

# **Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2019**

## **Regiodagen BZK 2019**

*27 juni Eindhoven*

*2 juni Zwolle*

*4 juli Utrecht*

## **Inleiders commissie BBV**

*Henk van der Heijden (gemeente Den Haag)*

*David van Hooff (gemeente Amsterdam)*

*Tom van der Lelij (BZK)*

## Inhoud: workshop 2x 1 uur

- Wat is nieuw?
- Aanleiding
- Toelichting knelpunten (?)
- Indeling notitie
- Uw vragen



## Wat is nieuw

- Samenvoeging 4 notities + V&A (grex)
- Veel uitleg, doublures eruit
- Inhoudelijk geen aanscherpingen
- Hoofdstuk raad
- Hoofdstuk paragraaf grondbeleid
- Warme gronden
- Ingang 2019



What's  
new?

## Aanleiding wijzingen miv 2016

- Invoering Vpb: aansluiting begrippenkader Vpb en BBV
- Handelwijze t/m 2015, hoge risico's
- Vernieuwing BBV, vergelijkbaarheid gemeenten vergroten



## **Paragraaf grondbeleid**

1. Visie op grondbeleid irt realisatie doelstellingen programma's in begroting
2. Aanduiding wijze waarop gemeente grondbeleid uitvoert
3. Actuele prognose resultaten totale grondexploitatie
4. Onderbouwing geraamde winstneming
5. Beleidsuitgangspunten reserves grondzaken irt risico's grondzaken



## Knelpunten (?)

- 10 jaarstermijn, langer **mag** mits
- Tussentijdse winst  $\leftrightarrow$  POC
- Wat valt binnen / buiten BBV  $\rightarrow$  projectadministratie
- Warme gronden  $\leftrightarrow$  woningbouwopgave
- Voorziening CW of NW (omvang NW = grex EW)
- Faciliterend grondbeleid



## Warme gronden (1)

- Warme gronden  $\neq$  NIEGG
- MVA
  - verkrijgingsprijs
  - geen vervaardigingskosten / bijschrijven kosten
- Art 65 lid 1 BBV
  - duurzame waarde vermindering
  - toekomstige bestemming ipv huidige bestemming

**mits**

## Warme gronden (2)

### Mits

- vastgesteld plan/visie
- bv. milieu en bereikbaarheid: geen blokkade
- niet strijdig met provinciaal- of rijksbeleid
- betrokkenheid provincie of rijk
- betreft woningbouw, geen bedrijventerrein
- taxatie eens per 2 jaar





# Faciliterend grondbeleid

T/m 2018

Wat?



Miv 2019

**BP Ov. nog te ont. Bedragen:**

**BP Ov. Vorderingen; of BP Ov. nog te ont. Bedragen**

**getekende ovk**

1. verhaalbare kosten

**BP nog te verhalen kosten**

**ontbreken ovk**

2. nog te verhalen kosten

**BP nog te verhalen kosten**

**voorbereidende kosten**

3. nog te verrekenen kosten

*Geen zicht op toekomstige verrekening: **niet in de balans opgenomen recht***

*Ontvangen bijdrage hoger dan kosten: **vooruitgefactureerd of vooruit ontvangen bedrag***

**BP=balanspost cf BBV**

**1 t.m. 3 zijn specificaties van BP Ov. nog te ont. Bedragen**

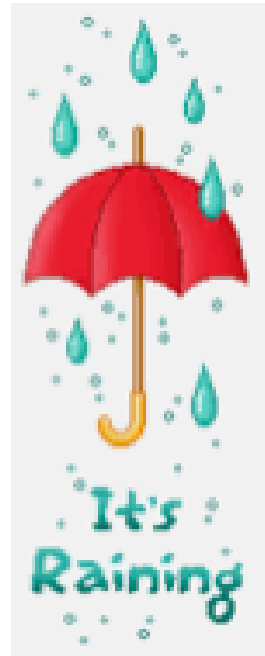
# POC voorzichtig genoeg

## tot en met 2015

- Investerings  $\neq$  grex
- Kostensoorten
- Rente % vrij
- Rente EV
- Looptijd vrij
- Tussentijdse winst

## met ingang van 2016

- x
- Wro/Bro
- Werkelijke %
- x
- 10 jaar
- POC



***NB Projectspectifieke risico's***

***NB Conjunctuurrisico's → weerstandsvermogen***

# Rekenvoorbeeld POC

Jaar 1 (bedragen x 1.000)	Opbrengsten	Lasten	Resultaat	Berekening
Raming over looprijd grex	7.600	5.800	<b>1.800</b>	1
Gerealiseerd tot en met jaar 1	5.500	5.000		2
Percentage gerealiseerd van de raming	72%			3=2/1
Percentage gerealiseerd van de raming		86%		4=2/1
Realisatie van de grondexploitatie			62%	5=3*4
Nog te realiseren	2.100	800		6=1-2
Onzekerheden/risico's	105	80		7
Raming gecorrigeerd voor onzekerheden	7.495			8=1-7
Raming gecorrigeerd voor onzekerheden		5.880		9=1+7
Raming gecorrigeerd voor onzekerheden			1.615	10=8-9
<b>Tussentijdse winstneming jaar 1</b>			<b>1.008</b>	11=10*5

## Stellige uitspraak: **looptijd grondexploitatie**

- Richttermijn was en blijft in beginsel maximaal 10 jaar
- Langere looptijd dan 10 jaar toegestaan als
  - ***Gemotiveerd*** wordt ***afgeweken***
  - De afwijking is ***geautoriseerd door de raad***
  - Wordt ***verantwoord*** in ***begroting en jaarstukken***
  - Sprake is van ***risico-beperkende beheersmaatregelen*** om risico's en onzekerheden door de langere looptijd te mitigeren ***zoals*** het hebben van

## **Binnen BBV of projectadministratie**

- BBV: voorschriften voor begroting en jaarverslaglegging
- Sturing en beheersing gebiedsontwikkeling:
  - BBV bepaalt hier niets over
  - Mix van activiteiten: actieve grex, renovatie/transformatie, vervanging van voorzieningen en faciliterend grondbeleid met kostenverhaal
  - Inrichting projectadministratie: bepalen en inrichten: kostentoe rekening, verdeelsleutels en informatievoorziening
    - ➔ zodat verbinding met verslaglegging wordt gelegd

## Waardering grex en voorziening

- Resultaat grondexploitatiebegroting op eindwaarde:
  - Tijdstip dat grex wordt afgesloten
  - Saldo gerealiseerde en toekomstige geldstromen
- Indien grex begroot verlies vertoont →
  - Voorziening tegen nominale waard cf. 63 lid 7 BBV
  - Resultaat grex op Eindwaarde
- of voorziening tegen contante waarde
  - Tegen disconteringsvoet (2%)



## Ondersteuning

- Handboek grondbeleid 2019 (Deloitte, mei 2019)
- Reiswijzer gebiedsontwikkeling  
*binnenkort verwacht, actualisatie uitgave 2011*
- Notitie grondbeleid, commissie Bado  
*commissie Bedrijfsvoering en Audits Decentrale Overheden, notitie over dossiervorming bij grondexploitaties, verwacht najaar 2019*
- Praktijkvoorbeelden inzake notitie Grondbeleid commissie BBV  
*door de Vereniging van Grondbedrijven (VvG), praktijkvoorbeelden waar zich knelpunten voordoen, verwacht eind '19, begin '20, onderwerpen: .....*

## **Inhoudsopgave notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken**

1. Inleiding

### **A. Grondbeleid**

2. Het belang van het grondbeleid voor raadsleden

3. Paragraaf grondbeleid en overige paragrafen

4. Gronden binnen het BBV

### **B. Grondexploitatie**

5. Bouwgrond in exploitatie

6. Waardering

### **C. Faciliterend grondbeleid**

7. Verslaggevingsaspecten faciliterend grondbeleid

### **Bijlagen**



# Uw vragen of opmerkingen?

- Welke vraag wilde u altijd al stellen
- Wat begrijpt u niet aan het grondbeleid? Misschien weten we (met z'n allen) het antwoord wel?
- Heeft u wellicht ervaringen die u zou willen delen?





# Onze vragen (aan u)

- Wie ervaart knelpunten in de huidige werkwijze?
- Wat zijn uw ervaringen met de notities uit 2016 en 2016 tot nu toe?
- Bent u overvallen door de POC-methode?