

## **Parameterbrief 2016:**

Vanwege de aanstaande vennootschapsbelastingplicht (hierna: Vpb-plicht) per 1 januari 2016 is aanpassing noodzakelijk in de systematiek voor kaderstelling van het onderdeel parameters bij grondexploitaties.

Onder de financiële parameters van de grondexploitatie worden verstaan:

- kosten- en opbrengsten;
- rente & disconteringsvoet;
- bandbreedte grondprijzen.

De directe aanleiding om een parameterbrief op te stellen is deze aanstaande Vpb-plicht. De vennootschapsbelasting gaat gelden voor alle activiteiten van overheidsbedrijven welke structurele overschotten behalen en welke geen directe overheidstaken zijn. Voor gemeente Noordoostpolder ligt het zwaartepunt daarom bij de grondexploitaties.

Om de belastingdruk waar mogelijk te kunnen beheersen is het noodzakelijk om goed onderbouwde parameters te hanteren. De genoemde financiële parameters hebben namelijk impact op de resultaatverwachtingen en de hoogte van de waarden op de openingsbalansen van de verschillende in exploitatie genomen complexen. Deze openingsbalansen worden voor de Vpb-plicht voorlopig opgesteld per 1 januari 2016 en voor het indienen van de eerste vennootschapsbelastingaangifte in 2017, afgestemd met de Belastingdienst.

De fiscale openingsbalans zal niet gelijk zijn aan de waarden van de grondexploitaties zoals deze opgenomen zullen worden in de jaarrekening 2015. De oorzaak hiervoor is gelegen in de verschillen in regelgeving en voorschriften tussen de vennootschapsbelasting en het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

De Belastingdienst stelt eisen aan de verantwoording van de financiële parameters. Een goede onderbouwing op basis van historie en trends richting toekomst zijn noodzakelijk. Voor de Vpb-plicht en de hieruit voortvloeiende op te stellen openingsbalans, wordt aangesloten bij de parameters van deze nota en de bewegingsvrijheid in de bandbreedtes. Daarnaast geeft het invulling aan de eisen die de BBV stelt aan grondexploitaties ten aanzien van onderbouwingen op basis van marktinformatie. Een belangrijke kanttekening is om als gemeente niet in een te vroeg stadium alle in deze discipline noodzakelijke bewegingsvrijheid in de uitvoering weg te nemen wat, in een markt die snel andere inzichten kan geven, niet optimaal is.

### Kosten- en opbrengsten

De opbouw van kosten en opbrengsten van een grondexploitatie zijn van belang voor het kunnen opstellen en doorrekenen van een grondexploitatie. De jaarlijkse indexering van kosten en opbrengsten hebben een wezenlijke impact op de waarde van het complex in zowel bedrijfseconomische als fiscale zin.

Kosten betreffen:

- verwervingen;
- planontwikkelingskosten & VTU (uren en tarief);
- bouw- en woonrijpmaken;
- overig.

Opbrengsten: betreffen:

- grondopbrengsten Emmeloord;
- grondopbrengsten dorpen;
- overig (pachtinkomsten, etc.).

### Marktconformiteit

Op basis van marktinformatie en langjarige inflatiegemiddelden worden de kosten- en opbrengstenstijging per kosten-/ opbrengstesoort bepaald. Gekeken wordt naar wat er aan prijsontwikkeling is gerealiseerd in het lopende boekjaar en naar de verwachtingen op korte-, middellange- en lange termijn. Prognoses zijn gebaseerd op wat er onlangs is gerealiseerd en welke trends zich voordoen, maar daarnaast wordt ook terug gekeken over langere periodes en naar de stand van de conjunctuur. Markttransacties geven de beste indicatie van het actuele prijsniveau en prijsontwikkelingen op de korte en mogelijk de middellange termijn. Gefundeerde uitspraken doen over de lange termijn is ondoenlijk. Dit is niet met cijfers te onderbouwen. De beste optie is om aan te sluiten op langjarige gemiddelden en daarnaast het in acht houden van het 'voorzichtigheidsbeginsel'.

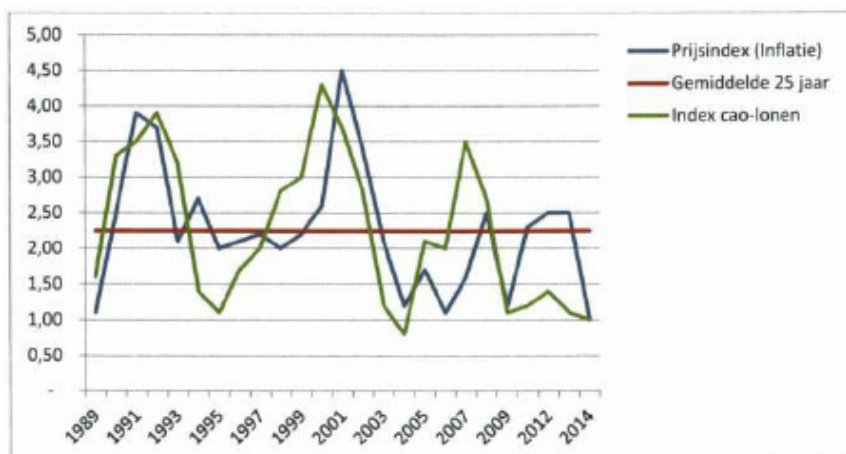
### Grondprijzenniveau

Op landelijk niveau is de tendens dat woningbouwrijzen stijgen en het aantal verkopen toeneemt. In 2015 zijn er al meer bouwvergunningen afgegeven dan in 2014, een indicatie dat de bouwproductie ook toeneemt en naar verwachting voorlopig blijft toenemen. In 2013 is de bodem bereikt voor wat betreft de woningbouwrijzen, sinds die tijd stijgen rijzen weer voorzichtig. De grondrijzen voor woningbouw zijn de resultante van woningbouwrijzen en woningbouwrijzen. De rijzen van bedrijventerreinen zijn landelijk gezien min of meer stabiel. Er is nog altijd een overaanbod aan terreinen, echter de aantrekkende economie zorgt voor een aantrekkende vraag naar nieuwe terreinen. De verwachting is dat rijzen blijven stijgen, gemiddeld met circa 2,0% per jaar.

In gemeente Noordoostpolder werkt dit herstel enigszins vertraagd en afgevlakt door. In de crisis zijn rijzen minder hard gedaald en nam het aantal verkopen minder af en nu stijgen rijzen minder snel en stijgt het aantal verkopen voorzichtig. In 2015 blijven rijzen min of meer stabiel ten opzichte van 2014 en dat geldt ook voor verkopen. Ook voor gemeente Noordoostpolder is de verwachting dat de rijzen voorzichtig blijven stijgen. Voor wat betreft de bedrijventerreinen zijn ook hier de rijzen stabiel. Er zit echter beweging in de verkopen. In 2014 werd er nagenoeg niets verkocht, terwijl er in 2015 veel interesse is in de afname van veel bedrijfsmeters. Het aanbod is meer dan voldoende; de prijs is dan ook stabiel en de verwachting is dat deze op den duur zal meestijgen met het gemiddelde inflatieniveau.

### Indexering kosten en opbrengsten

Voor het bepalen van de kosten- en opbrengstindexering wordt aansluiting gezocht bij langjarige indexen die door het CBS worden bijgehouden. Twee van meest indicatieve indexen zijn: de prijsindex (algemene inflatie) en de index loonontwikkeling. Over de afgelopen tien jaar ligt het gemiddelde van deze indexen op 1,75%. Over een periode van 25 jaar is dit percentage 2,25%.



### *Parameter indexering*

De indexering voor kosten en opbrengsten voor de grondexploitaties wordt gesteld op 2,0%. Voorzichtigheidshalve wordt voor 2015 en 2016 geen indexering van de opbrengsten toegepast. Voorts wordt het college met deze brief het mandaat gegeven om onderbouwd een andere invulling te geven aan deze parameter.

### Rente

Gezien het feit dat grondexploitaties meerjarig zijn en de kosten voor de baten uitgaan, wordt er in grondexploitaties met rente gerekend. Gemeente Noordoostpolder rekent per de (meerjaren)programmabegroting 2016 – 2019 met een interne rekenrente van 2,75%. Deze rekenrente dekt minimaal de gemiddelde rente af van alle leningen die de gemeente heeft uitstaan.

De commissie BBV stelt in haar nieuwe richtlijn, dat de rente die wordt toegerekend aan grondexploitaties moet worden gebaseerd op de werkelijke rente over het vreemd vermogen ten opzichte van het totaal vermogen. Voor gemeente Noordoostpolder ligt dit rentepercentage op 1,5%. Echter, fluctueert de rente van dag tot dag en wordt mede bepaald door ontwikkelingen in de kapitaalmarkt.

### *Parameter rente*

Voor de in exploitatie genomen complexen wordt een rente van 1,5% gehanteerd. Voorts wordt het college met deze brief het mandaat gegeven om onderbouwd een andere invulling te geven aan deze parameter.

### Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is het rekenpercentage dat wordt gebruikt om toekomstige kosten en opbrengsten contant te maken. Zo is één euro nu meer waard dan één euro in de toekomst, omdat er op de bank over deze euro rente ontvangen had kunnen worden.

Over de hoogte van dit percentage verschillen de VNG en de Belastingdienst sterk van mening. Volgens de VNG is voor gemeenten de disconteringsvoet gelijk aan de rente, dus 1,5%. De Belastingdienst is van mening dat bovenop deze rente van 1,5%, een opslag noodzakelijk is voor het 'risico' wat wordt gelopen over de exploitatie van de activiteiten. Deze opslag wordt ook wel de rendementseis genoemd. Dit rendement moet volgens de Belastingdienst worden vergeleken met het rendement wat een private ondernemer wil behalen met zijn onderneming. De Belastingdienst heeft naar verluid een percentage van 8,0% in de overleggen met de VNG genoemd.

Het college neemt het standpunt in dat voor de grondexploitaties in gemeente Noordoostpolder behalen van rendement geen hoofdzaak is en dat het 'grondbedrijf' meer gezien zou moeten worden als een maatschappelijk ondernemer, mogelijke waardeontwikkelingen worden ingezet voor het maatschappelijke doel.

### *Parameter disconteringsvoet*

De disconteringsvoet is gesteld op 3,5%, uitgaande van de rente, met een beperkte opslag voor het drijven van een maatschappelijke onderneming.

Voorts wordt het college met deze brief het mandaat gegeven om onderbouwd een andere invulling te geven aan deze parameter.

### Bandbreedte grondprijzen

De grondprijzen worden jaarlijks vastgesteld in de grondprijzenbrief. Voor de woningbouw vrije sector gebeurt dit via de residuele grondwaarde bepaling en voor de bedrijventerreinen via de comparatieve methode. Voor de werking van deze methodes wordt verwezen naar de jaarlijkse grondprijzenbrief.

### *Parameter bandbreedte grondprijzen*

Voor deze parameter wordt aangesloten op de jaarlijks vastgestelde grondprijzenbrief en het midden van de bandbreedtes. Voorts wordt het college met deze brief het mandaat gegeven om onderbouwd een andere invulling te geven aan deze parameter.