

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Raadsvergadering d.d.	28 november 2016
Agendapunt	13
Voorstelnummer	2016/
Opiniërend besproken d.d.	n.v.t.
<i>Portefeuillehouder</i>	wethouder M. Blind
Kenmerk	16.022090 *  *
Datum B&W-besluit	15 november 2016
Onderwerp	Voorstel tot het omzetten van het complex De Meente Noord van NIEGG naar MVA.

INLEIDING

In het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd. Zo ook ten aanzien van de grondexploitaties. Dit is opgenomen in de notitie Grondexploitaties 2016 (maart 2016) van de commissie BBV.

Het begrip Niet in Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG) is met ingang van 1 januari 2016 afgeschaft. Gemeenten moeten de tot en met 2015 hieronder opgenomen gronden opnieuw labelen. De Meente Noord (NIEGG) dient derhalve te worden herlabeld. In de Notitie grondexploitaties van de commissie BBV wordt aangegeven dat dit in de loop van 2016 met terugwerkende kracht tot 1 januari 2016 mag plaatsvinden.

BEOOGD RESULTAAT

De gronden van de NIEGG De Meente Noord onderbrengen bij materiële vaste activa (MVA) en een voorbereidingsbudget bij immateriële vaste activa (IMVA), waarmee voldaan wordt aan de vereisten van de nieuwe BBV-regels.

KADER

BBV
Notitie Grondexploitaties 2016 (Commissie BBV, maart 2016)
NIEGG De Meente Noord

ARGUMENTEN

De NIEGG De Meente Noord moet worden herlabeld vanuit de BBV naar materiele vaste activa (MVA). Gronden mogen onder MVA worden gezet als deze grond een vaste bestemming heeft en niet in een transformatieproces zit. Dit geldt ook voor gronden die anticiperend en strategisch zijn aangekocht maar waarbij (nog) geen sprake is van een raadsbesluit met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting. Er is hierbij geen sprake van een vervaardigingsprijs maar van een verkrijgingsprijs. Op de boekwaarde van deze gronden mogen daarom ook geen kosten, zoals rente, worden bijgeschreven.

Door afschaffing van de NIEGG en daardoor niet meer kunnen activeren van kosten op NIEGG, kunnen (voorbereidings-)kosten die worden gemaakt in de periode voordat de grondexploitatie wordt vastgesteld door de gemeenteraad, nog niet op het onderhanden werk worden geactiveerd wanneer de betreffende Bouwgrond In Exploitatie (BIE) nog niet operationeel is. Inherent aan de voorbereidingsfase is immers dat er nog geen operationele grondexploitatie is geopend waar deze kosten aan kunnen worden toegerekend. Voorbeelden van dergelijke voorbereidingskosten zijn o.a. bestemmingsplankosten, apparaatskosten voorbereiding en planschadevergoedingen. Wanneer de gemeente deze kosten wil toerekenen aan de grondexploitatie, dan zijn dit kosten van onderzoek en ontwikkeling van een bepaald actief. Deze kosten kunnen op basis van BBV (artikel 34b) worden geactiveerd als immateriële vaste activa (IMVA).

Overgangsbepaling

De definitie voor bouwgronden in exploitatie (BIE)(gronden in eigendom van een gemeente waarvoor de raad een grondexploitatiecomplex en een grondexploitatiebegroting heeft vastgesteld) heeft als gevolg dat gemeenten de niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG's) moeten herrubriceren naar terreinen en gronden bij de materiele vaste activa (MVA). MVA's hebben als waarderingsgrondslag de verkrijgingsprijs of een duurzaam lagere marktwaarde. Deze omzetting heeft gevolgen voor de waardering van deze gronden op de balans van gemeenten.

Om gemeenten de mogelijkheid te geven om de NIEGG's te evalueren en duidelijkheid te krijgen over de bestemming van de grond is in het Wijzigingsbesluit een overgangsbepaling opgenomen. Deze overgangsbepaling betekent het volgende:

Huidige NIEGG's en BIE's die per 1 januari 2016 uit exploitatie worden genomen worden zonder afwaardering omgezet tegen de boekwaarde per 1 januari 2016 (ingangdatum Wijzigingsbesluit). Deze overgangsbepaling heeft een looptijd van 4 jaar. Uiterlijk 31 december 2019 moet een toets plaatsvinden op de marktwaarde van deze gronden tegen de geldende bestemming op het moment van de marktwaardetoets. Wordt daarbij een duurzame waardevermindering vastgesteld, dan moet dat uiterlijk 31 december 2019 leiden tot een afwaardering van deze gronden. Het is toegestaan om deze toets gedurende de overgangperiode van 4 jaar (berekend vanaf 1-1-2016) voor de desbetreffende grondportefeuille uit te voeren, de boekwaarde te toetsen en zo nodig bij te stellen (af te waarderen). Afwaarderen van een individueel perceel grond/complex kan hierbij niet over een aantal jaren worden gespreid.

De Meente Noord

Voor de NIEGG de Meente Noord moet gelet op bovenstaande een herrubricering plaatsvinden naar materiele vaste activa aangezien er nog geen potentiële kopers in beeld zijn en het in exploitatie brengen van deze gronden daarom nog niet aan de orde is. Concreet betekent dit dat deze grond in de begroting onder materiele vaste activa wordt opgenomen. Per 1-1-2016 hebben we 4 jaar de tijd (feitelijk: nu nog 3 jaar) om het terrein in exploitatie te nemen of alsnog af te waarderen en af te boeken.

Insteek is om de gronden uiteindelijk te verkopen als zijnde bedrijventerrein. Om hier toch de nodige voorbereidingen in te kunnen doen is het mogelijk om naast de gronden die aangemerkt zijn als MVA een voorbereidingskrediet in het leven te roepen. Dit voorbereidingskrediet moet worden opgenomen als IMVA.

DRAAGVLAK

Conform stellige uitspraken in Notitie Grondexploitaties BBV (maart 2016)

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

De boekwaarde van het complex de Meente Noord bedraagt per 31-12-2015 € 1.259.776,-

Bij de jaarrekening 2015 is voor het complex de Meente Noord een verliesvoorziening (op contante waarde) getroffen van € 749.569,-. Dit bedrag maakt onderdeel uit van de voorziening verwachte verliezen grondexploitatie ad € 3.024.283,00 per 31-12-2015.

Het complex de Meente Noord gaat nu van NIEGG naar MVA, financieel betekent dit het volgende.

De BBV staat toe dat de gevormde verliesvoorziening voor de Meente Noord (tijdelijk tot uiterlijk 31 december 2019) in mindering wordt gebracht op de nieuwe rubricering MVA. Daartoe dient echter wel een nieuwe afzonderlijke voorziening voor de Meente Noord getroffen te worden welke gevoed kan worden vanuit de huidige verliesvoorziening grondexploitatie.

Bij de meerjarenbegroting ten behoeve van de jaarrekening 2015 is rekening gehouden met te maken plankosten. Een deel van deze kosten, ten behoeve van onderzoek en ontwikkeling ter hoogte van € 45.000,- zal worden geactiveerd bij immateriële vaste activa en worden gebruikt om te onderzoeken of en wanneer deze gronden in exploitatie worden genomen.

Op het moment dat de gronden in exploitatie worden genomen zal er een nieuwe raming worden gemaakt van de kosten en baten.

Een aantal kosten mogen niet onder de IMVA worden opgenomen. Dit betreft onder anderen de jaarlijkse rentelasten over de gronden, beheer en onderhoud van het perceel en de opstallen en huur-/pachtopbrengsten. Deze kosten komen ten laste van de exploitatierekening. Het gaat daarbij om de volgende bedragen:

Jaarlijkse rentelasten	€ 50.000,-
Beheer en onderhoud (jaarlijks)	€ 1.350,-

Voor specifiek beheer en onderhoud geldt dat het gemeentelijk areaal wordt uitgebreid. En dat dit bedrag toegevoegd wordt aan de huidige begroting voor beheer en onderhoud van gemeentelijk areaal.

Daarnaast staat op het perceel een woning met opstallen. Deze woning met opstallen wordt momenteel verhuurd. Voor het beheer en onderhoud van deze woning wordt voorgesteld om in te steken op conserverend onderhoud en zo mogelijk budgetneutraal. En als er incidenteel onderhoud gepleegd moet worden dan zoeken naar maatwerk oplossingen.

Daar staat tegenover dat de rentedotatie van 2% over de verliesvoorziening vervalt wat een budgettair voordeel geeft van € 15.000,-.

Bij de jaarrekening 2016 zullen de totale effecten van de gewijzigde renteberekening voor de grondexploitaties inzichtelijk worden gemaakt.

AANPAK/UITVOERING

Meente Noord wordt omgezet van NIEGG naar MVA. Een bedrag van € 45.000,- tbv onderzoek en ontwikkeling zal worden geactiveerd bij IMVA. De financiële consequenties worden als begrotingswijziging voorgelegd aan de Raad.

VOORSTEL

1. Wij stellen u voor:
 - a. het complex de Meente Noord om te zetten van een NIEGG naar een MVA;
 - b. een afzonderlijke voorziening te vormen voor de Meente Noord ad € 749.569, dit bedrag valt vrij uit de huidige voorziening verwachte verliezen grondexploitatie;
 - c. een bedrag van € 45.000,- als voorbereidingskrediet op te nemen onder IMVA;
 - d. een bedrag van € 1.350,- toevoegen aan de begroting voor beheer en onderhoud van gemeentelijk areaal;
 - e. De financiële effecten van de gewijzigde renteberekening voor de totale grondexploitaties inzichtelijk maken bij de jaarrekening 2016;
 - f. Bovenstaande aanmerken als ..e wijziging van de gemeentebegroting 2016 en/of 2017.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe
de secretaris de burgemeester

drs. D.L.W. (Dries) Zielhuis A.G.J. (Ton) Strien

Informatie in te winnen bij:
Shirley Veldhuis
Doorkiesnummer: 0570-568006

Nr.	2016/
Onderwerp	Besluit tot het omzetten van het complex De Meente Noord van NIEGG naar MVA.

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 november 2016, nr. 2016/ ;

gelet op het Besluit Begroting en Verantwoording;

besluit:

1. het complex de Meente Noord om te zetten van een NIEGG naar een MVA;
2. een afzonderlijke voorziening te vormen voor de Meente Noord ad € 749.569, dit bedrag valt vrij uit de huidige voorziening verwachte verliezen grondexploitatie;
3. een bedrag van € 45.000,- als voorbereidingskrediet op te nemen onder IMVA;
4. een bedrag van € 1.350,- toevoegen aan de begroting voor beheer en onderhoud van gemeentelijk areaal;
5. de financiële effecten van de gewijzigde renteberekening voor de totale grondexploitaties inzichtelijk maken bij de jaarrekening 2016;
6. bovenstaande aanmerken als **..e wijziging van de gemeentebegroting 2016 en/of 2017.**

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d.

De raad voornoemd,
de griffier

de voorzitter

B.A. (Bart) Duursema

A.G.J. (Ton) Strien