

## BIJLAGE 4

Aan : College/Raad  
Van : Norman van der Ende  
Datum : 16 oktober 2015  
Onderwerp : Beleidsuitgangspunten NIEGG BBV/ VPB  
Status : concept

---



### *NIEGG-gronden*

Niet in exploitatie genomen (bouw)grond (NIEGG) is meestal anticiperend of strategisch aangekocht. Er is dan nog geen grondexploitatiebegroting, maar de grond past wel in gedachten (verwachtingen) over gemeentelijke bebouwinguitbreiding. Voor deze grond moet een *reëel en stellig voornemen bestaan dat deze in de nabije toekomst zal worden bebouwd*. Deze verwachting moet zijn gebaseerd op een raadsbesluit. In dit besluit dient de raad inhoud te hebben gegeven aan ambitie en planperiode.

NIEGG-gronden kenmerken zich dus door het feit dat er sprake is van een stellig voornemen. Dit voornemen kan op korte termijn zijn, maar ook op lange termijn. Ook de zwaarte van het voornemen kan verschillen. Er kan enerzijds sprake zijn van een structuurvisie of een convenant, die alvast tot NIEGG is bestempeld in de administratie (geen concreet voornemen), tegenover anderzijds een GREX die nog wel kan wijzigen in de invulling, maar wel definitief zal worden ontwikkeld tot IEGG = In Exploitatie Genomen Gronden (de bouw zal aanvangen over bijvoorbeeld 3 jaren, maar wat er gebouwd wordt op welke locatie is nog niet ingevuld). Overigens kan een GREX een aanzienlijke looptijd kennen.

Daarbij zijn als gevolg van de crisis veel NIEGG's feitelijk niet ontwikkeld. Hoewel het voornemen nog bestaat, is de realiteit van het voornemen in sommige gevallen niet meer aanwezig. Deze gronden zouden feitelijk moeten behoren tot voorraad (ruil)gronden, dan wel vaste activa. Deze grond zal of worden verkocht/geruild, dan wel duurzaam in gebruik worden genomen via verpachting, dan wel bijvoorbeeld recreatie (park, speelweide, openbaar groen, enz.). Deze tendens is pas recent aangevangen.

### *MVA*

Het voornemen tot herziening verslaggevingsregel grondexploitatie BBV stelt dat gronden die nog niet kwalificeerbaar als bouwgrond in exploitaties zijn, moeten onder de MVA vallen als 'strategische gronden'. Dit is geen keuze.

Kortom we onderscheiden:

- a) NIEGG - *met reëel en stellig voornemen*. Dit betreft complexen die vaak nog aan het begin van de ontwikkeling zitten en waarvan het programma nog fors kan wijzigen.
- b) NIEGG - *zonder reëel en stellig voornemen*. Dit betreft gronden waarvoor geen ontwikkeling (meer) gezien wordt binnen een door de raad vastgestelde termijn (bijvoorbeeld - structuurvisietermijn).
- c) Daarnaast wordt er in het besluit begroting en verantwoording gesproken over:
  - *Vaste materiële activa*: grond met een vaste bestemming, niet in een transformatieproces (van ruwe naar bouwrijpe grond). Veelal zal er sprake zijn van ondergrond van gebouwen, wegen, parken, pleinen of van land-/bosbouwgronden. Er is geen sprake van een vervaardigingsprijs, maar van een verkrijgingsprijs.
  - *Plottende activa (voorraden)*: gronden die niet zijn aangekocht met het stellige voornemen tot toekomstige bouw, maar om op afzienbare termijn te ruilen voor gronden waarop wel een toekomstige bouw is/wordt voorgenomen. Omdat er voor deze ruilgronden geen vervaardigingsproces zal gaan plaatsvinden, kan er geen sprake zijn van activeerbare vervaardigingskosten.

#### *Waardering van IEGG en NIEGG*

Verliesvoorzieningen worden bij IEGG's getroffen als een grondexploitatie een negatieve eindwaarde heeft. Voor het verlies/ verschil tussen eindwaarde en budgetneutraal resultaat moet een verliesvoorziening getroffen worden. De voorzieningen bij de NIEGG's zijn op basis van recente taxatie van de marktwaarde van de gronden bepaald (met een bepaalde bestemming dan wel voornemen) minus de boekwaarde. Dit voorgaande is ook omschreven op pagina 36 en 45 van de nota grondbeleid.

#### *BBV*

De nieuwe BBV richtlijn stelt dat eventuele afwaarderingen/verliezen niet direct genomen hoeven te worden, maar dat hier een overgangperiode voor is gereserveerd tot 31-12-2019. Besluiten over wat te doen met de NIEGG's dienen wel voor 31-12-2015 genomen te zijn.

#### *VPB*

Ten aanzien van de VPB plicht per 01-01-2016 zal de gemeente moeten aangeven wat haar ondernemingsactiviteiten zijn. Het in exploitatie nemen van gronden betreft een ondernemingsactiviteit. Gronden die ondergebracht worden bij de MVA of worden afgestoten, behoren niet tot ondernemingsactiviteiten en zijn dus niet belastingplichtig. Om een goed inzicht te krijgen in de toekomstige belastingdruk en om daarnaast de juiste strategische keuzes te kunnen maken, ondermeer bij het opstellen van de openingsbalansen, is het wenselijk om voor 1-1-2016 te weten wat we doen met de NIEGG's en het college van B&W daarover besluiten te laten nemen.