoeringskosten onder de noemer WRM gezet. De beschikbaar gestelde rapportage is nog een werkdocument en de locatie Dorrestein bevindt zich nog in een initiatieffase. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal ook meer onderscheid worden gemaakt tussen de kosten BRM en WRM.

17. *Waarom zijn er voor het project Oostelijke corridor geen kosten voor BRM, maar wel WRM?*

De beschikbaar gestelde rapportage is nog een werkdocument. De door u gemaakte opmerkingen geven ons alle aanleiding om bij de nieuwe versies van de grondexploitatie een nauwkeurig onderscheid te maken tussen WRM en BRM. Op dit moment lag de prioriteit vooral bij een complete raming van alle denkbare kosten en opbrengsten.

18. *Waarom zijn er voor het project Kamp van Zeist geen kosten voor BRM, maar wel WRM?*

Zie antwoord 17.

19. *Wat is de onderbouwing van de kosten WRM van het project Kamp van Zeist?*

De kosten van het WRM van de locatie Kamp van Zeist is een stelpost die gebaseerd is op de oorspronkelijke ramingen van de Grontmij en daarop gebaseerde actualisaties. Zolang er nog geen concreet plan ligt, is dit bedrag taakstellend.

20. *Wat is de onderbouwing van de kosten WRM in het project Dorrestein?*

De kosten WRM voor de locatie Dorrestein is gebaseerd op een normatief ruimtegebruik en ervaringscijfers voor de kosten. Zoals aangegeven bij vraag 16, is de locatie Dorrestein nog niet uitgewerkt, maar bevindt deze zich in de initiatieffase.

21. *Graag een onderbouwing van de kosten infrastructuur van de Westelijke corridor?*

Zie bijlage GEHEIM.

22. *Graag een onderbouwing van de kosten infrastructuur van het project Dorrestein?*

In de raming is een betonnen duiker meegenomen vanwege een mogelijke ontsluiting van het woonwagencentrum Beukbergen.

1. In welke fase zitten de verschillende 12 projecten eind 2010?

Project	Fase van uitvoering eind 2010
Oostelijke corridor (groen)	Grotendeels verworven
Kodak terrein (groen)	Uitgevoerd
Soesterveen (groen)	Nog niet uitgevoerd
Jesserun (groen)	Uitgevoerd
Westelijke Corridor (groen)	Verwerving loopt, Ecoduct Beukbergen gerealiseerd
Harlanterrein (groen)	Aangekocht en sloop en herinrichting in voorbereiding
Kamp van Zeist (zorg/groen)	Nog niet in uitvoering
Den Dolder (zorg)	Nog niet in uitvoering
Apollo-Noord (rood)	Gedeeltelijk een bouwclaimovereenkomst, gedeeltelijk nog geen overeenstemming. Bestemmingsplan...
Richelleweg (rood)	Bestemmingsplan... Start uitvoering in 2011
Huis ter Heide (rood)	PVE is vastgesteld, bestemmingsplan wordt zo mogelijk opgestart in 2011
Dorrestein (rood)	Lopende onderhandeling over aankoop

2. Welke werkelijke kosten zijn gemaakt en welke onomkeerbare verplichtingen zijn werkelijk aangegaan tot eind 2010 ?

3. Welke kosten zijn nog stuurbaar ?

Zie voor antwoorden op vraag 2 en 3 bijlage GEHEIM.

4. In het verleden was sprake van de bekostiging van ecoducten door derden (onder andere RWS en Prorail). Is dit nog steeds het geval en hoe is dit verwerkt in de grondexploitaties?

De ecoducten zijn nog steeds voor 100% gefinancierd door derden. In de mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug zijn de kosten gelijk aan de bijdragen. Per saldo nul dus.

5. Waarom wordt gewerkt met een rente van 6%? Is dat reëel?

In de mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug is rekening gehouden met 6% rente en 3% inflatie. De rente is een gemiddeld rentepercentage dat iets hoger ligt dan de huidige omslagrente bij de provincie (5%) en iets lager dan de omslagrente bij de gemeente Zeist (6,5%). Omdat het project tot 2017 is gefaseerd is het logisch om nu uit te gaan van dit gemiddelde. De inflatieparameter is vergelijkbaar aan die van de gemeente.

6. Waarom wordt gewerkt met een inflatie van 3%? Is dat reëel?

Deze is vergelijkbaar aan de inflatieparameter die de gemeente Zeist hanteert.

7. Wat is de onderbouwing van de verwervingskosten in het project Harlanterrein?

De verwervingskosten van het Harlanterrein zijn inmiddels gerealiseerd en gebaseerd op een taxatierapport.

8. Welke verwervingen zijn nodig voor het project "westelijke corridor" en tegen welke kosten gebeurt dit?

Zie bijlage GEHEIM.

9. Wat is de onderbouwing van de sloopkosten in het project Kamp van Zeist?

De sloopkosten Kamp van Zeist zijn geraamd door Defensie en die raming is betrokken in de mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug.

23. *Waarom zijn in de kosten van het project Soesterveen de plankosten even hoog als verwervingskosten?*
Zie bijlage GEHEIM.

24. *Waarom zijn de plankosten van het project 4^e kwadrant zo hoog in vergelijking tot de andere projecten?*

De plankosten 4^e kwadrant zijn niet hoog, maar een realistische inschatting gebaseerd op gangbare percentages. Voor de mastergrondexploitatie wordt als rekenregel 25% van de planuitvoeringskosten, BRM en WRM gehanteerd. Dit is vergelijkbaar met percentages die de gemeente hanteert in haar andere grondexploitaties. Dit geldt dus ook voor de rode locaties Apollo-Noord, Richelleweg en Dorrestein.

Teneinde meer grip te krijgen op de plankosten werken wij voor alle relevante projecten aan de opstelling van een plankostenprogrammering. Deze is nauwkeuriger en als raming meer gerelateerd aan de uit te voeren acties en aan het specifieke project.

25. *Waarom zijn de plankosten van Dorrestein zo hoog?*
Zie antwoord 24.

26. *Waarom is de post onvoorzien voor het project 4^e kwadrant zo hoog? Graag een onderbouwing.*

De post onvoorzien is (indien nodig) voor alle projecten gebaseerd op 10%. Dit is ook een vastgestelde rekenregel voor de projecten van het programma Hart van Heuvelrug.

27. *Welke overige kosten worden gemaakt in het project Dorrestein?*
Zie bijlage GEHEIM.

28. *Welke overige kosten worden gemaakt in het project Apollo-Noord?*
Zie bijlage GEHEIM.

29. *Welke overige kosten worden gemaakt in het project Richelleweg?*
Zie bijlage GEHEIM.

30. *Welke opbrengsten vormen de onderbouwing van de opbrengsten van het projecten Oostelijke en Westelijke corridor?*

De opbrengsten oostelijke corridor bestaan uit de verkoop van aangekochte woningen en subsidie voor het ecoduct. De opbrengsten westelijke corridor bestaan uit de subsidie voor de ecoducten en de bijdrage (van het ministerie van LNV) voor de grondaankopen .

31. *Wat is de onderbouwing van de opbrengsten binnen het project Dorrestein?*
Zie bijlage GEHEIM.

32. *Wat is de onderbouwing van de opbrengsten van het project 4^e kwadrant?*

De opbrengsten voor het Leeuwenhorst/het 4^e Kwadrant zijn gebaseerd op de grondexploitatie die de zorginstelling Altrecht door een externe adviseur heeft laten opstellen. De opbrengsten zijn qua programma gebaseerd op de meest recente ruimtelijke schetsen. De kavelopbrengsten zijn gebaseerd op residuele grondwaardeberekeningen.

33. *Wat is de achtergrond van de grote verschillen per woning in de verschillende woningbouw projecten van de verschillende projecten?*

De grondexploitaties van de drie woningbouwlocaties zijn opgesteld op basis van de meest recente ruimtelijke visies. Per project zijn er verschillende programma's. De locaties zijn verschillend qua ligging en mogelijkheden (%stapeling) of zorg-gerelateerd. Deze verschillende aspecten bepalen de grondopbrengsten. Voor alle drie de locaties geldt dat de opbrengsten nauwkeurig residueel zijn bepaald of met een grondquote, of soms beide, danwel door middel van een andere combinatie; dit zijn gangbare methodieken. De berekende kavelprijzen zijn vergeleken met gangbare uitgifteprijsen in de regio.

34. *Hoe reëel zijn de opbrengstberekeringen nog in het licht van de langdurige dip in de woningmarkt?*

Het is een feit dat de huidige woningmarkt (bij woningen boven € 300.000 VON) niet florissant is. Bij de meest recente berekeningen (begin 2010) zijn de opbrengsten bepaald in het licht van de huidige markt, maar ook gerelateerd aan het moment dat deze locaties gerealiseerd gaan worden. Bij de herziening van 2011 komt bij de risicoanalyse extra aandacht voor de actuele marktsituatie.

35. *Op welke wijze worden de woningopbrengsten geraamd? Is dit een inschatting of is dit gebaseerd op taxatierapporten? Op welke rapporten?*

In principe zijn er meerder manieren om de grondopbrengsten te bepalen. Onderstaande vier methodieken zijn toegepast om de woningopbrengsten te bepalen.

- met een grondquote (als % van de verkoopprijs)
- comparatief (vergelijkend met andere locaties)
- met een vastgestelde prijs (onder andere de sociale sector)
- residueel (verkoopprijs minus bouwkosten)

Voor de grondopbrengsten voor de rode locaties geldt dat zij zijn bepaald met een grondquote of residueel of een -combinatie van- andere hierboven beschreven manieren. De berekende kavelprijzen zijn vergeleken met gangbare uitgifteprijsen in de regio.

36. *Op welke uitgangspunten is de grondexploitatie van het gebied Dorrestein gebaseerd?*

De berekening van de locatie Dorrestein is nu gebaseerd op een ontwikkeling als bedrijventerrein. Het is een normatieve berekening.

37. *Wat is er nodig om cluster 3 (westelijke corridor en Dorrestein) kostendekkend te maken?*

Zie bijlage GEHEIM.

38. *Waarom is de exploitatie van cluster Zeist 1 niet opgenomen in de Mastergrondexploitatie?*

Waarom is de exploitatie van de projecten uit cluster Zeist 1 (Dennendal, Sanatoriumterrein, Abrona) niet meegenomen in deze mastergrex? Op welke wijze wordt de raad dan geïnformeerd over de exploitatie van deze projecten?

Deze projecten worden gerealiseerd onder de verantwoordelijkheid van de zorginstellingen. Het programma maakt deze projecten mogelijk, maar loopt hier geen financieel risico. De projecten tellen overigens wel mee voor de rood-groenbalans.

In principe is het aan de zorginstellingen om al dan niet inzage te geven in hun -financiële- stukken.

39. *Is het niet vreemd dat de Zeister Raad niet geïnformeerd wordt over de exploitatie van projecten binnen het Zeister grondgebied?*

Nee, dit is een gangbare werkwijze. De realisatie van de meeste bouwplannen binnen de gemeentegrenzen van Zeist vinden plaats op eigen risico en op eigen grond van een ontwikkelende partij. De gemeente heeft slechts een faciliterende rol. De gemeente is geen partner in financiële zin. Uitzondering hier op is de ontwikkeling van Huis ter Heide West. De gemeente is hiervan eigenaar en is initiatiefnemer van dit project. Voor dit project wordt (op basis van het door de gemeenteraad vastgestelde programma van eisen) een gemeentelijke grondexploitatie opgesteld. Deze wordt te zijner tijd voorgelegd aan uw gemeenteraad. De vliegbasis Soesterberg zou in de toekomst ook een dergelijk project kunnen worden.

40. *Welke accountant is verantwoordelijk voor de controle op het project Hart van de Heuvelrug?*

Wat zijn de bevindingen van deze accountant de afgelopen jaren? Is het mogelijk inzicht te krijgen in deze rapporten.

De provinciale accountant beoordeelt de gemaakte kosten door de provincie. In de jaarrekening staan zowel de uitvoering van het programma Hart van de Heuvelrug als het programmabureau Hart van de Heuvelrug verantwoord. De jaarrekening 2009 is voorzien van een accountantsverklaring van Ernst & Young. Zoals de controle van de mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug plaats vindt door de provinciale accountant, zo vindt de controle van de onderliggende projecten van Zeist binnen het programma Hart van de Heuvelrug plaats door de gemeentelijke accountant, tevens Ernst & Young. De gemeentelijke accountant heeft voor de jaarrekening 2009 een goedkeurende verklaring afgegeven.

41. *Op welke wijze kan de raad de gestelde kaders van het project Hart van de Heuvelrug controleren? Wordt dit opgenomen in de Zeister planning en control cyclus?*

Het programma Hart van de Heuvelrug en de projecten van Zeist welke onderdeel vormen van Hart van de Heuvelrug worden volledig meegenomen in de P&C cyclus van de gemeente Zeist. Dit betreft zowel de mastergrondexploitatie als de individuele projecten. Eventuele risico's worden meegenomen in de risicoparagraaf ter bepaling van het benodigde weerstandsvermogen. Op dit moment vindt overleg plaats met de provincie om de P&C cyclus volledig aan te laten sluiten op de P&C cyclus van de gemeente Zeist.

Ten behoeve van de jaarlijkse actualisatie van de mastergrondexploitatie is in onderlinge samenwerking tussen de gemeente Soest en Zeist en de provincie een protocol opgesteld. Dit protocol geeft inzicht in de te volgen stappen voor een actualisatie en sluit aan op de planning en control-cyclus van de gemeente; in lijn met wat is afgesproken tijdens de 'masterclass grondexploitatie' voor de raadsleden van Zeist en Soest in augustus 2010 in 'De Soesterduinen'. De eerste versie van dit protocol is als bijlage bij deze beantwoording van de vragen gevoegd. In dit protocol staat ook dat wij (de provincie Utrecht, de gemeente Zeist en Soest) ook in het najaar een tussenrapportage gaan maken over de financiële stand van zaken. Deze tussenrapportage is onderdeel van de voortgangsrapportage en geeft ook alvast een eerste aanzet tot de actualisatie van het jaar er op. De voortgangsrapportage 2010 ontvangt uw raad separaat.

42. *Op welke wijze wordt de raad de komende jaren geïnformeerd over de herziening van de exploitaties en de mastergrondexploitatie ?*

Zie ook antwoord bij vraag 41.

Uw gemeenteraad ontvangt (analoog aan de gebruikelijke herzieningen) jaarlijks de herziening van de grondexploitaties, inclusief de mastergrondexploitatie Hart van de Heuvelrug, separaat. Daarnaast meldt de gemeente Zeist eventuele verschuivingen tussentijds en worden deze betrokken bij de najaarsrapportage (analoog aan de Zeister methodiek). Uw gemeenteraad wordt hiermee op de bekende wijze geïnformeerd.

//////////

Actualisatie mastergrondexploitatie + risico analyse programma Hart van de Heuvelrug

Inleiding

Conform de raamovereenkomst Hart van de Heuvelrug, zal er minimaal één keer per jaar gerapporteerd worden over de voortgang van de projecten. Deze rapportage heeft hetzelfde detailniveau als gebruikelijk voor grondexploitaties. Het programmabureau heeft zich tot doel gesteld om twee keer per jaar te rapporteren over de financiële stand van zaken.

- Een actualisatie op basis van de stand per 1 januari die parallel loopt met de actualisatie van de overige gemeentelijke / provinciale grondexploitaties.
- Een voortgangs rapportage per 1 juli waarin substantiële afwijkingen ten opzichte van de actualisatie van dat jaar worden aangegeven.

Om zo veel mogelijk aan te sluiten met de begrotingscyclus van de gemeente Zeist en Soest en de provincie wordt in dit memo toegelicht hoe de actualisatie van de master grondexploitatie wordt uitgevoerd. Het voorliggende memo beschrijft het protocol voor een actualisatie, voortgangsrapportage en het verevenen met het beheerfonds.

1. Proces actualisatie master grondexploitatie per 1 januari

Het actualiseren van een grondexploitatie vindt in de regel plaats door een nauwe samenwerking tussen een projectleider en een planeconoom. De projectleider heeft het overzicht van gerealiseerde activiteiten en de nog uit voeren activiteiten. De planeconoom ondersteunt de projectleider in het inzichtelijk maken van de bijbehorende gerealiseerde kosten en opbrengsten (de zogenaamde boekwaarde) en de nog te realiseren kosten en opbrengsten (raming).

Als een project en de bijbehorende grondexploitatie nog actief zijn, kunnen financiële verrekeringen met andere projecten plaatsvinden met goedkeuring van de projectmanager. Dit zal minimaal jaarlijks gebeuren, zodat de grondexploitatie zo actueel mogelijk wordt gehouden en de verantwoordelijke accountant hier een goed oordeel over kan geven. In het kader van de jaarlijkse actualisatie stellen wij voor om jaarlijks overleg te hebben over de boekwaardes en de toerekenbaarheid van kosten en opbrengsten.

De projectleiders blijven verantwoordelijk voor de grondexploitatie van hun groene of rode projecten en één keer per jaar vindt er bij het vaststellen van de boekwaarden een onderlinge verrekening plaats.

Hieronder zijn de activiteiten voor de actualisatie uiteengezet:

Algemene uitgangspunten

- De master grondexploitatie bestaat uit projecten in vastgestelde clusterovereenkomsten en de projecten van nog niet vastgestelde maar in ontwikkeling zijnde clusterovereenkomsten.
- Elk project heeft een verantwoordelijke projectleider en een ambtelijk- en bestuurlijk opdrachtgever.

- De projectleider is verantwoordelijk voor het financieel- economisch resultaat van het project. De projectleider bepaalt of kosten wel of niet ten laste van zijn of haar project mogen komen. (zie bijlage 1 De verrekeningsafspraken op hoofdlijnen).

Activiteiten t.b.v. vaststellen boekwaarde per project

- Elke projectleider zorgt voor zijn/haar projecten voor een overzicht van de boekwaarde per 1 januari 20.. (gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten).
- De boekwaardeoverzichten worden uiterlijk **15 februari 20..** aangeleverd aan de planeconoom van het programmabureau.
- De geleverde informatie wordt door het Rekenteam beoordeeld op de verrekeningsafspraken. Afwijkingen worden besproken met de desbetreffende projectleiders en planeconomen.
- De beoordeling van de boekwaarde wordt uiterlijk **1 maart 20..** besproken in het rekenteam en daarna ter vaststelling voorgelegd aan de stuurgroep.
- De vastgestelde boekwaarde dient vervolgens als basis voor de actualisatie van de projecten in de master grondexploitatie.

Activiteiten t.b.v. actualisatie geraamde kosten en opbrengsten

- De projectleiders zijn samen met de planeconomen verantwoordelijk voor de actualisatie van de grondexploitaties van de verschillende projecten.
- Parallel aan de actualisatie van de grondexploitaties wordt in het rekenteam een besluit voorbereid voor de Stuurgroep over;
 - indexering kosten naar nieuwe peildatum
 - indexering opbrengsten naar nieuwe peildatum
 - rente percentage
 - kostenstijging
 - opbrengstenstijging
 - overige rekenuitgangspunten
- In overleg met de planeconoom van het programmabureau worden de exploitaties van de projecten geactualiseerd (streefdatum **1 maart 20..**).
- De geactualiseerde grondexploitaties zullen aangeleverd worden in de vastgestelde format van de master grondexploitatie (hoofdkosten- en opbrengstensoorten, saldo nominaal en saldo NCW, fasering, verschillenverklaring).
- De haalbaarheidsanalyses van projecten van nog niet vastgestelde maar in ontwikkeling zijnde clusterovereenkomsten worden eventueel geïndexeerd.
- De geactualiseerde grondexploitaties en haalbaarheidsanalyses vormen tezamen de master grondexploitatie.
- De geactualiseerde master grondexploitatie zal worden besproken in het Rekenteam en kan vervolgens in wethoudersoverleg en portefeuille overleg worden besproken. In **april** kan de master grondexploitatie aan de stuurgroep Hart van de Heuvelrug worden voorgelegd.
- De geactualiseerde master grondexploitatie zal door het programmabureau en het Rekenteam worden voorzien van een toelichting waarin ook de verschillenanalyses, risico's en sturingsmogelijkheden worden benoemd.
- Er wordt naar gestreefd om in de master grondexploitatie een onderscheid te maken in financiële resultaten per opdrachtgevende/trekkende partij, voor de eigen interne besluitvorming.
- Jaarlijks zal ook de risico analyse per project worden geactualiseerd (zie §3)

2. Proces voortgangsrapportage

De voortgangsrapportage wordt in nauw overleg tussen projectleider en planeconoom opgesteld. De voortgangsrapportage dient als tussentijdse toets.

Algemeen

- In oktober van elk jaar wordt jaarlijks een voortgangsrapportage vastgesteld in de Stuurgroep, met dezelfde peildatum als de voorgaande actualisatie. De voortgangsrapportage dient ter signalering van grote wijzigingen en ter voorbereiding op de actualisatie van het jaar erna.
- De voortgangsrapportage wordt in overleg met projectleiders opgesteld, besproken in het rekenteam en in oktober ter besluitvorming voorgelegd aan de stuurgroep (zie bijlage 2)

Activiteiten

- De projectleiders zijn verantwoordelijk voor het signaleren van de grote wijzigingen. In overleg met de planeconoom van het programmabureau en de programmamanager wordt de voortgangsrapportage opgesteld.
- Het programmabureau neemt het initiatief tot het opstellen van de voortgangsrapportage

3. Risico analyse

Gelijk met het actualiseren van de grondexploitatie zal ook de bijbehorende risico analyse worden geactualiseerd. In 2010 is een eerste aanzet gemaakt voor het rapporteren over de projectrisico's. Dit is in samenwerking met het Nederlands Adviesbureau Risicomanagement (NAR) opgesteld. De wijze waarop over risico's Hart van de Heuvelrug wordt gecommuniceerd zal worden voorbereid door het Rekenteam.

De risico analyse kent twee verschillende niveaus van detaillering:

1. Individuele risico's tbv de grondexploitatie. Dit zijn risico's die direct effect hebben op planning, kosten, baten etc.
2. Clusters van risico's tbv master grondexploitatie en rapportage aan bv Stuurgroep.

Algemene uitgangspunten

- Voor het opstellen van de risico analyse kan gebruik worden gemaakt van het rekenprogramma en de informatie en formats van het N.A.R.
 - o Stap 1 Inventariseren en kwantificeren risico's
 - o Stap 2 Vastleggen en eerste prioritering risico's
 - o Stap 3 Keuze risico wel/niet opnemen in grex
 - o Stap 4a Verwerken van de risico/s in grex
 - o Stap 4b Verwerken van de overgebleven risico's
 - o Stap 5 Opstellen scenario's
 - o Stap 6 Rapportage

Activiteiten

- De projectleider, planeconoom en overige projectgroepleden inventariseren, kwantificeren en prioriteren de kansen en risico's van het project (Stap 1 en 2).
- De projectleider en planeconoom maken een voorstel voor het rekenteam over het al dan niet opnemen van een risico in de grex (Stap 3).

- Het rekenteam neemt een besluit over het voorstel waarna de planeconoom het risico verwerkt in de grex (stap 4a) óf opneemt in de risico analyse (stap 4b).
- Met behulp van het rekenprogramma kan voor de overgebleven risico's per project een risico berekening worden gemaakt, a.d.h.v. de risico inventarisatie.
- Bij de risico inventarisatie en berekening wordt door de verantwoordelijke projectleider een analyse gemaakt van de verschillen t.o.v. de vorige stand.
- Na vaststelling van alle risico analyses zal het programmabureau een rapportage opstellen.
- Er wordt naar gestreefd om in de master grondexploitatie een onderscheid te maken in de risico verdeling per opdrachtgevende/trekkende partij, voor de eigen interne besluitvorming.

4. Planning

De actualisatie van de grondexploitaties moet gebaseerd zijn op de definitieve boekwaarden. Wanneer deze bekend zijn verschilt per organisatie:

Gemeente Soest eind februari / begin maart

Gemeente Zeist half januari

Provincie Utrecht eind februari.

Daarnaast maken de grondexploitaties onderdeel uit van de eigen Planning en Control Cyclus (PCC). Het verdient de voorkeur om de actualisatie en voortgangsrapportages aan te laten sluiten bij respectievelijk de Voor- en Najaarsnota.

Voor de sturing van de master grondexploitatie is het van belang dat de grondexploitaties eerst worden geaccordeerd/ vastgesteld door respectievelijk het Rekenteam / de Stuurgroep, voordat ze formeel worden vastgesteld door de gemeenteraad of Provinciale Staten.

5. Het beheerfonds

In de raamovereenkomst wordt in artikel 10 afgesproken dat er een beheerfonds komt. Afspraken over het beheerfonds zijn in voorbereiding. Het in te stellen beheerfonds heeft tot doel om de financiële verevening van projecten te regelen.

In de raamovereenkomst wordt aangegeven dat bij afronding van een project een verevening met het beheerfonds plaatsvindt. Dit betekent dat er tussentijds geen verevening van kosten en baten is.

Verevening Rode projecten (met een positief saldo)

Na afsluiting van een project wordt het positieve saldo gestort in het beheerfonds, zodat het financiële resultaat bij de opdrachtgevende organisatie weer op nul uitkomt. Vanaf dat moment kunnen er ook geen kosten meer op het project worden geboekt.

Verevening Groene projecten (met een negatief saldo)

Na afsluiting van een project wordt vanuit het beheerfonds een afdracht gedaan ter grootte van het negatieve saldo, zodat het financiële resultaat bij de opdrachtgevende organisatie weer op nul uitkomt. Vanaf dat moment kunnen er ook geen kosten meer op het project worden geboekt.

Bijlage 1 De verrekeningsafspraken op hoofdlijnen

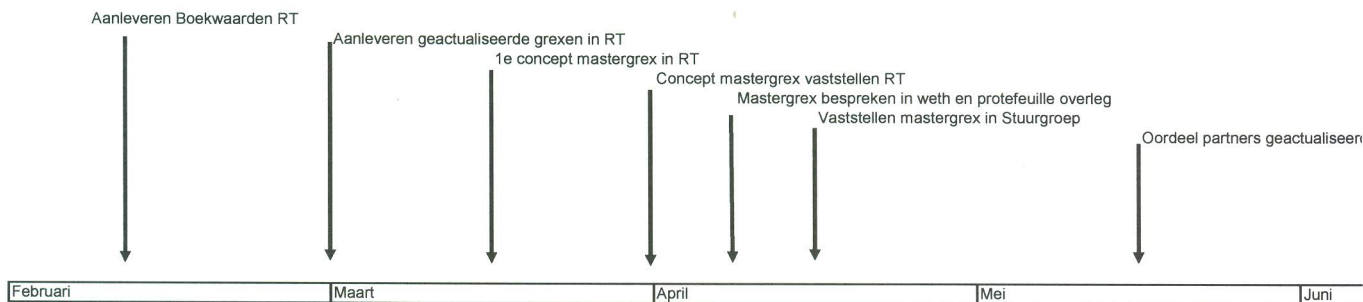
Op basis van het stuurgroepbesluit over te verrekenen plankosten Hart van Heuvelrug zijn in deze bijlage de verrekenafspraken op hoofdlijnen weergegeven.

1. In de Raamovereenkomst (29 juni 2004) zijn in bijlage 3 de rekenregels beschreven voor voorcalculaties.
2. Algemene plankosten komen voor rekening van de verschillende partners in het programma hart van heuvelrug.
3. Het stuurgroepbesluit van 18 oktober 2007 geeft een aanscherping op basis waarvan de verrekening van plankosten Hart van de Heuvelrug plaatsvindt.
 - a. Plankosten voor rode projecten verhogen naar 25%.
 - b. Opnemen kosten voor bovenwijkse voorzieningen; € 10,- per m² uitgeefbaar terrein.
4. In aanvulling op deze afspraken is in de Stuurgroep vastgesteld dat de volgende werkafspraken gelden (voor de kosten na 1-1-2008):
 - algemene kosten t.l.v. de partners
 - indien de partijen kosten willen maken ten behoeve van de voorbereiding van clusterovereenkomsten dan kan dat alleen als de projectleider hiermee instemt
 - indien de partijen kosten willen maken ten behoeve van projecten of vastgestelde clusters dan kan dat alleen als de projectleider én het rekenteam hiermee instemmen.
 - voor 1 februari van elk kalenderjaar wordt met de projectleiders besproken welke activiteiten verwacht worden en welke kosten hiermee gemoeid zijn
 - kosten ten laste van het programmabureau kan alleen in overleg met de programmamanager
 - de afspraken over te maken kosten worden via het rekenteam voorgelegd aan de stuurgroep
5. Voor de kosten t/m 1-1-2008 zijn de verrekeningen afgerond.
6. Bij de jaarlijkse actualisatie worden de boekwaardes (gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten) van de verschillende projecten opgemaakt. De boekwaardes zullen worden beoordeeld op de verrekeningsafspraken.



Bijlage 2 Tijdschema

Schema actualisering Mastergrondexploitatie HvdH



Schema Voortgangsrapportage Mastergrondexploitatie HvdH

