

**Raadsinformatie**

*Aan* Raad  
*Portefeuillehouder* Wethouder van der Put  
*Onderwerp* Herziening grondexploitaties  
*Datum* 01-03-16  
*Afschrift aan*

---

Met de gemeenteraad is afgesproken dat alle grondexploitaties twee keer per jaar worden herzien. In juni van het boekjaar ten behoeve van het opstellen van de begroting in het daarop volgende jaar. En in november/december ten behoeve van het opstellen van de jaarrekening.

De vorige herziening is door het college vastgesteld in juni 2015. De herziening van november / december is nog niet door het college vastgesteld en daarom nog niet aan de commissie en de raad aangeboden.

Dat heeft te maken met de veranderingen in de regelgeving die zijn ingegaan en die op komst zijn. In onderstaand overzicht wordt een beknopt overzicht van deze wijzigingen gegeven.

Met name de invoering van de Vennootschapsbelasting (VPB) per 1 januari 2016 leidt er toe dat wij nog eens kritisch willen kijken naar de uitgangspunten en de wijze waarop onze grondexploitatie is opgesteld. Dat is niet gemakkelijk omdat de effecten van de VPB op de grondexploitatie mondjesmaat bekend worden.

Zoveel mogelijk willen we bij de huidige herziening hier al rekening mee houden. Momenteel wordt bekeken welke optimaliseringsmogelijkheden er zijn om de financiële impact van de vennootschapsbelasting op de gemeente Goirle te beperken en maximaal te beheersen.

We zijn in elk geval tot de conclusie gekomen dat er andere strategische inzichten gaan gelden bij het opstellen van grondexploitaties. Wij willen u graag informeren over de ontwikkelingen in de regelgeving en de daarmee samenhangende strategische inzichten. Daarom stellen wij voor in de commissievergadering van de commissie Ruimte van 23 maart een presentatie te geven. Het is verstandig als daar ook de financieel specialisten van de fracties bij aanwezig zijn.

**Ontwikkelingen in de regelgeving**

Er is een aantal ontwikkelingen in de regelgeving omtrent grondexploitaties. Hieronder wordt kort toegelicht wat de ontwikkelingen en wijzigingen zijn.

Vennootschapsbelasting

Per 1 januari 2016 is de Vennootschapsbelasting (Vpb) voor overheidsondernemingen ingevoerd.

Over de ondernemersactiviteiten waar de gemeente winst op maakt zal Vennootschapsbelasting betaald moeten worden. Dit heeft impact op de gemeentelijke grondexploitaties.

Adviseur Baker Tilly Berk heeft een rapport uitgebracht over de gevolgen van de invoering van de Vpb voor de Goirlese situatie. Uit deze verdiepingsslag komt naar voren dat vooral het gemeentelijk grondbedrijf in dit kader van belang is. Daarbij kan gedacht worden aan:

- Kostentoe rekeningen
- Moment van winstneming
- Bepaling voorzieningen
- Combinatie met verliesgevende activiteiten
- Strategie grondposities.

#### Wijziging BBV-verslaggevingsregels

De commissie BBV (Besluit, Begroting en Verantwoording) heeft de afbakening, definiëring en verslaggevingsregels rondom grondexploitaties kritisch onder de loep genomen. De reden hiervoor is een aantal ontwikkelingen rondom grondexploitaties. Namelijk: de forse afwaardering van gemeentelijke grondposities in de afgelopen jaren, de aanbevelingen uit het rapport Vernieuwing BBV over transparantie en vergelijkbaarheid, en de aankomende Omgevingswet.

De afbakening is ook onvermijdelijk in het kader van de aankomende vennootschapsbelastingplicht voor gemeenten. Het kan namelijk de fiscale discussie over de afbakening van de ondernemersactiviteit en de toe te rekenen kosten en opbrengsten versimpelen.

De commissie heeft een aantal voorstellen uitgewerkt die leiden tot een wijziging in het BBV en de uitwerking hiervan. Het is de bedoeling dat de voorgenomen wijzigingen met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2016 ingaan.

De effecten op de grondexploitaties van deze wijzigingen hebben betrekking op:

1. Looptijd grondexploitaties
2. Kostentoe rekening
3. Toerekenbare rente
4. Afschaffing categorie NIEGG gronden

#### De nieuwe grondexploitatie in de Omgevingswet

Op 1 juli 2015 is het wetsvoorstel voor de Omgevingswet aangenomen door de Tweede kamer. Nu ligt dit bij de Eerste kamer. Deze wet bevat een apart hoofdstuk over grondexploitaties. Invoering van de wet brengt veranderingen met zich mee ten opzichte van de huidige regelgeving. Het maken en vaststellen van een exploitatieplan ten behoeve van het gemeentelijk kostenverhaal komt te vervallen. Daarvoor in de plaats komen exploitatieregels in het omgevingsplan en exploitatievoorschriften in de omgevingsvergunning. Belangrijke wijziging is ook dat de kosten voor bovenplanse verevening komen te vervallen. Daarvan is sprake wanneer financiële overschotten van winstgevende locaties worden gebruikt om tekorten elders te verevenen. De post bovenwijkse voorzieningen blijft intact, maar daarvoor geldt dat sprake moet zijn van profijt, toerekening en evenredigheid. Deze wijziging is nagenoeg dezelfde als die hiervoor genoemd bij de bijdrage aan de fondsen in het kader van de BBV.

-----

