

Raadsvoorstel

Registratiekenmerk: 274321

Datum raadsvergadering: 27 oktober 2016

Portefeuillehouder: A. Dragt

Onderwerp: Gevolgen wijziging BBV grondexploitaties en vennootschapsbelastingplicht grondbedrijf

Voorstel

Het college stelt u voor:

1. de grondexploitatie van De Plantage te splitsen in een 'faciliterend deel' en een 'actief deel', het actieve deel van de grondexploitatie af te sluiten en de resterende boekwaarde per 1-1-2016 (€ 38.460) ten laste te brengen van de algemene reserve grondbedrijf.
2. de grondexploitatie van Groot Agteveld te splitsen in een 'faciliterend deel' en een 'actief deel', het actieve deel van de grondexploitatie af te sluiten en de resterende boekwaarde per 1-1-2016 (€ 3.857) ten laste te brengen van de algemene reserve grondbedrijf.
3. de grondexploitatie van De Biezenkamp te splitsen in een 'faciliterend deel' en een 'actief deel'.
4. de geactualiseerde grondexploitaties Valleipark 2016-2, Locaties Leusden Zuid 2016-2, Biezenkamp 2016-2, Tabaksteeg intern 2016-2, Hamersveldseweg 2016-2, Tankstation Groen Zoom 2016-2, Groot Krakhorst 2016-2 en Tabaksteeg 2016-2, ter vaststelling aan te bieden aan de raad.
5. de geactualiseerde exploitatieopzetten Plantage faciliterende deel 2016, Biezenkamp faciliterend deel 2016 en Groot Agteveld faciliterend deel 2016, ter vaststelling aan te bieden aan de raad.
6. het rente-nadeel dat ontstaat in de begroting van de algemene dienst (totaal € 885.661) deels te compenseren vanuit de algemene reserve grondbedrijf en deze compensatie in 7 jaar tijd trapsgewijs af te bouwen. In totaal wordt dan € 593.225 van het totale nadeel gedekt vanuit de algemene reserve grondbedrijf.
7. de geraamde VpB-lasten van het grondbedrijf te dekken uit de algemene reserve grondbedrijf (totaal € 505.767).
8. de verliesvoorziening van De Biezenkamp te verlagen met € 436.119 en dit bedrag vrij te laten vallen in de algemene reserve grondbedrijf.
9. de verliesvoorziening van Groot Agteveld te verlagen met € 47.869 en dit bedrag vrij te laten vallen in de algemene reserve grondbedrijf.
10. de begrotingswijziging met nummer 2016-1035 vast te stellen.

Aanleiding

Medio 2015 heeft de Commissie BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) het voornemen tot herziening van de BBV-verslaggevingsregels rondom grondexploitaties gepubliceerd. De reden hiervoor is een aantal ontwikkelingen op het gebied van grondexploitaties, namelijk de forse afboekingen van gemeenten op grondposities in afgelopen jaren, de aanbevelingen uit het rapport Vernieuwing BBV over transparantie en vergelijkbaarheid, en de aankomende Omgevingswet en vennootschapsbelastingplicht.

De wijzigingen, die beogen te leiden tot meer transparantie, eenduidigheid, behoedzaamheid en een vermindering van de administratieve lasten, zijn in de afgelopen periode nader geconcretiseerd en zijn vervolgens uitgewerkt in een wijzigingsbesluit en een tweetal nieuwe notities van de Commissie BBV. Deze notities zijn eind maart 2016 verschenen. Met ingang van **1 april 2016** zijn de wijzigingen van kracht geworden en zijn deze met terugwerkende kracht van toepassing verklaard per **1 januari 2016**.

De wijzigingen van het BBV hebben gevolgen voor de lopende grondexploitaties, de overige grondposities binnen het grondbedrijf, en voor de begroting 2016 (en verder). Om te (blijven) voldoen aan de bepalingen uit het BBV is het noodzakelijk dat de raad een aantal besluiten neemt over de grondexploitaties en de wijze waarop deze in de administratie en begroting worden verwerkt. Hierbij wordt opgemerkt dat er ten tijde van het opstellen van de Actualisatie Grondexploitaties 2016 nog geen besluitvorming had plaatsgevonden over de voorgenomen BBV-wijzigingen. Gelet op de onzekerheid omtrent de definitieve wijzigingen, is er daarom voor gekozen om op dat moment nog niet vooruit te lopen op de wijzigingen, maar de definitieve BBV wijzigingen op een later moment in 2016 te verwerken. Met de aanbieding van dit raadsvoorstel en collegeadvies is dat moment nu aangebroken.

Verder is de wet 'modernisering Vpb-plicht overheidsondernemingen' op 1 januari 2016 effectief in werking getreden. Deze wet houdt concreet in dat overheden vennootschapsbelasting moeten gaan betalen over de winsten die zij met het uitvoeren van ondernemingsactiviteiten hebben behaald. In de Actualisatie grondexploitaties 2016 en via een aparte informatiebijeenkomst is de raad reeds geïnformeerd over de te verwachten VpB-lasten van het grondbedrijf. Deze lasten dienen echter nog verwerkt te worden in de begroting 2017.

Advies

Hierna wordt uiteengezet welke gevolgen de BBV- en VpB-wijzigingen hebben voor de grondexploitaties en de begroting van de gemeente Leusden. Voor zover de wijzigingen betrekking hebben op de lopende grondexploitaties zijn deze verwerkt in een geactualiseerde exploitatieopzet. Voorgesteld wordt de gewijzigde grondexploitaties, samen met de begrotingswijziging van de algemene dienst, ter vaststelling aan te bieden aan de raad. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de paragraaf grondbeleid. Ook hierin zijn de cijfers gebruikt, rekening houdend met de gewijzigde BBV-regels en de gevolgen van het invoeren van de VpB. Andere aanpassingen in de gewijzigde grondexploitaties zijn niet verwerkt in de paragraaf grondbeleid.

1. Definitie Bouwgrond in exploitatie (BIE) en faciliterend grondbeleid

1.1 Samenvatting wijziging

De commissie BBV heeft geconstateerd dat in het verleden bij veel gemeenten een veelheid aan grondontwikkeling gerelateerde projecten geschaard werd onder het begrip grondexploitaties. Naast lopende operationele grondexploitatiecomplexen ging het daarbij bijvoorbeeld om niet-actieve grondexploitatiecomplexen (ingetrokken/stilgelegd/nog niet gestart), anticiperend aangekochte gronden, herinrichtingsprojecten openbare ruimte, faciliterend grondbeleid met kostenverhaal, werken voor derden en vastgoedontwikkeling. De definitie van bouwgrond in exploitatie is daarom aangescherpt.

Vanuit het belang van eenduidigheid is voor de afbakening van het begrip bouwgrond in exploitatie en de hieraan toe te rekenen kosten, aansluiting gezocht bij de bestaande spelregels zoals vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Op basis daarvan is gekomen tot de definitie die binnen het BBV voor bouwgronden in exploitatie per 2016 geldt:

Definitie Bouwgrond in exploitatie (BIE): gronden in eigendom van een provincie onderscheidenlijk een gemeente, waarvoor provinciale staten onderscheidenlijk de raad een grondexploitatiecomplex en een grondexploitatiebegroting heeft vastgesteld.

Feitelijk betreffen bouwgronden in exploitatie die gronden die zich in het transformatieproces bevinden waarbij in bezit zijnde grond en (eventueel) aanwezige opstallen worden omgevormd naar bouwrijpe grond, met als oogmerk (opnieuw) te worden bebouwd.

Overige projecten dienen (administratief) duidelijk te worden onderscheiden van bouwgronden in exploitatie. Hierbij wordt met ingang van 2016 een duidelijk onderscheid gemaakt tussen actief en faciliterend grondbeleid. Kosten die gemeenten in het kader van faciliterend grondbeleid kunnen verhalen op derden, classificeren al vordering op de gemeentelijke balans en vallen niet meer onder de categorie Onderhanden Werk, waar de actieve bouwgrondexploitaties onder vallen.

1.2 Situatie gemeente Leusden / Gevolgen van de wijziging

Alle huidige grondexploitaties zijn beoordeeld aan de hand van voornoemde definitie. Hierna wordt uiteengezet welke gevolgen de wijzigingen hebben voor enerzijds de 'gemeentelijke grondexploitaties' en anderzijds de 'niet gemeentelijke grondexploitaties'.

Gemeentelijke grondexploitaties

Bij de 'gemeentelijke grondexploitaties' is er sprake van actief grondbeleid. De gemeente heeft zelf gronden in eigendom en voert voor eigen rekening en risico de grondexploitatie. Op grond van het gewijzigde BBV blijven deze complexen daarom vallen onder de Bouwgronden in Exploitatie (BIE). De wijze van administratie en verantwoording verandert niet. Het betreft hier de volgende complexen:

- Valleipark;
- Groene Zoom;
- Hamersveldseweg 136 e.o.;
- Leusden Zuid;
- Groot Krakhorst.

Niet gemeentelijke grondexploitaties

Bij de 'niet-gemeentelijke grondexploitaties' is er sprake van faciliterend grondbeleid. De administratie en verantwoording voor deze complexen dient naar aanleiding van de wijzigingen in het BBV te worden aangepast:

- Plantage;
- Groot Agteveld;
- Biezenkamp;
- Tabaksteeg.

De gemeentelijke rol beperkt zich in bovenstaande projecten *hoofdzakelijk* tot het publiekrechtelijke kostenverhaal. Omdat in deze gevallen niet voldaan wordt aan de aangescherpte definitie van Bouwgrond in Exploitatie (BIE), dienen deze complexen met

ingang van 2016 niet langer als zodanig behandeld te worden. Voor zover er binnen deze projecten elementen zijn die *niet* bij faciliterend grondbeleid passen, bijvoorbeeld wanneer de gemeente (al dan niet in het verleden) een grondpositie heeft verworven, dienen deze projecten administratief opgeknipt te worden. Dit laatste is bij alle 'niet gemeentelijke grondexploitaties' in meer of mindere mate het geval. Op basis van de huidige status en ontwikkelingen van de projecten, wordt voorgesteld om hier per project als volgt mee om te gaan:

De Plantage

Alle grondtransacties binnen De Plantage hebben in het verleden plaatsgevonden. Het saldo van deze transacties maakt deel uit van de huidige boekwaarde van het complex (€ 196.738 per 1-1-2016). Na opknippen van dit project ontstaat er een faciliterend deel dat naar verwachting in 2020 kan worden afgesloten en een actief deel dat op dit moment al kan worden afgesloten. Met betrekking tot dit deel vinden immers geen transacties en/of werkzaamheden meer plaats. Voorgesteld wordt daarom het project te splitsen, het 'actieve deel' af te sluiten en de resterende boekwaarde van dit gedeelte (€ 38.460) af te boeken ten laste van de algemene reserve grondbedrijf.

Groot Agteveld

Alle grondtransacties binnen Groot Agteveld hebben in het verleden plaatsgevonden. Het saldo van deze transacties maakt deel uit van de huidige boekwaarde van het complex (€ 14.039 per 1-1-2016). Na opknippen van dit project ontstaat er een faciliterend deel dat naar verwachting in 2023 kan worden afgesloten en een actief deel dat op dit moment al kan worden afgesloten. Met betrekking tot dit deel vinden immers geen transacties en/of werkzaamheden meer plaats. Voorgesteld wordt daarom het project te splitsen, het 'actieve deel' af te sluiten en de resterende boekwaarde van dit gedeelte (€ 3.857) af te boeken ten laste van de algemene reserve grondbedrijf.

Met name het aanpassen van de parameters heeft geleidt tot een positiever saldo van de 2 exploitaties samen. De getroffen verliesvoorziening kan dan ook voor een deel vrijvallen. Dit gaat om een bedrag van € 47.869.

Biezenkamp

Ook in het complex Biezenkamp dient er een administratieve knip plaats te vinden. In de Biezenkamp heeft de gemeente op dit moment een grondpositie die samenhangt met de aankoop van panden en ontwikkelrechten in het U-Blok. De gemeente is voornemens deze panden en ontwikkelrechten op termijn terug te verkopen aan de projectontwikkelaar. De hiermee samenhangende boekwaarde (€ 6.077.080 per 1-1-2016) dient op basis van het gewijzigde BBV als 'grondbank zonder transformatie' aangemerkt te worden. De administratieve verwerking hiervan verloopt analoog aan de huidige verwerkingswijze als Bouwgrond in Exploitatie en verandert niet. Het faciliterende deel van De Biezenkamp dient administratief onderscheiden te worden van het actieve deel.

Met name het aanpassen van de parameters heeft geleidt tot een positiever saldo van de 2 exploitaties samen. De getroffen verliesvoorziening kan dan ook voor een deel vrijvallen. Dit gaat om een bedrag van € 436.119.

Tabaksteeg

Het project Tabaksteeg bevindt zich in de afrondende fase. Dit complex kan in 2016 in zijn geheel afgesloten worden.

Samenvattend ziet de voorgestelde classificatie op basis van de nieuwe BBV regels er als volgt uit:

(Huidige) Classificatie grondexploitaties				Nieuwe classificatie
Complex	Omschrijving (Actualisatie 2016)	Type grondbeleid	Administratief	
Valleipark	Gemeentelijke grondexploitatie	Actief grondbeleid	Bouwgrond in Exploitatie (BIE)	Bouwgrond in Exploitatie (BIE)
Groene Zoom	Gemeentelijke grondexploitatie	Actief grondbeleid	Bouwgrond in Exploitatie (BIE)	Bouwgrond in Exploitatie (BIE)
Hamersveldseweg	Gemeentelijke grondexploitatie	Actief grondbeleid	Bouwgrond in Exploitatie (BIE)	Bouwgrond in Exploitatie (BIE)
Leusden Zuid	Gemeentelijke grondexploitatie	Actief grondbeleid	Bouwgrond in Exploitatie (BIE)	Bouwgrond in Exploitatie (BIE)
Groot Krakhorst	Gemeentelijke grondexploitatie	Actief grondbeleid	Bouwgrond in Exploitatie (BIE)	Bouwgrond in Exploitatie (BIE)
Plantage	Niet gemeentelijke grondexploitatie	Faciliterend grondbeleid	Bouwgrond in Exploitatie (BIE)	Faciliterend grondbeleid
Groot Agteveld	Niet gemeentelijke grondexploitatie	Faciliterend grondbeleid	Bouwgrond in Exploitatie (BIE)	Faciliterend grondbeleid
Biezenkamp	Niet gemeentelijke grondexploitatie	Faciliterend grondbeleid	Bouwgrond in Exploitatie (BIE)	Faciliterend grondbeleid + Grondbanken zonder transformatie
Tabaksteeg	Niet gemeentelijke grondexploitatie	Faciliterend grondbeleid	Bouwgrond in Exploitatie (BIE)	Complex in 2016 geheel afsluiten

2. Afschaffen categorie NIEGGS

2.1. Samenvatting wijziging

De huidige categorie “nog niet in exploitatie genomen gronden”, afgekort NIEGG, is per 1 januari 2016 komen te vervallen. Op NIEGG mochten tot op heden kosten worden bijgeschreven (geactiveerd) tot het niveau dat kon worden terugverdiend met de toekomstige kavelverkoop. Dat mag niet meer. Zolang gronden nog niet kwalificeren als bouwgrond in exploitatie vallen deze onder de categorie Materiële Vaste Activa, waarbij het toerekenen van rente en andere kosten niet langer is toegestaan. De gronden dienen gewaardeerd te worden op basis van de verkrijgingsprijs of de duurzaam lagere marktwaarde.

Bij de bovenstaande wijziging geldt ten aanzien van de waardering een overgangsregeling met een looptijd van 4 jaar. Dit houdt in dat de huidige NIEGG's per 1 januari 2016 zonder afwaardering (tegen boekwaarde) worden omgezet naar de categorie Materiele Vaste Activa. Uiterlijk op 31 december 2019 dient een toets plaats te vinden op de marktwaarde van de gronden tegen de dan geldende bestemming.

2.2. Situatie gemeente Leusden / gevolgen wijziging

De wijziging betekent voor de gemeente Leusden dat de huidige NIEGG's De Buitenplaats, Princenhof, Mastenbroek II en Restant Buitengebied per 1 januari 2016 tegen boekwaarde overgeheveld dienen te worden naar de Materiële Vaste

Activa. Uiterlijk op 31 december 2019 zal, wanneer op dat moment niet alsnog besloten is de gronden in exploitatie te nemen, een toets moeten plaatsvinden op de marktwaarde van deze gronden tegen de dan geldende bestemming.

Verwacht wordt dat het complex Princenhof in de loop van 2016 in exploitatie kan worden genomen.

2.3. Financiële impact

Voor het niet langer mogen toerekenen van de rente aan de NIEGG-gronden bestaat geen overgangsregeling. Deze wijziging heeft dan ook financiële gevolgen met ingang van 2016. De rente die thans aan NIEGG's wordt toegerekend vormt binnen de huidige systematiek een vergoeding aan de algemene dienst, voor het vermogensbeslag dat de NIEGG gronden leggen op het totale vermogen van de gemeente. Het grondbedrijf maakt immers gebruik van financiering door de algemene dienst. Het wegvallen van de rente-toerekening leidt dan ook tot een structureel nadeel in de exploitatie van de algemene dienst met ingang van 2016. Vanaf 2016 bedraagt dit nadeel € 39.228 per jaar.

Voorgesteld wordt dit nadeel te compenseren vanuit de algemene reserve grondbedrijf en deze compensatie in 7 jaar tijd trapsgewijs af te bouwen: 100% van het nadeel in 2016 dekken vanuit de algemene reserve grondbedrijf, in 2017 6/7^e van het nadeel compenseren, in 2018 5/7^e, enzovoorts. In 2023 vindt dan geen dekking meer plaats van dit renteverlies vanuit de algemene reserve grondbedrijf. In totaal wordt € 156.913 gecompenseerd. Concreet betekent dit het volgende in meerjarig perspectief:

Compensatie rente-effecten NIEGG's	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Gederfde rentebaten AD	-313.827	-39.228	-39.228	-39.228	-39.228	-39.228	-39.228	-39.229
Compensatie ARG	156.913	39.228	33.624	28.020	22.416	16.812	11.208	5.604
Effect op begrotingsresultaat	-156.914	0	-5.604	-11.208	-16.812	-22.416	-28.020	-33.624

3. *Rentetoerekening Bouwgrond in Exploitatie (BIE)*

3.1. Samenvatting wijziging

De toegestane toe te rekenen rente aan BIE moet worden gebaseerd op de daadwerkelijk te betalen rente over het vreemd vermogen. Het is niet toegestaan om rente over het eigen vermogen toe te rekenen aan BIE. Het over het vreemd vermogen te hanteren rentepercentage moet als volgt worden bepaald:

- het rentepercentage van de direct aan de grondexploitatie gerelateerde financiering in het geval van projectfinanciering;
- het gewogen gemiddelde rentepercentage van de bestaande leningenportefeuille van de gemeente, naar verhouding vreemd vermogen/totaal vermogen, indien geen sprake is van projectfinanciering;
- indien de gemeente geen externe financiering heeft, dan wordt geen rente toegerekend aan BIE.

3.2. Situatie gemeente Leusden / gevolgen wijziging

In de gemeente Leusden is er geen sprake van direct aan de grondexploitatie gerelateerde (project)financiering. Het toe te rekenen rentepercentage dient dan

ook gelijkgesteld te worden aan gewogen gemiddelde rentepercentage van de bestaande leningenportefeuille van de gemeente, naar verhouding vreemd vermogen/totaal vermogen. Omdat de gemeente Leusden slechts 1 geldlening heeft aangetrokken t.b.v. het MFC Atria (= projectfinanciering), dient de rentetoerekening daarmee feitelijk *nihil* te worden.

3.3. Financiële impact

De rente die thans aan de grondexploitaties wordt toegerekend vormt binnen de huidige systematiek een vergoeding aan de algemene dienst, voor het vermogensbeslag dat de grondexploitaties leggen op het totale vermogen van de gemeente. Het grondbedrijf maakt immers gebruik van financiering door de algemene dienst.

Op dit moment wordt 1% rente toegerekend aan de grondexploitaties, hetgeen op basis van de Actualisatie Grondexploitaties 2016 neerkomt op een bedrag van € 571.784,- over de gehele looptijd van alle grondexploitaties. Het aanpassen van de renteparameter in de grondexploitaties (naar 0%) leidt tot een incidentele verbetering van het resultaat van de grondexploitaties, maar tegelijkertijd is er sprake van een structureel nadeel in de exploitatie van de algemene dienst, omdat er geen rente meer naar de grondexploitaties kan worden doorbelast.

Voorgesteld wordt het totale nadeel van € 571.784 voor de algemene dienst te compenseren vanuit de algemene reserve grondbedrijf en ook deze compensatie in 7 jaar tijd trapsgewijs af te bouwen. In totaal is vanuit de algemene reserve grondbedrijf € 436.312 van het totale nadeel gecompenseerd. Het negatieve effect dat de aanpassing van de rente heeft op de begroting van de algemene dienst is daarmee teruggebracht tot € 135.472. De termijn van 7 jaar is gebaseerd op de huidige verwachting dat er op dat moment geen grondexploitaties meer actief zijn. Concreet betekent dit het volgende in meerjarig perspectief:

Compensatie rente-effecten huidige BIE's	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Gederfde rentebaten AD	-571.784	-159.598	-160.564	-109.289	-76.556	-9.783	-38.545	-14.517	-2.935
Compensatie ARG	436.312	159.598	137.626	78.063	43.746	4.193	11.013	2.074	0
Effect op begrotingsresultaat	-135.472	0	-22.938	-31.225	-32.810	-5.590	-27.532	-12.443	-2.935

4. Disconteringsvoet

4.1. Samenvatting wijziging

De *disconteringsvoet* die moet worden gehanteerd in de berekening van de contante waarde ten behoeve van het treffen van een verliesvoorziening voor negatieve grondexploitaties wordt voor alle gemeenten gelijk gesteld aan het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone. Op dit moment bedraagt dit percentage 2%.

4.2. Situatie gemeente Leusden / gevolgen wijziging

De huidige disconteringsvoet binnen de grondexploitaties is gelijkgesteld aan het toegerekende rentepercentage (1%) en dient aangepast te worden naar 2%.

4.3. Financiële impact

Afhankelijk van de toekomstige cashflow in de grondexploitaties heeft de verhoging van de disconteringsvoet een positief, dan wel een negatief effect op het resultaat van de afzonderlijke grondexploitaties. Per saldo is er sprake van een negatief effect op de waardering van alle grondexploitaties gezamenlijk tegen netto contante waarde (€ 52.429 nadelig, per 1-1-2016).

De aanpassing is verwerkt in de gewijzigde exploitatieopzetten.

5. Vennootschapsbelasting

5.1. Samenvatting wijziging

De wet 'modernisering Vpb-plicht overheidsondernemingen' is per 1 januari 2016 effectief in werking getreden. Deze wet houdt in dat overheden vennootschapsbelasting moeten betalen over de winsten die zij met ondernemingsactiviteiten hebben behaald.

5.2. Situatie gemeente Leusden / gevolgen wijziging

In 2015 zijn de potentiële gevolgen van de Vpb-plicht voor het grondbedrijf van de gemeente Leusden in kaart gebracht. De fiscale positie van het grondbedrijf is geanalyseerd en op basis daarvan is een raming opgesteld van de te verwachten VpB-lasten voor het grondbedrijf. De raad is hierover via een informatiebijeenkomst geïnformeerd.

In 2017 zal de gemeente Leusden voor het eerst aangifte vennootschapsbelasting moeten gaan doen, over het jaar 2016. In de komende periode zal in de aanloop naar het indienen van de aangifte nog nadere afstemming met de fiscus plaatsvinden, ten einde definitieve zekerheid te krijgen over de daadwerkelijke VpB-lasten voor het grondbedrijf.

5.3. Financiële impact

De geraamde Vpb-last voor het grondbedrijf bedraagt in totaal € 593.000, uitgesmeerd over de totale looptijd van de verschillende grondexploitaties. Voor de periode 2016-2019 zien de geraamde VpB-lasten er als volgt uit:

Indicatie VpB-druk grondbedrijf Leusden 2016-2019					
	2016	2017	2018	2019	Totaal
Valleipark	-15.018	-82.796	-69.985	-24.667	-192.466
Plantage		-3.018	-6.949	-6.103	-16.070
Leusden Zuid		-1.877	-29.073	-40.442	-71.392
Hamersveldseweg		-10.325	-15.234		-25.559
Biezenkamp	-1.838	-11.301		-183.668	-196.807
Groot Agteveld				-3.473	-3.473
Totaal	-16.856	-109.317	-121.241	-258.353	-505.767

Dit bedrag dient te worden opgenomen in de begroting van de Algemene Dienst.

Omdat deze VpB-last volledig samenhangt met de activiteiten van het grondbedrijf wordt voorgesteld de VpB - lasten van € 593.000 volledig te dekken uit de algemene reserve grondbedrijf.

Financiële paragraaf

Voorname BBV-wijzigingen zijn verwerkt in bijgaande geactualiseerde grondexploitaties. In de bijlage is een overzicht opgenomen van de financiële effecten van de wijzigingen op alle complexen van het grondbedrijf.

Effecten grondbedrijf

Per saldo leiden de aanpassingen in de verschillende grondexploitaties tot een verbetering van het resultaat van het grondbedrijf met € 404.742 (netto contant per 1-1-2016). Dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door het afschaffen van de rente-toerekening aan het grondbedrijf.

Als gevolg van de verbetering van het resultaat kunnen de verliesvoorzieningen voor De Biezenkamp en Groot Agteveld gedeeltelijk vrijvallen. De totale vrijval bedraagt € 483.989. Voorgesteld wordt dit bedrag in de algemene reserve grondbedrijf te storten.

Effecten algemene dienst

In de begroting van de algemene dienst ontstaat een nadeel als gevolg van het niet langer toerekenen van rente aan het grondbedrijf. Het totale effect is als volgt:

Compensatie rente-effecten Grondbedrijf - AD		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Gederfde rentebaten AD	-885.611	-198.826	-199.792	-148.517	-115.784	-49.011	-77.773	-53.745	-42.164
Compensatie ARG	593.225	198.826	171.250	106.083	66.162	21.005	22.221	7.678	-
Effect op begrotingsresultaat	-292.386	-	-28.542	-42.433	-49.622	-28.006	-55.552	-46.067	-42.164

Deze tabel is een samenvoeging van de tabel waarin de rente-effecten voor het niet meer kunnen toerekenen van rente aan NIEG's is weergegeven en de tabel waarin het effect van het gewijzigde toe te rekenen rentepercentage aan BIE's is weergegeven. Dit totale effect is reeds opgenomen in de meerjarenbegroting 2017-2020.

Meerjarig verloop algemene reserve grondbedrijf

In onderstaande tabel is het meerjarig verloop van de algemene reserve grondbedrijf en de ratio weerstandsvermogen weergegeven.

Verloopoverzicht en mutaties algemene reserve grondbedrijf						
		2016	2017	2018	2019	2020
Huidige verloop algemene reserve GB						
Reserve per 31-12		4.123.454	4.015.219	4.146.640	4.105.682	6.360.189
af: Buffer risico's*		-1.709.000	-1.709.000	-1.709.000	-1.709.000	-1.709.000
Reserve vrij aanwienbaar		2.414.454	2.306.219	2.437.640	2.396.682	4.651.189
Ratio weerstandsvermogen GB		1,19	1,14	1,20	1,18	2,30
Mutaties						
Boekwaarde Plantage - actief (afsluiten)		-38.460	0	0	0	0
Boekwaarde Groot Agteveld - actief (afsluiten)		-3.857	0	0	0	0
Vrijval voorziening Biezenkamp		436.119	0	0	0	0
Vrijval voorziening Groot Agteveld		47.869	0	0	0	0
Dekking VpB-lasten		-16.856	-109.317	-121.241	-258.353	-66.526
Dekking rentelasten AD		-198.826	-171.250	-106.083	-66.162	-21.005
Totaal mutaties		225.990	-280.567	-227.324	-324.515	-87.531
Geactualiseerd verloop algemene reserve GB						
Reserve per 31-12		4.349.445	3.960.642	3.864.739	3.499.266	5.666.242
af: Buffer risico's*		-1.709.000	-1.709.000	-1.709.000	-1.709.000	-1.709.000
Reserve vrij aanwienbaar		2.640.445	2.251.642	2.155.739	1.790.266	3.957.242
Ratio weerstandsvermogen GB		1,30	1,11	1,07	0,88	1,96
* Op basis van risicomonitor grondbedrijf 2016 en Jaarrekening 2015						

Doel / Effect

Het doel van dit Raadsvoorstel is enerzijds om inzicht te verschaffen in de gevolgen van de wijziging van de BBV-regels en de invoering van de vennootschapsbelastingplicht voor het grondbedrijf. Anderzijds leidt dit besluit tot een juiste (administratieve) verwerking van een en ander.

Bijlage(n)

- 1 Grondexploitatie Valleipark 2016-2 (274330)
- 2 Grondexploitatie Locaties Leusden Zuid 2016-2 (274331)
- 3 Grondexploitatie Biezenkamp 2016-2 (274333)
- 4 Grondexploitatie Tabaksteeg intern 2016-2 (274335)
- 5 Grondexploitatie Hamersveldseweg 136 e.o. 2016-2 (274336)
- 6 Grondexploitatie Tankstation Groene Zoom 2016-2 (274337)
- 7 Grondexploitatie Groot Krakhorst 2016-2 (274338)
- 8 Ontwikkeling Groot Agteveld – faciliterend deel 2016 (274340)
- 9 Ontwikkeling Biezenkamp – faciliterend deel 2016 (274341)
- 10 Ontwikkeling De Plantage – faciliterend deel 2016 (274343)
- 11 Begrotingswijziging BBV/VpB 2016-1035 (274346)

Het college van de gemeente Leusden,

E.D. Luchtenburg
directeur-secretaris

drs. A. Vermeulen
burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Leusden;

besluit op basis van het voorstel van het college van 20 september 2016, nummer: 274321

b e s l u i t :

1. de grondexploitatie van De Plantage te splitsen in een 'faciliterend deel' en een 'actief deel', het actieve deel van de grondexploitatie af te sluiten en de resterende boekwaarde per 1-1-2016 (€ 38.460) ten laste te brengen van de algemene reserve grondbedrijf.
2. de grondexploitatie van Groot Agteveld te splitsen in een 'faciliterend deel' en een 'actief deel', het actieve deel van de grondexploitatie af te sluiten en de resterende boekwaarde per 1-1-2016 (€ 3.857) ten laste te brengen van de algemene reserve grondbedrijf.
3. de grondexploitatie van De Biezenkamp te splitsen in een 'faciliterend deel' en een 'actief deel'.
4. de geactualiseerde grondexploitaties Valleipark 2016-2, Locaties Leusden Zuid 2016-2, Biezenkamp 2016-2, Tabaksteeg intern 2016-2, Hamersveldseweg 2016-2, Tankstation Groen Zoom 2016-2, Groot Krakhorst 2016-2 en Tabaksteeg 2016-2 ter vaststelling aan te bieden aan de raad.
5. de geactualiseerde exploitatieopzetten Plantage faciliterende deel 2016, Biezenkamp faciliterend deel 2016 en Groot Agteveld faciliterend deel 2016, ter vaststelling aan te bieden aan de raad.
6. het rente-nadeel dat ontstaat in de begroting van de algemene dienst (totaal € 885.661) deels te compenseren vanuit de algemene reserve grondbedrijf en deze compensatie in 7 jaar tijd trapsgewijs af te bouwen. In totaal wordt dan € 593.225 van het totale nadeel gedekt vanuit de algemene reserve grondbedrijf.
7. de geraamde VpB-lasten van het grondbedrijf te dekken uit de algemene reserve grondbedrijf (totaal € 505.767).
8. de verliesvoorziening van De Biezenkamp te verlagen met € 436.119 en dit bedrag vrij te laten vallen in de algemene reserve grondbedrijf.
9. de verliesvoorziening van Groot Agteveld te verlagen met € 47.869 en dit bedrag vrij te laten vallen in de algemene reserve grondbedrijf.
10. de begrotingswijziging met nummer 2016-1035 vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente
Leusden in zijn openbare vergadering van 27 oktober 2016

E. Boers
Interim griffier

drs. A. Vermeulen
voorzitter