Bijlage Toelichting vakjargon

Herziening (gewijzigd beleid)

Nieuwe grondexploitaties worden separaat aan de Raad voorgelegd ter besluitvorming. Reeds *vastgestelde* grondexploitaties, waarvan de raming wijzigt als gevolg van (majeure) beleidswijzigingen, leggen wij eveneens separaat aan de Raad voor. We noemen dit *herzieningen*.

Actualisatie (ongewijzigd beleid)

Uit de vorige alinea *herziening* vloeit voort, dat de thans voorliggende actualisatie is gebaseerd op *ongewijzigd* beleid en derhalve betrekking heeft op bijvoorbeeld:

- indicering van lasten en baten als gevolg van inflatiecorrecties;
- wijzigingen lasten en baten als gevolg van technische aanpassing en:
- verschuivingen van de planningen in tijd.

Zo kunnen vertragingen in de uitvoering van bouwplannen leiden tot het verschuiven van lasten en baten naar een volgend begrotingsjaar, maar soms ook tot meerkosten. Jaarlijks actualiseren wij de grondexploitaties en leggen deze aan de Raad ter besluitvorming voor.

Plan-, bouwgrond- en grondexploitaties

Deze begrippen worden in de praktijk door elkaar gebruikt. Wij hanteren voor de eenduidigheid alleen het begrip grondexploitatie. De benaming van financiële rekeningen, zoals wij deze reeds geruime tijd in de gemeentelijke begroting en rekening gebruiken, passen wij ongewijzigd toe, zodat er naast het begrip *grondexploitaties* ook sprake is van *taakveld 8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)* en de *voorziening planexploitaties*.

Onderhanden werk

Het saldo van de gezamenlijke nog niet afgesloten grondexploitaties vindt u terug op de balans onder de post *onderhanden werk*. In de meest letterlijke zin gaat het hier om een *voorraad* werk, waarvan de waarde gedurende de (meerjarige) looptijd van de grondexploitatie verandert doordat we m.b.t. dit werk zaken uitvoeren, zoals saneren, slopen, bouw- en woonrijpmaken. De met deze uitvoerende werkzaamheden samenhangende lasten en baten boeken we (via *taakveld 8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)*) direct ten laste/ten gunste van de betreffende grondexploitatie, waarvan u de gesaldeerde effecten terugvindt op de balanspost *onderhanden werk*.
Als de uitvoerende werkzaamheden gereed zijn, sluiten we de grondexploitatie af. De waarde van deze grondexploitatie verdwijnt dan uit de balanspost *onderhanden* werk. Een verlies brengen we in het jaar van afsluiten ten laste van de *voorziening planexploitaties* en een winst komt in het jaar van afsluiten ten gunste van het concernresultaat.

Taakveld 8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)

Naast de balanspost *onderhanden werk* vinden we in de gemeentelijke exploitatierekening *taakveld 8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen).* Op dit taakveld treft u de geraamde en werkelijke lasten en baten van de volgende zaken:

1. De geraamde en werkelijke directe lasten en baten van de nog niet afgesloten grondexploitaties

De directe lasten en baten ramen en boeken we direct (via *taakveld 8.2 grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen*) ten laste/ten bate van de betreffende grondexploitatie. De gesaldeerde effecten van de werkelijke directe lasten en baten vindt u, zoals hierboven vermeld, terug op de balanspost *Onderhanden werk.*
Het volume van de directe lasten en baten van de nog niet afgesloten grondexploitaties vindt u in de programmabegroting en de jaarstukken terug op *taakveld 8.2 Grondexploitaties (niet-bedrijventerreinen).*
Doordat we de geraamde en geboekte directe lasten en baten betreffende de nog niet afgesloten grondexploitaties naar de balanspost *onderhanden werk* doorbelasten, ontstaat/resteert op *taakveld 8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)* terzake een saldo nul.

2. De geraamde en werkelijke indirecte lasten en baten van de nog niet afgesloten grondexploitaties

Conform het in 2018 door de Raad vastgestelde financiële beleid worden loon- en organisatiekosten niet langer toegerekend aan de respectievelijke grondexploitaties.

3. Dotaties of onttrekkingen aan de *voorziening planexploitaties*

Deze voorziening biedt dekking voor het afsluiten van verlieslatende grondexploitaties. Zit er teveel in de voorziening dan onttrekken we (via *taakveld 8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)*) een bedrag ten gunste van het concernresultaat en zit er te weinig in dan doteren we (via *taakveld 8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)*) een bedrag aan de voorziening ten laste van het concernresultaat.

4. Het resultaat van met winst in het boekjaar afgesloten/af te sluiten grondexploitaties,

Winsten van in het boekjaar af te sluiten winstgevende grondexploitaties (raming) of afgesloten (rekening) winstgevende grondexploitaties komen (via *taakveld 8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)*) ten gunste van het concernresultaat.

Notabene
De actualisatie heeft slechts betrekking op de grondexploitaties zelf en de daaruit voortvloeiende noodzakelijke budgettaire aanpassingen op *taakveld 8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)* en niet op de overige lasten en baten, die bijvoorbeeld samenhangen met het beheer van panden en gronden en de verkoop van niet-strategisch bezit. Wijzigingen in deze overige lasten en baten leggen wij aan u voor d.m.v. de daartoe geëigende planning- en controldocumenten, zoals begroting, budgetrapportage, rekening etc. op *taakveld 0.3 Beheer overige gebouwen en gronden*.

Voorzichtigheidsbeginsel

Omdat er in de grondexploitaties forse bedragen omgaan, die een beslag leggen op gemeentelijke middelen, en omdat de grondexploitaties meerdere boekjaren bestrijken gaan we budgettair-technisch voorzichtig te werk:

- het verlies van verlieslatende grondexploitaties nemen we direct in het lopend boekjaar door het verlies tegen contante waarde af te dekken in de *voorziening planexploitaties*;
- de winst van winstgevende grondexploitaties nemen we pas op het moment op het moment dat over deze winst voldoende zekerheid bestaat, rekening houdend met de voorschriften van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) op dit specifieke punt.

Verder maken de winsten van de in dit boekjaar af te sluiten winstgevende grondexploitaties of afgesloten winstgevende grondexploitaties deel uit van het *reguliere resultaat* op de gemeentelijke exploitatierekening. De winsten van de in dit boekjaar winstgevend af te sluiten of afgesloten grondexploitaties zijn in de begroting en meerjarenraming als regulier resultaat opgenomen.

Toerekeningbeginsel

Het toerekeningbeginsel houdt in dat alles van een grondexploitatie wordt toegerekend aan de juiste perioden. Toerekening aan de juiste perioden geeft tussentijds informatie over het vermogen van een de gemeente.

Het realisatiebeginsel

Het realisatiebeginsel is een uitwerking van het voorzichtigheidsbeginsel. Het houdt in dat baten pas mogen worden verantwoord als voldoende mate van zekerheid is verkregen dat ze zullen worden gerealiseerd.

Tussentijds winst nemen.

Bij het stelsel van baten en lasten zoals geformuleerd in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) zijn het toerekeningbeginsel , het voorzichtigheidsbeginsel en het realisatiebeginsel essentiële uitgangspunten. Baten en lasten – en het daaruit vloeiende resultaat – moeten worden toegerekend aan de

periode waarin deze zijn gerealiseerd. Bij meerjarige projecten betekent dit dat (de verwachte) winst niet pas aan het eind van het project als gerealiseerd moet worden beschouwd, maar gedurende de looptijd van het project tot stand komt en ook als zodanig moet worden verantwoord. Het verantwoorden van tussentijdse winst is daarmee geen keuze maar een verplichting die voortvloeit uit het realisatiebeginsel. Bij het bepalen van de tussentijdse winst is het wel noodzakelijk de nodige voorzichtigheid te betrachten.

Het voorzichtigheidsbeginsel leidt ertoe dat realisatie van winst moet worden uitgesteld tot daarover voldoende zekerheid bestaat. Dit betekent echter niet dat pas winst moet worden genomen bij het afsluiten van het grondexploitatiecomplex. Voor winstneming geldt de percentage of completion methode: voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd kan tussentijds naar rato van de voortgang van de grondexploitatie winst worden genomen. Hiervoor moet het resultaat op de grondexploitatie wel op betrouwbare wijze kunnen worden ingeschat. Dit is mogelijk wanneer het waarschijnlijk is dat de economische voordelen die aan het project zijn verbonden naar de gemeente zullen toevloeien. Indien aan de volgende voorwaarden is voldaan, bestaat er voldoende zekerheid om winst te kunnen nemen:
1. Het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én
2. De grond (of het deelperceel) moet zijn verkocht; én
3. De kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie gerealiseerd).

Volgens het realisatiebeginsel dient in die gevallen de winst ook te worden genomen.

Vennootschapsbelasting

Als gevolg van de invoering van de 'Wet modernisering Vpb-plicht overheidsondernemingen' zijn gemeenten verplicht vennootschapsbelasting (Vpb) te betalen als zij een fiscale onderneming hebben. Deze wet is, mede onder druk van de Europese Commissie, ingevoerd om een gelijk speelveld te maken tussen overheidsondernemingen en private ondernemingen.
Over de winsten uit grondexploitaties moet vennootschapsbelasting worden betaald, verlieslatende grondexploitaties mogen met de winstgevende grondexploitaties worden verrekend. De te betalen vennootschapsbelasting is een last die deel uitmaakt van het stelsel van baten en lasten en het resultaat.

De voorziening planexploitaties

Bij de actualisering van de grondexploitaties berekenen we het totale verlies van alle grondexploitaties. Dit verlies moeten we in de komende jaren kunnen dekken op de momenten, dat we de betreffende grondexploitaties afsluiten. Hiertoe volgen we de volgende werkwijze:

Omdat het totale verlies niet in één keer optreedt, maar in de jaren dat we de betreffende verlieslatende grondexploitaties af sluiten, berekenen we dit verlies tegen contante waarde; d.w.z. de waarde van dit verlies in dit boekjaar. Door jaarlijkse rentetoevoegingen stijgt deze waarde tot het vereiste eindwaardeniveau van het verlies op het moment van afsluiten van de betreffende verlieslatende grondexploitatie.

Eindwaarde = de waarde van een reeks kasstromen, uitgezet tegen rente, aan het einde van de looptijd.

Bijvoorbeeld; in jaar 1 stort ik € 100,- op een rentedragende bankrekening.
Ik krijg een rentevergoding van 4% per jaar.

De storting van € 100,- in jaar 1 is na 4 jaar gegroeid tot een bedrag van € 116,99 , de Eindwaarde aan het einde van jaar 4

Zie tabel.

Contante waarde van € 116,99 in jaar 4.

Rente 4%	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4
Storting	100,00			
rente	4,00	4,16	4,33	4,50
eindsaldo jaar	104,00	108,16	112,49	116,99

Eindwaarde van € 100,- in jaar 1

Contante waarde = de huidige waarde van een bedrag waarover je pas na een bepaalde periode de

Zio is de contante waarde van € 116,99 in jaar 4 gelijk aan € 100,-.
Om aan het einde van jaar 4 te kunnen beschikken over een bedrag van € 116,99 moet je nu aan het begin van jaar 1 een bedrag van € 100,- storten.

Zonder mee- en tegenvallers in de verlieslatende grondexploitaties volstaat dus een jaarlijkse rentetoevoeging aan de *voorziening planexploitaties*. Op basis van BBV artikel 45 is het niet toegestaan om rente toe te rekenen aan voorzieningen. Uitzonderingen vormen de voorzieningen die tegen contante waarde zijn gewaardeerd. Echter bij de jaarrekening wordt de voorziening planexploitaties geactualiseerd en aangepast op de noodzakelijke hoogte naar aanleiding van de actualisatie van de grondexploitaties. In die situatie is de rentetoevoeging feitelijk opgenomen (verdisconteerd) in de totale aanpassing van de voorziening. Om die reden adviseert het BBV om de rentevergoeding achterwege te laten en impliciet op te nemen in de berekening van de hoogte van de voorziening.

Bij de *actualisatie van de grondexploitaties*, zoals die thans voor u ligt, bekijken en berekenen we het saldo van de mee- en tegenvallers van de verlieslatende grondexploitaties. Is er sprake van meer mee- dan tegenvallers, dan kan er een gedeelte van de *voorziening planexploitaties* (via *taakveld 8.2 grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen*)) ten gunste van het jaarrekeningresultaat vrijvallen. Is er sprake van meer tegen- dan meevallers, dan dienen we de voorziening op te hogen door een dotatie (via *taakveld 8.2 grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)*) ten laste van het jaarrekeningresultaat.