

# Raadsvoorstel

## GEMEENTEBESTUUR

onderwerp            Besluit Begroting en Verantwoording  
raadsnummer 2017    25  
collegevergadering d.d. 11 april 2017  
raadsvergadering d.d. 31 mei 2017  
fatale termijn  
programma            Algemene Middelen  
portefeuillehouder    W. van den Beucken

team REPMA  
registratienummer 1130587  
steller PHJ van Os  
doorkiesnummer +31 77 3599673  
e-mail p.vanos@venlo.nl  
datum 4 april 2017  
bijlage(n)  
datum verzonden

### Voorstel om te besluiten

1. Kennis nemen van de gewijzigde BBV-richtlijnen grondexploitatie
2. Instemmen met de exploitatietermijn en de risico-beperkende beheersmaatregelen Kazernekwartier

Burgemeester en wethouders van Venlo  
de secretaris

de burgemeester

Piet Lucassen

Antoin Scholten

## Raadsvoorstel

### Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

In het Besluit begroting en verantwoording (BBV) zijn richtlijnen opgenomen voor de gemeentelijke jaarlijkse begrotingen en verantwoordingsstukken.

In 2016 zijn richtlijnen met betrekking tot de grondexploitatie gewijzigd.

Een tweetal richtlijnen is van directe financiële invloed op de lopende gemeentelijke grondexploitaties te weten een richtlijn met betrekking tot de duur van de exploitatieperiode en een richtlijn met betrekking tot de in de grondexploitatieberekening te hanteren rekentechniek.

Om risico's te beperken mag de scope van de grondexploitatie niet langer bedragen dan 10 jaar. De gemeenteraad kan besluiten deze termijn te verlengen in combinatie met zogenaamde risico-beperkende beheersmaatregelen.

Voor het Kazernekwartier geldt dat de exploitatietermijn de periode van 10 jaar overschrijdt (exploitatieperiode t/m 2030). Voorgesteld wordt in te stemmen met deze termijn en met de voorgestelde beheersmaatregelen gericht op verlaging van de risico's met betrekking tot de inkomsten uit grondverkoop na 2026.

Naast bovenstaande wijziging van de richtlijnen zijn ook de richtlijnen met betrekking tot de rekenmethodiek gewijzigd. Voor een aantal grondexploitatieberekeningen heeft dit financiële gevolgen. Deze gevolgen worden in het kader van de jaarrekening 2016 aan de raad voorgelegd. Vooruitlopend hierop wordt voorgesteld kennis te nemen van de gewijzigde BBV-richtlijnen Grondexploitatie.

### Onderbouwing

#### Algemene toelichting

#### 1. Wat is kernopgave (Wat is de belangrijkste opdracht voor de gemeenteraad?)

De raad wordt gevraagd kennis te nemen van de directe financiële gevolgen van de nieuwe richtlijnen van het Besluit Begroting en Verantwoording voor de gemeentelijke grondexploitaties.

De raad wordt in het kader van deze nieuwe richtlijnen gevraagd in te stemmen met de exploitatietermijn van het project Kazernekwartier en de daarmee samenhangende risico-beperkende beheersmaatregelen

#### 2. Relatie met programma

Algemene middelen

#### 3. Wat is het beoogde maatschappelijke resultaat (Wat wilt u bereiken?)

Realisatie van de gemeentelijke grondexploitaties binnen de aangepaste regelgeving

#### 4. Wat en waarom? (Waarom is dit voorstel nodig?)

Aangepaste regelgeving Besluit Begroting en Verantwoording

#### 5. Afweging / argumentatie (Welke politieke keuzevraagstukken dienen zich aan? Zijn er reële alternatieven? Welke belangenafweging moet daarbij door de raad worden gemaakt?)

Het is wettelijk vastgelegd dat gemeenten, provincies en waterschappen jaarlijks begrotings- en verantwoordingsstukken moeten opstellen. Voor gemeenten en provincies is de regelgeving hieromtrent vastgelegd in het Besluit begroting en verantwoording (BBV). In het BBV is opgenomen dat er een commissie is voor het Besluit begroting en verantwoording (commissie BBV) met als taak zorg te dragen voor een eenduidige uitvoering en toepassing van het BBV. Daarnaast is het de taak van de commissie om te zorgen voor een visie ten aanzien van rechtmatigheid in de controleverklaring van gemeenten, gemeenschappelijke regelingen, provincies en waterschappen. Dit doet zij ondermeer door het uitbrengen van richtinggevende notities, het onderhouden van de Kadernota rechtmatigheid en het beantwoorden van praktijkvragen.

De commissie BBV heeft in 2016 een notitie Grondexploitatie opgesteld waarin gewijzigde richtlijnen met betrekking tot de grondexploitatie zijn opgenomen. In de nota grondbedrijf 2017 (raad nov. 2016) bent u reeds ingelicht over deze richtlijnen.

Een tweetal richtlijnen is van directe financiële invloed op de lopende gemeentelijke grondexploitaties te weten een richtlijn met betrekking tot de duur van de exploitatieperiode en een richtlijn met betrekking tot de rekentechniek (rente en disconteringsvoet). De richtlijnen worden hieronder beschreven en vertaald in gevolgen voor de gemeentelijke grondexploitaties. Deze gevolgen zijn conform de notitie van de commissie BBV in de jaarrekening 2016 verwerkt.

## Exploitatieperiode

### BBV-richtlijn:

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.

### Gevolgen voor de gemeentelijke grondexploitaties

Alle gemeentelijke grondexploitaties met uitzondering van het project Kazernekwartier kennen een exploitatieperiode die de maximale termijn van 10 jaar niet overschrijdt.

In het kader van de besluitvorming Kazernekwartier afgelopen jaar (juni 2016) heeft uw raad reeds kennis genomen van de overschrijding van deze termijn:

“Juist in verband met de marktsituatie en ter verlaging van de risico's is in 2015 voorgesteld de aanvankelijke exploitatieperiode (-2025) te verlengen. De basis voor de begrotingen vormt de globale planning van werkzaamheden. De realisatie van de werkzaamheden vindt plaats in de periode t/m 2030. Omdat wij daarnaast de risico's hebben beperkt door het programma fors terug te brengen (van 140.000 m2 bvo naar 110.000 m2 bvo) achten wij voldoende risico-beperkende maatregelen te hebben genomen en stellen we u voor kennis te nemen van de verlenging van de exploitatieperiode en onze overweging.”

Conform de richtlijn dienen mogelijke beheersmaatregelen gezien te worden vanuit de overweging dat opbrengsten in de verdere toekomst steeds minder goed te voorspellen zijn en dat daardoor de waarde van de schattingen over het eindsaldo van een grondexploitatie steeds beperkter wordt. De beheersmaatregelen zouden vanuit die optiek vooral gericht moeten zijn op het mitigeren van de risico's naarmate de terugverdientermin langer duurt dan 10 jaar. Derhalve worden naast eerder genoemde risico-beperkende maatregelen onderstaande beheersmaatregelen voorgesteld.

### *beheersmaatregelen*

In de grondexploitatie van het kazernekwartier (juni 2016) zijn opbrengsten opgenomen uit grondverkoop, uit de verkoop van bestaande en te handhaven gebouwen en de verkoop van parkeergronden.

De grondverkoop voorziet in de verkoop van gronden voor de bouw van ca 97.000 m2 BVO (bruto vloer opp.). Een deel hiervan (25.000 m2 BVO) is voorzien in de periode na 2026. Gezien de lange termijn en de daarmee samenhangende onzekerheden wordt de grondprijs van deze gronden niet geïndexeerd (opbrengststijging 0%) en gehandhaafd op het niveau van 2016.

Daarnaast is in de grondexploitatie (per 2030) gerekend met de verkoop van parkeergronden voor de exploitatie van ca 1800 parkeerplaatsen na een aanvankelijke exploitatie van deze parkeerplaatsen binnen de grondexploitatie. Op basis van de parkeerexploitatieberekening is deze waarde in juni 2016 berekend op ca. 15 miljoen euro. Deze waarde is berekend op grond van o.a. een bezettingspercentage van de parkeerplaatsen van 30% in de aanvangssituatie tot 43% in de definitieve eindsituatie. Gezien de lange termijn en de daarmee samenhangende onzekerheden wordt voorgesteld

## Raadsvoorstel - onderbouwing

het bezettingspercentage in de eindsituatie terug te brengen tot maximaal 40%. De waarde van de parkeergronden daalt hierdoor met ca. 20 % naar ca. 12 miljoen euro.

De minderopbrengsten kunnen in het geval van het project Kazernekwartier opgevangen worden door de hierna beschreven richtlijn met betrekking tot rente en disconteringsvoet. Deze richtlijn leidt in het geval van het kazernekwartier tot lagere rentelasten die bovenstaande minderopbrengsten compenseren.

De aangepaste grondexploitatie en investeringsbehoefte worden in het kader van de jaarrekening 2016 door uw college vastgesteld resp. aan de raad voorgelegd ter besluitvorming. Naast de gevolgen van de BBV-richtlijnen worden tevens de financiële gevolgen van autonome ontwikkelingen in betreffende grondexploitatie verwerkt. Per saldo hebben deze aanpassingen geen gevolgen voor het geraamde exploitatieresultaat Kazernekwartier.

Geadviseerd wordt in te stemmen met de exploitatietermijn en de risico-beperkende beheersmaatregelen Kazernekwartier.

### Rente en disconteringsvoet

#### BBV-richtlijn:

In de grondexploitaties wordt met rente gerekend. Deze rente wordt berekend over zowel de kosten als de opbrengsten. Het saldo van kosten en opbrengsten in een grondexploitatie wordt vervolgens teruggerekend naar de waarde per nu met een rentepercentage, de zogenaamde disconteringsvoet. In de nieuwe notitie van de BBV is bepaald dat:

- er geen renteopbrengsten meer berekend mogen worden over de kosten die gedekt worden uit het eigen vermogen van de gemeente;
- de omrekening naar de waarde van de grondexploitatie per nu moet plaatsvinden op basis van het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone.

#### Gevolgen voor de gemeentelijke grondexploitaties

Tot nog toe werd in de grondexploitatie gerekend met een rente van 4,5 tot 5,5 % per jaar afhankelijk van de looptijd van de grondexploitatie. Het geraamde eindresultaat werd vervolgens met hetzelfde percentage naar nu (contante waarde) teruggerekend.

Tegenover dit resultaat op contante waarde werd een voorziening gevormd (in geval van exploitatietekorten).

Bovenstaande richtlijn betekent dat de rekenrente in de gemeentelijke grondexploitaties wordt verlaagd naar 3,13%. Hierdoor dalen de rentelasten. Dit leidt voor het merendeel van de grondexploitaties met een geraamd tekort tot een gunstiger eindresultaat.

Hiertegenover staat echter dat de terugrekenrente (disconteringsvoet) fors lager is dan voorheen (2% in plaats van 4,5% tot 5,5%) waardoor voor de grondexploitaties Centrumplan Blerick en Venlo Centrum Zuid het saldo op contante waarde ongunstiger wordt en de eerder gevormde voorziening onvoldoende is.

De als gevolg van de rekentechniek aangepaste grondexploitaties, investeringsbehoefte en aanpassing van de noodzakelijke voorzieningen worden in het kader van de jaarrekening 2016 door uw college vastgesteld resp. aan de raad ter besluitvorming voorgelegd.

## Raadsvoorstel - onderbouwing

Voor nadere toelichting voor de gevolgen van de individuele grondexploitaties verwijzen we naar de stukken die ten behoeve van de jaarrekening 2016 worden opgesteld.

Vooruitlopend op de behandeling van de jaarrekening 2016 wordt geadviseerd kennis te nemen van de gewijzigde BBV-richtlijnen grondexploitatie.

### 6. Welke externe partners en adviesraden zijn erbij betrokken?

Het voorstel is in overleg met PWC (accountant) tot stand gekomen

### 7. Financiële paragraaf

De financiële gevolgen van de risico-beperkende beheersmaatregelen Kazernekwartier worden gecompenseerd door de voorschriften over de nieuwe rekentechniek. Voor het project Kazernekwartier kennen de nieuwe richtlijnen per saldo geen financiële consequenties. Voor de projecten Centrumplan Blerick en Venlo Centrum Zuid kennen de voorschriften negatieve financiële gevolgen. Deze gevolgen worden verwerkt in de grondexploitatieberekeningen die in het kader van de jaarrekening 2016 aan u worden voorgelegd.

### 8. Risicoparagraaf (welke risico's spelen een rol bij de besluitvorming?)

Wel of geen risico	Wel of niet
Juridische aspecten en wettelijk kader	Niet
Financiële risico's en aspecten	Niet
Economische risico's	Niet
Maatschappelijke risico's	Niet
Exploitatie, realisatie, ontwikkeling, beheer, bouw- en planschade	Niet
Afbreukrisico's en mogelijke contractschade (in relatie tot externe partners)	Niet
Overige strategische risico's	Niet

Toelichting (Benoem de relevante, strategische risico's)

De nieuwe richtlijnen grondexploitatie zijn erop gericht de risico's binnen de grondexploitaties te beperken. Voor de risico's per grondexploitatie wordt verwezen naar de toelichting op de grondexploitaties in de jaarrekening 2016.

### 9. Vervolprocedure voor de raad

In de jaarrekening 2016 worden, zoals gebruikelijk bij de jaarrekening, de grondexploitaties herzien. Autonome ontwikkelingen als aangepaste plannen, nieuwe inzichten e.d. worden verwerkt in actuele grondexploitatieberekeningen. Ook de gevolgen van de aangepaste richtlijnen BBV worden hierin verwerkt en aan u voorgelegd.

# Raadsbesluit

## GEMEENTEBESTUUR

onderwerp            Besluit Begroting en Verantwoording  
raadsnummer 2017    25  
raadsvergadering d.d. 31 mei 2017

team REPMA  
steller PHJ van Os  
doorkiesnummer +31 77 3599673  
e-mail p.vanos@venlo.nl  
datum 4 april 2017

De raad van de gemeente Venlo;

gelezen het voorstel van het college van 11 april 2017, registratienummer 1130587;  
gelet op artikel 149 van de Gemeentewet;

besluit(en) vast te stellen:

Kennis genomen te hebben van de gewijzigde BBV-richtlijnen Grondexploitatie;  
In te stemmen de exploitatietermijn en de risico-beperkende beheersmaatregelen  
Kazernekwartier

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 31 mei 2017.

De griffier

De voorzitter

Geert van Soest

Antoin Scholten