

BOUWSTENEN VOOR SOCIAAL

Welke ontwikkelingen komen op ons af?

Bijeenkomst spelregels vanuit financieel perspectief, 22 juni 2016

Wouter van den Wildenberg

Erik Vlaming





Inhoud

- BBV
 - Historie
 - Actuele ontwikkelingen
- Vennootschapsbelasting
- Actualiteiten gemeentelijk vastgoed



Hoofdlijn historie BBV



- 2004 Invoering BBV
- 2013 Notitie waardering vastgoed
- 2014 Rapport 'Vernieuwing van de begroting en verantwoording van gemeenten' van de commissie-Depla
- 2015 brochure Hoofdlijnen vernieuwing Besluit Begroting en Verantwoording o.l.v. BZK
- 2015 Strengere boekhoudregels grondexploitatie Commissie BBV
- 2015 Handreiking VPB
- 2016 17 maart publicatie wijzigingsbesluit in Staatsblad

Vernieuwing BBV 2015 – 2016

1. Uniforme taakvelden
2. Beleidsindicatoren
3. Kengetallen financiële positie
4. Verbonden partijen
5. Verplicht programma voor overhead en rente
6. Programma baten en lasten
7. Verscherpte boekhoudregels voor grondexploitatie
8. Raakt aan BBV: Vennootschapsbelasting



Uniforme taakvelden

- Programma-indeling begroting blijft (niveau raad)
- Productbegroting college krijgt verplichte indeling naar 49 taakvelden
- Indeling gelijk voor informatieverstrekking aan Rijk, CBS, etc. (lv3 → I4All)
- Doel: meer betrouwbare vergelijkingscijfers tussen gemeenten
- Gevolg vastgoed verplichte verantwoording cf. taakindeling
 - Onderwijshuisvesting
 - Sportaccommodaties
 - Musea
 - Beheer overige gebouwen



Beleidsindicatoren



- Voorgeschreven basis-set indicatoren, ca 50
- Aansluiting bij indicatoren sociaal domein decentralisaties
- Keuze aan gemeente extra indicatoren toegesneden op eigen context
- Doel: vergelijkbaarheid beleidsprestaties verbeteren (inzicht in outcome W-vragen)
- Indicatoren beschikbaar gesteld op www.waarstaatjegemeente.nl



Kengetallen financiële positie

Doel: meer zicht op toekomstbestendigheid

Begroting jaar t	Verloop van de kengetallen					
Kengetallen:	Verslag. t-2	Begr.t-1	Begr. t	mjr t+1	mjr t+2	mjr t+3
netto schuldquote						
netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen						
solvabiliteitsratio						
structurele exploitatieruimte						
grondexploitatie						
belastingcapaciteit						



Verbonden partijen

- Doel: meer grip op verbonden partijen
- Eenvoudiger voorwaarden paragraaf Verbonden Partijen
- Duidelijke indeling GR, stichting, vereniging, vennootschappen en coöperaties
- Risico's deelname verbonden partijen voor gemeentebegroting explicieter



Verplicht programma voor overhead en rente

- Huidige BBV wordt als ingewikkeld en niet transparant ervaren: integrale kostprijzen
- Doel vernieuwing: transparant maken efficiency gemeente (zelf doen of uitbesteden)
- Algemene overhead niet langer aan programma's toegerekend, maar als afzonderlijk budget door raad vastgesteld
- Definitie overhead: alle kosten die samenhangen met de sturing en ondersteuning van de medewerkers in het primaire proces.
- Effect praktijk: tariefberekening vraagt aanpassing (leges, riool, etc.)



Wijziging stelsel Baten en Lasten

- Verplicht activeren van investeringen met maatschappelijk nut
 - Doel: beter vergelijkbaar en betaling naar nut
- Activering investeringen: netto methode in geval bijdragen derden
 - Doel: betere vergelijkbaarheid, transparantie, eenvoud
- Beter inzicht in het EMU-saldo
 - Doel: grip op overheidsschuld
 - Geprognosticeerde balans einde jaar bij begroting
 - Geprognosticeerde wijzigingen schuldpositie in beeld



Belangrijkste aanscherping boekhoudregels grondexploitaties

- Geen Niet In Exploitatie Genomen Grond (NIEGG) meer, maar Bouwgrond in Exploitatie (BIE) of Materieel Vast Activum (MVA)
- Looptijd BIE maximaal 10 jaar
- Jaarlijkse actualisatie vastgesteld door gemeenteraad
- Aansluiting voor toerekening kosten aan BIE bij Bro
- Randvoorwaarden aan activeren voorbereidingskosten
- Geen rente op Eigen Vermogen toerekenen aan BIE
- Disconteringsvoet maximaal Europees streefpercentage inflatie



Vennootschapsbelasting

- Doel: scheppen gelijk speelveld overheidsondernemingen en overheid
- VPB-plicht bij kwalificatie 'ondernemer' voor een taak
- Relevant voor vastgoed:
 - Veel vastgoed valt onder een verlieslatende maatschappelijke taak
 - Het overige vastgoed valt meestal onder 'regulier vermogensbeheer'
 - Alleen bij een relatief grote, winstgevende commerciële vastgoedportefeuille ontstaat VPB-plicht



Resumé relevantie BBV en VPB voor gemeentelijk vastgoed

- BBV notitie waardering vastgoed (2013)
- Vernieuwing BBV 2016:
 - Verantwoording vastgoed cf verplichte taakvelden
 - Onderwijshuisvesting
 - Sportaccommodaties
 - Musea
 - Beheer overige gebouwen
 - Eigen huisvesting verantwoord via overhead
 - Omslagrente wordt beperkt: max 0,5% afwijking t.o.v. inkooprente
- VPB: gemeentelijk vastgoed meestal 'niet door ondernemerspoort'





Notitie waardering vastgoed

	Met een bedrijfseconomische functie (winst of waardeestijging)	Met een maatschappelijke functie (duurzaam subsidiëren, winst < € 0,-)
Bestuurlijke intentie om het vastgoed af te stoten	A Waarderen tegen laagste van marktwaarde en boekwaarde → Taxatie marktwaarde nodig, op basis van highest and best use en taxatie onder bijzonder uitgangspunt	C Waarderen tegen laagste van marktwaarde en boekwaarde → Taxatie marktwaarde nodig, op basis van highest and best use
Bestuurlijke intentie om het vastgoed duurzaam te exploiteren	B Waarderen tegen laagste van marktwaarde en boekwaarde → Taxatie marktwaarde nodig, op basis van highest and best use	D Boekwaarde (marktwaarde is niet nodig; deze kan wel strategisch inzicht geven).



Actualiteiten gemeentelijk vastgoed

- Verkoop overtallig vastgoed
 - Terug naar kerntaken
 - Formatie vastgoedbeheer verkleinen
 - Begrotingsgaten onderhoud dichten
- Financieel-strategisch portefeuillemanagement
 - KPI's vastgoedportefeuille benoemen en op sturen
 - Kostprijsdekkende huur
 - Vraag-aanbod analyses
 - Integrale optimalisatie gebruik, verkoopopbrengsten en exploitatie
- Verduurzaming
 - Hoe verduurzaming betalen?
 - Waarderen verduurzaamd gebouw
 - Huur daken t.b.v. zonnepanelen

Ontwikkeling professionalisering gemeentelijk vastgoed



4. Regisseur

- portefeuille optimalisatie € en maatschappelijk rend.
- Scenarioanalyses niet-kernvoorraad
- Naar buiten gericht, marktkennis



3. Matchmaker

- Vastgoedvraag in beeld
- Matching vraag en aanbod



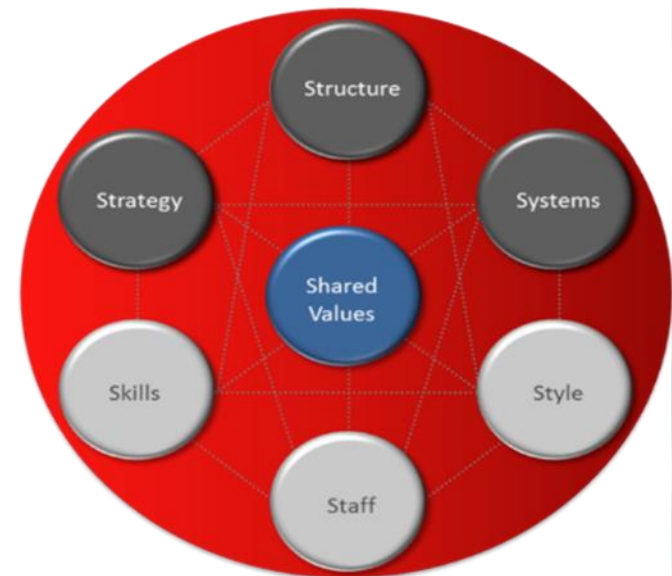
2. Financieel manager

- KPI's benoemd
- managementinfo object en portefeuille
- Uniforme huurprijsmethodiek
- Transparante koppeling vastgoed en begroting



1. Beheerder

- Informatie op orde
- Objecten in conditie



Bron 7 S-en organisatie-model: Mc Kinsey

BOUWSTENEN

VOOR SOCIAAL.

