

Financiële verordening Zaanstad 2024

De raad van de gemeente Zaanstad

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 26 november 2024

Gelet op artikel 212 van de Gemeentewet

Gezien het advies van de auditcommissie Zaanstad

Besluit vast te stellen de Financiële verordening Zaanstad 2024

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepaling

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. actieve grondexploitatie: de gemeente is eigenaar van de bouwgrond. Het te bebouwen deel van de grond wordt in deze vorm eerst bouwrijp gemaakt en vervolgens aan de bouwer verkocht. In deze context dient de grondexploitatie voornamelijk om de kosten en opbrengsten van het traject te kunnen beheersen.
- b. administratie: het systematisch verzamelen, vastleggen en verwerken van gegevens en het verstrekken van informatie ten behoeve van het besturen, het (doen) functioneren en het beheersen van (onderdelen van) de organisatie van de gemeente Zaanstad en ten behoeve van de verantwoording die daarover moet worden afgelegd.
- c. autonome ontwikkelingen: Niet beïnvloedbare ontwikkelingen, vaak het gevolg van rijksregelgeving of wijzigingen in rijksbijdragen (zoals gemeentefondsuitkering, renteontwikkeling en indexatie).
- d. besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV): voorschriften voor de begrotings- en verantwoordingsdocumenten van de gemeente.
- e. college: college van burgemeester en wethouders van Zaanstad.
- f. doelmatigheid: de mate waarin de gewenste prestaties en beoogde maatschappelijke effecten worden gerealiseerd met een zo beperkt mogelijke inzet van middelen, of de mate waarin met de beschikbare middelen zo veel mogelijk resultaat wordt bereikt.
- g. doeltreffendheid: de mate waarin de gemeente erin slaagt met de geleverde prestaties de gestelde doelen of de beoogde maatschappelijke effecten te bereiken.
- h. grondzaken: de aan- en verkoop van onroerende zaken alsmede het tijdelijk beheer ervan, waaronder het openen, beheren en afsluiten van grondexploitaties, erfpacht en grondbeleid.
- i. raad: gemeenteraad van Zaanstad.
- j. passieve grondexploitatie: de gemeente is niet de eigenaar van de grond in kwestie, maar maakt wel kosten bij de exploitatie ervan. Hierbij kan het gaan om kosten die verbonden zijn aan het wijzigen van het bestemmingsplan, het aanleggen van publieke voorzieningen zoals wegen of rioleringen, of andere lokale activiteiten. Gebiedsontwikkeling gaat in dergelijke gevallen gepaard met een exploitatieplan of –overeenkomst.
- k. rapporteringsgrens: een door de raad vastgesteld bedrag waarboven alle rechtmatigheidsfouten in de jaarrekening worden toegelicht.
- l. (financiële) rechtmatigheid: het in overeenstemming zijn van financiële beheershandelingen met geldende wet- en regelgeving, waaronder gemeentelijke verordeningen en raadsbesluiten.
- m. rechtmatigheidsverantwoording: de rapportage van het college, waarbij wordt aangegeven in hoeverre de in de jaarrekening verantwoorde financiële beheershandelingen, zijnde baten, lasten en balansmutaties, in overeenstemming met de geldende wet- en regelgeving tot stand zijn gekomen.
- n. Meerjaren Perspectief Grondzaken (MPG): voortgangsrapportage, naar de stand van 1 januari respectievelijk 1 juli, waarin het college ten minste inzicht verschaft over de stand van zaken van de lopende grondexploitaties, de kansen en risico's in deze grondexploitaties en de meerjarige gevolgen voor de algemene reserve grondzaken.
- o. verantwoordingsgrens: een door de raad vastgesteld bedrag op basis van een percentage van de totale lasten (inclusief de toevoegingen aan reserves), waarboven het college de afwijkingen moet opnemen in de rechtmatigheidsverantwoording. De verantwoordingsgrens valt binnen een bandbreedte van 0% tot 3% en geldt voor zowel fouten als onzekerheden.
- p. PLABERUM methodiek (PLAN- en BESluitvormingsproces RUimtelijke Maatregelen): hiermee worden (investerings)projecten onderscheiden in de volgende 5 fasen:
 - fase 1 Initiatieffase: goed gesprek, Zaans portaal, quick scan inclusief go initiatieventeam;

- fase 2 Definitiefase: startnotitie (PvA), intentieovereenkomst, kick-off, programma van eisen (RPvE), initiatieventeam;
- fase 3 Ontwerpfase: ruimtelijk plan, grondexploitatie, anterieure overeenkomst, toetsen ontwerp, bestemmingsplan;
- fase 4 Uitvoeringsfase: omgevingsvergunning, bestek, aanbesteding, bouw, oplevering;
- fase 5 Beheer: het project wordt overgedragen naar de beheerafdeling.

Hoofdstuk 2. Begroting en verantwoording

Artikel 2. Programma-indeling

1. De raad stelt bij aanvang van een nieuwe raadsperiode een programma-indeling voor die raadsperiode vast.
2. De programma's bestaan uit minimaal de onderstaande elementen:
 - a. de beoogde maatschappelijke effecten en prestaties;
 - b. de baten en lasten;
 - c. de indicatoren met betrekking tot de beoogde maatschappelijke effecten.

Artikel 3. Inrichting begroting en jaarstukken

1. Voor aanvang van een kalenderjaar biedt het college een overzicht aan met daarin de data voor het aanbieden door het college en het vaststellen door de raad van de jaarstukken, de kadernota, de bestuursrapportages en de begroting met de meerjarenraming.
2. De begroting bevat een onderdeel (bijlage of hoofdstuk) Investerings met een totaaloverzicht van alle lopende en toekomstige investeringen voor een periode van tien jaar.
3. In het onderdeel Investerings zijn alle investeringen toebedeeld naar begrotingsprogramma's.
4. In het onderdeel Investerings is opgenomen:
 - a. de raming van de uitputting van eerder geautoriseerd meerjarige investeringen;
 - b. de bijstelling van de kredieten van eerder geautoriseerde meerjarige investeringen;
 - c. de te autoriseren investeringen in het begrotingsjaar;
 - d. een raming van de toekomstig te autoriseren investeringen.
5. In de begroting wordt bij de voorgestelde (nog) te autoriseren investeringen de raming gegeven van de uitputting van het krediet in het begrotingsjaar en de jaren daarna.
6. Verschuivingen tussen de jaarbedragen van een investering als gevolg van wijzigingen in de planning zijn toegestaan, mits de investering conform de door de raad vastgestelde doelen en voorwaarden wordt gerealiseerd en het totaal beschikbaar gestelde krediet niet wordt overschreden.
7. In de jaarstukken wordt van de investeringen de uitputting van de geautoriseerde investeringskredieten en de actuele raming van de totale uitgaven weergegeven.

Artikel 4. Kaders begroting

1. Het college biedt jaarlijks aan de raad een nota aan, met een voorstel voor het beleid en de financiële kaders van de begroting voor het volgende begrotingsjaar en de meerjarenraming. De raad stelt deze nota vast.
2. In de begroting is een post onvoorzien van € 100.000 opgenomen.

Artikel 5. Autorisatie begroting en investeringskredieten

1. De raad autoriseert met het vaststellen van de begroting de baten en de lasten per programma.
2. De raad autoriseert met het vaststellen van de begroting per programma:
 - a. de bijstelling van het totale krediet van eerder geautoriseerde meerjarige investeringen;
 - b. de kredieten van geplande (meerjarige) benoemde nieuwe investeringen (of investeringsgroepen) in de eerste jaarschijf.

3. De integrale afweging door de raad vindt op twee momenten per jaar plaats: bij de voorjaarsnota en bij de begroting.
4. Het college geeft bij de begroting aan voor welke nieuwe investeringen de raad op een later tijdstip een apart voorstel voor autorisatie van het investeringskrediet ontvangt. De raad kan aanvullend hierop aangeven voor welke nieuwe investeringen hij dat ook wil. Voor een investering waarvan het investeringskrediet niet met het vaststellen van de begroting is geautoriseerd, legt het college voorafgaand aan het aangaan van verplichtingen een apart investeringsvoorstel voor het vaststellen van een investeringskrediet aan de raad voor.
5. Bij de behandeling van de tussenrapportages in de raad bedoeld in artikel 8, lid 1, doet het college voorstellen voor het wijzigen van de geautoriseerde baten en lasten, het wijzigen van de geautoriseerde investeringskredieten en het bijstellen van het beleid. In geval van investeringen met een meerjarig karakter, doet het college indien nodig ook bij iedere begroting op grond van geactualiseerde ramingen voorstellen voor het wijzigen van de geautoriseerde investeringskredieten.
6. In de jaarstukken geeft het college voor in het boekjaar afgesloten investeringen, op autorisatieniveau van de raad, inzicht in de totale raming ten opzichte van de werkelijke realisatie.

Artikel 6. Investerings

1. Het college biedt de raad periodiek een nota Investerings ter vaststelling aan. De nota Investerings bevat regels voor vervangings- en uitbreidingsinvesteringen. De nota wordt geactualiseerd wanneer materiële wijzigingen daartoe aanleiding geven.

Artikel 6a. Grondzaken en grondexploitaties

1. Het college biedt de raad bij de kadernota en begroting een geactualiseerd Meerjaren Perspectief Grondzaken (MPG) ter vaststelling aan. In het MPG wordt minimaal aandacht geschonken aan:
 - a. de stand van zaken van de lopende grondexploitaties;
 - b. de meerjarige gevolgen voor de Algemene Reserve Grondzaken (ARG) en de reserve Infrastructurele Werken;
 - c. de stand van zaken van de overige lopende ruimtelijke ontwikkelingsplannen binnen gebiedsontwikkeling;
 - d. de stand van zaken omtrent de gebiedsontwikkeling projecten in voorbereiding;
 - e. het verloop van de strategische grondvoorraad.
2. Het college stelt de te hanteren parameters voor actualisatie van grondexploitaties vast. De geprognosticeerde inflatieparameters worden op grond van informatie uit marktverkenning vastgesteld.
3. De dekking van grondexploitaties is gekoppeld aan de onderscheiden fasen conform PLABERUM:
 - a. de voorbereidende fase (intentiefase), waarin mogelijkheden worden verkend en op haalbaarheid worden getoetst. Deze fase wordt gedekt uit de algemene middelen;
 - b. de uitvoerende fase, waarin er na een go-beslissing van het bevoegd gezag, sprake is van een actieve of passieve grondexploitatie. De financiële afwikkeling van de uitvoerende fase loopt over de algemene reserve grondzaken.
 - c. de definitiefase (fase 2 conform PLABERUM), waarin onder meer producten als een startnotitie, Plan van Aanpak (PvA) en een Ruimtelijk Programma van Eisen (RPvE) worden opgeleverd. Dekking van de kosten vindt plaats via kostenverhaal.
4. De kosten voor de voorbereidende fase als genoemd in lid 3 onder a. mogen door het college worden geactiveerd tot een maximum bedrag van cumulatief € 350.000,- per jaar indien:
 - a. bij een faciliterend project (nog) geen duidelijke initiatiefnemer te duiden is, en;
 - b. het college van oordeel is dat de kans dat de voorbereidende fase leidt tot een haalbaar project groter is dan 75%, en
 - c. er wordt voldaan aan onderstaande voorwaarden:
 - i. De kosten passen binnen de wettelijke kostensoortenlijst;
 - ii. De kosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan;
 - iii. Plannen tot ontwikkeling van de grond waarvoor de voorbereidingskosten worden gemaakt, moeten bestuurlijke instemming hebben, blijkend uit een raadsbesluit.

Voor het activeren van kosten boven de € 350.000,- per jaar is een besluit van de raad vereist.

5. Indien geactiveerde kosten voor de voorbereidende fase moeten worden afgeboekt, komen deze ten laste van de algemene reserve grondzaken.

6. Een grondexploitatie wordt vastgesteld door een besluit van de raad, waardoor deze vanaf dat moment in de uitvoerende fase komt. Het college doet daartoe een voorstel aan de raad. Het voorstel bevat minimaal de volgende onderdelen:
 - a. bestuurlijke vastgestelde programma (referentiekader);
 - b. lasten- en batenspecificatie per deelfase en het saldo op eindwaarde;
 - c. kansen- en risicoanalyse;
 - d. planning per deelfase; gemaakte kosten van voorbereiding;
 - e. fiscale toets.

De raad kan bij de vaststelling van de grondexploitatie aangeven voor welke deelfase(n) tot uitvoering mag worden overgegaan en tot welke omvang de daarmee gemoeide lasten en baten zijn geautoriseerd.
7. Een grondexploitatie wordt herzien op basis van een besluit van de raad. Een herzieningsbesluit van een grondexploitatie is nodig in het geval dat:
 - a. de afwijking op lasten en/of baten op eindwaarde groter is dan € 500.000 van de laatst vastgestelde gemeentelijke grondexploitatie of;
 - b. het programma substantieel afwijkt van het laatst bestuurlijk vastgestelde programma (referentiekader);
 - c. het saldo op eindwaarde meer dan € 500.000 afwijkt van de laatst vastgestelde grondexploitatie;
 - d. de raad het college om een herziening verzoekt;
 - e. het college een herziening ter besluitvorming aan de raad wil aanbieden.
8. Een voorstel tot herziening van de grondexploitatie bevat:
 - a. de herziene onderdelen a. tot en met c., zoals vermeld in lid 7 van dit artikel, respectievelijk een eenduidige verwijzing naar een eerdere vaststelling ingeval dit onderdeel niet is gewijzigd;
 - b. de gerealiseerde lasten en baten tot aan de herziening;
 - c. een analyse van de verschillen ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie.
9. Indien in een actieve grondexploitatie geen lasten en baten meer worden verwacht:
 - a. moet verantwoording met een voorstel tot afsluiten van de grondexploitatie uiterlijk binnen 12 maanden door het college aan de raad ter besluitvorming worden voorgelegd;
 - b. kan de raad besluiten een gemeentelijke grondexploitatie of een deelplan binnen een gemeentelijke grondexploitatie eerder af te sluiten, onder de voorwaarde dat op dit deelplan geen baten meer zijn te verwachten en de nog te verwachten lasten zodanig zijn in te schatten dat daarvoor een voorziening kan worden getroffen.
10. Indien de winst vanuit de verkopen van vastgoed en omzettingen van erfpacht naar volleigendom hoger is dan de jaarlijks begrote taakstelling, wordt deze toegevoegd aan het Investeringsfonds.

Artikel 7. Transformatiefonds

1. Het Transformatiefonds is een bestemmingsreserve die gevoed wordt met de niet benutte exploitatielasten (begrotingsruimte) die zijn ontstaan als gevolg van het verplicht activeren van alle investeringen met maatschappelijk nut in de openbare ruimte.
2. Het doel van het Transformatiefonds is het bevorderen van de maatschappelijk gewenste (versnelde) realisatie van woningbouwlocaties.
3. Uit het Transformatiefonds kunnen bijdragen aan investeringen gedekt worden indien aan alle volgende voorwaarden is voldaan:
 - a. de investering draagt bij aan de realisatie van een netto toename van het aantal woningen in Zaanstad. Deze woningen zouden zonder steun in het geheel niet kunnen worden gebouwd;
 - b. de investering vindt plaats binnen Bestaand Bebouwd Gebied (BBG), voldoende aan de criteria voor Duurzame Verstedelijking;
 - c. de investering draagt aantoonbaar bij aan de verbetering van de (basis)kwaliteit van de fysieke en sociale leefomgeving van de inwoners van de stad;
 - d. inzet geschiedt in afstemming met marktpartij(en), die bewijsbaar ook tot eigen investeringen over gaan;
 - e. er is sprake van aantoonbare maatschappelijke impact (inclusief werkgelegenheid, verduurzaming) en (aannemelijke) effecten van specifieke maatregelen en investeringen op de aantrekkingskracht (en andere aspecten) van de stad;
 - f. voor de berekening van de maximale bijdrage per woning worden de toekomstige baten per woning, te weten onroerend goed belasting en gemeentefondsuitkering, contant gemaakt

- over een periode van 30 jaar en tegen een discontovoet die gelijk is aan de gemeentelijke rekenrente. Deze berekening wordt in beginsel eens in de vijf jaar geactualiseerd. De maximale bijdrage per woning bedraagt € 10.000,-;
- g. kosten verband houdend met bijvoorbeeld de verwerving van gronden en gebouwen, sanering, aanpak van hinderende milieucontouren (d.m.v. best beschikbare technieken; BBT-plus), herbestemming van erfgoed, aanleg van infrastructuur, parkeeroplossingen, etc. kunnen in aanmerking komen voor een bijdrage uit het Transformatiefonds, mits aantoonbaar leidend tot extra woningbouw;
 - h. de bijdrage uit het Transformatiefonds wordt gefaseerd naar rato van ontwikkeling (niet alle publieke investeringen ineens als eerste), uitgaande van een evenwichtige verdeling van voorinvesteringen tussen publiek en privaat;
 - i. er vindt een toets plaats, waaruit blijkt dat er bij verstrekking van een bijdrage uit het Transformatiefonds geen sprake is van ongeoorloofde staatssteun.
4. De toekomstige baten per woning, te weten onroerend goed belasting en gemeentefondsuitkering, dienen als dekking van de met de investering gepaard gaande rentelasten. De gemeente Zaanstad hanteert een systematiek van totaalfinanciering. Het aflossen van schulden als gevolg van de inzet van het transformatiefonds maakt ook deel uit van deze systematiek.
 5. Een bijdrage uit het Transformatiefonds aan een investering vereist een apart raadsvoorstel en raadsbesluit.
 6. Het raadsvoorstel, zoals bedoeld in lid 5, bevat een advies van de treasurer van de gemeente over de dekking van de rentekosten die met de investering gepaard gaan.
 7. Het raadsvoorstel, zoals bedoeld in lid 5, bevat een businesscase van de locatie-ontwikkeling waaruit blijkt dat aan de voorwaarden zoals opgenomen in lid 3 wordt voldaan.
 8. Het voorleggen van het investeringsbesluit aan college en raad gaat gepaard met een schriftelijk advies van de Investeringsboard op de in artikel 3 genoemde criteria inclusief een eindadvies. Dat geldt ook voor voorstellen die ontstaan uit een raadsinitiatief.
 9. De Investeringsboard is een ambtelijke adviesgroep onder voorzitterschap van de plaatsvervangend concerncontroller die investeringsvoorstellen ten laste van het Transformatiefonds aan de gestelde voorwaarden in lid 3 toetst.
 10. Bij de begroting wordt een overzicht gegeven van de onttrekkingen en dotaties aan het transformatiefonds. Bij de jaarrekening wordt een overzicht opgenomen met de (cumulatieve) verstrekkingen, de rentelasten die daar bij horen en de bijbehorende opbrengsten uit OZB en algemene uitkering.

Artikel 8. Tussentijdse rapportages

1. Het college rapporteert tussentijds over de uitvoering van de begroting aan de raad via twee bestuursrapportages.
2. De indeling van de bestuursrapportages sluit aan op de programma-indeling van de begroting.
3. De eerste bestuursrapportage gaat in op de (meerjarige) afwijkingen per programma en op de investeringen, zowel wat betreft de lasten en baten, de geleverde goederen en diensten, de voortgang en, indien daar aanleiding voor is, de maatschappelijke effecten. Voor belangrijke investeringen kan de raad een specifiek traject van voortgangsrapportages overeenkomen met het college.
4. In de tweede bestuursrapportage ligt de nadruk op de financiën van het lopend jaar, waarbij een goede eindejaarsverwachting van het resultaat de focus heeft.
5. Een positief resultaat van de jaarrekening wordt bestemd bij de integrale afweging bij de Voorjaarsnota, met daarbij de volgende volgorde als algemene handelwijze:
 - a. toevoeging aan de algemene reserve als het weerstandsvermogen onder de bandbreedte valt;
 - b. gebruik voor maatregelen die op dat moment noodzakelijk zijn;
 - c. toevoeging aan het Investeringsfonds.
6. Bij de behandeling van de bestuursrapportages in de raad doet het college voorstellen voor wijziging van de begroting per programma en bijstelling van beleid.
7. Het college informeert de raad als een investeringskrediet met minimaal 5% van het krediet, met een minimum van € 50.000, dreigt te worden overschreden in de eerstvolgende bestuursrapportage. Bij een verwachte overschrijding van € 500.000 of meer op een investeringskrediet, ook al is dit minder dan 5% van het investeringskrediet, informeert het college,
 - a. wanneer het niet kan wachten tot de integrale afweging in de begroting of de voorjaarsnota: de raad via een raadsvoorstel als het gaat om inhoudelijke wijzigingen. Hierbij moet een

compleet dekkingsvoorstel worden opgenomen, waarbij een beroep op een mogelijk positief rekeningsaldo niet mogelijk is;

- b. wanneer het wel kan wachten tot de integrale afweging in de begroting of de voorjaarsnota: de raad via de begroting of de voorjaarsnota als het gaat om inhoudelijke wijzigingen. Zo nodig wordt de raad vooraf via een raadsbrief geïnformeerd.

Wanneer het uitsluitend gaat om autonome afwijkingen, is een afzonderlijk raadsvoorstel of raadsinformatiebrief niet nodig.

8. Het college kan besluiten om de eerste bestuursrapportage te combineren met de kadernota.

Hoofdstuk 3. Financieel beleid

Artikel 9. Waardering en afschrijving vaste activa

1. De afschrijving van de (im)materiele vaste activa vindt lineair plaats.
2. Materiële vaste activa worden afgeschreven volgens de componenten en afschrijvingstermijnen zoals vermeld in de bijlage afschrijvingstabel bij deze verordening.
3. De kapitaallasten (afschrijvingen en rente) gaan in, in het jaar na verwerving of ingebruikname.
4. Investeringskosten < € 35.000 en investeringen met een gebruiksduur < 3 jaar worden niet geactiveerd. Wanneer investeringen 'verzameld'¹ plaatsvinden, dan geldt dit criterium voor de totale investering en niet per stuk.
5. Aankopen van Gronden en terreinen worden altijd geactiveerd, ongeacht het bedrag.
6. Rente op vaste activa in ontwikkeling wordt niet geactiveerd.
7. Direct aan een investering toe te wijzen nazorgkosten mogen (indien deze meer bedragen dan € 35.000) maximaal een jaar na activering van de betreffende investering geactiveerd worden en worden in dat geval met de resterende afschrijvingstermijn van de betreffende investering afgeschreven.

Artikel 10. Voorziening voor oninbare vorderingen

1. Het college draagt zorg voor toereikende invorderingsmaatregelen op debiteuren.
2. Voor openstaande vorderingen wordt op basis van door het college vast te stellen regels een voorziening wegens oninbaarheid gevormd.

Artikel 11. Reserves en voorzieningen

1. Het college biedt de raad periodiek een nota Reserves en Voorzieningen ter vaststelling aan. De nota Reserves en Voorzieningen bevat de regels voor reserves en voorzieningen. De nota wordt geactualiseerd wanneer materiële wijzigingen daartoe aanleiding geven.

Artikel 12. Overhead

1. Overhead betreft alle kosten die samenhangen met de sturing en ondersteuning van de medewerkers in het primaire proces. Het college draagt zorg voor een kaderstellende nota, die indien nodig periodiek wordt herzien.

Artikel 13. Kostprijsberekening en tarieven

1. Voor het bepalen van de geraamde kostprijs van producten en diensten wordt een integrale kostenberekening gehanteerd.
2. Bij de kostentoerekening is het uitgangspunt dat tarieven kostendekkend en/of marktconform zijn. Waarbij de directe en indirecte kosten worden betrokken die samenhangen met de geleverde diensten.

1) Onder verzameld wordt verstaan, de aanschaf van meerdere dezelfde activa of met elkaar samenhangen met een gelijke gebruiksduur.

3. Voor het bepalen van de tarieven van de indirecte kosten worden de totale lasten van de overhead en huisvesting toegerekend naar rato van het totaal aantal geraamde productieve uren.
4. Bij de kostprijsbepaling worden betrokken: dotaties en onttrekkingen aan voorzieningen, bestemmings- en egalisereserves, kapitaallasten van vaste activa en voor rioolheffing en afvalstoffenheffing de compensabele BTW.
5. De rekenrente voor de bepaling van de rentelasten wordt jaarlijks bij de kadernota vastgesteld.
6. Het college biedt de raad periodiek een nota Kostentoerekening tarieven ter vaststelling aan. De nota wordt geactualiseerd wanneer materiële wijzigingen daartoe aanleiding geven.

Artikel 14. Vaststelling hoogte belastingen, rechten en heffingen

1. Het college doet de raad jaarlijks een voorstel voor de hoogte van de gemeentelijke tarieven voor de belastingen, rechten en heffingen.
2. Uitgangspunt voor de leges en tarieven is 100% kostendekkend, tenzij de raad anders besluit.

Artikel 15. Financieringsfunctie

1. Het college biedt de raad periodiek een nota Financiering ter vaststelling aan. De nota Financiering bevat regels ten aanzien van de wijze waarop de financieringsfunctie wordt ingevuld en uitgevoerd en de voorwaarden waaronder borgstellingen en leningen worden verstrekt. De nota wordt geactualiseerd wanneer materiële wijzigingen daartoe aanleiding geven.

Artikel 16. Incidentele baten en lasten

1. In het overzicht incidentele baten en lasten dat in de begroting en jaarrekening op grond van het BBV dient te worden opgenomen worden incidentele baten en lasten gespecificeerd en toegelicht vanaf € 200.000. Incidentele baten en lasten kleiner dan € 200.000 worden als 'overige' per programma opgenomen. Dit grensbedrag geldt niet voor incidentele baten en lasten als gevolg van dotaties en onttrekkingen aan de reserves, deze worden altijd apart opgenomen.
2. Het college presenteert behalve het overzicht incidentele baten en lasten in de begroting ook het overzicht structureel begrotingssaldo.

Artikel 17. Gebeurtenissen na balansdatum en niet uit de balans blijvende verplichtingen

1. Gebeurtenissen na balansdatum en niet uit de balans blijvende verplichtingen worden in de jaarstukken opgenomen indien de financiële consequentie voldoet aan de rapporteringsgrens zoals deze is vastgelegd in het controleprotocol.

Hoofdstuk 4. Paragrafen

Artikel 18. Paragrafen

1. Het college stelt voor de verplichte paragrafen uit het BBV, met uitzondering van de paragraaf bedrijfsvoering en Wet open overheid (Woo), een nota op waarin het beleid van de gemeente is vastgelegd betreffende deze paragrafen. In deze nota's wordt ook vastgelegd welke onderwerpen, naast de verplichte onderdelen uit het BBV (artikel 10 t/m 16), worden verantwoord bij de begroting en de jaarrekening. Het gaat hierbij om de nota Kostentoerekening en tarieven, de nota Weerstandsvermogen en risicomanagement, de nota Onderhoud kapitaalgoederen, de nota Financiering, de nota Verbonden partijen en de nota Grondbeleid.
2. Het college biedt de onder lid 1 bedoelde nota's aan ter vaststelling door de raad.
3. Een nota wordt geactualiseerd wanneer materiële wijzigingen daar aanleiding toe geven.
4. In de paragraaf bedrijfsvoering wordt minimaal gerapporteerd over:
 - a. de omvang, opbouw en ontwikkeling van het personeelsbestand en de loonkosten;
 - b. de kosten van inhuur derden;

- c. een toelichting op de rechtmatigheidsfouten boven de rapportagegrens met daarin een verklaring van de individueel geconstateerde rechtmatigheidsfouten en overschrijdingen van de verantwoordingsgrens en de getroffen beheersmaatregelen ten aanzien van:
 - het begrotingscriterium;
 - het voorwaarden criterium;
 - het misbruik en oneigenlijk gebruik criterium.

Hoofdstuk 5. Administratie en financiële organisatie

Artikel 19. Administratie

1. De administratie is zodanig van opzet en werking, dat zij in ieder geval dienstbaar is voor:
 - a. het sturen en het beheersen van activiteiten, processen en opgaven in de gemeente als geheel en in de afdelingen;
 - b. het verstrekken van informatie over ontwikkelingen in de omvang van de vaste activa, voorraden, vorderingen, schulden en contracten;
 - c. het verschaffen van informatie over uitputting van de toegekende budgetten en investeringskredieten en voor het maken van kostencalculaties;
 - d. het verschaffen van informatie over indicatoren met betrekking tot de gemeentelijke productie van goederen en diensten en de maatschappelijke effecten van het gemeentelijke beleid;
 - e. het afleggen van verantwoording over de rechtmatigheid, de doelmatigheid en de doeltreffendheid van het gevoerde bestuur in relatie tot de gestelde beleidsdoelen, de begroting en relevante wet- en regelgeving;
 - f. de controle van de registratie van gegevens als zodanig en van de daaraan ontleende informatie, alsmede voor de controle op de rechtmatigheid, de doelmatigheid en de doeltreffendheid van het gevoerde bestuur in relatie tot de gestelde beleidsdoelen, de begroting en relevante wet- en regelgeving.

Artikel 20. Financiële organisatie

1. Het college draagt de zorg voor:
 - a. een eenduidige indeling van de gemeentelijke organisatie en een eenduidige toewijzing van de gemeentelijke taken.
 - b. een adequate scheiding van taken, functies, bevoegdheden, verantwoordelijkheden, zodat aan de eisen van interne controle wordt voldaan en de betrouwbaarheid van de verstrekte informatie aan beleids- en beheersorganen is gewaarborgd;
 - c. de verlening van mandaten en volmachten voor het aangaan van verplichtingen ten laste van de toegekende programma- en investeringsbudgetten;
 - d. de interne regels voor taken en bevoegdheden, de verantwoordingsrelaties en de bijbehorende informatievoorziening van de financieringsfunctie;
 - e. het beleid en de interne regels voor de inkoop en de aanbesteding van goederen, werken en diensten;
 - f. het beleid en de interne regels voor het voorkomen van misbruik en oneigenlijk gebruik van gemeentelijke regelingen en eigendommen.

Artikel 21. Financiële rechtmatigheid

1. Het college biedt jaarlijks een normenkader rechtmatigheid aan.
2. De raad stelt dit normenkader vast.
3. Het normenkader bevat tenminste:
 - a. een overzicht van de interne en externe wet- en regelgeving;
 - b. de verantwoordingsgrens en een onderbouwing daarvan;
 - c. de rapportagegrens ten behoeve van de rechtmatigheidsfouten in de paragraaf Bedrijfsvoering.

4. Het college neemt bij de jaarstukken een rechtmatigheidsverantwoording op waarin alle rechtmatigheidsfouten zijn opgenomen indien deze opgeteld uitkomen boven de verantwoordingsgrens.
5. Het college neemt bij de jaarstukken in de paragraaf Bedrijfsvoering een toelichting op van de rechtmatigheidsfouten boven de rapporteringsgrens met daarin een verklaring van de individueel geconstateerde rechtmatigheidsfouten en de getroffen beheersmaatregelen ten aanzien van:
 - het begrotingscriterium;
 - het voorwaarden criterium;
 - het misbruik en oneigenlijk gebruik criterium.
6. Een overschrijding van het begrotingscriterium is onrechtmatig, maar telt niet mee voor het eindoordeel indien:
 - a. de totale omvang van alle overschrijdingen kleiner is dan de verantwoordingsgrens zoals die is vastgesteld in het normenkader;
 - b. de overschrijding geheel of grotendeels wordt gecompenseerd door direct gerelateerde inkomsten;
 - c. de overschrijding het gevolg is van autonome ontwikkelingen, waarvoor de begroting niet (tijdig) meer kon worden gewijzigd;
 - d. sprake is van een overschrijding van een open einde (subsidie)regeling;
 - e. de overschrijding het gevolg is van artikel 175 van de Gemeentewet (oproer), wanordelikheden, rampen of zware ongevallen of vrees daartoe.
7. Onderschrijdingen van lasten en onder- en overschrijdingen van baten op exploitatiebudgetten én investeringskredieten, die zijn ontstaan in de periode tussen de najaarsrapportage en de jaarrekening, worden (tijdig) aan de raad gemeld in de jaarrekening en tellen daarom niet mee in het eindoordeel van de rechtmatigheid.

Artikel 22. Interne controle

1. Het college zorgt ten behoeve van het getrouwe beeld van de jaarrekening en rechtmatigheid van de baten, lasten en de balansmutaties voor de jaarlijkse interne toetsing van de getrouwheid van de informatieverstrekking en de rechtmatigheid van de beheershandelingen. Bij afwijkingen neemt het college maatregelen tot herstel.

Hoofdstuk 6. Slotbepalingen

Artikel 23. Intrekken oude verordening en overgangsrecht

1. De Financiële verordening Zaanstad 2023 wordt ingetrokken, met dien verstande dat zij van toepassing blijft op de jaarrekening en het jaarverslag en bijbehorende stukken van het begrotingsjaar voorafgaand aan het jaar waarin deze verordening in werking treedt.
2. Op investeringen die gereed zijn gemeld vóór 1 januari 2024 blijft de afschrijvingstabel van de Financiële verordening Zaanstad 2023 van toepassing zoals deze gold op de dag voor de inwerkingtreding van deze verordening.

Artikel 24. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking en heeft terugwerkende kracht tot en met 1 januari 2024.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Financiële verordening Zaanstad 2024.

*Aldus besloten in de openbare vergadering van 19 december 2024,
voorzitter,
raadsgriffier,*

Bijlage: Afschrijvingstabel bij Financiële verordening Zaanstad 2024

Soort investering	afschrijvingstermijn
Immateriële vaste activa	
Kosten van geldleningen en disagio	Niet activeerbaar
Kosten van onderzoek en ontwikkeling in initiatieffase (voor besluitvorming)	Niet activeerbaar
Kosten van onderzoek en ontwikkeling na initiatieffase (na besluitvorming)	3-5 jaar
Materiële vaste activa	
Gronden	
Aankoop grond	Geen afschrijving
Gebouwen	
Nieuwbouw steen	40 jaar
Nieuwbouw hout	20 jaar
Renovatie onderwijsgebouwen	25 jaar
Grote verbouwing/renovatie/restauratie (levensduur verlengend)	20 jaar
Kleine verbouwing/renovatie/restauratie (levensduur verlengend)	5-10 jaar
Tijdelijke lokalen onderwijs	7-15 jaar
Verduurzamen gemeentelijk vastgoed (waaronder verwarming, isolatie en zonnepanelen)	15 jaar
Terreinen	
Aanleg bos, park, begraafplaats, parkeerterrein (betaald)	40 jaar
Renovatie (levensduur verlengend) gronden en terreinen, houten beschoeiing, renovatie bos, park ed., aanleg kleine groenvoorzieningen ed.	20 jaar
Aanleg sportveld, sportpark, speeltuin	20 jaar
Aanleg en renovatie (levensduur verlengend) sportvelden onderlaag	24-30 jaar
Aanleg en renovatie (levensduur verlengend) sportvelden (kunst)toplaag, afhankelijk van type veld (voetbal, hockey, atletiek, korfbal).	8-12 jaar
Grond-, weg- en waterbouwkundige werken	
Aanleg riolering, drinkwaterleidingen, stadsverwarming, drainage, gemaal	40 jaar
Aanleg brug, viaduct, tunnel, walkade (steen), sluis, waterkering	40 jaar
Aanleg of reconstructie (vaar)weg	40 jaar
Herbestraten weg of renovatie (vaar)weg	20 jaar
Aanleg fiets- en wandelpaden	20 jaar
Asfaltering, herbestrating, weg, fiets- of wandelpad (levensduur verlengend)	20 jaar
Installaties	
Waterzuiveringsinstallatie	40 jaar
Complexe (gebruiks)installaties (zoals theaterinstallaties, pompinstallatie zwembad, lift, roltrap)	20 jaar
Gebouwtechnische installaties (zoals CV en warmwaterinstallatie, brand- en elektronische beveiliging, luchtbehandeling)	15 jaar
Overige elektrische installaties (tunnels, verkeerslichtinstallaties, bruggen, verkeerssystemen)	15 jaar
Eenvoudige (gebruiks)installaties (zoals filterinstallatie zwembad)	10 jaar
Pompen van gemalen	20 jaar
Zonnepanelen	15 jaar

Openbare verlichting, verkeerssystemen, masten	30 jaar
Openbare verlichting (armaturen), veldverlichting	15 jaar
Stadsklokken	15 jaar
Overige machines (zoals veegmachines)	5 jaar
Vervoermiddelen	
Vrachtauto, tractor (waaronder shovel/knikmops), hoogwerker, brandweer-voertuigen, medische voertuigen, ed.	10 jaar
Personenauto, bestelauto, motor, heftruck, elektrisch	7 jaar
Reinigingsvoertuigen	8 jaar
Levensduurverlengend onderhoud (vracht)auto	5 jaar
Aanhangwagen, keet, schaftwagen	10 jaar
Boten, veerponten	20 jaar
Kleine boten	7-10 jaar
Kantoorinrichting, losse apparatuur	
Inventaris / meubilair	10 jaar
Vaste inventaris (gymnastieklokalen, schoolgebouwen)	10 jaar
ICT (software, hardware, gebruiksrechten voor onbepaalde duur)	5 jaar
Camera's en fotografische apparatuur	5 jaar
Aanleg netwerk (zoals WIFI, LAN)	8 jaar
Communicatiemiddelen (bijvoorbeeld vaste telefoons)	5 jaar
Mobiele telefoons	4 jaar
Huishoudelijke apparatuur	5 jaar
Werktuigen, gereedschap	5 jaar
Overig	
Speeltoestellen en -voorzieningen, herinrichting speeltuin	10 jaar
Ondergrondse afvalcontainers	10 jaar
Aanleg bushalte /abri	10 jaar
Kleine verkeersvoorzieningen, kleine wijkvoorzieningen	5 jaar
Parkeerautomaten en -meters en -palen	10 jaar
Soorten investeringen	
Investerings < € 35.000	Niet activeerbaar
Investerings met gebruiksduur < 3 jaar	Niet activeerbaar
Onderhoud, groot onderhoud, achterstallig onderhoud	Niet activeerbaar
Aankoop bestaande/gebruikte gebouwen	Resterende levensduur
Aankoop 2e hands materieel	Resterende levensduur

Toelichting bij de Financiële verordening Zaanstad 2024

Artikel 1. Begripsbepaling

Dit betreft het begrippenkader voor deze verordening.

Artikel 2. Programma-indeling

Dit artikel bevat bepalingen over de inrichting van de begroting en de jaarstukken. De indeling van de programma's worden bij aanvang van iedere raadsperiode door de raad vastgesteld. Het besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (hierna: BBV) bepaalt in aanvulling hierop dat de taakvelden aan de programma's moeten worden toegewezen. Dit kan door middel van een bijlage.

Overigens bepaalt dit artikel niet dat elke nieuwe raadsperiode de gehele programma-indeling van de begroting en jaarstukken moet worden herzien. In de meeste gevallen is dat ook niet raadzaam. Als de indeling en gebruikte beleidsindicatoren de vorige raadsperiode goed zijn bevallen, kunnen deze ongewijzigd opnieuw worden vastgesteld. In andere gevallen zijn (kleine) bijstellingen of wijzigingen meestal voldoende.

Het BBV schrijft een aantal verplichte paragrafen voor. In een paragraaf wordt de raad integraal over een bepaald thema, dat dwars door de begroting loopt, geïnformeerd.

Artikel 3. Inrichting begroting en jaarstukken

In dit artikel wordt in lid 1 geregeld dat er elk jaar een overzicht komt van de momenten wanneer de P&C documenten ter vaststelling voorgelegd worden aan de raad.

Verder wordt ingegaan op de manier waarop investeringen in de betreffende P&C-documenten worden gepresenteerd. Investeringskredieten worden geclusterd (in groepen) gepresenteerd. Lid 2 tot en met het 5 geven aan dat investeringsuitgaven worden gepresenteerd voor een periode van tien jaar en hoe die presentatie plaatsvindt. Hierbij geldt dat de uitgaven voor de komende tien jaar zo goed mogelijk moeten worden ingeschat. Dat kan ook periodiek gelijktijdig met de actualisatie van de het betreffende beleidskader, bijvoorbeeld één keer in de vier jaar bij de nota Onderhoud kapitaalgoederen. Lid 6 geeft aan dat het investeringsbudget intact en beschikbaar blijft indien de investering vertraging oploopt of versneld wordt uitgevoerd, zolang het beschikbare krediet niet wordt overschreden. Dit lid is opgenomen om bij verschuivingen in de planning, die over de jaarschijven heen gaat, niet elke keer een nieuwe kredietaanvraag aan de raad te hoeven voorleggen. Lid 7 geeft aan dat in de jaarstukken wordt verantwoord wat in dat jaar daadwerkelijk van het geraamde investeringskrediet is besteed.

Artikel 4. Kaders begroting

Dit artikel bepaalt dat het college jaarlijks een kadernota ter vaststelling voorlegt aan de raad die de kaders voor de eerstvolgende begroting geeft.

Ook is hier opgenomen dat standaard een bedrag van € 100.000 wordt opgenomen voor onvoorziene uitgaven. Hiermee wordt voldaan aan de nadere invulling van de BBV-verplichting (artikel 8 BBV) om een post onvoorzien te ramen.

Artikel 5. Autorisatie begroting en investeringskredieten

Hier wordt vastgelegd dat de raad de begroting op programmaniveau vaststelt. In lid 2 wordt aangegeven dat investeringen worden opgenomen in de begroting en dat bijstellingen op eerder geautoriseerde investeringskredieten en investeringen voor de eerste jaarschijf worden vastgesteld. In lid 3 is bepaald dat de integrale afweging door de gemeenteraad op twee momenten per jaar plaatsvindt: in de voorjaarsnota en in de begroting. Lid 4 geeft de raad de mogelijkheid om een investering pas tot uitvoering te laten komen als hierover een apart voorstel komt met betrekking tot de uitvoering (bijvoorbeeld een definitief ontwerp). Wel is het zo dat de het budget en de bijbehorende kapitaallasten beschikbaar zijn en blijven op het moment dat de begroting is vastgesteld. Ook wordt geregeld dat een investering, waarvan de raad heeft bepaald dat deze apart geautoriseerd dient te worden, op voorstel van het college bekrachtigd moet worden door de raad. Lid 5 regelt dat gedurende het jaar de geautoriseerde baten en lasten en investeringskredieten gewijzigd kunnen worden. Lid 6 regelt dat investeringen die gereed zijn gekomen, in datzelfde jaar worden verantwoord in de jaarstukken.

Artikel 6. Investerings

De spelregels hoe om te gaan met investeringen worden vastgelegd in een nota Investerings. Deze nota wordt door het college ter vaststelling aangeboden aan de raad. Dit artikel bepaalt dat het college de nota dient te actualiseren als dat door de tijdsgeest of regelgeving noodzakelijk is, waarbij aanpassingen van materieel belang zijn.

Artikel 6a. Grondzaken en grondexploitatie

Dit artikel is nu nog opgenomen in deze Financiële verordening 2024, omdat er nog geen nota Grondbeleid is vastgesteld. In de nieuw op te stellen nota Grondbeleid worden de uitgangspunten van dit artikel opgenomen. Bij vaststelling van de nieuwe nota Grondbeleid zal ook worden voorgesteld om dit artikel 6a uit de Financiële verordening te verwijderen.

Dit artikel regelt hoe en wanneer het Meerjaren Perspectief Grondzaken (MPG) wordt geactualiseerd en ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden.

Artikel 7. Transformatiefonds

Het Transformatiefonds is een bestemmingsreserve, die bij de begroting 2017 gevormd is. De reserve heeft een specifieke voeding en besteding. De voeding bestaat uit de begrotingsruimte die niet meer ingezet wordt als gevolg van het verplicht activeren van de investeringen met maatschappelijk nut in de openbare ruimte. Door het activeren van deze ruimte nemen de kapitaallasten jaarlijks toe en de vrije begrotingsruimte navenant af.

Het doel van het Transformatiefonds is om de bouw van extra woningen (netto toename) in Zaanstad te realiseren. Tegelijkertijd mag de inzet van middelen uit het fonds niet leiden tot uitholling van de financiële positie van Zaanstad. Daarom zijn in lid 3 voorwaarden benoemd voor de onttrekkingen aan deze reserve.

Een voorgenomen investeringsbesluit wordt door de Investeringsboard voorzien van een schriftelijk advies op alle in artikel 3 genoemde criteria (conform bijlage 1).

De netto extra baten per woning, zoals bedoeld in lid 3 f) is bij de begroting 2017 berekend op circa € 500 per jaar per woning. Contant gemaakt komt dit neer op een maximale bijdrage uit het Transformatiefonds van € 10.000 per te realiseren woning.

Het Transformatiefonds kan bijdragen aan een investering die de gemeente zelf doet of aan een investering door derden. Naar aanleiding van de bespreking van het rekenkamerrapport over het transformatiefonds is hier opgenomen dat er een overzicht van de dotaties en onttrekkingen aan het transformatiefonds wordt opgenomen in de begroting en dat er bij de jaarrekening een overzicht wordt opgenomen met de (cumulatieve) verstrekkingen, de rentelasten die daar bij horen en de bijbehorende opbrengsten uit OZB en algemene uitkering (conform bijlage 2.).

Wanneer een advies van de Investeringsboard of financiële rapportage vertrouwelijke informatie bevat wordt deze onder geheimhouding aan de Raad aangeboden.

Artikel 8. Tussentijdse rapportages

De tussenrapportages zijn een belangrijk onderdeel van de planning- en control cyclus voor de raad. Op basis van tussenrapportages wordt de raad geïnformeerd over de ontwikkeling van budgetten en investeringskredieten en de voortgang van de uitvoering van het beleid.

Er is gekozen voor twee tussenrapportages, waarvan de eerste naast de financiën ook ingaat op de voortgang en maatschappelijke effecten (indicatoren). De tweede concentreert zich voornamelijk op de financiën. Dat laatste is vooral van belang met betrekking tot de rechtmatigheidsverklaring bij de jaarrekening.

Lid 7 bevat bepalingen over de verantwoording omtrent investeringskredieten, waarmee op hoofdlijnen gestuurd kan worden. Indien de afwijking groter is dan € 500.000 moet altijd een verantwoording aan de raad worden voorgelegd.

Lid 8 bepaalt, dat de eerste rapportage ook gecombineerd kan worden met de Kadernota.

Artikel 9. Waardering en afschrijving vaste activa

In het tweede lid, onder a, van artikel 212 van de Gemeentewet is opgenomen, dat de financiële verordening in elk geval de regels voor waardering en afschrijving van activa bevat. Hieraan is in dit artikel invulling gegeven.

Sinds 1 januari 2017 is ook het activeren van investeringen met maatschappelijk nut verplicht. Het BBV laat een beleidsvrijheid aan gemeenten voor het zelf vaststellen van de eigen afschrijvingsmethodieken en afschrijvingstermijnen. Natuurlijk geldt hierbij wel het criterium dat de afschrijvingsmethodiek en afschrijvingstermijn van een actief moeten worden afgestemd op de verwachte gebruiksduur. Indien dit wordt nagelaten, wordt het getrouwe beeld van de jaarrekening aangetast.

Artikel 9, lid 1 beschrijft de afschrijvingsmethode. Voor de afschrijvingstermijnen van de immateriële en materiële vaste activa wordt in lid 2 van deze verordening verwezen naar de bijlage. In de bijlage zijn de afschrijvingstermijnen voor de verschillende categorieën immateriële vaste activa, materiële vaste activa met economisch nut en materiële vaste activa met maatschappelijk nut opgenomen. Deze termijnen gelden voor investeringen die op of na 1 januari 2024 door de raad zijn vastgesteld.

Lid 3 schrijft voor dat vanaf 1 januari in het jaar ná verwerving of ingebruikname wordt afgeschreven. Dat betekent ook dat er niet wordt afgeschreven op activa in ontwikkeling.

In lid 4 worden het minimale bedrag² en de minimale looptijd vastgesteld waarvoor investeringen onder de (im)materiële vaste activa op de gemeentelijke balans worden opgenomen. Aanschaffingen met een bedrag lager dan € 35.000,- en aanschaffingen met een gebruikstermijn die korter is dan drie jaar, worden in een keer ten laste van de exploitatie genomen en niet geactiveerd. Reden hiervoor is dat het veel administratieve handelingen vraagt die beperkte financiële gevolgen op het begrotings-/ exploitatieresultaat hebben. Zoals in de notitie materiële vaste activa van de commissie BBV is opgenomen betreft het hier de bruto investeringsbedragen, waarbij in mindering is gebracht:

- eventuele bijdragen van derden die in directe relatie staan met het actief in mindering zijn gebracht (conform BBV artikel 62);

2) Met lid 4 wordt invulling gegeven aan de aanbeveling in de notitie materiële vaste activa van de commissie BBV, waarin wordt gesteld dat het 'Uit oogpunt van het in de hand houden van de administratieve lasten van belang is dat gemeenten op grond van artikel 212 van de Gemeentewet in de financiële verordening aangeven welke ondergrens gehanteerd wordt voor het activeren van investeringen'.

- de BTW op de activa als deze verrekenbaar is via aangifte of compensabel is volgens de Wet op het BTW-compensatiefonds.

Lid 5 geeft hierop een uitzondering voor gronden en terreinen. Daarnaast schrijft de BBV voor dat op grond niet wordt afgeschreven, omdat grond geen slijtend actief is en daarom een eeuwigdurende gebruiksduur heeft.

BBV artikel 63 en 64 laten op enkele onderdelen beleidsvrijheid aan de gemeente. Lid 6 geeft hier de keuzes van Zaanstad aan.

Lid 7 gaat over de nazorgkosten van een investering. Nazorgkosten zijn kosten op het financiële, juridische, technische en/of organisatorische gebied als gevolg van activiteiten of maatregelen die zich voordoen na afsluiting van een project en direct en geheel toe te schrijven aan het betreffende project. Deze kosten worden gezien als onderdeel van de totale investering en mogen daarom alsnog geactiveerd worden voor de resterende afschrijvingstermijn van die investering vanaf een minimum van € 35.000,-. Hierbij is aangesloten op de minimumgrens voor activeren. Nazorgkosten die later dan een jaar na afsluiting optreden en of lager zijn dan € 35.000,- worden niet geactiveerd en direct ten laste van de exploitatie gebracht.

Artikel 10. Voorziening voor oninbare vorderingen

In lid 1 dwingt het college al het nodige te doen om de uitstaande vorderingen binnen te krijgen.

Voor de oninbaarheid van vorderingen moet een gemeente een voorziening vormen. Hoe de voorziening vorm krijgt is vastgesteld in door het college opgestelde richtlijnen. Momenteel zijn er verschillende rekenregels voor de debiteuren belastingen, sociale zaken en private debiteuren voor het bepalen van de hoogte van de voorziening oninbare vorderingen.

Artikel 11. Reserves en voorzieningen

De spelregels hoe om te gaan met de reserves en voorzieningen zijn vastgelegd in een nota 'Reserves en Voorzieningen'. Deze nota wordt door het college ter vaststelling aangeboden aan de raad. Dit artikel bepaald dat het college de nota dient te actualiseren als dat door de tijdsgeest of regelgeving noodzakelijk is, waarbij geldt dat de aanpassingen van materieel belang zijn.

Artikel 12. Overhead

Overhead betreft alle kosten die samenhangen met de sturing en ondersteuning van de medewerkers in het primaire proces. De spelregels hoe om te gaan met de overhead zijn vastgelegd in een nota 'Overhead'. Deze nota wordt vastgesteld door het college. Het college dient de nota te actualiseren als dat door de tijdsgeest of regelgeving noodzakelijk is, waarbij aanpassingen van materieel belang zijn.

Artikel 13. Kostprijsberekening en tarieven

Artikel 212 Gemeentewet bepaalt in het tweede lid, onder b, dat de verordening in ieder geval de grondslagen bevat voor de berekening van de door het gemeentebestuur in rekening te brengen prijzen en van tarieven voor rechten als bedoeld in artikel 229b en heffingen als bedoeld in artikel 15.33 van de Wet milieubeheer. De grondslagen voor de prijzen die de gemeente bij overheidsbedrijven en derden in rekening brengt, en voor de tarieven van rechten en heffingen waarmee kosten in rekening worden gebracht, worden gevormd door de opbouw van de kostprijs.

Met de herziening van het BBV met ingang van 2017 moeten de overheadkosten apart worden verantwoord. Ze worden bij de gemeente niet meer doorberekend aan de taakvelden. Daarmee vervalt de mogelijkheid om de integrale kostprijzen in de administratie van de baten en lasten op taakvelden van de beleidsbegroting, de financiële begroting, het jaarverslag en de jaarrekening in beeld te brengen. De kostprijzen moeten daarom extracomptabel worden berekend en vastgelegd.

In lid 1 wordt bepaald dat deze kostprijs integraal wordt berekend. Dit houdt in dat er met alle kostencomponenten en eventuele bijdragen rekening dient te worden gehouden.

In lid 2 wordt gesteld dat de kostendekkendheid en/of marktconformiteit uitgangspunten van de kostprijsberekening zijn. Voor de bepaling van de kostendekkendheid dient rekening gehouden te worden met zowel de directe als indirecte kosten (zoals bijv. overhead) die betrekking hebben op de vervaardiging van het product of dienst. In lid 3 wordt aangegeven hoe de indirecte kosten worden berekend en toegerekend. Lid 4 bepaalt dat ook dotaties en onttrekkingen aan voorzieningen, egalisatie- en bestemmingsreserves alsmede de afschrijvingskosten van de in gebruik zijnde activa worden betrokken bij de kostprijsberekening. Voor de gemeentelijke rechten en heffingen waarmee kosten in rekening worden gebracht zoals de rioolheffing, worden in de kostprijsberekening ook de compensabele BTW en de gederfde inkomsten van het kwijtscheldingsbeleid meegenomen.

De rentecomponent maakt ook onderdeel uit van de integrale kostprijs. In lid 5 wordt bepaald dat de rekenrente jaarlijks bij de kadernota wordt vastgesteld. Dan is de rentecomponent die gebruikt moet worden bij het berekenen van kostprijzen en tarieven bekend.

Het college stelt een kostennota 'Kostentoerekening tarieven' op en legt deze ter vaststelling voor aan de raad. In die nota worden, gedetailleerder dan in deze verordening, richtlijnen opgenomen waarlangs

de kostprijzen en tarieven berekend moeten worden. Zo heeft de raad invloed op de manier van berekenen. Dit wordt in lid 6 geregeld.

Artikel 14. Vaststelling hoogte belastingen, rechten en heffingen

Het vaststellen van de tarieven voor belastingen, rechten, leges en heffingen is een bevoegdheid van de raad. Deze bevoegdheid kan niet worden gedelegeerd (artikel 156 van de Gemeentewet). Dit artikel bepaalt, dat de raad de tarieven voor de belastingen, rechten en heffingen (rioolheffing, afvalstoffenheffing en de diverse soorten leges) jaarlijks vaststelt.

Het vaststellen van prijzen voor de levering van gemeentelijke goederen, diensten of werken die niet vallen onder artikel 229 van de Gemeentewet, is een privaatrechtelijke besluit. Besluiten hierover zijn een bevoegdheid van het college (eerste lid, onder e, van artikel 160 van de Gemeentewet).

Het uitgangspunt van leges en tarieven is dat deze 100% kostendekkend zijn. De raad kan besluiten om voor sommige leges en tarieven een lagere kostendekkendheid dan 100% toe te passen.

Artikel 15. Financieringsfunctie

Artikel 212 van de Gemeentewet bevat de bepaling, dat de financiële verordening in elk geval regels voor de algemene doelstelling en de te hanteren richtlijnen en limieten van de financieringsfunctie bevat. Deze richtlijnen worden niet in deze verordening opgenomen, maar in een separate nota 'Financiering'. Het college stelt deze nota 'Financiering' op en legt deze ter vaststelling voor aan de raad. De raad krijgt zo de besluitvormende rol als het gaat om de richtlijnen en limieten van de financieringsfunctie. De nota 'Financiering' sluit ook aan bij de financieringsparagraaf, welke verplicht is gesteld in de artikelen 9 lid 2d en 13 van het BBV.

Artikel 16. Incidentele baten en lasten

In het BBV is gesteld dat er een overzicht van baten en lasten in de begrotingen jaarstukken dient te worden opgenomen. In artikel 15 is aangegeven wat het grensbedrag van de bedragen is die op in deze bijlage worden opgenomen. De grens is gesteld op € 200.000 welke gelijk is aan de rapporteringsgrens in het controleprotocol voor de accountant. Er wordt een uitzondering gemaakt voor het gebruik van de reserves. Toevoegingen en onttrekkingen aan de reserves worden voor elk bedrag in het overzicht opgenomen. Dit wordt gedaan om de raad inzicht te geven in de sturingsmogelijkheden met betrekking tot de reserves.

In lid 2 wordt ook het opnemen van een overzicht met het structurele begrotingssaldo verplicht. Dit overzicht geeft goed aan in hoeverre het begrotingssaldo wordt beïnvloed door incidentele baten en lasten. Hiermee kan de sturing op de financiële houdbaarheid op langere termijn worden vormgegeven.

Artikel 17. Gebeurtenissen na balansdatum en niet uit de balans blijvende verplichtingen

Bij gebeurtenissen na balansdatum gaat het om mutaties met een zodanige omvang dat verwerking van de gegevens in de jaarrekening van belang is voor het getrouw, rechtmatig, duidelijk en stelselmatig inzicht in de financiële positie aan het einde van het begrotingsjaar. Hierbij sluiten we in de jaarstukken aan op de rapporteringsgrens zoals vastgelegd wordt in het controleprotocol zoals dat door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

Dezelfde wijze wordt gevolgd bij de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Artikel 18. De paragrafen

Het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten geeft in artikel 10 t/m 16 aan wat er in de paragrafen lokale heffingen, weerstandsvermogen en risicobeheersing, onderhoud kapitaalgoederen, financiering, bedrijfsvoering, verbonden partijen en grondbeleid ten minste moet staan.

Voor elk van de verplichte paragrafen stelt het college en aparte nota op welke wordt vastgesteld door de raad. Uitzondering hierop zijn de paragraaf bedrijfsvoering en de paragraaf Woo. Bedrijfsvoering valt onder de bevoegdheid van het college. Daarom wordt hier geen specifieke nota voor opgesteld die ter vaststelling naar de raad gaat. De Wet open overheid is geregeld in hogere wetgeving, waardoor een afzonderlijke nota op dit moment nog niet nodig is.

In de nota's wordt opgenomen wat er naast de verplichte BBV onderdelen nog meer in de paragrafen dient te worden opgenomen. Het voordeel van aparte nota's is dat wanneer er iets specifiek wijzigt, niet de hele verordening opnieuw hoeft worden vastgesteld, maar alleen de specifieke nota. Verder geeft een separate behandeling van nota's een meer gerichte discussie in de raad.

De onderstaande nota's worden door het college aangeboden aan de raad:

- a. Kostentoerekening en tarieven in relatie tot de paragraaf lokale heffingen
- b. Weerstandsvermogen en risicomanagement in relatie tot de paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing
- c. Onderhoud kapitaalgoederen in relatie tot de paragraaf onderhoud kapitaalgoederen
- d. Nota Financiering (waarin tevens het onderdeel treasury is opgenomen) in relatie tot de paragraaf financiering
- e. Verbonden partijen in relatie tot de paragraaf verbonden partijen
- f. Grondbeleid in relatie tot de paragraaf grondbeleid

In lid 2 en 3 wordt bepaald dat de nota's door de raad worden vastgesteld en dat het college een aangepaste nota ter vaststelling aan de raad moet voorleggen indien materiële wijzigingen daartoe aanleiding geven. Op de manier blijven de nota's aansluiten bij de wetgeving en de praktijk. De nota's hoeven niet voor elk wisselwonder te worden aangepast. Hiermee wordt voorkomen dat kleine wijzigingen in de uitvoering direct een aanpassing van de nota tot gevolg hebben.

In lid 4 worden specifieke eisen aan de paragraaf bedrijfsvoering opgenomen, omdat hier geen nota voor wordt opgesteld. Belangrijke aspecten daarin zijn de personeelsopbouw en bijbehorende lasten, de kosten van inhuur derden en een toelichting op de rechtmatigheidsfouten boven de rapportagegrens met daarin een verklaring van de individueel geconstateerde rechtmatigheidsfouten en overschrijdingen van de verantwoordingsgrens en de getroffen beheersmaatregelen ten aanzien van de daarvoor geldende criteria.

Artikel 19. Administratie

Onder dit artikel zijn algemene bepalingen opgenomen voor de inrichting van de gemeentelijke administratie. Op hoofdlijnen wordt opgedragen welke gegevens systematisch moeten worden vastgelegd en aan welke eisen deze gegevens en de vastlegging daarvan moeten voldoen.

Artikel 20. Financiële organisatie

Dit artikel geeft de uitgangspunten voor de financiële organisatie en draagt het college op hiervoor zorg te dragen. Het college is op grond van artikel 160 van de Gemeentewet bevoegd regels te stellen over de ambtelijke organisatie. Deze bevoegdheid betreft ook het stellen van regels voor de financiële organisatie, blijkt uit het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State en het nader rapport uit 2003 over de wijziging van artikel 212 van de Gemeentewet.

Artikel 20 geeft een opsomming op welke terreinen van de financiële organisatie het college beleid en interne regels moet stellen. Hierbij kan worden gedacht aan het organisatiebesluit en de budgethoudersregels. Bij het beleid en de interne regels voor de inkoop en aanbesteding kan gedacht worden aan een inkoopreglement en ook aan gemeentelijke inkoopvoorwaarden.

In geval van misbruik en oneigenlijk gebruik gaat het bijvoorbeeld om het treffen van voldoende verificatiemaatregelen zoals het vooraf opvragen van de antecedenten van een aanvrager van een gemeentelijke subsidie, zodat subsidies wel daadwerkelijk worden verstrekt aan rechthebbenden.

De uitgangspunten voor de financiële organisatie zijn nodig om voor het financieel beheer en het financieel beleid aan de eisen voor rechtmatigheid, controle en verantwoording te voldoen. Ze creëren de randvoorwaarden, waarop de interne controle en de accountantscontrole kan steunen bij het onderzoek naar de rechtmatigheid van de beheershandelingen met een financieel gevolg en de getrouwheid van de jaarrekening.

Artikel 21. Financiële rechtmatigheid

Via de jaarrekening vindt een rechtmatigheidstoets plaats. Tot het jaar 2023 was de accountant verantwoordelijk voor de rechtmatigheidstoets. Vanaf 2023 is dit de verantwoordelijkheid van het college. Bij de jaarstukken neemt het college een rechtmatigheidsverantwoording op. In de rechtmatigheidsverantwoording wordt via een verplicht verantwoordingsmodel (vergelijkbaar met het voorgeschreven model van de accountantsverklaring) gerapporteerd over overschrijdingen boven de verantwoordingsgrens. Dit is een door de raad vastgesteld bedrag op basis van een percentage van de totale lasten (inclusief de toevoegingen aan reserves), waarboven het college de afwijkingen moet opnemen in de rechtmatigheidsverantwoording. De verantwoordingsgrens valt binnen een wettelijke bandbreedte van 0% tot 3% en geldt voor zowel fouten als onzekerheden.

Lid 1 geeft aan dat het college jaarlijks een normenkader (beleidskader) aanbiedt. De raad stelt dit normenkader vast (lid 2). Lid 3 geeft aan dat het normenkader tenminste een overzicht bevat van de geldende interne en externe wet- en regelgeving. Daarnaast bevat het normenkader de verantwoordingsgrens en de onderbouwing daarvan. Tot slot is ook de rapporteringsgrens in dit kader opgenomen. Dit is een door de raad vastgesteld bedrag, waarboven alle rechtmatigheidsfouten in de paragraaf Bedrijfsvoering van de jaarrekening worden opgenomen en toegelicht (lid 4 en 5). Deze drempel maakt het mogelijk dat het college de raad overzichtelijk en compact kan informeren.

De rechtmatigheidstoets van het begrotingscriterium gaat over overschrijdingen van de begroting. Oftewel, blijven de werkelijke lasten binnen de begrote lasten. Bij de rechtmatigheidstoets van het voorwaarden criterium wordt beoordeeld of financiële beheershandelingen voldoen aan de gestelde eisen en voorwaarden (externe en interne wet- en regelgeving). Van misbruik is sprake bij het opzettelijk niet, niet tijdig, onjuist of onvolledig verstrekken van gegevens met als doel ten onrechte overheidssubsidies en/of overheidsuitkeringen te verkrijgen of niet dan wel een te laag bedrag aan heffingen daarvoor aan de overheid te betalen. Van oneigenlijk gebruik is sprake indien bij het aangaan van rechtshandelingen, al dan niet gecombineerd met feitelijke handelingen, het verkrijgen van overheidsbijdragen of het niet dan wel tot een te laag bedrag betalen van heffingen aan de overheid, in overeenstemming met de bewoordingen van de regelgeving, maar in strijd met het doel en de strekking daarvan.

In lid 6 is vastgelegd hoe wordt omgegaan met begrotingsonrechtmatigheden. Per definitie is een overschrijding van het begrotingscriterium onrechtmatig, maar in een aantal gevallen tellen deze niet mee voor het eindoordeel. Dit is het geval wanneer:

- de totale omvang van de overschrijdingen lager is dan de verantwoordingsgrens zoals deze door de raad is vastgesteld via het normenkader;
- de overschrijding geheel of grotendeels wordt gecompenseerd door direct gerelateerde inkomsten. Hierbij kan gedacht worden aan aanvullende bijdragen van derden, waaronder Provincie en Rijk;
- de overschrijding het gevolg is van autonome ontwikkelingen, waarvoor de begroting niet (tijdig) meer kon worden gewijzigd;
- er sprake is van een open einde (subsidie)regeling. Dit is vaak het geval bij inkomensvoorzieningen en/of gezondheidsvoorzieningen, waarop iedere burger of onderneming een beroep kan doen, ongeacht of er voldoende budget voor is;
- de overschrijding het gevolg is van artikel 175 van de Gemeentewet (oproer), wanordelijkheden, rampen of zware ongevallen of vrees daartoe. Een onderdeel van deze speciale bevoegdheden van de burgemeester is het nemen van maatregelen die geld kosten, waardoor de begroting kan worden overschreden en niet tijdig meer kan worden gewijzigd.

In lid 7 is vastgelegd dat onderschrijdingen op lasten en onder- en overschrijdingen op baten voor exploitatiebudgetten én investeringskredieten, die zijn ontstaan tussen het moment van opstellen van de najaarsrapportage en de jaarrekening worden gemeld in de jaarrekening en daarom niet meetellen in het eindoordeel van de rechtmatigheid. In de door de commissie BBV in oktober 2024 uitgegeven nieuwe Kadernota Rechtmatigheid wordt gesteld dat bovengenoemde afwijkingen in beginsel niet onrechtmatig zijn, maar wel als onrechtmatig worden beschouwd als deze niet tijdig aan de raad zijn gemeld. Aan het tijdig melden hiervan via de jaarrekening geven we invulling via dit lid 7.

Artikel 22. Interne controle

De accountant toetst jaarlijks of de gemeenterekening een getrouw beeld geeft van de gemeentelijke financiën. Dit artikel draagt het college op maatregelen te treffen, zodat gedurende het jaar of vooraf aan de accountantscontrole de gemeente zelf nagaat of de cijfers in de administraties een getrouw beeld geven en of de financiële beheershandelingen die aan de baten, de lasten en de balansmutaties ten grondslag liggen, rechtmatig (zijn) verlopen.

Artikel 23. Intrekken oude verordening en overgangsrecht

Bij het inwerkingtreden van de nieuwe verordening moet de oude worden ingetrokken. Volgens de Gemeentewet is een begrotingsjaar gelijk aan een kalenderjaar. In begrotingsjaar t worden de jaarstukken uit het begrotingsjaar t-1 vastgesteld, wordt uitvoering gegeven aan de begroting voor het jaar t en wordt tot slot de begroting voor het jaar t+1 vastgesteld. De nieuwe verordening is van toepassing op alle stukken die betrekking hebben op het begrotingsjaar 2024 en later.

De oude verordening is ondanks het intrekken nog wel van toepassing op de jaarstukken van het begrotingsjaar 2023 en de begroting en jaarstukken van het jaar 2024. Hiervoor is een overgangsbepaling opgenomen.

Lid 2 geeft aan dat de afschrijvingstermijnen, zoals die zijn opgenomen in de bijlage van de verordening, van toepassing zijn op alle in 2024 en volgende jaren vastgestelde **nieuwe** vervanging- en uitbreidingsinvesteringen. Op oudere investeringen blijven de huidige afschrijvingstermijnen, die op dat moment golden, van toepassing.

Artikel 24. Inwerkingtreding en citeertitel

Dit artikel geeft de naam, waarmee in de gemeentelijke stukken naar deze verordening moet worden verwezen en wanneer deze verordening van kracht is. Binnen twee weken na vaststelling door de raad moet het college de verordening aan Gedeputeerde Staten zenden (artikel 214 Gemeentewet). Gedeputeerde Staten kunnen te allen tijde een onderzoek instellen naar het beheer en de inrichting van de financiële organisatie en de verordening ex artikel 212 Gemeentewet (artikel 215 Gemeentewet).

Bijlage 1

Businesscase tbv aanvraag bijdrage TransformatieFonds

Naam project	
Jaar uitvoering	
Opdrachtgever	
Aantal woningen	
Totale begrotingsomvang	

Bijdrage marktpartij	
Gevraagd bedrag (totaal)	
Bedrag per woning	

1	De bijdrage uit het Transformatiefonds levert een directe bijdrage aan (versnelling) van) de realisatie van gewenste woningbouwlocaties in Zaanstad en draagt aantoonbaar bij aan de verbetering van de (basis)kwaliteit van de fysieke en sociale leefomgeving van de inwoners van de stad.
	1. <i>Maak de directe bijdrage aan de versnelling van de realisatie van gewenste woningbouw aannemelijk. Leg daarbij bv. de relatie met de 4 prioritaire gebieden vanuit de MAAK-agenda en onderbouw het aantal woningen bijvoorbeeld aan de hand van een eerste 'reken- en tekensessie' of andere relevante documenten.</i> 2. <i>In hoeverre sprake is van de verbetering van de 'kwaliteit' is ter beoordeling aan de deskundigen van de Vakmarkt, als onderdeel van het Zaans Portaal Een advies van de Vakmarkt dient dus te worden bijgevoegd.</i>
2	Binnen Bestaand Stedelijk Gebied, voldoende aan de criteria van Duurzame Verstedelijking <i>De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor ondermeer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen.</i> <i>Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet voldoen aan een aantal voorwaarden: Het voorziet in een <u>actuele regionale behoefte</u> en in hoeverre het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien <u>door benutting van beschikbare gronden</u> door herstructurering, transformatie of anderszins, en indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt <u>voorzien in die behoefte op locaties</u> die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.</i> <i>Doorloop de stappen van de ladder voor duurzame verstedelijking en voeg de uitkomst toe aan dit formulier.</i> Zie: http://ladderverstedelijking.minienm.nl/#ladder
3	Inzet geschiedt in afstemming met marktpartij(en), die bewijsbaar ook tot eigen investeringen over gaan • <i>Het project kent een onrendabel top, die – voor zover gebaseerd op berekeningen van marktpartijen – altijd intern is getoetst door een planeconoom van afd. Grondzaken. Dit vereist dus een zgn. 'open begroting' van de ontwikkelaar. Het is goed om daar vooraf snel duidelijkheid over te verschaffen, waarbij ook afspraken gemaakt moeten worden over een acceptabel te behalen rendement voor de ontwikkelpartij.</i> • <i>Er ligt een ontwikkelovereenkomst ten grondslag aan de afspraken(bewijs)</i> • <i>De Inbreng private investering is gelijk of groter dan publiek investering. Afspraken daarover zijn vastgelegd in bv. een overeenkomst of intentiebesluit.</i> De bijdrage uit het Transformatiefonds levert geen onverenigbare staatssteun op. Bij staatssteun gaat het om overheidsmaatregelen die aan een of meer ondernemingen een financieel voordeel verlenen. • <i>Er dient altijd een interne staatssteuntoets plaats te vinden door een jurist van Juridische Zaken</i> • <i>Schadeloosstellingen vormen doorgaans geen staatssteun, maar ga ook hier niet te kort door de bocht. Het verdient aanbeveling stil te staan bij onder andere de volgende aspecten: is er een (toereikende) wettelijke grondslag en is er geen sprake van overcompensatie?</i> Inzet geschiedt in afstemming met marktpartij(en), die bewijsbaar ook tot eigen investeringen over gaan

	• Wordt er een onrendabel project aangemeld, moeten de kosten vooraf onafhankelijk worden getaxeerd. De kosten moeten een reële afspiegeling zijn van de gebiedsexploitatie. Onrendabele kostenposten moeten in kaart gebracht worden en <i>intern getoetst door een planeconoom van afd. Grondzaken. Dit vereist dus een zgn. 'open begroting' van de ontwikkelaar. Het is goed om daar vooraf snel duidelijkheid over te verschaffen, waarbij ook afspraken gemaakt moeten worden over een acceptabel te behalen rendement voor de ontwikkelpartij.</i> <i>Er ligt een ontwikkelovereenkomst ten grondslag aan de afspraken(bewijs) De Inbreng private investering is gelijk of groter dan publiek investering. Afspraken daarover zijn vastgelegd in bv. een overeenkomst of intentiebesluit. Achteraf dient een ex ante taxatie gemaakt van de daadwerkelijk onrendabele top. Is de onrendabele top kleiner dan aanvankelijk vastgesteld, moet de compensatie worden terug betaald.</i>
4	Er is sprake van een aantoonbare maatschappelijke impact (inclusief werkgelegenheid, verduurzaming) en (aannemelijke) effecten van specifieke maatregelen en investeringen op de aantrekkingskracht (en andere aspecten) van de stad. <i>Het werkgelegenheid creërende effect van nieuwbouw wordt als gegeven beschouwd (ca. 1 fte per 25 woningen), maar alleen voor zover de nieuwbouw leidt tot uitbreiding van de woningvoorraad (en niet ter vervanging). Van duurzaamheidsverhoging is sprake als de nieuwbouw naar verwachting (omdat daartoe speciale maatregelen zijn getroffen) minder energie verbruikt, meer regenwater kan herbergen, minder restafval produceert (inwoners) of gebouwd is met meer recyclebare grondstoffen dan andere woningen van soortgelijke omvang. De duurzaamheidsagenda van de gemeente bestaat o.a. uit het aanwijzen van gebieden waar in samenwerking met ontwikkelaars, woningcorporaties en partijen als Alliander alles uit de kast wordt gehaald qua energiegebruik, duurzame energieproductie (onder meer zonne-energie), materiaalgebruik, klimaatbestendigheid (onder meer tegen heftige regenval), circulaire economie en mobiliteit. De aanwezigheid van duurzame energie-infrastructuren in het plangebied biedt de potentie om te komen tot CO2 reductie (percentage noemen) ten opzichte van de huidige situatie</i>
5	Ook kosten verband houdend met bv. verwerving van gronden en gebouwen, sanering, aanpak van hinderende milieucontouren (BBT-plus), herbestemming van erfgoed, aanleg van infrastructuur, parkeeroplossingen, etc. kunnen in aanmerking komen voor een bijdrage uit het Transformatiefonds, mits aantoonbaar leidend tot extra woningbouw. <i>Aanvrager dient aantoonbaar/aannemelijk te maken dat de kosten voor bv. restauratie, sanering, infrastructuur onlosmakelijk verbonden/onvermijdelijk zijn om te komen tot ontwikkeling van een bepaald gebied/perceel. Daarnaast moet aannemelijk gemaakt worden dat er een relatie is tussen deze kosten en woningbouw. De noodzaak van kosten moet worden onderbouwd. Indien er sprake is van keuze, waarbij de gewenste investering bijdraagt aan verhoging van de kwaliteit, dient dit expliciet aan college en raad te worden voorgelegd. Wat als 'kwaliteit' wordt beschouwd, is o.a. beschreven in het op 30 juni 2016 door de raad vastgestelde MAAK-document. Indien gewenst vanuit de Investeringsboard, zou de Vakmarkt ook hierover eerst een advies kunnen uitbrengen.</i>
6	De bijdrage uit het Transformatiefonds wordt gefaseerd naar rato van de ontwikkeling (niet alle publieke investeringen ineens als eerste), uitgaande van een evenwichtige verdeling van (voor)investeringen tussen publiek en privaat. <i>Gemeente en ontwikkelaar verdelen de lasten naar rato, waarbij beide partijen een evenwichtige verdeling overeenkomen, zowel in omvang als in tijd (betalingsmomenten). De basis daarvoor is bv. een getekende ontwikkelovereenkomst (eindbeeldrealisatie van het woningbouwproject) waarin hierover afspraken zijn vastgelegd.</i> <i>Indien een project gedurende de looptijd duurder blijkt uit te vallen en er is nog potentiële ruimte beschikbaar binnen het Transformatiefonds, omdat de beschikbare ruimte van € 10.000 per woning nog niet volledig is toegekend, dient het traject van aanvragen opnieuw en volledig te moeten worden doorlopen.</i>

Advies Investeringsboard

Bijlage 2

Fictief voorbeeld overzicht Transformatiefonds.

Richting het traject van de Voorjaarsnota 2024-2028 wordt onderzocht hoe verder te gaan met het Transformatiefonds op grond van een in 2023 gehouden evaluatie. De uitkomsten daarvan kunnen invloed hebben op het onderstaande fictieve voorbeeld.

Jaar verstrekking	project	Aantal woningen	bedrag	Rentelasten huidig jaar	Rentelasten cumulatief	Baten (OZB AU) huidig jaar	Baten (OZB AU) cumulatief	Cumulatieve baten -/- cumulatieve lasten
2016	ABCD	150	1.200.000	24.000	60.000	30.000	60.000	-
2017	EFGH	125	1.250.000	24.100	58.000	-	-	-58.000
2017	IJKL	130	1.000.000	20.000	48.000	-	-	-48.000
2018	MNOP	200	2.000.000	40.000	42.000	-	-	-42.000
2019	QRST	300	2.500.000	2.000	2.000	-	-	-2.000
Totaal		905	7.950.000	110.100	210.000	30.000	60.000	-150.000