

Postadres Postbus 24, 9410 AA Beilen
Telefoon (0593) 53 92 22
Internet www.middendrenthe.nl
E-mail gemeente@middendrenthe.nl

Bezoekadres
Beilen Raadhuisplein 1
ma, di, vr 8.30 - 12.00 uur
wo 8.30 - 16.00 uur
do 8.30 - 20.00 uur
Smilde Hoofdweg 24
ma, do 8.30 - 12.00 uur
Westerbork B.G. van Weezelplein 10
di 8.30 - 12.00 uur

Gemeenteraad van Midden-Drenthe

Datum: 17 september 2015
Behandeld door: Astrid Schneider
Zaaknummer: 555822 **Pincode:**
Onderwerp: nieuwe regels voor de bouwgrondexploitatie

Uw brief van:
Uw kenmerk: /
Bijlagen:
Verzonden op:

Geachte raadsleden,

Met deze brief informeren wij u over nieuwe begrotingsregels voor de grondexploitatie. Die regels gelden vanaf 1 januari 2016.

Besluit begroting en verantwoording (BBV)

In de Gemeentewet en de Provinciewet staat onder andere dat elke gemeente ieder jaar een begroting en een jaarrekening moet opstellen. Gemeenten kunnen niet zelf beslissen hoe zo'n begroting en rekening er uit zien. Daarvoor zijn er landelijke regels. Die staan in het Besluit begroting en verantwoording, het BBV.

Er is een commissie die de regels in het BBV opstelt. Die commissie heeft op 10 juli 2015 een rapport uitgebracht over de grondexploitaties. In dat rapport staat onder meer welke nieuwe regels voor gemeenten gaan gelden op 1 januari 2016.

Bouwgrondexploitatie

De bouwgrondexploitatie is een apart onderdeel van de begroting. Dat is in alle gemeenten het geval. De gedachte daarachter is de volgende.

Als we als gemeente een gebied gaan ontwikkelen voor woningbouw of bedrijven, dan brengen we alle inkomsten en uitgaven die daarmee te maken hebben, overzichtelijk bij elkaar. De ontwikkeling van zo'n gebied vindt eigenlijk altijd over een groot aantal jaren plaats. Uitgaven en inkomsten lopen ook niet de hele periode gelijk op. Daarom wordt de exploitatie van een gebied apart in de begroting bijgehouden. En voor de overzichtelijkheid worden alle exploitaties bij elkaar gebracht in één bouwgrondexploitatie. Uiteindelijk heeft het resultaat van de bouwgrondexploitatie natuurlijk wel, positief of negatief, invloed op de 'gewone' exploitatiebegroting van de gemeente.

Op 16 april 2015 hebben we u over de bouwgrondexploitatie in de commissie Algemeen Bestuur algemene informatie gegeven. Dat gaan we in deze brief niet herhalen. Nu beperken we ons tot de veranderingen in de regels per 1 januari 2016.

Nieuwe regels per 2016

De BBV schrijft onder andere voor hoe we gronden moeten waarderen, wanneer we gronden lager moeten waarderen, welke termen we moeten gebruiken, welke kosten we wel en niet mogen toerekenen, hoe we rente moeten berekenen en welke besluiten moeten zijn genomen. Met de nieuwe regels wil de BBV voorkomen dat de boekwaarde van gronden te hoog wordt en gemeenten grote verliezen lijden doordat gronden lager moeten worden gewaardeerd. Verder willen ze de transparantie van de bouwgrondexploitatie vergroten en er voor zorgen dat er wordt aangesloten bij nieuwe wet- en regelgeving, zoals vennootschapsbelasting (Vpb). Deze belasting geldt per 1 januari 2016 voor gemeenten.

We gaan nu in op de belangrijkste wijziging per 1 januari 2016. Dit heeft te maken met niet in exploitatie genomen gronden.

In de bouwgrondexploitatie maken we onderscheid tussen gronden die al in ontwikkeling zijn en gronden die dat nog niet zijn. Afgekort hebben we het dan over IEGG (in exploitatie genomen gronden) en NIEGG (niet in exploitatie genomen gronden).

Vanaf 1 januari 2016 moeten we de NIEGG in de bouwgrondexploitatie materiële vaste activa gaan noemen. De term MVA sluit weer aan bij de vennootschapsbelasting. Materiële vaste activa zijn bezittingen van de gemeente die voor een langere periode worden gebruikt voor de bedrijfsvoering.

De MVA is verdeeld in twee categorieën:

1. Strategische gronden (gronden voor ontwikkeling) en
2. Gronden en terreinen

Op grond van deze nieuwe indeling, hebben wij op basis van de stand van zaken nu de volgende strategische gronden binnen de NIEGG:

1. Lieving Beilen
2. Ossebroeken II Beilen
3. Bedrijventerrein Leemdijk Noord Smilde
4. Beilen Oost
5. Gronddepot Eursinge Beilen
6. Hoofdstraat 34 Westerbork
7. Nieuw Balinge fase II (woningbouw)
8. De Lindelaar Westerbork (wordt toegevoegd in de loop van 2015).

Gronden en terreinen is de nieuwe naam voor het complex verspreide percelen. Hier zijn gronden onder gebracht zoals een evenemententerrein, losse percelen of een ijsbaan bijvoorbeeld. Het zijn percelen die niet op korte termijn worden bebouwd of zelfs helemaal niet worden ontwikkeld.

We zijn van plan om u de komende periode voorstellen voor te leggen om een aantal complexen vóór 1 januari 2016 in exploitatie te nemen. Het gaat dan om: bedrijventerrein Leemdijk Noord Smilde, gronddepot Eursinge Beilen, Hoofdstraat 34 Westerbork en Nieuw Balinge fase 2. Door de gronden in exploitatie te nemen komt de rente niet ten laste van de “gewone” exploitatiebegroting van de gemeente. Als u met onze voorstellen instemt, vallen deze gronden vanaf 1 januari 2016 dus niet meer onder de NIEGG maar onder de IEGG. Per 1 januari 2016 krijgt de IEGG de naam BIE; bouwgrond in exploitatie.

De waarde van strategische gronden (peildatum 1 januari 2016) mogen we tot 2020 handhaven. In de periode 2016-2020 moeten we deze gronden in exploitatie nemen. Is gedurende deze overgangsperiode al duidelijk dat wij de gronden niet gaan ontwikkelen, dan moeten we ze afwaarderen in overeenstemming met de regels van de BBV.

Vanaf 1 januari 2016 mogen we geen rente en indirecte kosten toerekenen aan strategische gronden. Voor de begroting van 2016 houdt dit een structureel nadeel in van € 120.000,00, dat ten laste komt van de ‘gewone’ exploitatiebegroting. Dit nadeel verwerken wij in de concept begroting 2016.

Duurzaam wonen Beilen oost

Begin dit jaar heeft u een brief ontvangen over het nieuwe woongebied ten oosten van Beilen. Hierin staat onder andere dat wij in 2015 starten met het planologische kader voor het gebied. Dit gaat over vragen zoals: waar komt groen, hoeveel groen, waar kan je bouwen, wat mag je bouwen, hoeveel mag je bouwen enzovoort. Als dat kader klaar is, berekenen wij op basis daarvan de kosten en opbrengsten en vertalen die in een grondexploitatiebegroting. Deze leggen we in 2016 ter vaststelling aan u voor. Hierdoor komen de rentelasten van deze percelen niet meer ten laste van de “gewone” exploitatiebegroting.

Voortgang

Op de gebruikelijke momenten in de planning- en controlcyclus informeren wij u periodiek over de bouwgrondexploitatie en de voortgang hiervan. De invoering van het volledige rapport van de commissie BBV en de gevolgen lichten we toe bij de jaarrekening van de bouwgrondexploitatie.

Informatie

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Astrid Schneider, beleidsmedewerker, te bereiken op maandag, dinsdag, woensdagochtend, donderdag en vrijdag via tel. (0593) 53 93 06.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Midden-Drenthe,

de secretaris,

de burgemeester.