

# Herziening BBV-verslaggevingsregels Grondexploitaties

## Raakvlakken BBV en VPB

Henk van der Heijden, vz commissie BBV

## Aanleiding

- Afboekingen/verlies grondposities gemeenten
- Vernieuwing BBV: transparantie en vergelijkbaarheid
- Vennootschapsbelasting overheidslichamen

## Definitie Grondexploitatie

018

***Het transformatieproces  
waarbij grond en (eventueel) aanwezige opstallen  
worden omgevormd naar bouwrijpe grond  
met als oogmerk (opnieuw) te worden bebouwd***

## Definitie Grondexploitatie BBV

- Grondexploitatie/grondbedrijf scherper formuleren
- Meer eenduidigheid/vergelijkbaarheid tussen gemeenten
- Aansluiting bij WRO/BRO en particuliere grondexploitant



level  
playing  
field

**Basis definitie ondernemersbegrip Vpb**



2015

2016

2017

2018

## Wijziging verslaggeving grondexploitaties

- Niet in exploitatie genomen gronden (NIEG)
- Kostentoe rekening BBV ↔ WRO/BRO
- Rente en disconteringsvoet
- Raadsbesluit vaststelling grondexploitatieplan en -begroting
- 10-jaarstermijn bouwgronden in exploitatie
- Toelichting Bouwgronden in exploitatie (BIE)

## Wijziging verslaggeving grondexploitaties Niet in exploitatie genomen gronden

- NIEG per 1/1 2016 afgeschaft
- Huidige NIEG :  - materiële vaste activa  
- bouwgrond in exploitatie
- Overgangsregeling (af)waardering tot 1 januari 2020

**Vpb: oud NIEG => MVA vermogensbeheer (in beginsel)**

## Verslaggeving grondexploitaties

2018

Bouwgrond in exploitatie (BIE)

- Lopende operationele grondexploitatie projecten
- Niet-actieve grondprojecten (ingetrokken/stilgelegd/nog niet gestart)
- Anticiperend met toekomstig bezit (NIE)
- Herinrichtingsprojecten
- Faciliterend met kosten
- Werken voor
- Vastgoedontwikkeling (scholen, buurten, brandweerkazernes .....

## Wijziging verslaggeving grondexploitaties

### Kostentoerekening BBV ⇔ WRO/BRO

- Ruimtelijke ordening (structuurvisie, bestemmingsplan)
- Planvorming/planvoorbereiding
- Verwerving van grond / vastgoed
- Tijdelijk beheer
- Sloop
- Bodemsanering
- Civiel- technische werken (bouwrijp- en woonrijpmaken)
- Verkoop/Uitgifte van bouwgrond
- Oplevering openbare ruimte en voorzieningen (planbetekenis en bovenwijks)
- Beheer openbare ruimte en voorzieningen

**Vpb: kosten en opbrengsten WRO/BRO acceptabel**



# Wijziging verslaggeving grondexploitaties

## Rente en disconteringsvoet

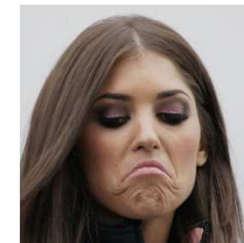
> Rente over Vreemd Vermogen

> Partiële financiering of omslagstelsel

> Rente over Eigen Vermogen

> Disconteringsvoet

2018  
BBV



Vpb



WACC  
3%-5%



# **Wijziging verslaggeving grondexploitatie**

## **Raadsbesluit vaststelling operationele grondexploitatie**












- > Planinhoudelijk en ruimtelijke programma
- > Grondexploitatiebegroting
- > Overheveling van MVA (oud NIEG) naar BIE

**Vpb: Raadsbesluit aanvangscriterium ondernemerschap**  
**(dan wel eerdere aankoop vastgoed met als oogmerk grex)**



## **Wijziging verslaggeving grondexploitaties 10-jaarstermijn bouwgronden in exploitatie**

- > Beperken van onzekerheden en risico's
- > Beperken activeren van kosten ohw
- > Beperken van zeer lange terugverdienperiodes
- > Indien > 10 jaar aanvullende beheersmaatregelen

Aspect	BBV	Vpb
Grondbedrijf/grondexploitatie als organisatie ⇔ ondernemer		
Grondbedrijf-vreemde zaken		
Start van de grondexploitatie/ondernemerschap	Raadsbesluit vaststelling grex	Raadsbesluit vaststelling grex, dan wel eerdere aankoop vastgoed met oogmerk grex
Kosten en opbrengsten	WRO/BRO	WRO/BRO
NIEG	Geen grex MVA	Geen grex Vermogensbeheer (in beginsel)
Sfeerovergang MVA => grex	Boekwaarde	Marktwaarde
Sfeerovergang grex => Beheer OR		
Sfeerovergang grex => Beheer erfp	Marktwaarde	Marktwaarde
Rente omslagstelsel		
Rente vreemd vermogen		
Rente eigen vermogen		<b>AFGEKEURD</b>

