

1. Spelregels met betrekking tot waardering en resultaatbepaling.

Algemene grondslagen waardebeoordeling

1.1. Vaste Activa en Grond

De grondslagen voor waardebeoordeling van vaste activa en grond liggen vast in de gemeentelijke richtlijn activeren en afschrijven 2008. In deze richtlijn wordt ook een verbinding gelegd naar de desbetreffende artikelen uit het BBV.

In deze richtlijn staat dat als voorraden zijn te beschouwen goederen die worden verkocht en aangehouden om te worden verkocht. Te denken valt aan handelswaar dat aangekocht is door een detaillist en aangehouden wordt voor verkoop. Een ander voorbeeld is grond en andere onroerende zaken die worden aangehouden voor verkoop. Onderhanden werk behoort tot de voorraden. Zaken die duurzaam dienstbaar zijn aan de activiteiten van de gemeente behoren niet tot de voorraden maar tot de vaste activa. Gronden die niet gebruikt worden voor de eigen taakuitoefening van de gemeente maar die bedoeld zijn om op termijn te verkopen, worden daarom aangemerkt als voorraden.

Onderstaande uitwerking gaat in op de relatie tussen de waardering en de fase van het projectmatig werken. Deze punten sluiten allen aan bij de hoofdspelregels uit de richtlijn activeren en afschrijven en betreffen een uitwerking. Deze uitwerking volgt ook de speciale BBV-regels rondom grondexploitatie.

1.2 Activeren van kosten bij nog niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) en in exploitatie genomen gronden (IEG): De lasten worden in de exploitatie geboekt en met een tegenboeking (feitelijk de mutatie onderhanden werk) op de balans geplaatst.

Uit oogpunt van allocatie door de raad en van budgetrecht van de raad kan worden opgemerkt dat deze methode de raad meer duidelijkheid biedt en een beter inzicht geeft in de feitelijke jaarlijkse activiteiten.

De Commissie BBV beveelt ook aan de lasten verband houdende met grondexploitatie in de exploitatie te verantwoorden en via een tegenboeking (onderhanden werk) op de balans te plaatsen.

Relatie met projectmatig werken

1.3. Waardering van de gemaakte kosten verbonden aan vastgoedontwikkeling (w.o. verwerving, civiele kosten en plankosten) heeft plaats op basis van de fase waarin het project c.q. de locatie zich per balansdatum bevindt.

De faseringsopbouw ligt vast in het proces gebiedsontwikkeling.

Als we spreken over "gemaakte kosten" dan hebben we het in principe over alle ten laste van een locatie of project gemaakte kosten (zie ook art 1.1 en 1.2)

1.4 Verwervingen worden altijd geactiveerd.

Ten aanzien van de waardering van grondaankopen is van belang de definiëring van begrippen nader te omschrijven.

Voor een concrete invulling van de waarderingsaspecten per fase hebben wij aangesloten bij de in het Raadsvoorstel inzake de instelling van actief grondbeleid (mei 2001) genoemde onderscheid in soorten verwervingen. Reguliere verwervingen hebben plaats vanaf de voorbereidingsfase. In de definitie- en ontwerpfase is sprake van anticiperende aankopen. In de initiatiefase en de periode hieraan voorafgaand is er sprake van strategische verwervingen (Bron: Raadsvoorstel actief grondbeleid mei 2001).

Waardering tijdens initiatieffase (NIEGG)

1.5. De gemaakte kosten tijdens de initiatieffase worden geactiveerd. Per balansdatum wordt beoordeeld of op basis van het voorzichtigheidsprincipe een voorziening getroffen moet worden.

De keuze om deze kosten te activeren hangt samen met het oog op mogelijk kostenverhaal richting derden partijen in het kader van de grondexploitatiewet.

Omdat het in deze fase allerm minst zeker is dat het plan uitgevoerd wordt, dan wel dat het in de voorgestane vorm doorgang vindt, wordt op basis van het voorzichtigheidsprincipe per balansdatum beoordeeld, zo mogelijk op basis van een financiële quick scan (zie handboek planeconomie) of er een voorziening getroffen moet worden.

Bij de bepaling van de hoogte van de voorziening wordt rekening gehouden met de BBV aanbeveling om slechts te activeren tot het niveau van de marktwaarde van de grond.

1.6. Verwervingskosten tijdens de initiatieffase (zijnde strategische verwervingen), worden ten laste van product 13 gewaardeerd op de aankoopkosten, vermeerderd met rente en exploitatieresultaten.

De kern van strategische verwervingen is, dat er zowel sprake is van het tijdig innemen van grondpositie als ook van het tegen een zo laag mogelijke prijs inkopen. Uit het verschil met de latere inbrengwaarde in de grondexploitatie moeten in de tussenliggende tijd in elk geval de rentekosten en de exploitatieresultaten (beheerskosten minus huur- en pachttopbrengsten) gedekt worden. Hieruit volgt logischerwijze het bijschrijven van deze bijkomende kosten.

De activering van alle soorten grond geschiedt in de eerste plaats steeds tegen (historische) verkrijgingprijs (artikel 63.1 BBV) en bijkomende kosten. Op grond wordt niet afgeschreven.

1.7. Jaarlijks heeft de confrontatie tussen de historische kosten en de actuele waarde van strategische verwervingen plaats.

Het is noodzakelijk actueel zicht te hebben op de geactiveerde waarde van de gronden. In de nota grondbeleid is daarom aangegeven dat periodieke hertaxaties zullen plaatsvinden. De frequentie waarmee dit gebeurt is een jaarlijkse taxatie van de gronden, bij toerbeurt via een externe en interne taxatie.

In de initiatieffase noemen we grondaankopen strategische verwervingen. Kenmerk is dat aankoop plaats vindt met het doel later de locatie te ontwikkelen. In de regel vindt aankoop boven de economische waarde plaats. Dit is geen probleem zolang de waarde van de toekomstige inbreng hoger is dan de historische aankoopwaarde (vermeerderd met rente en exploitatieresultaten).

1.8 Per balansdatum vindt waardering plaats naar lagere marktwaarde, indien de bepaalde marktwaarde (o.b.v. artikel 1.7) bij vigerende bestemming lager is dan de boekwaarde.

Indien er nog geen bestuurlijke besluitvorming over het bestemmingsplan en/of de grondexploitaties is, zegt het BBV dat de verkrijgingprijs van de grond, inclusief eventueel geactiveerde rente, beheerskosten en planvoorbereidingskosten niet hoger mag zijn dan de marktwaarde bij de vigerende bestemming. In principe mag op basis van het BBV slechts bij uitzondering worden geanticipeerd op de waardesprong, uitgaande van toekomstige opbrengsten bij nieuwe bestemming.

De afwaardering kan via een afwaardering of via het treffen van een verliesvoorziening plaats vinden.

Het besluit begroting en verantwoording (BBV) en ook de aanvullende notitie die hierover is uitgebracht door de commissie BBV is hierin duidelijk en stellig namelijk dat als de boekwaarde de marktwaarde van de grond overschrijdt en er wordt gekozen voor het treffen van een verliesvoorziening, dan moet die worden verantwoord als een waardecorrectie. Deze wijze van verantwoording is naar analogie van de voorziening voor dubieuze debiteuren.

Overigens geldt dat indien sprake is van een naar verwachting duurzame waardevermindering dan is ook een afboeking mogelijk. De keuze ligt dus met name in de inschatting of het wel of niet duurzaam (blijvend is).

Waardering tijdens de definitiefase (NIEGG)

1.9. Alle gemaakte kosten tijdens de definitiefase worden geactiveerd rekening houdend met de in het plan van aanpak van het project aangegeven budgetten.

De Commissie BBV beveelt aan om niet in exploitatie genomen grond (NIEGG) in aanmerking te nemen voor activering van vervaardigingskosten als deze grond past in de gedachten (verwachtingen) over gemeentelijke bebouwinguitbreiding. Er is dan nog geen grondexploitatieopzet/begroting aanwezig, maar voor de grond zal dan wel al een reëel en stellig voornemen bestaan dat deze in de nabije toekomst zal worden bebouwd. Deze verwachting kan zijn gebaseerd op interne besluitvorming of al op de bestaande structuurvisie die aan een bestemmingsplan voorafgaat.

Onder alle gemaakte kosten wordt op basis van ar. 63 BBV het volgende verstaan:

1. Activa worden gewaardeerd op basis van de verkrijging- of vervaardigingsprijs.
2. De verkrijgingprijs omvat de inkoopprijs en de bijkomende kosten.
3. De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, welke rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. In de vervaardigingsprijs kunnen voorts worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente over het tijdvak dat aan de vervaardiging van het actief kan worden toegerekend; in dat geval vermeldt de toelichting dat deze rente is geactiveerd.
4. Voor in erfpacht uitgegeven gronden geldt de uitgifteprijs van eerste uitgifte als verkrijgingprijs. Gronden in eeuwigdurende erfpacht worden gewaardeerd tegen registratiewaarde.
5. Van activa waarvan de bestemming verandert, wordt de actuele waarde van de nieuwe bestemming in de toelichting op de balans opgenomen.
6. In afwijking van het eerste lid is waardering tegen actuele waarde toegestaan voor de activa van de Nazorgfondsen bedoeld in artikel 15.47 van de Wet milieubeheer.
7. Passiva worden gewaardeerd tegen de nominale waarde, met uitzondering van voorzieningen die tegen contante waarde zijn gewaardeerd.
8. Eventuele voorzieningen wegens oninbaarheid worden met de boekwaarde van leningen en vorderingen verrekend.

Tot de bijkomende kosten van de verkrijgingsprijs als bedoeld in artikel 63, 2^e lid kunnen behoren:

- transactiekosten (makelaars- en notariskosten),
- taxatiekosten,
- schadeloosstellingen,
- overdrachtsbelasting,
- rentekosten (tot het moment van verwerving).

Tot de vervaardigingskosten als bedoeld in artikel 63, 3^e lid kunnen behoren:

- kosten verbonden aan onderzoek en planontwikkeling, zoals de kosten van stedenbouwkundige plannen, bestekken en besteksbegrotingen, kosten van de projectmedewerkers,
- kosten van bouwrijp en woningrijp maken, zoals grond-, sloop- en egalisatiewerken, aanbrengen bouwstraten, riolering en drainage, definitieve bestrating, kunstwerken, groenaanplant, brandkranen, verlichting, speelwerkhuizen, kunst, e.d.
- schadevergoeding ex artikel 49 WRO en advieskosten gericht op het beperken van schadeclaims;
- overige kosten van planuitvoering, projectmanagement en –medewerkers, alsmede van gemeentelijk toezicht;
- kosten archeologisch onderzoeken noodzakelijk in het kader van artikel 9 BRO (idem);
- kosten en opbrengsten van beheer en onderhoud van tijdelijk uitgegeven gronden en/of objecten binnen het plangebied, waaronder de heffingen en belastingen, zoals waterschapslasten, OZB, e.d.

- kosten van heffingen en belastingen op bouwrijpe terreinen, zoals waterschapslasten, OZB, e.d.
- kosten van communicatie direct verbonden met het project
- kosten van acquisitie en gronduitgifte direct verbonden met het project
- afdracht aan de reserve stadsuitleg, bovenwijkse voorzieningen, o.i.d.
- rentekosten (tijdens het vervaardigingsproces).

De inbrengwaarden van gronden (dus ook NIEGG) worden aangemerkt als kosten van grondexploitatie evenals de kosten van planschade. Ook in aanmerking komen bovenwijkse grondexploitatiekosten die van nut zijn voor het exploitatiegebied.

Het project komt voor op de staat van onderhanden werken grondexploitaties, onder de noemer niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG).

1.10 Per balansdatum vindt waardering plaats naar lagere marktwaarde, indien de bepaalde marktwaarde bij vigerende bestemming lager is dan de boekwaarde.

Het BBV zegt dat indien er nog geen bestuurlijke besluitvorming over het bestemmingsplan en/of de grondexploitaties is, het een complex niet in exploitatie betreft. Dat houdt in dat de verkrijgingprijs van de grond, inclusief eventueel geactiveerde rente, beheerskosten en planvoorbereidingskosten niet hoger mag zijn dan de marktwaarde bij de vigerende bestemming. In principe mag op basis van het BBV slechts bij uitzondering worden geanticipeerd op de waardesprong, uitgaande van toekomstige opbrengsten bij nieuwe bestemming.

De afwaardering kan via een afwaardering of via het treffen van een verliesvoorziening.

Het besluit begroting en verantwoording (BBV) en ook de aanvullende notitie die hierover is uitgebracht door de commissie BBV is hierin duidelijk en stellig namelijk dat als de boekwaarde de marktwaarde van de grond overschrijdt en er wordt gekozen voor het treffen van een verliesvoorziening, dan moet die worden verantwoord als een waardecorrectie. Deze wijze van verantwoording is naar analogie van de voorziening voor dubieuze debiteuren.

Overigens geldt dat indien sprake is van een naar verwachting duurzame waardevermindering dan is ook een afboeking mogelijk. De keuze ligt dus met name in de inschatting of het wel of niet duurzaam (blijvend is).

1.11 Jaarlijks heeft de confrontatie tussen de historische kosten en de actuele waarde van de gronden plaats.

Het is noodzakelijk actueel zicht te hebben op de geactiveerde waarde van de gronden. In de nota grondbeleid is daarom aangegeven dat periodieke hertaxaties zullen plaatsvinden. De frequentie waarmee dit gebeurt is een jaarlijkse taxatie van de gronden, bij toerbeurt via een externe en interne taxatie.

1.12 Verwervingskosten voorafgaand aan de definitiefase worden tegen de geldende boekwaarde ingebracht in het vastgoedproject.

Verwervingskosten voorafgaand aan de definitiefase; zijnde bestaand onroerend goed ofwel reeds gepleegde strategische verwervingen en rente en exploitatieresultaten.

Waardering tijdens Ontwerpfase, voorbereiding- en realisatiefase (IEG)

1.13. Alle gemaakte kosten tijdens de ontwerp,- voorbereidings- en realisatiefase, worden geactiveerd en gedekt uit de te realiseren grondopbrengst ingeval van gebiedsontwikkeling.

Zie voor definitie van gemaakte kosten artikel 1.9.

1.14. Indien op basis van het Voorlopig Stedebouwkundig Plan (VOSP) in de ontwerpfase een sluitende grondexploitatie niet in de rede ligt, wordt tegelijk met het VOSP via de grondexploitatie een dekkingsvoorstel aan de raad aangeboden, dan wel vindt afboeking van het onrendabele deel plaats, dan wel wordt een verliesvoorziening getroffen.

Vanaf afsluiting van ontwerpfase met een VOSP is er een reguliere grondexploitatie en geldt dat het project overgaat van NIEGG naar IEG, ook administratief en in de staat van onderhandenwerken. De grondexploitatie bevat ook het dekkingsplan.

Indien de exploitatie sluitend wordt via een gemeentelijke bijdrage vanuit algemene middelen of de reserve gemeentebrede investeringen (RGI) is het op grond van het BBV verslaggevingstechnisch vereist dat er een verliesvoorziening aan de activazijde wordt getroffen.

1.15 Jaarlijks wordt beoordeeld of de getroffen verliesvoorziening aangepast moet worden.

Deze beoordeling vindt plaats op basis van een geactualiseerde grondexploitatie.

Waardering van onroerende zaken buiten exploitatie

- 1.17. De verwervingskosten van zowel panden als gronden buiten exploitatie worden tegen historische kosten gewaardeerd.**

Hier wordt verwezen naar de vigerende richtlijn activeren en afschrijven.

- 1.18. De exploitatie kosten en –opbrengsten van onroerende zaken buiten exploitatie worden via de resultatenrekening (product 13) jaarlijks verrekend met de hiervoor bestemde reserve (zie 2.2).**

- 1.19. Onroerende zaken (panden en gronden) binnen de gemeente Deventer die hun functie verliezen worden na 1 jaar tegen de in de administratie opgenomen boekwaarde overgedragen en ingebracht in product 13.**

Dit impliceert dat vervolgens een eventueel batig resultaat van de grondexploitatie bij de latere locatie ontwikkeling ten gunste van de algemene reserve grondexploitaties komt en als overwinst via de geldende spelregels toegevoegd wordt aan de reserve stedelijke investeringen. Op deze wijze kan op objectieve wijze door de gemeenteraad bestemming van eventuele boekwinsten plaatsvinden.

Resultaatbepaling locatieontwikkeling en onroerende zaken buiten exploitatie

- 1.20. Het exploitatieresultaat van in exploitatie genomen locaties wordt bepaald op basis van een jaarlijkse actualisatie of herziening van de grondexploitatie en komt tot uitdrukking in de algemene reserve grondexploitaties.**

- 1.21. Winstneming vindt plaats bij afsluiting van een deelexploitatie, met dien verstande dat de winsten niet genomen worden als ze bedoeld zijn ter dekking van tekorten in andere deelexploitatie(s) van diezelfde totaalexploratie.**

Op het moment dat wordt gewerkt zonder deelexploitaties, vindt winstneming plaats bij afsluiting van de totaalexploratie.

Winst nemen op grondexploitaties wordt beheerst door het voorzichtigheidsbeginsel.

Positieve resultaten, ofwel winsten, worden pas in de jaarrekening verwerkt als zij met voldoende zekerheid vaststaan en dus zijn gerealiseerd. Het voorzichtigheidsbeginsel leidt ertoe dat realisatie van winst moet worden uitgesteld totdat daarover voldoende zekerheid bestaat.

Bij winstneming geldt ook het realisatieprincipe: winst nemen op het moment dat die zich voordoet. Dit is aan de orde op het moment dat alle kosten van een complex reeds geheel gedekt worden door gerealiseerde verkopen en elke verdere verkoop is dus pure winst.

- 1.22. Verwerking van verliezen:
Als de boekwaarde de marktwaarde van de grond overschrijdt, wordt gekozen voor het treffen van een verliesvoorziening.**

Als sprake is van een voorziening ingericht ter bestrijding van de (verwachte) tekorten in grondexploitaties, 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 en gebaseerd op stellige uitspraak BBV.

In feite is de voorziening, naar analogie van de voorziening voor oninbare vorderingen, een waardecorrectie op de actiefpost Bouwgrond in exploitatie. Om die reden moet deze voorziening dan ook onder deze post worden opgenomen en toegelicht in de toelichting van de balans.

Het is ook denkbaar dat een aanvankelijk winstgevende prognose van een grondexploitatiebegroting omslaat naar een verliesgevende begroting, bijvoorbeeld als gevolg van conjuncturele omstandigheden, noodgedwongen planwijzigingen en dergelijke. De tot dan toe geactiveerde grondexploitatie krijgt dan een lagere waarde. Die lagere waarde wordt ook gepresenteerd via het treffen van een voorziening, dat wordt afgetrokken van de waarde van het actief.

Voordeel van het aanbrengen van de noodzakelijke waardecorrectie via het treffen van een voorziening is dat er een automatische correctie naar mogelijk de gehele vervaardigingspijs plaatsvindt wanneer de marktwaarden weer verbeteren. Op deze wijze kan een eerder geleden boekverlies mogelijk later dus weer als een soort tussentijdse winst naar voren komen.

1.23. Afdekking verliesvoorzieningen

De verliesvoorziening wordt gedekt vanuit de Algemene Reserve Grondexploitaties (ARG). Als op grond van het benodigde weerstandsvermogen binnen de ARG (zie 3.1) er geen financiële ruimte is binnen de ARG, dan vindt dekking plaats uit de algemene middelen.

2. Spelregels m.b.t. reserves

Algemene definities en doel en inhoud van vastgoedreserves

- 2.1. Het doel van de algemene reserve grondexploitatie is het ondervangen van de risico's van lopende niet in exploitatie en in exploitatie zijnde grondexploitaties, alsmede een weerstandsvermogen te vormen voor strategisch grondbezit. De reserve is ingesteld op basis van het buffermotief.
- 2.2. Het doel van de algemene reserve onroerende zaken is te zorgen voor egalisatie van risico's uit hoofde van de bedrijfsvoering van onroerende zaken buiten de exploitatie.

3. Spelregels met betrekking tot weerstandsvermogen.

- 3.1. Het weerstandsvermogen in de algemene reserve grondexploitaties (ARG) is bepaald op minimaal 5 en maximaal 10 procent berekend over het gemiddeld geïnvesteerd vermogen van de nog niet in exploitatie zijnde en in exploitatie zijnde grondexploitaties in de eerstvolgende 5 jaar, waar aan de orde gecorrigeerd met de getroffen verliesvoorzieningen, alsmede het gemiddeld geïnvesteerd vermogen in de eerstvolgende 5 jaar van de strategische verwervingen, gecorrigeerd met de stille reserve in het strategisch bezit.

In een overzicht ziet de spelregel er als volgt uit:

+	Gem. boekwaarde komende 5 jaar NIEGG grondexploitatieprojecten
+	Gem. boekwaarde komende 5 jaar IEG grondexploitatieprojecten
-/-	Getroffen verliesvoorzieningen NIEGG en IEG grondexploitatieprojecten
+	Gem. boekwaarde komende 5 jaar strategische verwervingen
-/-	Stille reserve strategische verwervingen
<hr/>	
	Totaal gemiddeld geïnvesteerd vermogen

Het percentage van 10% is een streefwaarde.

10% over gemiddeld geïnvesteerd vermogen bepaalt de grens waarboven winst kan worden afgedragen.

In het geïnvesteerd vermogen wordt alleen de gemeentelijke grondexploitatie meegenomen en niet het fictief geïnvesteerd vermogen uit het exploitatieplan (indien aan de orde).

- 3.2. De maximum hoogte van de algemene reserve onroerende zaken is bepaald op 2 maal het exploitatieresultaat op stedelijk onroerend goed met een maximum van € 1 miljoen.

Bedragen hierboven vallen bij de jaarrekening vrij aan de algemene middelen.

Vastgoedprojecten en de P&C Cyclus

De vastgoedprojecten volgen de reguliere P&C cyclus qua begroting en verantwoording. Specifiek geldt de projectenrapportage en de paragraaf grondbeleid. Daarvoor geldt het volgende:

Projectenrapportage

De projectenrapportage (PR) gaat alleen bestaan uit projecten vanuit programma 8. Dat wil zeggen de vastgoedprojecten in exploitatie en de vastgoedprojecten nog niet in exploitatie. Dus geen bereikbaarheidsprojecten, herstructurering, sport, cultuur, inbreidingslocaties vanuit programma 6, en dergelijke meer.

De PR verschijnt 1 keer per jaar en alleen bij de jaarrekening.

Paragraaf grondbeleid

De kop op de projectenrapportage is de Paragraaf grondbeleid, bij de Jaarrekening (toelichting op de financiële positie ultimo van het jaar) en bij de Voorjaarsnota (financiële positie prospectief). Hierin worden ook de hiervoor genoemde reserves betrokken. De paragraaf grondbeleid voldoet aan de richtlijnen van het BBV.

De paragraaf grondbeleid dient bij de begroting geactualiseerd te worden op basis van majeure ontwikkelingen. Er vinden tussentijds geen actualisaties of herzieningen plaats, maar uitwerking van projecten in het kader van het projectmatig werken, kan nieuwe afwijkende inzichten opleveren.

Onderhoud Spelregels:

Deze spelregels kunnen aan verandering onderhevig zijn. Bijvoorbeeld als gevolg van aanpassingen in het BBV of wijzigingen in het proces gebiedsontwikkeling of de projectenrichtlijn.

Jaarlijks zal bij de richtlijnen van de jaarrekening beoordeeld of de spelregels wijzigingen behoeven.