

Subcommissie Controle & Financiën



Technische toelichting
Nota Grondbeleid

Agenda

- Rondvraag specifieke informatiebehoefte commissieleden;
- Toelichting aanleiding technische actualisatie Nota grondbeleid;
- Toelichting mutaties en afwegingen Nota Grondbeleid;
- Vragen & opmerkingen.



Nota Grondbeleid 2017

Deel 1

Aanleidingen voor de technische actualisatie van de Nota Grondbeleid en korte terugblik gegeven over het gevoerde Grondbeleid van de afgelopen vier jaar

Nota Grondbeleid 2017

TECHNISCHE
ACTUALISATIE 2017
INCLUSIEF
VERWERKING VAN
REEDS VASTGESTELD
BELEID

Deel 2

Gedetailleerde toelichting en technische beschrijving van de vormen en beschikbare instrumenten van het grondbeleid.



Aanleiding technische actualisatie

Beleid:

In lijn met het coalitieakkoord hanteert de gemeente een faciliterende rol en sluiten we anterieure overeenkomsten om de gewenste regie te kunnen voeren. Locatie specifiek kan gekozen worden voor een actieve opstelling als dit gewenst is vanuit de opgave. De RSU is hierbij richtinggevend.



Aanleiding technische actualisatie

Financiële verordening 2016:

Bij inhoudelijke aanleiding zal de Nota Grondbeleid (eens per 4 jaar) geactualiseerd worden.

Technisch inhoudelijke aanleidingen:

- Geactualiseerd Utrechts beleid en afspraken met derden met raakvlak Grondbeleid;
- Nieuwe fiscale wetgeving met raakvlak Grondbedrijf;
- Veranderde BBV-richtlijnen.



Geactualiseerd Utrechts beleid met raakvlak grondbeleid

Vanaf 2012 geactualiseerd:

- de financiële verordening gemeente Utrecht 2016;
- de Algemene verkoopvoorwaarden voor de levering in eigendom van gronden 2014;
- een voorstel conversie bestaande erfpachtscontracten;
- de organisatorische ontwikkelingen inclusief de uniformering van grondexploitaties waaronder de introductie van RSU en het MPSO;
- Nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen 2015;
- nieuwe prestatieafspraken met de corporaties.



Invoering nieuwe Wet modernisering Vennootschapsbelastingplicht per 1 januari 2016

Betekenis Grondbedrijf:

- Toets op ondernemerschap per 1 januari 2016;
 - Analyse kapitaalstortingen;
 - BBV-effecten;
 - Uitingen in P&C-cyclus.
- Discussiepunten ondernemerschap Belastingdienst
 - Kapitaalstorting subsidie;
 - Clustering.
- Fiscale strategie (vertrouwelijk);
- Jaarlijkse toets ondernemerschap in MPSO.



Gemeente Utrecht



Vernieuwde richtlijnen zoals opgenomen in de BBV Notitie Grondexploitaties 2016

Betekenis faciliterend Grondbeleid:

- Administratieve vastlegging verplichtingen voortkomend uit faciliterend grondbeleid.

Betekenis grondexploitatieprojecten:

- Toerekening van werkelijke rente;
- Voorgeschreven discontovoet met maximale afwijking;
- Behoedzaamheid in looptijd grondexploitatieprojecten;
- Toerekenbaarheid kosten o.b.v. kostensoortenlijst;
- Kapitaalstortingen in grondexploitaties;
- Voorwaarden bij tussentijdse winstneming.



Vernieuwde richtlijnen zoals opgenomen in de BBV Notitie Grondexploitaties 2016

Specifieke Utrechtse aanvullingen bij BBV-richtlijnen:

- De discontovoet zoals in het BBV voorgeschreven voor projecten met een negatieve netto contante waarde wordt ook voor positieve grondexploitatieprojecten gehanteerd.
- Grondexploitatieprojecten die met instemming van de gemeenteraad per peildatum van het MPSO een looptijd kennen van meer dan 10 jaar worden zo behoedzaam mogelijk opgesteld.



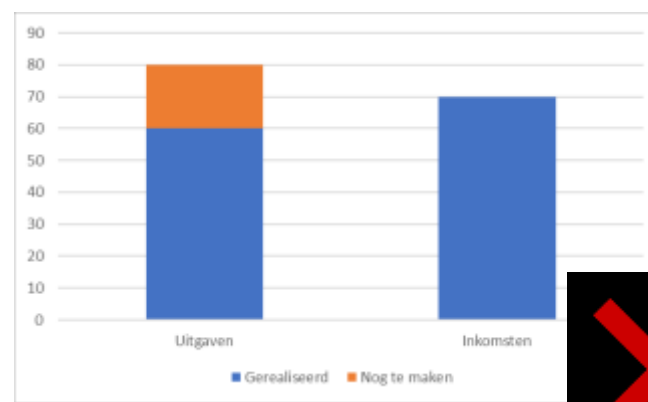
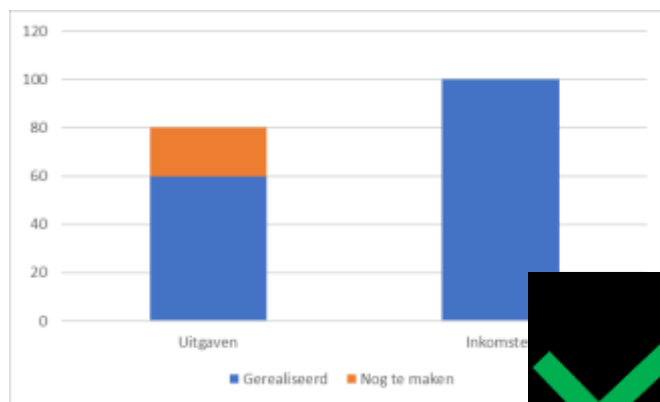
Tussentijdse winstneming

Randvoorwaarden bij tussentijdse winstneming:

Netto contante waarde is en blijft positief;

en

Onderhandenwerk plus toekomstige uitgaven blijft positief



Gemeente Utrecht

Grondbeleid in P&C cyclus

Jaarrekening

- Toelichting programma Stedelijke Ontwikkeling op inhoudelijke en financiële resultaten van ingezet instrumentarium (mn grondexploitatieprojecten).
- Paragraaf Grondbeleid met toelichting op inzet van instrumenten, financiële stand van zaken grondexploitatieprojecten, reserve grondexploitatie en voorziening negatieve grondexploitatieprojecten.



Grondbeleid in P&C cyclus

MPSO

- Voortgang, trends en ontwikkelingen gemeentelijke doelstellingen gerelateerd aan gebiedsontwikkelingen;
- Inhoudelijk en financiële stand van zaken lopende particuliere ontwikkelingen;
- Inhoudelijk en financiële stand van zaken lopende grondexploitatieprojecten, meerjarig verloop reserve grondexploitatie, fiscale positie grondbedrijf, risicoprofiel en scenario's inclusief beheersmaatregelen.
- Vertrouwelijke bijlage per grondexploitatieproject.



Grondbeleid in P&C cyclus

RSU

- Ambitie te realiseren gemeentelijke doelstellingen;
- Mogelijke inzet op locatieniveau instrumenten Grondbeleid.

Programmabegroting

- Meerjarige prognose te bereiken gemeentelijke doelstellingen gerelateerd aan gebiedsontwikkelingen;
- Meerjarige prognose uitgaven en inkomsten.
- Onderdeel van mn programma Stedelijke Ontwikkeling.



Nota Grondbeleid 2017

