

RAADSVERGADERING d.d. 10 december 2015

Zaaknummer	Z-15-57970:herziening BBV in verband met invoering Vennootschapsbelasting 2016
Voorstelnummer	IVR-15-03621
Onderwerp	Voornemen herziening verslaggevingregels grondexploitatie in het BBV met ingang van 1 januari 2016
Agendapunt	
Portefeuillehouder	H. Tigges
Sectormanager/Staf	nvt

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het College van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d. 3 november 2015;

gelet op het Besluit Begroting en Verantwoording;

overwegende dat een besluit van de gemeenteraad noodzakelijk is voor een juiste waardering van grondexploitaties en toerekening van kosten ;

b e s l u i t

- a. De volgende grondexploitatiecomplexen per 1 januari 2016 te benoemen als gronden in exploitatie: Nieuwe Veld Abbekerk, Dek-terrein Medemblik, Weeshuis Medemblik, Dorpsstraat Abbekerk (Roskam, 5 woningen), Bloesemgaerd-Noord Wognum, De Tegel Wervershoof, Moskee Medemblik, Grietje Slagterlaan Wognum, Overspoor 2 Nibbixwoud en Molenweg Andijk.
- b. Het vastgestelde beleidskader voor gronden buiten bestaand bebouwd gebied met ingang van 1 januari 2016 niet meer van toepassing te verklaren.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 10 december 2015

De griffier,

De voorzitter,

Voorstel van het College van burgemeester en wethouders van Medemblik

Beoogd resultaat

Door de wijziging van het besluit Begroten en verantwoorden worden andere eisen gesteld aan de verantwoording van de grondexploitaties. Met dit voorstel voldoen we aan deze eisen.

Argumenten

Op 1 januari 2016 gaan de nieuwe verslaggevingregels in. Veel aanpassingen betreffen de bouwgrondexploitatie. Uw raad moet voor 31 december 2015 een besluit nemen over complexen die nu in ons grondbedrijf als nog niet in exploitatie zijn geregistreerd. U kunt van deze complexen verklaren dat deze tot de categorie in exploitatie behoren. Dit geldt bij een uitzicht op exploitatie op korte termijn. Als dat uitzicht er niet is dan zijn het strategische gronden met de bijbehorende waarderingsvoorschriften zoals deze verder in dit voorstel worden aangegeven. Het gaat hier om een overgangsrecht. Op 31 december 2019 moet de definitieve status van de complexen worden bepaald.

Aanleiding

De voorgenoemde herziening van de verslaggevingregels heeft 2 aanleidingen.

1. Op 1 januari wordt de gemeente belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. De herziening voorziet in een betere aansluiting met fiscale waarderingsregels.
2. De crisis van de afgelopen jaren heeft geleid tot grote afboekingen van grondposities bij gemeenten. De herziening voorziet in voorzigtiger waarderingsvoorschriften voor gemeenten.

De belangrijkste wijzigingen met financiële consequenties lichten wij hieronder toe.

a. Het laten vervallen van de categorie 'gronden niet in exploitatie'.

Deze categorie is tot nu toe toegepast voor gronden die niet vielen onder de categorie "in exploitatie", ook niet strategisch in voorraad zijn, maar waarvoor de raad wel een stellig voornemen tot bebouwing had. Deze categorie "gronden niet in exploitatie" vervalt dus. Gronden kunnen vanaf 1 januari 2016 alleen ingedeeld worden in 'gronden in exploitatie' of 'strategische gronden'. Gronden zijn in exploitatie als de raad een besluit heeft genomen tot transformatie van gronden naar bouwgronden met bijbehorende financiële kaders. Als gronden niet in exploitatie zijn, zijn de gronden strategisch. Strategische gronden mogen niet hoger worden gewaardeerd dan de waarde in de huidige bestemming of, als die lager is de verkrijgingsprijs. Er mogen op strategische gronden ook geen rente en kosten worden bijgeschreven.

Voor de huidige categorie "niet in exploitatie" zijnde gronden geldt een overgangstermijn tot 31 december 2019. Uw raad heeft de mogelijkheid om gronden als bouwgrond in exploitatie te kwalificeren. Hiervoor gelden dan de waarderingsregels voor gronden in exploitatie. De verwachting hierbij is dat exploitatie op korte termijn plaats vindt. Uw moet dit besluit voor 31 december 2015 nemen.

Vanwege de verwachting van exploitatie binnen de overgangstermijn stellen wij u voor de volgende complexen tot gronden in exploitatie te benoemen:

Nieuwe veld Abbekerk,
Dek-terrein Medemblik,
Weeshuis Medemblik,
Dorpsstraat Abbekerk (Roskam, 5 woningen),
Bloesemgaerde Noord Wognum,
De Tegel Wervershoof,
Moskee Medemblik,
Grietje Slagterlaan Wognum,
Overspoor 2 Nibbixwoud,
Molenweg Andijk

Hierdoor kan er conform de huidige praktijk rente en andere kosten bijgeschreven worden.

Over 1 grondexploitatiecomplex hebben wij twijfels of een exploitatie op korte termijn gaat plaatsvinden. Dit betreft de voormalige Asoniavelden te Andijk. In Andijk is er in de huidige harde plancapaciteit (Fruittuinen, Mantelhof, De Linten, Singershof, particuliere ontwikkeling Bangert, Piet Kistemakerstraat, Gemeentehuis, Molenweg en Hoekweg 25) nog ruimte voor 201 woningen. Voor Andijk als hoofdkern geldt een plancapaciteit van 16 woningen per jaar. De zachte plancapaciteit van de Asoniavelden is de eerste 4 jaar niet nodig en uit concurrentieoverwegingen (marktbederf) niet wenselijk.

Wij verwachten voor 31 december 2019 geen transformatie van de Asoniavelden naar bouwgrond en daarom hebben wij deze gronden niet in het voorgestelde besluit onder a opgenomen. Hierdoor komen de gronden Asoniavelden met ingang van 1 januari 2016 voorlopig in de categorie Strategische gronden. Overigens verandert dat niets aan ons stellig voornemen en ambitie om die gronden op de wat (middel)lange termijn wel te transformeren naar bouwgrond. De voorschriften (zie ook punt 2 bij de aanleiding tot herziening van de BBV) dwingen ons om voorzichtiger te waarderen.

Uiteindelijk zal op 31 december 2019 voor zowel de voorlopig in exploitatie gekwalificeerde gronden als voor de strategisch gekwalificeerde gronden de definitieve status moeten worden bepaald en gewaardeerd worden tegen de waarde van de dan geldende bestemming. Dan vervalt namelijk het overgangsrecht.

b Een andere wijziging van de regels gaat over het toerekenen van rente aan de grondexploitaties.

Hierdoor kunnen wij minder rente aan de grondexploitaties toerekenen. In de programmabegroting 2016 is dat al toegelicht en in meerjarenraming hebben we hiermee rekening gehouden.

Communicatie

nvt

Participatie

nvt

Kantttekeningen/Risico's

1. Indien de raad dit besluit niet neemt dan zijn de huidige niet in exploitatie zijnde gronden strategische gronden. Dit heeft dan financiële consequenties voor de aan de in het besluit onder a genoemde complexen. Er mogen aan die complexen dan geen rente en andere kosten worden bijgeschreven.
2. Bezien wij de in het besluit onder a opgenomen complexen dan leggen wij u een ambitieus besluit voor. Gelet op ons college- en raadsprogramma willen wij dat ook graag waarmaken. Het kan zijn echter zijn dat door wat voor oorzaak dan ook één of meerdere tot “gronden in exploitatie” benoemde complexen aan het einde van de overgangstermijn niet in exploitatie zijn. Dat betekent dat per 31 december 2019 waardering tegen marktwaarde in de dan geldende bestemming alsnog moet plaatsvinden.
3. Uw raad heeft op 8 oktober 2015 een motie aangenomen met een opdracht aan het College om binnen 4 maanden terug te komen met een raadsvoorstel met kaders voor de woningbouwlocatie Nieuwe Veld of Reigersweg (gronden Vekenweg en Chatellon). U treft de locatie Reigersweg niet in deze opsomming aan omdat deze gronden in onze balans zijn geregistreerd als strategische gronden. Als de keuze van uw raad valt op de locatie Reigersweg dan wordt deze strategische grond door dat raadsbesluit getransformeerd naar grond in exploitatie. U hoeft daar nu geen besluit over te nemen.

Financien

Incidenteel: Uiterlijk op 31 december moeten wij de gronden naar de dan geldende categorie waarderen. Zoals we de inschatting nu hebben gemaakt geldt dat in eerste instantie voor de Asoniagronden.

Structureel: In de begroting 2016 is rekening gehouden met de lagere toerekeningrente en het niet meer toerekenen van rente aan de strategische gronden Asoniavelden en Overspoor 2.

Relatie beleid

Nota grondbeleid 2014, de regionale woonvisie en de woonvisie gemeente Medemblik en vastgestelde bestemmingsplannen.

Historie besluitvorming

In het verleden is door uw raad een beleidskader vastgesteld voor gronden buiten bestaand bebouwd gebied. Door deze stringenter waarderingsvoorschriften is dit beleidskader niet meer nodig. Aan de hand van dit beleidskader zijn voorzieningen gevormd. Wij stellen u voor de ze voorzieningen nog wel te laten staan, totdat een actuele prognose van het complex in exploitatie aangeeft dat dit geheel of gedeeltelijk niet meer nodig is.

Bijlagen ter inzage

nvt

Commissie

Behandeld in commissie Ruimte d.d. 19 november 2015

Behandeld in de raadsbrede commissie d.d. 26 november 2015