

BBV notitie Grondexploitatie toegelicht

Sytzo van der Schaaf RA
Adviseur commissie BBV

Taak commissie BBV

- Eenduidige toepassing van BBV bevorderen
 - Beantwoorden vragen
 - Richtinggevende notities publiceren
- Doel notities
 - Zaken te verduidelijken
 - Binnen grenzen van BBV nadere richtlijnen geven

Waarderings-grondslagen

- Verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs
- Aanschaffing + **directe** (+ indirecte/rente) **kosten**
- **Erfpacht** = eerste uitgifteprijs
- **Voorraad** = Verkrijgingsprijs/**lagere marktwaarde**
- **Vaste activa** = **Duurzaam** lagere (markt)waarde

Gronden op de balans

- Onder**grond** bestaande panden e.d.
- Ruil**gronden** (voorraad)
- Niet in exploitatie genomen **gronden** (NIEGG)
- In exploitatie genomen **gronden** (voorraad)

Hoofdpijnen notitie Grondexploitatie

- 4 Stellige uitspraken, alleen goed gemotiveerd afwijken van “verplichte” naleving
- 5 Aanbevelingen, verbeteren het inzicht
- Toepassing wenselijk voor jaarrekening 2011 en verplicht voor jaarrekening 2012
- Aanscherping verwerking verwachte verliezen

Zicht op de grondpositie?



4 Stellige uitspraken (1 en 2)

De **lasten en baten** verband houdende met grond-exploitaties worden **in de exploitatie verantwoord** en via een tegenboeking (onderhanden werk) naar de balans gemuteerd.

Voor het activeren van kosten bij niet in exploitatie genomen gronden (**NIEGG**) moet een **reëel en stellig voornemen** bestaan dat deze in de nabije toekomst zal worden bebouwd.

Deze verwachting moet zijn gebaseerd op een **raadsbesluit**, waarin inhoud wordt gegeven aan ambitie en planperiode.

4 stellige uitspraken (no 3 - **NIEGG**)

Het **activeren** van **vervaardigingskosten** op **NIEGG** is aanvaardbaar, maar dient **beperkt** te **blijven tot** het niveau van de **huidige marktwaarde** van de grond.

Wanneer na een raadsbesluit meer **duidelijkheid** bestaat over de nadere **invulling** van de toekomstige **bouwlocatie** en de daartoe **nog te maken kosten**, kan de verwachte **marktwaarde** in de **toekomstige bestemming** als toets worden gebruikt. Dit ligt in lijn met artikel 65, 2e lid BBV.

4 stellige uitspraken (no 3 - NIEGG)

Dat betekent concreet het volgende:

- a) De **boekwaarde** kan **nooit hoger** zijn dan de **verwachte marktwaarde**;
- b) De **ruimte voor activering** wordt in eerste instantie bepaald door het **verschil tussen** de **boekwaarde** en de **marktwaarde** in de **huidige bestemming**;

4 stellige uitspraken (no 3 - NIEGG)

- c) Bij de bepaling van het **verschil tussen boekwaarde en verwachte marktwaarde** moet **rekening gehouden** worden met de overige **nog te maken kosten** (bijvoorbeeld infrastructurele voorzieningen) in het verdere verloop van het transformatieproces naar de **verwachte toekomstige bestemming**. Deze bepaling dient **jaarlijks** gemaakt te worden;

4 stellige uitspraken (no 3 - NIEGG)

- d) als de waardering het niveau van de marktwaarde al heeft bereikt en de **marktwaarde daalt**, dan wordt een **verliesvoorziening** getroffen c.q. afgewaardeerd;
- e) als duidelijk wordt dat de door de raad voorgenomen **bestemming** in het geheel **niet** of slechts gedeeltelijk zal worden **gerealiseerd** en daardoor een **lagere verwachte marktwaarde** ontstaat, dan wordt een **verliesvoorziening** getroffen c.q. afgewaardeerd.

4 stellige uitspraken (no 4)

Het **treffen** van een **afboeking** of een **voorziening** gebeurt bij een geprognosticeerd verlies **direct ter grootte** van dit **volledige verlies**.

Als sprake is van een **voorziening** ingericht ter bestrijding van de (verwachte) tekorten in grond-exploitaties, dan moet die worden **gepresenteerd als een waardecorrectie** op de post Bouwgrond in exploitatie.

Deze wijze van verantwoording is naar analogie van de voorziening voor dubieuze debiteuren.

Zicht op de risico's?



5 Aanbevelingen, no 1

De commissie BBV beveelt aan om de wijze van **autorisatie** van grondexploitatiebudgetten en de jaarlijkse **actualisatie** daarvan **via** een **raadsbesluit vast te leggen**, bijvoorbeeld in de verordening 212, als de autorisatieprocessen van de gemeenteraad met betrekking tot grondexploitaties geen onderdeel uitmaken van de normale begrotingscyclus.

5 Aanbevelingen, no 2

De commissie BBV beveelt aan in het kader van efficiënte bedrijfsvoering en een juiste waardering en resultaatbepaling **goed te bezien of looptijd en grootte van de grondexploitatie** in verhouding staan tot een **adequate beheersing** van alle aspecten van dat bestemmingsplan - waar onder (bouw)vergunningverlening en handhaving - en hierover verantwoording af te leggen in de begroting en jaarrekening.

5 Aanbevelingen, no 3

Om de consistentie van de jaarverslaglegging van een gemeente met betrekking tot grond-exploitaties te bevorderen doet de commissie BBV op basis van deze notitie de aanbeveling aan de gemeenten om **in of bij de verordening 212 gedragsregels op te nemen, tenminste over de vervaardigingskosten** van niet in exploitatie genomen grond (**NIEGG**) en de hoogte van de in acht te nemen marktwaarde.

5 Aanbevelingen, no 4

De commissie BBV beveelt voor het **tussentijds winst nemen** aan dat de **lokale afweging** tussen het voorzichtigheidsbeginsel en het realisatiebeginsel nader wordt **uitgewerkt**, bijvoorbeeld **in de verordening 212**.

Het **voorzichtigheidsbeginsel** leidt er immers toe dat **realisatie van winst** moet worden **uitgesteld** tot daarover voldoende zekerheid bestaat. Dit betekent echter niet dat pas winst moet worden genomen bij het afsluiten van het grond-exploitatiecomplex. Er zijn situaties denkbaar waarbij reeds eerder voldoende zekerheid is voor winst nemen. **Volgens het realisatiebeginsel dient in die gevallen de winst dan ook te worden genomen**

5 Aanbevelingen, no 5

De commissie BBV beveelt aan de **project-fasering** en de daaraan verbonden **tussentijdse resultaatbepaling** te **actualiseren** wanneer de **marktomstandigheden** daartoe aanleiding geven, zoals bijvoorbeeld vanwege **stagnerende grondverkopen**.

Zicht op de toekomst?



Zicht op het verleden?

- Wie zag deze crises wel tijdig aankomen?
- Tegenvallers ontkennen groot afbreukrisico
- Verliesvoorzieningen = toekomstige winst
- Geen schuldigen voor algemeen optimisme

Zicht op de toekomst?

- Gemeenten moeten grondprijzen 10% verlagen (Vereniging eigen huis, **2009!**)
- AFM en DNB in gesprek met vastgoedsector over taxaties (okt 2012)
- “Aan het aantal verleende (bouw)vergunningen kunnen we zien dat in vergelijking met vorig jaar er al een daling van 33 procent in zit.” (Elco Brinkman, Bouwend Nederland, okt 2012)
- Jarenlang Japans scenario??

Financiële gevolgen

- (Rente)kostenbijschrijving niet meer mogelijk
- Toekomstige winsten vallen weg
- Nog te maken kosten zijn onrendabel
- Reeds gemaakte kosten zijn waardeloos
- Indirecte activering tekorten:
 - **Magere kostentoerekening, meer algemeen nuttig**
 - **Vrijval van “andere” bestemmingsreserves**

Alternatieve mogelijkheden?

- Exploitatie aanpassen aan lokale behoeften?
 - Starters / ouderen
 - Gedeeltelijke exploitatie
 - Regionale afstemming / concurrentie
- Kostentoerekening herzien? (riolering?)
- (Tijdelijke) erfpacht invoeren?
- (Tijdelijke) herziening bestemming (park?)
- ?????

Vragen ???