

Bijlage 02, achtergrondinformatie aankoop locatie Groenloseweg 44 Ruurlo

1 Overzichtstekening plandeel Leusinkbrink Zuid Ruurlo



Plangebied Leusinkbrink Zuid, in eigendom gemeente



Aan te kopen locatie Groenloseweg 44 Ruurlo



Potentiële woningbouwkavels westzijde Brinklaan, in eigendom gemeente

2a Benodigd krediet voor aankoop Groenloseweg 44 te Ruurlo

Aankoop locatie	€	1.250.000
Af: aandeel koper in kosten sanering	€	12.500
Koopsom	€	1.237.500
Kosten begeleiding makelaar	€	15.000
Kosten overdracht notaris en kadaster	€	2.500
Benodigd krediet voor aankoop	€	1.255.000

2b Benodigd krediet voor voorbereidingskosten ontwikkeling plandeel Zuid

Onderzoekskosten	€	25.000
Stelpost sloop en sanering	€	50.000
Opstellen ruimtelijke kaders / visie / plan	€	50.000
Vorbereidingskrediet	€	125.000

3 Notitie grondexploitatie juli 2019, Commissie Besluit Begroting en Verantwoording

Ten aanzien van de waardering van gronden die op termijn voor ontwikkeling in aanmerking komen, heeft de commissie BBV de volgende stellige uitspraak gedaan:

Gronden die zijn verworven met het oog op concrete ontwikkeling door de gemeente, maar waarvoor nog geen operationele grondexploitatie is vastgesteld mogen, voor wat betreft de toepassing van artikel 65 lid 1 BBV, worden gewaardeerd tegen de waarde volgens de toekomstige bestemming, mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals verwoord in hoofdstuk 4.2 van deze notitie.

“4.2. Grond, bestemd voor gebiedsontwikkeling op termijn door de gemeente

Gemeenten verwerven gronden met het oog op gebiedsontwikkeling, maar waarvoor nog geen operationele grondexploitatie is vastgesteld. Dergelijke gronden worden in de regel geduid als ‘warme gronden’. Conform de wijziging van het BBV in 2016 kunnen dergelijke gronden niet onder de voorraden (artikel 38 BBV) worden gerangschikt, maar moeten deze worden verantwoord onder materiele vaste activa (artikel 52 lid 1 onderdeel a BBV) tegen de verwervingskosten. Het toerekenen (activeren) van andere kosten is daarbij niet toegestaan. Ingeval van duurzame waardevermindering vindt afwaardering plaats naar de waarde volgens de geldende bestemming.

Voor gronden die zijn verworven en waarvoor nog geen bestemmingswijziging is doorgevoerd kan dit betekenen dat er (tijdelijk) een forse afwaardering moet plaatsvinden, die grotendeels kan worden teruggedraaid zodra tot de bestemming van bouwgrond wordt besloten. Dit leidt met name bij de gebiedsontwikkeling voor bijvoorbeeld een grootschalige woningbouwopgave tot ongewenste effecten, zoals grote fluctuaties in de waardering van deze gronden, en als gevolg daarvan het resultaat en de financiële positie van een gemeente. Om deze ongewenste effecten tegen te gaan mag voor deze gronden onder de volgende cumulatieve voorwaarden voor wat betreft de toepassing van artikel 65 BBV uitgegaan worden van de toekomstige bestemming in plaats van de geldende bestemming:

- de gronden moeten deel uitmaken van een door de gemeenteraad vastgestelde visie of masterplan voor (een) concrete en binnen afzienbare tijd te starten grondexploitatie(s), waarin de gebiedsontwikkeling van totaalplan naar deelgrondexploitaties is vastgelegd;
- de gebiedsontwikkeling mag niet zodanig conflicteren met de uitkomst van de inventarisatie van bedreigingen die de ontwikkeling in de weg kunnen staan, bijvoorbeeld op het gebied van milieu of bereikbaarheid;
- de visie / het masterplan mag niet strijdig zijn met beleid van de provincie en/of rijk;
- er is een betrokkenheid bij de gebiedsontwikkeling van provincie of rijksoverheid;
- het mag alleen gaan om gebiedsontwikkeling voor de bouw van woningen en niet voor bedrijfsterreinen;
- periodiek (minimaal eens in de 2 jaar) worden de gronden getaxeerd tegen de waarde volgens de toekomstige woningbouwbestemming, met inachtneming van de inherente onzekerheden van de ontwikkelmogelijkheden.

In de verslaggeving moeten dergelijke gronden vanaf 2019 worden opgenomen onder materiele vaste activa, gronden en terreinen. In de toelichting worden deze afzonderlijk vermeld als gronden, bestemd voor de gemeentelijke gebiedsontwikkeling en als zodanig toegelicht. Gronden die voor 2019 zijn verworven en die vanaf 2019 worden verantwoord als gronden bestemd voor de gemeentelijke gebiedsontwikkeling, blijven gewaardeerd tegen de bestaande boekwaarde.

Toegepaste afwaarderingen tot en met 2018 mogen niet worden teruggedraaid. Ingeval afwaardering heeft plaatsgevonden via een voorziening, dan kan de voorziening worden aangepast.”

Over het activeren van voorbereidingskosten stelt de commissie BBV:

“5.3.2. Voorbereidingskosten

Door de scherpere afbakening van het startmoment van BIE [Bouwgronden in exploitatie] kunnen (voorbereidings-) kosten die worden gemaakt in de periode vóórdat de grondexploitatie wordt vastgesteld door de gemeenteraad, nog niet op het onderhanden werk worden geactiveerd wanneer de betreffende BIE nog niet operationeel is. Inherent aan de voorbereidingsfase is immers dat er nog geen operationele grondexploitatie is geopend waar deze kosten aan kunnen worden toegerekend. Voorbeelden van dergelijke voorbereidingskosten zijn o.a. bestemmingsplankosten, apparaatskosten voorbereiding en planschadevergoedingen.

Wanneer de gemeente deze kosten wil toerekenen aan de grondexploitatie, dan zijn dit kosten van onderzoek en ontwikkeling van een bepaald actief. Deze kosten kunnen op basis van artikel 34 onderdeel b BBV worden geactiveerd als immateriële vaste activa. Om te voorkomen dat hier een veelheid aan voorbereidingskosten worden geactiveerd zonder dat er een concreet perspectief bestaat op de feitelijke ontwikkeling van gronden, doet de commissie BBV aanvullend op de voorwaarden genoemd in artikel 60 BBV de volgende stellige uitspraak:

Het activeren van voorbereidingskosten voor grondexploitaties als kosten van onderzoek en ontwikkeling onder de immateriële vaste activa is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. *de kosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst Wro/Bro (overeenkomstig stellige uitspraak in hoofdstuk 5.3); en*
2. *de kosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vaste activa; na maximaal 5 jaar moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie en kunnen dan worden overgeboekt naar de desbetreffende Bouwgrond in exploitatie, dan wel worden afgeboekt ten laste van het jaarresultaat; en*
3. *plannen tot ontwikkeling van de grond waarvoor de voorbereidingskosten worden gemaakt, moeten bestuurlijke instemming hebben, blijkend uit een raadsbesluit.”*