



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

- Datum** : 7 maart 2017
- Voorstel van** : college van burgemeester en wethouders
- Onderwerp** : Grondbedrijfrapportage 2017

Samenvatting

De Grondbedrijfrapportage 2017 laat voor de Gemeente Boekel goede cijfers zien. De boekwaarde is met 3,5 mln afgenomen als gevolg van een goede kaververkoop. Totaal 32 kavels verkocht, de planning was 29 kavels.

De Netto Contante Waarde van het resultaat is 5,7%.

We willen een voorziening vormen voor het complex Venhorst Noord en nog een aantal kleinere complexen.

Voorgesteld besluit:

- Kennisnemen en vaststellen van bijgaande rapportage grondbedrijf 2017 inclusief de daarin opgenomen bijgestelde exploitaties.
- Besluiten tot het vormen van een voorziening ad. € 985.669. Deze wordt gevormd ten laste van de exploitatie 2016 en maakt onderdeel uit van het jaarrekeningresultaat 2016.

Inleiding/probleemstelling:

Ook dit jaar leggen wij weer graag de cijfers in de Grondbedrijfrapportage 2017 aan u voor.

In 2016 is de planning van de verkoop van de woningbouw kavels behaald. In totaal zijn er 32 kavels verkocht; de planning was 29. De boekwaarde van alle exploitaties binnen het grondbedrijf is flink afgenomen van € 12.499.348 naar € 9.298.954. De NCW per 1-1-2017 is € 2.777.548. De grondprijzen zijn op hetzelfde niveau gebleven.

Uit de rapportage blijkt dat forse plannen, zoals het plan De Donk, fase 1 en 2 heel positief scoren en dat relatief kleinere plannen vanwege onder andere tegenvallende verkopen en hoge kosten minder rendement leveren.

Met betrekking tot de grondexploitaties zijn er afgelopen jaar veel veranderingen doorgevoerd. In het voorstel hebben we een aantal punten genoemd. Deze veranderingen zijn een gevolg van landelijk opgelegde regelgeving met betrekking tot grondexploitaties vanuit Besluit, Begroting en Verantwoording (BBV) zie bijlage 1. De wijzigingen zijn dus ook van invloed op de grondexploitaties van de gemeente Boekel. De effecten inzake de Vennootschapsbelasting (Vpb) hebben we op basis van de huidige beschikbare informatie onder controle.

Relatie met eerdere besluitvorming:

De Grondbedrijfrapportage 2016 is 26 mei 2016 vastgesteld. De grondprijzen en de hoogte van de afdrachten vanuit de fondsen voor dit lopende jaar zijn door u op 15 december 2016 vastgesteld.

Beoogd resultaat:

De zorg voor voldoende huisvesting van alle doelgroepen heeft een zeer positieve invloed op de leefbaarheid van Boekel. Het grondbedrijf levert een belangrijke bijdrage aan de ontwikkeling van onze gemeente. Wij bouwen voor onze inwoners en ons streven is om dit minimaal kostenneutraal te doen. We mogen stellen dat we de laatste jaren hierin goed zijn geslaagd.

De Regionale Agenda Wonen (RAW) deel A Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRA) Noordoost-Brabant december 2016 geeft voor de gemeente Boekel een prognose aan van netto 540 woningen toename in 10 jaar tijd.

Binnen de gemeentelijke complexen kan nog een totaal van 186 woningen/kavels worden uitgegeven. Dit aantal is inclusief de woningen bij een nieuwe invulling in het plan De Run.

De gemeente Boekel heeft bovendien nog een fors aantal arbeidsmigranten te huisvesten en krijgt, zoals elke gemeente in Nederland, natuurlijk ook te maken met de huisvesting van statushouders. We zijn dus goed op weg, maar we hebben nog een forse opgave.

Om het aantal woningen/kavels te kunnen realiseren zal de gemeente op zoek moeten naar nieuw te ontwikkelen gronden. Binnen de huidige exploitaties is de woningbouwopgave niet te realiseren. Aan u is medegedeeld dat op 14 maart 2017 een bijeenkomst wordt georganiseerd waar dit onderwerp aan bod komt.

Keuzemogelijkheden:

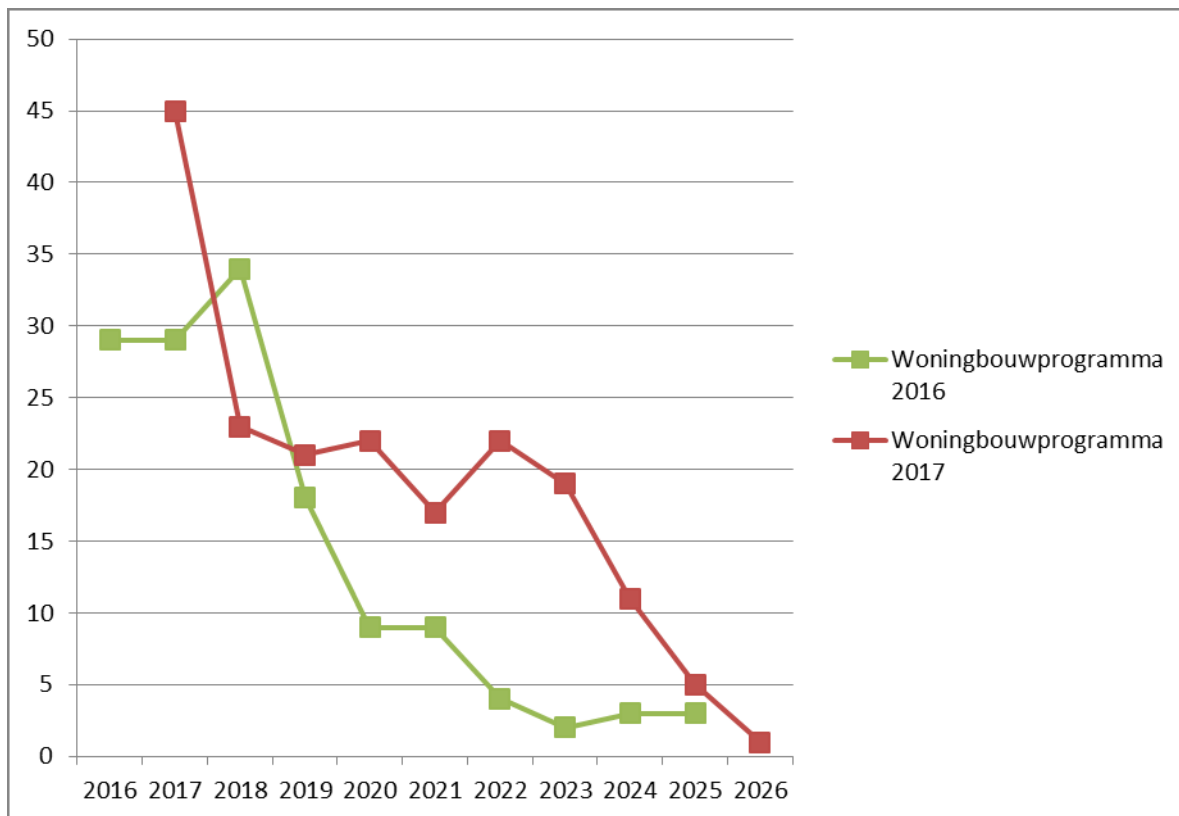
Parameters voor de grondexploitaties

Een grondexploitatie heeft vaak een meerjarige looptijd. De factor "tijd" speelt daarom een belangrijke rol bij de bepaling van het resultaat. Om de grondexploitaties in de tijd te zetten, wordt gebruik gemaakt van parameters. De economische ontwikkelingen en de verwachtingen daaromtrent worden hierin verwerkt. Het gaat hierbij om de parameters uitgifte, kostenstijging, opbrengstenstijging. Jaarlijks worden deze parameters geactualiseerd en door de Raad vastgesteld.

Bouwprogramma en grondexploitaties

In onderstaande tabel worden per project de geprognosticeerde (2017 en verder) woningaantallen en bedrijfskavels in m² per project weergegeven.

Tabel : Bouwprogramma 2017										
Jaartal	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Op te leveren kavels:	45	23	21	22	17	22	19	11	5	1
Bedrijfskavels m²	2.285	8.860	8.404	11.304	5.271	5.506	2.297	2.395	2.510	2.290



Voor 2017 hebben we 45 woningen gepland. Dit zijn 16 woningen hoger dan de planning van 2016. Het verschil veroorzaakt complex De Donk fase 1 en 2, omdat naar ons idee een reële inschatting op basis van opties, overeenkomsten en marktsignalen.

In bovenstaande cijfers zijn de particuliere plannen niet opgenomen.

In 2016 is de desbetreffende projectontwikkelaar al gestart met de bouw van Centrum Oost.

Daarnaast zijn nog onder andere mogelijke ontwikkelingen:

- Zuidwand St. Agathaplein;
- Centrum Oost II;
- Wonen Buitengebied;
- Entree Lage Schoense, fase 3.

Inflatie

Voor het bepalen van de inflatieparameters is gebruik gemaakt van de jaarlijks te verschijnen "Outlook Grondexploitaties 2017" van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling. Hier wordt een bandbreedte aangegeven voor te hanteren parameters. Op onderdelen is hier nog wel verschil te zien tussen alle posten.

Voor de kosten is een gemiddeld percentage van 2,5% gehanteerd. Op deze manier wordt het advies zo goed mogelijk gevolgd.

Opbrengstenstijging

De "Outlook Grondexploitaties 2017" is met de indexering van 2,5% erg positief vergeleken met wat in de regio gerealiseerd wordt. Dit geldt voor zowel woningbouw als bedrijfskavels. Daarom is voor een iets middelmatig scenario gekozen van 1,5% per jaar t/m 2021 en vanaf 2022 maar 1,0% per jaar.

Grondprijzen 2017

In de Grondbedrijfrapportage is een prijsstijging opgenomen voor alle categorieën conform bovenstaande percentage van 1,5% voor 2018 en verder.

Deze prijsstijging onderbouwen wij met de volgende externe bronnen:

- Economische groei
- Hoog en aantrekkelijk consumentenvertrouwen
- Politieke en economische rust rond de woningmarkt
- Gunstige koopkrachtontwikkeling
- Lage hypotheekrente
- Aantrekkelijke werkgelegenheid

Conform de prijsstijging van 1,5% komen we tot de volgende grondprijzen voor 2018:

1. De grondprijzen voor 2018 m.u.v. de onder 2 en 3 genoemde complexen:	
- Sociale huurwoning (toegelaten instelling)	€ 183 excl. BTW
- Rijwoning / Starter	€ 203 excl. BTW
- Halfvrijstaand	€ 234 excl. BTW
- Vrijstaand / Geschakelde woning	€ 264 excl. BTW
- Bedrijfskavel	€ 137 excl. BTW
2. De grondprijzen voor 2018 voor de resterende kavels voor vrijstaande woningen van het project De Donk, fase 1:	
- Vrijstaand	€ 244 excl. BTW
3. De grondprijzen voor 2018 voor het project Peelhorst:	
- Sociale huurwoning (toegelaten instelling)	€ 162 excl. BTW
- Rijwoning / Starter	€ 183 excl. BTW
- Halfvrijstaand	€ 213 excl. BTW
- Vrijstaand / Geschakelde woning	€ 244 excl. BTW

Fondsvorming:

Het is vanaf 2016 niet meer toegestaan om toevoegingen te doen aan een voorziening voor Bovenwijkse voorzieningen, Kunst en Cultuur en Groen voor Rood. Sinds 2011 wordt er al geen afdracht van fondsvorming meer gedaan.

Bij particuliere exploitaties en anterieure overeenkomsten worden in principe de eerder in 2015 gehanteerde bedragen gehanteerd.

Doorbelasting Algemene Dienst:

Dit is het bedrag dat vanuit de algemene dienst wordt verhaald op het grondbedrijf. Feitelijk worden hier de "manuren" die de organisatie maakt mee gedekt. In 2015 hebben we de planning van de doorbelasting bijgesteld. Voor 2017 wordt een bedrag van € 125.000 naar het grondbedrijf doorberekend.

Tabel: Gefaseerde afbouw vanuit de Algemene Dienst op de plankosten					
	2017	2018	2019	2020	2021
Opgenomen in GREX 2016 en begroting 2017-2020	€ 125.000	€ 100.000	€ 100.000	€ 80.000	€ 80.000
Opgenomen in GREX 2017 en mutatie VJN 2017	€ 125.000	€ 100.000	€ 100.000	€ 80.000	€ 80.000
Voordeel/Nadeel	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0

Door het afnemen van complexen worden de doorbelasting van de 'manuren' die de organisatie maakt minder. Bij toenemende exploitaties nemen de bedragen van doorbelasting van de 'manuren' weer toe.

Effecten:

Rente

De berekeningswijze van de aan de grondexploitaties toe te rekenen rente is verplicht voorgeschreven in de "Notitie grondexploitatie 2016" van de commissie BBV. De rente moet worden gebaseerd op de daadwerkelijk te betalen rente over het vreemd vermogen. Voor onze gemeente resulteert deze berekeningswijze in 1,79%. De rente stond op 2,5%.

Het is niet toegestaan om een hoger rentepercentage toe te rekenen aan grondexploitaties dan berekend volgens de formule in de notitie grondexploitaties van de commissie BBV. De toegestane toe te rekenen rente aan Bouwgrond In Exploitatie (BIE) moet worden gebaseerd op de daadwerkelijke te betalen rente over het vreemd vermogen. Het is niet toegestaan om rente over het eigen vermogen toe te rekenen aan BIE.

Voor de gemeente Boekel komt hier een percentage uit van 1,79%. Het effect staat in onderstaande tabel.

Tabel : Rente					
	2017	2018	2019	2020	2021
Toegerekende rente GB 2016	€ -234.476	€ -190.585	€ -168.540	€ -94.964	€ -94.964
Toegerekende rente GB 2017	€ -166.490	€ -171.608	€ -153.842	€ -106.890	€ -97.270
Vershil	€ 67.986	€ 18.977	€ 14.698	€ -11.926	€ -2.306

De Algemene Dienst rekent de rente door aan het Grondbedrijf. Het effect van 2017 t/m 2019 is een nadeel voor de Algemene Dienst en een voordeel voor het Grondbedrijf. Vanaf 2020 levert dit een nadeel op voor het Grondbedrijf.

Cash flow

Met de cash flow wordt bedoeld het verschil tussen werkelijke uitgaven en inkomsten. Met de huidige uitgifte zien we dat we nog steeds een positieve cash flow realiseren. Zoals u ziet is het bedrag in 2021 een stuk lager. Dit komt doordat in 2021 minder kavels worden uitgegeven.

Tabel : Cash flow					
Saldo opbrengsten - kosten	2017	2018	2019	2020	2021
€ 9.813.892	€ 2.288.254	€ 1.972.183	€ 2.617.648	€ 2.098.381	€ 837.426

De cashflow wordt ingezet om lang lopende leningen af te lossen.

Verschillenanalyse

Inbrengwaarde: Zoals ook in bijgevoegde rapportage is beschreven is een verhoging van de inbrengwaarde van € 20,- naar € 40,- over alle plannen gehanteerd.

Gelijktrekken van inbrengwaarde gemeentelijke grond aan verwervingskosten van derden. Dit geeft een positief effect van € 170.860 op de Algemene Dienst.

Lage Schoense, fase 3:

In 2016 is de laatste kavel in plan De Lage Schoense, fase 3 verkocht. Het complex is in 2016 afgesloten met een winst van € 167.000 boven op de eerder genomen winst van € 300.000.

Peelhorst:

Het achterblijven van de verkopen hebben er toe geleid dat er in 2016 een extra voorziening genomen moet worden.

Venhorst Noord:

In plan Venhorst Noord hebben we van 2014 tot 2016 voor Gaia een project gereserveerd. Eind 2016 hebben ze aangegeven geen interesse meer te hebben.

Via de gemeentelijke website worden al een aantal jaren grote vrijstaande kavels aangeboden in plan De Biezen te Venhorst. Tot op heden is er geen interesse in geweest, waardoor de planning ieder jaar naar achteren bijgesteld moet worden. In plan Peelhorst zijn op dit moment voldoende kavels beschikbaar, de planning is om eerst dit plan af te bouwen en daarna met een nieuw plan te starten. Daarom wordt dit complex afgesloten en zal een extra voorziening worden genomen voor de boekwaarde. Door het afsluiten van het complex komt het totale bedrag van Statenweg 34 volledig ten gunste van complex Peelhorst.

Irenestraat:

Bij de uitwerking is gebleken dat de civieltechnische kosten hoger zijn dan verwacht. Hierdoor is er een extra voorziening op dit project genomen.

De Driedaagse:

Het plan heeft in de bestemmingsplanprocedure een vertraging opgelopen, als gevolg daarvan is er een voorziening genomen.

Boekwaarde van de grondexploitaties

De boekwaarde van de grondexploitaties bestaat uit het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten, oftewel het door de gemeente geïnvesteerde vermogen.

De boekwaarde per 1-1-2015 bedraagt: € 16.157.838

De boekwaarde per 1-1-2016 bedraagt: € 12.499.348

De boekwaarde per 1-1-2017 bedraagt: € 9.298.954

Het verschil in de boekwaarde laat zich voornamelijk verklaren door de positieve resultaten van de grondverkoop in de afgelopen jaren en gedeeltelijk door een verhoging van de voorziening van verwachte/geboekte verliezen.

Tabel : Boekwaarde 2016 – 2017			
	Boekwaarde 2017	Boekwaarde 2016	Vershil
Woningbouw			
W.01b. Lage Schoense (fase3)		€ 143.809	€ - 143.809
W.02a. De Donk (fase 1)	€ 795.859	€ 149.339	€ 646.520
W.02b. De Donk (fase 2)	€ - 889.393	€ - 2.300.459	€ 1.411.066
W.03. Peelhorst	€ -1.375.387	€ - 1.413.808	€ 38.421
W.05a. MOB		€ -	
W.05b. De Run	€ - 2.822.931	€ - 2.731.267	€ - 91.664
W.06. Venhorst Noord		€ -715.671	€ 715.671
W. 08. Irenestraat Boekel	€ 87.856	€ 25.922	€ 61.935
Bedrijventerrein			
B.01b. Vlonder-West (fase 3)	€ -743.754	€ - 1.201.201	€ 457.447
B.02. Venhorst Bedrijventerrein	€ - 602.813	€ -777.315	€ 174.502
Mix			
M.01 Schutboom	€ -1.619.497	€ - 1.575.434	€ - 44.063
M.02 De Driedaagse	€ - 2.128.895	€ - 2.103.263	€ - 25.632
Totaal	€ -9.298.954	€ -12.499.348	€ 3.200.395

Voorziening voor verwachte verliezen

Voorzieningen worden getroffen om verwachte verliezen op grondexploitaties af te dekken. Op basis van de geactualiseerde grondexploitaties bedragen de te verwachten verliezen € 985.669.

Tabel : Correctie Boekwaarde & Gevormde verlies voorzieningen			
	2011 t/m 2015	2016	Totaal
W.03. Peelhorst		€ 118.000	
W.06. Venhorst Noord		€ 741.169	
W.08. Irenestraat Boekel		€ 82.000	
M.02 De Driedaagse		€ 44.500	
Totaal	€ 5.399.339	€ 985.669	€ 6.385.008

Resultaat van de grondexploitatie

Het resultaat van een grondexploitatie bestaat uit het saldo van kosten en opbrengsten. Het resultaat wordt uitgedrukt in 3 waarden: nominale waarde, eindwaarde en contante waarde. Om verschillende grondexploitaties met verschillende looptijden met elkaar te kunnen vergelijken en bij elkaar op te kunnen tellen, is correctie nodig voor de verschillen in looptijd. Hiervoor wordt het resultaat op eindwaarde teruggerekend naar 1 januari van het huidige jaar. Dit is het resultaat op contante waarde (de afkorting NCW gebruikt: netto contante waarde), Het verwachte resultaat van de grondexploitaties per 1-1-2017 bedraagt:

NCW	€ 2.777.548
Totale investeringen	€ 48.890.633
Rendement	5,7%

Tabel 5: Resultaten rapportage 2016 - 2017			
	Resultaat 2017	Resultaat 2016	Vershil
Woningbouw			
W.01b. Lage Schoense (fase3)	€ -	€ 262.019	€ - 262.019
W.02a. De Donk (fase 1)	€ 828.140	€ 720.190	€ 107.950
W.02b. De Donk (fase 2)	€ 1.411.644	€ 945.595	€ 466.048
W.03. Peelhorst	€ 1.057	€ 11.340	€ - 10.283
W.05b. De Run	€ 292.236	€ 7.885	€ 284.352
W.06. Venhorst Noord		€ 5.347	€ - 5.347
W. 08. Irenestraat Boekel	€ 612	€ 1.054	€ - 442
Bedrijventerrein			
B.01b. Vlonder-West (fase 3)	€ 1.040	€ 895	€ 145
B.02. Venhorst Bedrijventerrein	€ 13.493	€ 3.888	€ 9.606
Mix			
M.01 Schutboom	€ 228.864	€ 432.163	€ - 203.299
M.02 De Driedaagse	€ 462	€ 3.379	€ - 2.918
Totaal	€ 2.777.548	€ 2.393.755	€ 383.792

Financiële gevolgen en dekking:

De gevolgen voor deze rapportage zijn behoorlijk ingrijpend. Voor 4 complexen moet een voorziening worden gevormd. Deze totale voorziening € 985.669 wordt gevormd ten laste van de exploitatie 2016 en maakt onderdeel uit van het jaarrekeningresultaat van 2016.

Door de ingerekende grondprijshoogte (indexering) vanaf 2018 moet ervoor worden gezorgd dat er geen voorzieningen meer worden gevormd. Dit is meegenomen in de exploitatie. Door de toename van de kosten van bouw- en woonrijp en een aantrekkende economie zien we de grondprijzen in de toekomst toenemen.

Risico's van de grondexploitaties en weerstandsvermogen

Bij de grondexploitaties lopen gemeenten diverse risico's. Deze zijn het gevolg van de langdurige looptijd van plannen en planvorming, inschatting van parameters, marktwerking en de betrokkenheid van diverse partijen en de hiermee corresponderende belangen.

Benodigd weerstandsvermogen voor grondexploitaties

Het weerstandsvermogen geeft de mate aan waarin de gemeente onverwachte, financiële tegenvallers kan opvangen. Het benodigde weerstandsvermogen is een optelsom van alle risico's in de grondexploitaties. Het benodigde weerstandsvermogen fluctueert op basis van de geactualiseerde inschatting van de risico's in de grondexploitaties.

Het weerstandsvermogen liet vorig jaar een flink overschot zien van € 873.524 per 31 december 2015. Het totale beschikbare weerstandsvermogen per 31 december 2016 is als gevolg van de verkopen weer fors toegenomen naar € 1.198.218.

Dit heeft meerdere oorzaken:

- De verlaging van de rente naar 1,79%;
- De boekwaardes van de complexen zijn weer flink afgenomen met ruim € 3.000.000;
- Voorziening voor een negatief complex gevormd en gesaneerd.

Het gaat hierbij om "wenselijk weerstandsvermogen" en de berekening / becijfering ervan is gestoeld op inschattingen en aannames van toekomstige ontwikkelingen en gebeurtenissen. Het is per definitie géén wetenschappelijk model waaraan zekerheid kan worden ontleend.

Communicatie:

- We communiceren via onze website en het plaatselijk blad "Weekblad Boekel & Venhorst" wat betreft de aanbidding van onze kavels en woningen;
- De inwoners kunnen hun wensen kenbaar maken, we proberen maatwerk te leveren. De Donk, fase 2 is een flexibel bestemmingsplan waarin met kaveltypes geschoven kan worden. Voor het plan Peelhorst proberen we ook te kijken naar deze mogelijkheden.
- Binnenkort wordt het plan De Driedaagse gepubliceerd.

Uitvoering en evaluatie:

Jaarlijks wordt deze geactualiseerde Grondbedrijfrapportage in het voorjaar aangeboden.

Voorstel:

- Kennisnemen en vaststellen van bijgaande rapportage grondbedrijf 2017 inclusief de daarin opgenomen bijgestelde exploitaties.
- Besluiten tot het vormen van een voorziening ad. € 985.669. Deze wordt gevormd ten laste van de exploitatie 2016 en maakt onderdeel uit van het jaarrekeningresultaat 2016.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel
De secretaris de burgemeester

J.G. Marcic

P.M.J.H. Bos

Bijlagen ter inzage:

- Detailberekeningen exploitaties (Bijlage 3)
- Berekening Weerstandsvermogen 2017 (Bijlage 4)
- Notitie Grondexploitaties 2016 van de Commissie BBV (Bijlage 5)

Bijlagen die zijn bijgevoegd:

- Nieuwe regelgeving voor grondexploitaties (Bijlage 1)
- Actualisatie grondexploitaties 2017 (Bijlage 2)

Bijlage 1

Nieuwe regelgeving voor grondexploitaties

Inleiding

Met betrekking tot grondexploitaties is met ingang van 1-1-2016 nieuwe wetgeving van kracht. Het betreft:

- De wijziging van de verslaggevingsregels in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV);
- De invoering van de vennootschapsbelasting voor overheidsondernemingen (Vpb).

De Raad is vorig jaar via de Grondbedrijfsrapportage 2016 in het kort over (de gevolgen van) deze nieuwe wetgeving geïnformeerd. In dit voorstel geven we een toelichting op hoofdlijnen.

Wijziging verslaggevingsregels in het BBV met ingang van 1-1-2016

De commissie BBV heeft de afbakening, definiëring en verslaggevingsregels rondom grondexploitaties kritisch onder de loep genomen. De reden hiervoor was een aantal ontwikkelingen op het gebied van grondexploitaties. Namelijk: de forse afboekingen van gemeenten op grondposities in de afgelopen jaren, de aanbevelingen uit het rapport Vernieuwing BBV over transparantie en vergelijkbaarheid, en de invoering van de belastingplicht voor de vennootschapsbelasting (Vpb) voor overheidsondernemingen. Dit heeft geleid tot een aantal wijzigingen in het BBV en de uitwerking hiervan in notities van de Commissie BBV. De wijzigingen leiden tot meer transparantie, eenduidigheid en behoedzaamheid. Bij de actualisering van de grondexploitaties is met nieuwe regelgeving rekening gehouden.

Definiëring van bouwgronden in exploitatie (BIE)

Vanuit het belang van eenduidigheid is het begrip "bouwgrond in exploitatie" (BIE) scherper gedefinieerd: gronden in eigendom van de gemeente, waarvoor de raad een grondexploitatiecomplex en een grondexploitatiebegroting heeft vastgesteld. De volgende projecten kwalificeren we als BIE: De Donk, fase 1 en 2, Peelhorst, De Run, Venhorst Noord, Irenestraat Boekel, De Vlonder West, fase 3, Venhorst Bedrijventerrein, Schutboom, De Driedaagse.

Looptijd maximaal 10 jaar

Een toenemende looptijd van grondexploitaties betekent een toenemende onzekerheid ten aanzien van de haalbaarheid van geraamde opbrengsten en een toenemend risico op kostenoverschrijdingen. Om de risico's die samenhangen met zeer lang lopende projecten te beperken mag de looptijd van een BIE maximaal 10 jaar bedragen. Deze 10 jaar dient te worden gehanteerd als richttermijn, die voortschrijdend moet worden gezien en waar alleen gemotiveerd van kan worden afgeweken. Een gemotiveerde afwijking houdt in dat deze motivering is geautoriseerd door de raad en verantwoord in de begroting en de jaarstukken. De motivering moet tevens zijn voorzien van risico-beperkende beheersmaatregelen die de gemeente heeft genomen om de onzekerheden en risico's die gepaard gaan met de langere looptijd te beperken.

Rente moet worden gebaseerd op de werkelijke rente over het vreemd vermogen

De toegestane toe te rekenen rente aan BIE moet worden gebaseerd op de daadwerkelijk te betalen rente over het vreemd vermogen. Het is niet toegestaan om rente over het eigen vermogen toe te rekenen aan BIE. Het over het vreemd vermogen te hanteren rentepercentage moet als volgt worden bepaald:

- Het rentepercentage van de direct aan de grondexploitatie gerelateerde financiering in het geval van projectfinanciering;
- Het gewogen gemiddelde rentepercentage van de bestaande leningenportefeuille van de gemeente, naar verhouding vreemd vermogen/totaal vermogen, indien geen sprake van projectfinanciering;

Indien de gemeente geen externe financiering heeft, dan wordt geen rente toegerekend aan BIE.

De rente aan BIE wordt toegerekend over de boekwaarde van de BIE per 1 januari van het betreffende boekjaar. Dit wordt per grondexploitatiecomplex (kortweg grex) berekend.

Kostentoerekening aan BIE volgens kostensoortenlijst Bro

Alleen aan gronden die kwalificeren als BIE kunnen kosten worden toegerekend. Voor de toerekening van kosten moet worden aangesloten op de kostensoortenlijst zoals opgenomen artikel 6.2.4 van het Besluit ruimtelijk ordening.

Gevolgen voor de gemeentelijke grondexploitaties

Kostentoerekening volgens de kostensoortenlijst Bro betekent een limitering van toegestane kosten. De gemeentelijke grondexploitaties zijn hierop getoetst en sluiten aan op de kostensoortenlijst. Deze maatregel heeft dus geen invloed op de gemeentelijke grondexploitaties.

Afschaffing van de categorie “Niet in exploitatie genomen gronden”.

Onder het oude BBV bestond de categorie “niet in exploitatie genomen gronden”(NIEGG). Deze gronden zijn meestal anticiperend of strategisch aangekocht. De ervaring van de afgelopen jaren heeft geleerd dat deze gronden soms in een te vroeg of te onzeker stadium reeds als NIEGG worden behandeld. De ruimere waarderingsmogelijkheden van NIEGG ten opzichte van reguliere gronden zijn hierbij een risico. Dit heeft de afgelopen jaren (landelijk) geleid tot afboekingen op de waarde van gronden. Daarom is de categorie NIEGG onder het nieuwe BBV afgeschaft. Dit waren o.a. de LOG, Centrum Oost en Buskensstraat.

Invoering van de vennootschapsbelasting voor overheidsondernemingen

Per 1 januari 2016 is de Wet op de Vennootschapsbelasting van toepassing op overheidsondernemingen. De gemeentelijke grondexploitatie wordt alleen als overheidsonderneming aangemerkt indien er structureel winst wordt gemaakt. Bij de beoordeling of sprake is van winst, worden alleen de BIE's in aanmerking genomen. Indien wordt geconcludeerd dat er winst wordt gemaakt, zal de grondexploitatie als overheidsonderneming worden gezien. In dat geval zal jaarlijks over de gerealiseerde winst vennootschapsbelasting worden betaald.

Bovenwijkse voorzieningen

Het is vanaf 2016 niet meer toegestaan om toevoegingen te doen aan een voorziening voor Bovenwijkse voorzieningen. Bestaande voorzieningen per ultimo 2015 mogen worden gehandhaafd en kunnen volgens planning worden afgewikkeld. Sparen voor Bovenwijkse voorzieningen die na het afsluiten van een grondexploitatie zullen worden aangelegd, is nog wel mogelijk via een door de raad in te stellen bestemmingsreserve. Toevoegingen aan deze bestemmingsreserve kunnen alleen plaatsvinden via resultaatsbestemming.