

In de Notitie Grondexploitatie 2016 is aangegeven op welke wijze rekening gehouden moet worden met tussentijds winst nemen bij positieve grondexploitatiecomplexen. De commissie heeft de afgelopen periode vragen gekregen over dit onderwerp en heeft daarom besloten een nadere uitleg hierover te publiceren, voorzien van een rekenvoorbeeld. Deze nadere uitleg zal worden opgenomen in een in het najaar van 2018 te publiceren actualisatie van de Notitie Grondexploitatie.

#### Tussentijdse winst neming

Bij het stelsel van baten en lasten zoals geformuleerd in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) zijn het toerekeningbeginsel, het voorzichtigheidsbeginsel en het realisatiebeginsel essentiële uitgangspunten. Baten en lasten – en het daaruit vloeiende resultaat – moeten worden toegerekend aan de periode waarin deze zijn gerealiseerd. Bij meerjarige projecten betekent dit dat (de verwachte) winst niet pas aan het eind van het project als gerealiseerd moet worden beschouwd, maar gedurende de looptijd van het project tot stand komt en ook als zodanig moet worden verantwoord. Het verantwoorden van tussentijdse winst is daarmee geen keuze maar een verplichting die voortvloeit uit het realisatiebeginsel. Bij het bepalen van de tussentijdse winst is het wel noodzakelijk de nodige voorzichtigheid te betrachten.

#### Voorzichtigheid

Het pakket aan maatregelen dat vanaf 2016 voor grondexploitatie van kracht is geworden zorgt er in zijn algemeenheid voor dat afdoende rekening wordt gehouden met het voorzichtigheidsbeginsel en risico's beter kunnen worden beheerst. In het kort wordt hierna gerefereerd aan de belangrijkste maatregelen die in het wijzigingsbesluit en de Notitie Grondexploitaties zijn opgenomen:

- aanscherping van de definitie van grondexploitatie: eliminatie investeringen, lasten en te treffen voorzieningen die (te) ver verwijderd zijn van de feitelijke productie van bouwgrond;
- beperking van de looptijd tot 10 jaar
- kostentoe rekening conform WRO/BRO;
- jaarlijkse herziening/actualisatie van de grondexploitatie(begroting)
- verbod op het toerekenen van rente over het eigen vermogen.

Daarnaast wordt bij de bepaling van de tussentijdse winst rekening gehouden met de risico's die specifiek samenhangen met de nog te realiseren kosten en opbrengsten van de individuele grondexploitaties. Voorbeelden hiervan zijn onzekerheden/risico's over de aanbesteding van een (of meer) infrastructurele voorziening(en), die in een grondexploitatie zijn opgenomen (bouw- en woonrijp maken) of onzekerheden/risico's over de in de betreffende begrotingen van individuele grondexploitatie(s) opgenomen verwachtingen over afzetmogelijkheid of prijs van grond voor te bouwen vastgoed in een dynamisch marktsegment. Bij grondexploitaties waarbij nog veel kosten moeten worden gemaakt en/of nog veel kavels moeten worden verkocht, zullen de project-specifieke risico's en onzekerheden in de regel hoger zijn. Het gaat bij het bepalen van risico's uitdrukkelijk niet om risico's ten aanzien van (macro) ontwikkelingen voor de totale grondexploitatie zoals de verwachtingen op het gebied van economische groei of de vastgoedmarkt in zijn algemeenheid. Het gaat ook niet om risico's die samenhangen met mogelijke toekomstige programmatische aanpassingen van een grondexploitatie waarover de gemeenteraad nog moet besluiten. Dergelijke risico's horen (eventueel) thuis bij de weging van het benodigde weerstandsvermogen van de gemeente.

### Percentage of completion (Poc)

Voor het bepalen van de tussentijdse winst is aansluiting gezocht bij een algemeen aanvaardbare methodiek (bedrijfsleven, fiscaal), waarbij rekening is gehouden met de bijzondere kenmerken van gemeentelijke grondexploitaties. De doelstelling van het gemeentelijk grondbeleid is immers niet primair gericht op het behalen van financieel rendement, maar op het bereiken van het gewenste voorzieningenniveau voor inwoners en bedrijven. De Poc-methode houdt rekening met de fase waarin de grondexploitatie, zowel wat betreft de opbrengsten als de kosten, verkeert. Daarnaast is deze methode eenvoudig toepasbaar en kan eenduidig worden gehanteerd voor alle positieve grondexploitaties die door gemeenten worden uitgevoerd. Hiermee wordt aangesloten bij de doelstelling van de vernieuwing van het BBV, namelijk vereenvoudiging en eenduidigheid en daarmee een betere onderlinge vergelijkbaarheid tussen gemeenten.

### Voldoende zekerheid

Voor het tussentijds verantwoorden van winst is het noodzakelijk dat voldoende zekerheid bestaat over het (verwachte) resultaat van de grondexploitatie, ofwel het resultaat moet op betrouwbare wijze kunnen worden ingeschat. Het gaat hierbij niet om het hebben van zekerheid over alle aspecten die bij het uitvoeren van grondexploitatie spelen en macro ontwikkelingen die zich kunnen voordoen. Aan schattingen kleven in alle gevallen inherente onzekerheden. Uitgangspunt is het hebben van een degelijke onderbouwing van de schattingen voor de te verrichten werkzaamheden, te maken kosten en te realiseren opbrengsten in overeenstemming met de specifieke invulling van het grondexploitatiecomplex. Deze onderbouwing is nodig voor de grondexploitatiebegroting zoals deze ter besluitvorming wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. Voorts moet deze onderbouwing (grondexploitatiebegroting) jaarlijks worden herzien/geactualiseerd en moeten de specifieke projectrisico's worden benoemd, onderbouwd en gemonitord. Een dergelijke basis geeft voldoende zekerheid over het verwachte resultaat. Dit verwachte resultaat is niet te positief en ook niet te negatief bepaald (best estimate).

### Poc methode in praktijk

Naar rato van de voortgang van het project wordt tussentijds winst verantwoord. Hierbij wordt voor wat betreft de berekeningsmethodiek en de planinhoudelijke uitgangspunten niet afgeweken van de grondexploitatie of herziening zoals deze tot en met het verslagjaar door de raad zijn vastgesteld. Dit wordt berekend naar de mate waarin kosten en opbrengsten zijn gerealiseerd per individuele grondexploitatie. Hiermee wordt de totale winst over de individuele grondexploitatie opgedeeld/toegerekend aan de reeds verkochte kavels.

### **Indien nog geen gronden zijn verkocht is er dus nog geen sprake van gerealiseerde winst.**

Maatgevend is de realisatie *tot en met het lopende jaar* ten opzichte van het totaal van de kosten en opbrengsten van de grondexploitatie. In formule: % kostenrealisatie x % opbrengstrealisatie = % Poc. (ingeval de kosten voor 50% zijn gerealiseerd en de gronden voor 50% zijn verkocht, dan is de Poc dus 25%.)

**Onderstaande 2 voorbeelden** geven een nadere uitleg van de berekening van het tussentijds resultaat van een individuele grondexploitatie.

**Voorbeeld 1 (jaar 1):**

* € 1000	Opbrengsten	Lasten	Resultaat
Raming	7.600	5.800	1.800 Verwacht
Gerealiseerd	5.500	5.000	
Nog te realiseren	2.100	800	
Onzeker (bijv. 5% van de te realiseren baten en 10% op de nog te maken kosten). Verkoopopbrengst valt € 105.000 tegen en kosten vallen € 80.000 hoger uit.	105	80	
Raming incl. onzekerheid	7.495	5.880	1.615 Verwacht
Gerealiseerd/Raming	72%	86%	62%
(Tussentijdse) winstneming			1.008 Zeker

De raming betreft de totale opbrengsten en kosten van deze grondexploitatie over de *gehele looptijd*. Op de nog te realiseren opbrengsten en kosten worden de projectspecifieke risico's becijferd (bedrag risico \* kans op voordoen) en in mindering gebracht. Zoals hiervoor is aangegeven moeten deze risico's onderbouwd en toegespitst zijn op de nog te realiseren transacties en verwachte nog te maken kosten van deze grondexploitatie.

De *cumulatieve realisatie van opbrengsten en lasten tot en met het verslagjaar* wordt afgezet tegen de raming van de totale opbrengsten en kosten van de individuele grondexploitatie. De realisatie van deze grondexploitatie komt hiermee uit op 62%. De tussentijdse winst die als gerealiseerd moet worden beschouwd komt hiermee uit op € 1.008.

Berekening tussentijdse winst:

De gerealiseerde kosten bedragen  $5.800 - 800 = 5.000$

De gerealiseerde opbrengsten zijn  $7.600 - 2.100 = 5.500$

$5000/5800$  (kosten) \*  $5500/7600$  (opbrengsten) \* 1615 (1800 verwachte winst -/ 185 risico)

*Het gaat hierbij om de gerealiseerde winst tot en met het verslagjaar. De tussentijdse winst die in voorliggende jaar/jaren reeds is verantwoord, moet - voor de winst over het lopende jaar - hierop in mindering worden gebracht.* In dit voorbeeld was nog geen winst genomen in een voorliggend jaar.

De tussentijdse winst wordt verantwoord ten gunste van taakveld 8.2 Grondexploitatie (dan wel 3.2 grondexploitatie grootschalige bedrijvenlocaties).

De stand van het onderhanden werk eind van het jaar bedraagt:

Gerealiseerde kosten:	€ 5.000 D
Opbrengsten 5.500 -/ gerealiseerde winst 1.008:	€ 4.492 CR
Per saldo	€ 508 D

**Voorbeeld 2****Vervolg van voorbeeld: 1 jaar later (jaar 2):**

De nog te realiseren kosten zijn nu 500 en de nog te realiseren opbrengsten zijn 1.100.

Het risico ofwel de onzekerheden zijn ongewijzigd.

* € 1000	Opbrengsten	Lasten	Resultaat
Raming	7.600	5.800	1.800 Verwacht
Gerealiseerd	6.500	5.300	
Nog te realiseren	1.100	500	
Onzeker (bijv.5% van de te realiseren baten en 10% op de nog te maken kosten). Verkoopopbrengst valt € 105.000 tegen en kosten vallen € 80.000 hoger uit.	105	80	
Raming incl. onzekerheid	7.495	5.880	1.615 Verwacht
Gerealiseerd/Raming	86%	91%	78%
(Tussentijdse) winstneming			1.262 Zeker
Eerder tussentijds genomen winst			-/- 1.008
Nu (jaar 2) te nemen tussentijdse winst			255

De realisatie van deze grondexploitatie komt hiermee nu uit op 78%.

De cumulatieve tussentijdse winst die als gerealiseerd moet worden beschouwd komt hiermee uit op € 1.262. Na aftrek van de in jaar 1 genomen winst € 1.008 is de te nemen winst in jaar 2 € 255.

Berekening tussentijdse winst jaar 2:

De gerealiseerde kosten bedragen  $5.800 - 500 = 5.300$

De gerealiseerde opbrengsten zijn  $7.600 - 1.100 = 6.500$

$5300/5800$  (kosten) \*  $6500/7600$  (opbrengsten) \*  $1615$  (1800 verwachte winst -/- 185 risico) =  $1262 - 1008 = 255$

Bijzondere grondexploitaties

Het overgrote deel van de gemeentelijke grondexploitaties geven een "normale" cashflow te zien, met aan het begin relatief grote volumes aan kosten (vanwege voorbereiding, verwerving, sloop en werkzaamheden van bouwrijp maken) en na verloop van tijd een toenemende opbrengstenstroom door de verkoop van grondkavels. Bij dergelijke grondexploitaties zal er in de beginfase nog geen of slechts beperkt sprake zijn tussentijdse winst, omdat de realisatie van opbrengsten relatief laag is en omdat de project-specifieke risico's bij de aanvang van een project veelal hoger zijn. De tussentijdse winst zal in omvang toenemen naarmate de grondexploitatie vordert en de grondkavels daadwerkelijk worden verkocht en bebouwd en de project-specifieke risico's afnemen.

Uiteraard bestaan er uitzonderingen, waarbij de grondkavels relatief vlot en dus aan het begin van de grondexploitatie kunnen worden verkocht en de kosten voor voorzieningen zoals infrastructuur pas laat hoeven te worden gerealiseerd. De toepassing van de POC methode leidt in dergelijke gevallen tot een behoudende tussentijdse winst verantwoording.

Vanwege de eenduidigheid en eenvoud wordt voor dergelijke grondexploitaties geen uitzondering gemaakt voor het toepassen van de Poc-methode. Overweging die daarbij tevens een rol speelt voor de Commissie BBV is het stelsel van de gemeentelijke begroting. Via specifiek ingestelde reserves is het in alle gevallen mogelijk – ook meerjarig – rekening te houden met de prognose van met winsten die vanuit positieve grondexploitaties naar verwachting zullen gaan optreden.

#### Raakvlak met fiscale aangifte (Vpb)

Voor wat betreft de fiscale jaarwinstbepaling (vpb) zijn er nog geen uniforme regels of methodieken voor gemeentelijke grondexploitaties vastgesteld. In zijn algemeenheid moet de fiscale jaarwinst op basis van goed koopmansgebruik worden berekend. Ook hierbij is eene Percentage of completion - methode een aanvaardbare methodiek, zij het dat de tussentijdse winst (in het bedrijfsleven) veelal wordt bepaald op basis van hetzij de gerealiseerde omzet, hetzij de gerealiseerde kosten (en niet de vermenigvuldiging daarvan).

De BBV is een stelsel van lasten en baten. De Poc-methode is hierop aangepast en is gekozen om recht te doen aan het beginsel van voorzichtigheid dat bij een bestedings-huishouding als een gemeente extra belangrijk is. Gerealiseerde resultaten moeten immers niet te vroeg (er moet voldoende zekerheid zijn over het resultaat) worden besteed aan (andere) voorzieningen in de gemeente.

In de ogen van de commissie kan de ten behoeve van de gemeentelijke verslaggeving gehanteerde tussentijdse winstbepaling als basis dienen voor de fiscale winst. Het is uiteraard aan de individuele gemeente en de belastingeenheid om daarbij de specifieke feiten en omstandigheden in ogenschouw te nemen.