

#	Stellige uitspraak notitie grondexploitaties 2016	Gemeentelijk kader	Wijziging
A.	Het startpunt van een Bouwgrond in exploitatie (BIE) is het raadsbesluit met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting. Vanaf dat moment wordt de BIE geopend en kunnen kosten worden geactiveerd en bijgeschreven op de voorraadpositie op de balans.	Paragraaf 7.1.2. blz. 20 van de nota Grondbeleid 2008: de bevoegdheid voor het openen en vaststellen van afzonderlijke grondexploitaties ligt bij de gemeenteraad als gevolg van het budgetrecht van de raad. De gemeenteraad stelt de grondexploitatie op hoofdlijnen vast: die hoofdlijnen gaan over het financiële kader of de te behalen doelstellingen	Nee
B.	Om de risico's die samenhangen met zeer lang lopende projecten te beperken mag de looptijd van een grondexploitatiecomplex maximaal 10 jaar bedragen. Deze 10 jaar dient te worden gehanteerd als richttermijn, die voortschrijdend moet worden gezien en waar alleen gemotiveerd van kan worden afgeweken. Een gemotiveerde afwijking houdt in dat deze motivatie is geautoriseerd door de raad en verantwoord in de begroting en de jaarstukken. De motivatie moet tevens zijn voorzien van risico-beperkende beheersmaatregelen die de gemeente heeft genomen om de onzekerheden en risico's die gepaard gaan met de langere looptijd te mitigeren.	Paragraaf 7.1.2. blz. 20 van de nota Grondbeleid 2008. Paragraaf 7.1.5. blz. 24 van de nota Grondbeleid 2008.	Nee. Omtrent de bepaling dat de looptijd van een grondexploitatie maximaal 10 jaar mag bedragen, zou de nota Grondbeleid moeten worden aangepast. Echter in paragraaf 7.1.2 is bepaald dat voor de grondexploitaties en actualisering de aanbevelingen en eventueel nader te stellen voorwaarden van de commissie BBV worden gevolgd.
C.	Jaarlijks zal een herziening van de grondexploitatiebegroting moeten plaatsvinden. Een actualisatie van het grondexploitatiecomplex en de grondexploitatiebegroting met planinhoudelijke wijzigingen, danwel autonome wijzigingen met materiële financiële gevolgen, moet opnieuw door de raad worden vastgesteld.	Paragraaf 7.1.2. blz. 20 van de nota Grondbeleid 2008: om een goed inzicht te verkrijgen in die grondexploitaties en het verloop daarvan is het noodzakelijk grondexploitaties periodiek te herzien en over die herziening besluiten te nemen.	Nee. Periodiek is door notitie commissie BBV te lezen als jaarlijks.

#	Stellige uitspraak notitie grondexploitaties 2016	Gemeentelijk kader	Wijziging
D.	<p>Voor de kosten die aan BIE kunnen worden gerekend tot de vervaardigingskosten als bedoeld in artikel 63, 3e lid BBV, wordt aangesloten op de kostensoortenlijst zoals opgenomen artikel 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat maximaal deze kostensoorten kunnen worden toegerekend aan de BIE, waarbij ten aanzien van de rente onder punt 'n' van deze lijst alleen de rente over het vreemd vermogen mag worden toegerekend en geen rente over het eigen vermogen.</p>	<p>Welke kosten aan een BIE kunnen worden toegerekend is een verslaggevingsaspect en hoeft niet nader te worden uitgewerkt in de nota Grondbeleid.</p>	Nee
E.	<p>Het deel van de kosten van bovenwijkse voorzieningen dat aan een in de toekomst te openen grondexploitatie wordt toegerekend, moet tot het moment dat de betreffende grond feitelijk in exploitatie wordt genomen, worden geactiveerd onder de betreffende categorie materiële vaste activa. Naar de aard van de bovenwijkse voorzieningen zal de betreffende activacategorie veelal de activa met maatschappelijk nut zijn (bijv. ontsluitingswegen, bruggen, etc.).</p>	<p>Geen onderdeel van grondbeleid, maar wel van NBK1. Dekking van investeringen t.l.v. NBK1. Dekking door toevoeging uit grondexploitaties op basis van verkopen. In paragraaf 6.1.4 van de nota Grondbeleid is een algemene toelichting opgenomen over het verhaal van de bovenwijkse kosten door het vaststellen van de NBK.</p>	<p>Nee, wijze van verwerken van afdrachten volgt rechtstreeks uit notitie van commissie BBV. Raad kan hierover geen afwijkend besluit nemen. Voor zover het materiële vaste activa in een BIE betreft moet dit onderdeel zijn van het activabeleid (herijking notitie 2010).</p>
	<p>In de periode van activering als maatschappelijk nut tot en met het eventueel openen van de betreffende grondexploitatie, moet conform artikel 64, 3e lid BBV, vanaf de ingebruikname op het actief worden afgeschreven op basis van de verwachte gebruiksduur.</p>	Activabeleid	<p>Ja, meenemen als geldend kader bij actualisering van activabeleid 2010</p>

#	Stellige uitspraak notitie grondexploitaties 2016	Gemeentelijk kader	Wijziging
	<p>Het is vanaf 2016 niet meer toegestaan om toevoegingen te doen aan een voorziening voor bovenwijkse voorzieningen. Bestaande voorzieningen per ultimo 2015 mogen worden gehandhaafd en kunnen volgens planning worden afgewikkeld. Sparen voor bovenwijkse voorzieningen die na het afsluiten van een grondexploitatie zullen worden aangelegd, is nog wel mogelijk via een door de raad in te stellen bestemmingsreserve. Toevoegingen aan deze bestemmingsreserve kunnen alleen plaatsvinden via resultaatsbestemming.</p>		<p>Nee. Afdrachten aan een voorziening bovenwijkse kosten is een administratief technische uitvoering van de notitie grondbeleid van de commissie BBV. Impact van deze wijziging op bestaande grondexploitaties en NBK1 zal wel nader moeten worden uitgewerkt.</p>
F	<p>Het activeren van voorbereidingskosten voor grondexploitaties als kosten van onderzoek en ontwikkeling onder de immateriële vaste activa is toegestaan onder de volgende voorwaarden: 1. De kosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst van het Bro; en 2. De kosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vaste activa. Na maximaal 5 jaar moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie danwel worden afgeboekt t.l.v. het jaarresultaat; en 3. Plannen tot ontwikkeling van de grond waarvoor de voorbereidingskosten worden gemaakt, moeten bestuurlijke instemming hebben, blijkend uit een raadsbesluit of – indien gedelegeerd – een collegebesluit.</p>	<p>In paragraaf 7.1.2 is de bevoegdheid voor het openen en vaststellen van grondexploitaties op grond van het budgetrecht van de gemeenteraad neergelegd bij de raad.</p>	<p>Nee</p>

#	Stellige uitspraak notitie grondexploitaties 2016	Gemeentelijk kader	Wijziging
G	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. De rente aan BIE wordt toegerekend over de boekwaarde van de BIE per 1 januari van het betreffende boekjaar. Dit wordt per grondexploitatiecomplex (kortweg grex) berekend.	Voor de toerekening van de rente hanteerde de gemeente eigen uitgangspunten die jaarlijks in de Voorjaarsnota werden vastgesteld. Vanaf 2016 zijn hiervoor nadere voorschriften bepaald door de notitie van commissie BBV.	Ja, meenemen bij actualisatie van nota rentebeleid.
H	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.	Nee	Ja. Voor het contant maken van de toekomstige kasstromen ten behoeve van het treffen van een verliesvoorziening wordt de gemeente verplicht om maximaal het meerjarig streefpercentage van de ECB voor inflatie binnen de Eurozone te hanteren. Meenemen in actualisatie rentebeleid.
I	De lasten en baten verband houdende met grondexploitaties worden in de exploitatieverantwoord en via een tegenboeking (onderhanden werk) naar de balans gemuteerd. Het is niet toegestaan om gelden uit eigen middelen (reserves) in mindering te brengen op de onderhanden werk positie van de bouwgronden in exploitatie.	Nee	Nee (financieel administratieve uitvoering van notitie grondbeleid van commissie BBV)

#	Stellige uitspraak notitie grondexploitaties 2016	Gemeentelijk kader	Wijziging
J	Overgangsbepaling: De wijzigingen in de verslaggevingsregels rondom grondexploitaties voortvloeiend uit deze notitie grondexploitaties met ingangsdatum 1 januari 2016 hebben bij verwerking in 2016 géén effect op de waardering van de BIE en de vermogenspositie van gemeenten ultimo 2015.	Nee (overgangsbepaling)	Nee (overgangsbepaling)
K	De presentatie van de te verwachten resultaten in de paragraaf grondbeleid dient te gebeuren tegen nominale waarde. Wanneer bij de berekening van de voorziening voor de verliesgevende grondexploitaties een andere waarderingsgrondslag wordt gehanteerd (de contante waarde), dan moet het effect hiervan op de te verwachten resultaten voor zowel de negatieve als de positieve grondexploitaties worden toegelicht in de paragraaf grondbeleid.	Waardering van grondexploitaties in paragraaf grondbeleid tot en met 2015 op basis van contante waarde.	Administratief technische uitwerking van notitie grondbeleid van commissie BBV => in paragraaf grondbeleid van raadsbegroting 2017 dient het effect op waardering contante waarde/ nominale waarde te worden opgenomen van zowel positieve als negatieve grondexploitaties.
L	Het treffen van een afboeking of een voorziening gebeurt bij een geprognoseerd verlies direct ter grootte van dit volledige verlies. 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.	Nee (vormen van verliesvoorzieningen was op grond van BBV al op basis van geprognoseerd verlies). Administratief technische uitwerking van bepalingen uit BBV.	Nee (vormen van verliesvoorzieningen was op grond van BBV al op basis van geprognoseerd verlies). Administratief technische uitwerking van bepalingen uit BBV.

#	Stellige uitspraak Faciliterend grondbeleid	Gemeentelijk kader	Wijziging
A	<p>Kosten die gemeenten maken in het kader van faciliterend grondbeleid en kunnen verhalen op derden, classificeren als vordering op de gemeentelijke balans. Afhankelijk van de status van de vordering dient deze vordering op de balans van de gemeente tot uiting te komen als kortlopende vordering of overlopend actief. Bepalend voor de classificatie is de aanwezigheid van een getekende overeenkomst.</p>	Verslaggevingsaspect	Nee
B	<p>Als de gemeente kosten verhaalt op basis van een exploitatieplan, maar verrekening nog niet kan plaatsvinden doordat nog geen omgevingsvergunning is aangevraagd of nog geen posterieure overeenkomst is gesloten, dienen de gerealiseerde nog te verhalen kosten te worden verantwoord als 'nog te verhalen kosten' onder de overlopende activa (ex BBV artikel 40a, lid b), voorzover wordt verwacht dat deze binnen 10 jaar nog verrekend kunnen worden. Als geen zicht is op een toekomstige verrekening dan rest slechts een "niet in de balans opgenomen recht".</p>	Verslaggevingsaspect	Nee

#	Stellige uitspraak Faciliterend grondbeleid	Gemeentelijk kader	Wijziging
	<p>Het kwalificeren van voorbereidingskosten voor faciliterende exploitatieplannen of nog te sluiten anterieure overeenkomsten als ‘nog te verrekenen kosten’ onder de overlopende activa (ex BBV artikel 40a, lid b) is toegestaan onder de volgende voorwaarden: 1. De kosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst van het Bro; en 2. De kosten mogen maximaal 5 jaar als overlopend actief blijven staan. Na maximaal 5 jaar moet het kostenverhaal zijn gerealiseerd danwel dienen de kosten te worden afgeboekt t.l.v. het jaarresultaat; en 3. Er is een besluit door de raad of – indien gedelegeerd – het college genomen tot het maken van voorbereidingskosten voor facilitair grondbeleid in een aangewezen gebied voor het ontwikkelen van het exploitatieplan of tot het sluiten van een anterieure overeenkomst.</p>	Verslaggevingsaspect	Nee