

16.156385 16.156385



RAADSADVIES

Zaakdossier: D00101001

2016/13090	
Auteur	: N.J.A.M. van Vugt
Afdeling	: Ruimte
E-mail	: Nicole.Vugt@uden.nl
Port.	: R. Peerenboom

Effect op de begroting

☒ Ja ☐ Nee

Onderwerp

BBV-wijzigingen 2016 en Tussentijdse toetsing MeerJarenPerspectief (MJP) 2016

Advies

1. Kennis te nemen van de BBV-wijzigingen met betrekking tot het grondbedrijf met terugwerkende kracht per 1-1-2016 zoals verwoord in bijlage 1;
2. In te stemmen met het activeren van voorbereidingskosten voor herontwikkeling van de locaties voormalig Dico-terrein, Eikenheuvel en Hockeyweg (voormalig Schaapskooi);
3. In te stemmen met het blijven hanteren van een looptijd van Hoogveld tot en met 2032;
4. Kennis te nemen van de actuele ontwikkelingen binnen de grondexploitaties sinds het MeerJarenPerspectief (MJP) 2016 zoals verwoord in bijlage 2.

Inleiding

Jaarlijks wordt de raad in het najaar geïnformeerd over de actuele ontwikkelingen in het grondbedrijf. In maart van dit jaar zijn er door de commissie BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) twee notities uitgebracht met daarin de regels voor begroting en verslaglegging rondom grondexploitaties. Overheden zijn verplicht om te rapporteren volgens de BBV, dit is wettelijk vastgelegd. In deze notities zijn een groot aantal wijzigingen opgenomen welke met terugwerkende kracht per 1 januari 2016 doorgevoerd dienen te worden. Het merendeel van de wijzigingen kunnen zo doorgevoerd worden, voor een paar onderdelen is een expliciet raadsbesluit nodig. Gezien de samenhang tussen de BBV-wijzigingen en de stand van zaken van de grondexploitaties is dit in één raadsvoorstel verwerkt.

Beoogd effect

Met voorliggend advies wordt beoogd de raad te informeren over de BBV-wijzigingen m.i.v. 2016 en de actuele stand van zaken van de lopende grondexploitaties. Daarnaast wordt beoogd de gevolgen van de wijzigingen van het BBV m.i.v. 2016 te kunnen verwerken in de begroting.

Duurzaamheid

Dit raadsvoorstel betreft een procesvoorstel waardoor deze paragraaf niet van toepassing is. De duurzaamheidsaspecten zullen worden meegenomen bij de uitvoering van concrete uitvoeringsvoorstellen.

Argumenten

1.1. De wijzigingen hebben grote impact op de begroting en verslaglegging rondom grondexploitaties.

Naar aanleiding van de forse afboekingen van gemeenten op grondposities in de afgelopen jaren, de aanbevelingen uit het rapport Vernieuwing BBV over transparantie en vergelijkbaarheid, de invoering van vennootschapsbelasting en de aankomende Omgevingswet heeft de Commissie BBV de voorschriften voor begroting en verslaglegging rondom grondexploitaties onder de loep genomen. Dit heeft geleid tot twee nieuwe notities met daarin een groot aantal wijzigingen t.o.v. huidige regelgeving. Het is voor de raad belangrijk om kennis te nemen van deze wijzigingen.

2.1. Deze kosten gemaakt moeten worden in aanloop naar een BIE

Voordat het besluit tot instelling van een BIE (Bouwgrond In Exploitatie) genomen kan worden moeten voorbereidingskosten gemaakt worden om de benodigde opzet voor de BIE te kunnen maken. Een BIE kan namelijk pas ingesteld worden wanneer er een grondexploitatieopzet is. Hierin zit onder meer een beschrijving van de bouwkavels, de bestemming en een grondexploitatiebegroting is. Voorbeelden van bedoelde voorbereidingskosten zijn o.a. bestemmingsplankosten en apparaatskosten.

2.2. Activeren van voorbereidingskosten vergt een expliciet raadsbesluit.

Conform de nieuwe BBV-voorschriften kunnen voorbereidingskosten alleen worden geactiveerd als hierover een raadsbesluit genomen is.

2.3. Geactiveerde kosten kunnen worden meegenomen in de BIE.

Het activeren van voorbereidingskosten mag maximaal 5 jaar. Wanneer de betreffende gronden binnen die 5 jaar omgezet worden naar een BIE (Bouwgrond In Exploitatie) kunnen deze kosten meegenomen worden in de BIE en deze zijn tevens fiscaal als kostenpost mee te nemen. Wanneer de kosten niet geactiveerd worden moeten ze jaarlijks als kostenpost worden genomen. Voor de genoemde locaties in beslispunt 3 is het de verwachting dat deze binnen 5 jaar voorgesteld worden om als BIE aangemerkt te worden.

3.1. Het hanteren van een langere looptijd is toegestaan binnen de BBV-voorschriften.

Eén van de door de commissie BBV genoemde situaties waaronder een langere looptijd gerechtvaardigd is, is het hebben van harde opbrengsten in eerdere jaren die alle kosten van de exploitatie over de gehele looptijd op voorhand dekken. Voor Hoogveld is de verwachting dat in 2022 het punt bereikt is dat de exploitatie positief wordt en blijft. Dit is ruim binnen de 10 jaar en daarom achten wij het verantwoord om de huidige looptijd te handhaven.

3.2 Het hanteren van een langere looptijd vergt een expliciet raadsbesluit.

Conform de nieuwe BBV-voorschriften mag alleen een langere looptijd dan 10 jaar voor een BIE gehanteerd worden als hierover een raadsbesluit genomen is.

4.1. Met de raad is afgesproken om tussentijds de stand van zaken te rapporteren.

Met de raad is afgesproken om in de periode tussen twee MJP's de raad te informeren omtrent actuele ontwikkelingen binnen het grondbedrijf. Met dit document wordt hieraan voldaan.

Kanttekeningen

2.1. Het risico bestaat dat er binnen 5 jaar geen BIE opgestart wordt.

Op voorhand kan niet gegarandeerd worden dat de betreffende gronden binnen 5 jaar omgezet worden naar een BIE. Wanneer dit niet gebeurt zal steeds voortschrijdend een jaar aan voorbereidingskosten afgeboekt moeten worden. In de jaarrekening zullen wij verslag doen van mogelijk noodzakelijke afboekingen van voorbereidingskosten indien projecten (nog) geen doorgang vinden. Vooral nog gaan we ervan uit dat genoemde gronden wel binnen 5 jaar omgezet worden naar een BIE.

Financiën

BBV-wijzigingen (zie bijlage 1)

Het financiële effect van de wijzigingen op de grondexploitatie is in totaal circa € 2,7 miljoen positief. Van dit totaal wordt € 2,0 mln veroorzaakt door de verlaging van de rekenrente van 3,5% naar 3,06%. De verlaging van de disconteringsvoet van 3,5% naar 2,0% heeft een positief financieel effect van circa € 1,2 miljoen. Van grexten met een looptijd langer dan 10 jaar mag de opbrengst na die periode niet meer geïndexeerd worden, dit geeft een negatief effect van € 502.928,-.

Het totale integrale saldo van alle grondexploitaties samen (netto contante waarde per 1-1-2016) bedraagt conform MJP 2016 circa € 4,2 miljoen. Na toepassing van de nieuwe BBV-wijzigingen wordt dit bedrag circa € 2,7 miljoen positiever, zodat het saldo per 1-1-2016 gecorrigeerd circa € 6,9 mln bedraagt.

Voor de negatieve grexten (incl. voormalig NIEGG's) is het effect circa € 330.000,- negatief en dit zal moeten worden toegevoegd aan de Voorziening Exploitatienadelen als gevolg van de BBV-wijzigingen.

Tussentijdse toetsing MJP 2016 (zie bijlage 2)

Het financiële effect van alle in bijlage 2 genoemde mutaties/afwijkingen samen bedraagt € 433.254,- negatief. Het totale saldo blijft positief. De netto contante waarde van alle grexten samen bedraagt per 1-1-2016 (na toepassing van de nieuwe BBV-voorschriften) circa € 6,9 mln. Dit saldo zal door genoemde mutaties/afwijkingen afnemen tot circa € 6,5 mln.

Van de genoemde mutaties/afwijkingen heeft € 193.522,- betrekking op verliesgevende grexten. Met dit bedrag zal de Voorziening Exploitatienadelen aangevuld moeten worden als gevolg van de verwachte mutaties/afwijkingen. (In totaal zal er circa € 0,5 miljoen toegevoegd moeten worden aan de Voorziening Exploitatienadelen als gevolg van de BBV-wijzigingen en Tussentijdse toetsing MJP 2016 samen.)

Communicatie

N.v.t.

Vervolg

De uitwerking van de BBV-voorschriften zal worden doorgevoerd in de administratie. Bij de opstelling van de jaarrekening 2016 en het MJP 2017 vindt opnieuw een toetsing van de prognose plaats.

Bijlagen

Bijlage 1 Herziene regelgeving met betrekking tot grondexploitaties

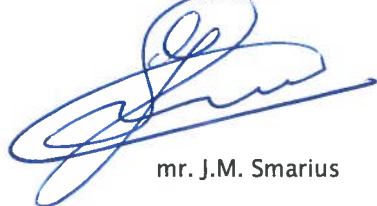
Bijlage 2 Tussentijdse toetsing MJP 2016

Uden, 1 november 2016

Burgemeester en wethouders van Uden

de secretaris

de burgemeester



mr. J.M. Smarius



drs. H.A.G. Hellegers