

# BOUWSTENEN VOOR SOCIAAL

## Begroten en verantwoorden

Actualiteitencollege

14 maart 2019

Erwin Daalhuisen

Paul Mooij



# BOUWSTENEN VOOR SOCIAAL

## Vastgoed, waarde, begroting en duurzaamheid in het BBV

Erwin Daalhuisen

Director

Fakton Consultancy



# Notitie Materiële Vaste Activa



- 2015-2016: Vernieuwing BBV
- December 2017: BBV publiceert notitie “Materiële Vaste Activa”.
- Nadere richtlijnen voor:
  - Activeren,
  - Waarderen,
  - Afschrijven,
  - Restwaarde,
  - Onderhoud

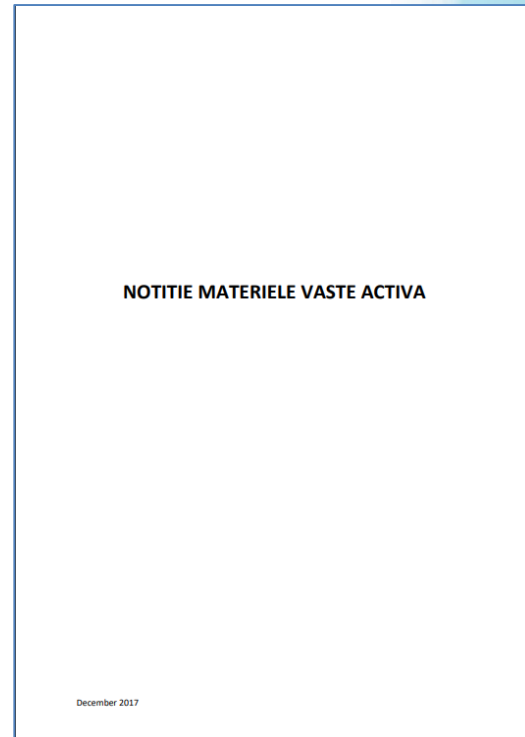
NOTITIE MATERIELE VASTE ACTIVA

December 2017

# Notitie Materiële Vaste Activa



- Vastgoed valt over het algemeen onder “investeringen met economisch nut”.
- Met ingang van 1 januari 2017 moeten alle investeringen, die vanaf het begrotingsjaar 2017 of later gereed komen, geactiveerd worden.
- Aangeschafte vaste activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of de vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de inkoopprijs en de bijkomende kosten.



# Notitie Materiële Vaste Activa



- De Gemeenteraad stelt bij verordening de zogenaamde ‘waarderingsgrondslagen’ vast, zoals:
  - Afschrijvingsmethode per categorie;
  - Moment van starten met afschrijven;
  - De gebruiksduur per categorie kapitaalgoederen ofwel de afschrijvingstermijn;
  - De componentenbenadering;
  - Restwaarde.

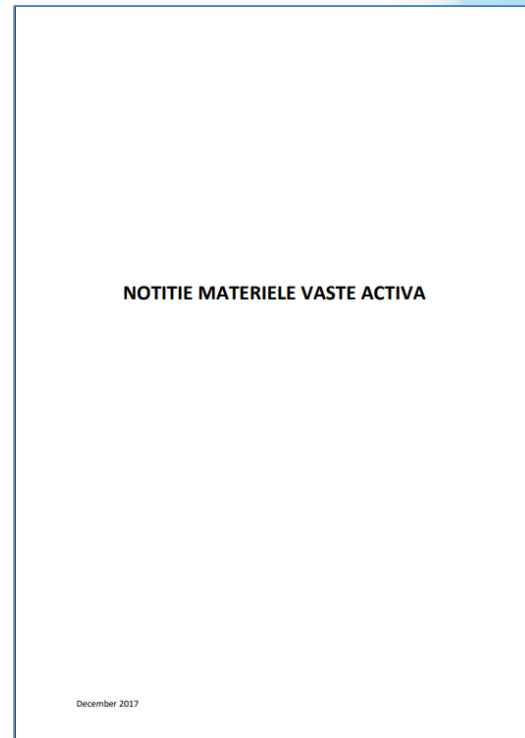
NOTITIE MATERIELE VASTE ACTIVA

December 2017

# Notitie Materiële Vaste Activa



- Het BBV schrijft geen afschrijvingsmethode voor. De gemaakte keuze dient voor gelijksoortige activa, vanuit de gedachte van een bestendige gedragslijn, eensluidend te zijn.
- Het BBV schrijft geen afschrijvingstermijnen voor, omdat de gebruiksduur afhankelijk kan zijn van de lokale omstandigheden. De gemeente dient zelf de gebruiksduur per categorie van de kapitaalgoederen vast te stellen.
- De waarderingsgrondslagen moeten vastgesteld zijn in het activeringsbeleid van de gemeente. Dit beleid moet consistent worden toegepast voor dezelfde activacategorieën en consistent in de tijd. Tevens dient hierbij te worden aangegeven of de gemeente wel of niet rekening houdt met een restwaarde.



# Notitie Materiële Vaste Activa



- Financiële Experts stelden tien vragen over drie onderwerpen aan de Commissie BBV:
- Activeren of niet
- Vervallen duurzame exploitatie
- Verkrijgen van vastgoed

NOTITIE MATERIELE VASTE ACTIVA

December 2017

# Activeren of niet

- Thema: levensduurverlengende investeringen in relatie tot groot onderhoud, de componentenmethode en onderhoudsvorzieningen
- Nota materiële vaste activa zegt dat investeringen:
  - leiden tot een significante kwaliteitsverbetering; en/of
  - leiden tot een levensduurverlenging; en/of
  - aanpassingen betreffen om te voldoen aan wet- en regelgeving (bijv. investeringen in een gebouw om te voldoen aan veiligheidsvoorschriften).





# Vraag 1

**Vraag:** Maakt het feit of je rendement maakt op je uitgave in onderhoud nog uit voor de wijze van boekhoudkundige verwerking?

Stel je hebt maatregelen te nemen ter verduurzaming van je gebouwen die niet in je MJOP zijn opgenomen. De maatregelen genereren een positief exploitatieresultaat, te weten lagere energielasten.

Welke mogelijkheden zijn er voor het activeren van dit soort maatregelen waar de gemeente geen geld voor heeft gereserveerd, maar die wel exploitatie-opbrengsten genereren?

**Antwoord: = kwaliteitsverbetering**

Maatregelen c.q. uitgaven waar later een hogere opbrengst tegenover staat door een significante verbetering (in dit geval verduurzaming) moeten gezien worden als een investering: tegenover de (hogere) kapitaallasten staan dan de (hogere) baten.



# Vraag 2

**Vraag:** Het thema Duurzaamheid in het algemeen: Hoe moeten gemeenten gezien vanuit het BBV duurzaamheidsmaatregelen boekhoudkundig verwerken als een significante kwaliteitsverbetering van het gebouw zelf discutabel is?



**Antwoord:** = lokale regelgeving

Dergelijke uitgaven zijn bedoeld voor toekomstig gebruik en zullen niet voorzien zijn als (groot) onderhoud: deze moeten daarom geactiveerd en afgeschreven worden.



# Vraag 3

**Vraag:** Het thema Circulariteit: In de nota staat 'In de praktijk zal veelal worden afgeschreven naar een boekwaarde van € 0, omdat activa gedurende de afschrijvingsperiode technisch en economisch slijten/verouderen'. Inmiddels worden in de praktijk steeds meer initiatieven ontwikkeld tot het waarderen en administreren van de grondstoffen die daarmee tot een restwaarde leiden. In hoeverre staat het BBV dit toe?



**Antwoord:** = lagere sloop-/herstelkosten vanwege verkrijgbare waardevolle restanten

Zie hoofdstuk 5.2 van de notitie Materiële vaste activa: de gemeente is vrij in het bepalen van haar afschrijvingsbeleid.



# Vervallen duurzame exploitatie

- Thema: Het momentum van vervallen van de **intentie tot duurzame exploitatie**
- Nota materiële vaste activa spreekt over het bepalen van de directe opbrengstwaarde en indien noodzakelijk het toepassen van een duurzame waardevermindering



# Vraag 4

**Vraag n.a.v. een voorbeeld:** een gemeente onderzoekt de mogelijkheden van verkoop van het lokale voetbalstadion dat zij tot dat moment duurzaam in exploitatie heeft gehad en afhankelijk van de uitkomsten van het onderzoek mogelijk ook blijft hebben. Wanneer is het moment van het nemen van de duurzame waardevermindering: bij de start van dit onderzoek, bij besluitvorming over het voornemen tot verkoop naar aanleiding van dit onderzoek of bij daadwerkelijke verkoop pas? Immers, het mandaat voor verkoop van objecten ligt vaak bij het hoofd Vastgoed; daar is 'slechts' een minder formeel MT- of directiebesluit voor nodig.



**Antwoord:** Het besluit tot in de verkoop zetten is relevant, niet het moment van feitelijke verkoop. Zie hoofdstuk 4.3 van de notitie Materiële vaste activa inzake het bepalen van de directe opbrengstwaarde. Het is aan de gemeente om mandatering voor verkooptransacties te bepalen. Als een waardevermindering wordt verwacht dan kan de gemeente het vastgoed onafhankelijk laten taxeren: de uitkomst daarvan is bepalend voor de mogelijke waardevermindering.

NB bij de intentie tot verkoop dient het vastgoed van de materiële vaste activa naar de voorraden te worden overgebracht. De verwachte eventuele hogere verkoopwaarde wordt in de toelichting vermeld, het betreft immers een bestemmingswijziging.



# Vraag 5

**Vraag:** Wordt met het taxeren bedoeld het vaststellen van de marktwaarde volgens de richtlijnen van de NRVT, bedrijfswaarde volgens de Raad voor Jaarverslaglegging RJ645, of wordt er gedoeld op taxatiewerkzaamheden voor interne doeleinden waarbij een grotere mate van vrijheid is in het tot stand komen van de waardering? Een eenduidig waarde begrip kan leiden tot vergelijkbaarheid van gemeentelijke organisaties en inzicht in financiële positie.

**Antwoord:**

Het is aan de gemeente hoe tot een onafhankelijke deskundige taxatie te komen.



# Vraag 6 & 7

**Vraag:** Kan een WOZ waarde gehanteerd worden als externe taxatie?

**Antwoord:**  
Nee

**Vraag:** Bij welke termijn wordt er gesproken over “een naar verwachting duurzaam lagere marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde”.

**Antwoord:**  
Er is geen expliciete termijn gesteld.



# Verkrijging bestaand vastgoed

- Thema's splitsing grond en opstal en afschrijftermijn
- Notitie materiële active gaat hier beperkt op in





# Vraag 8

**Vraag:** Moet bestaand vastgoed bij aanschaf gesplitst worden in grond en opstal? Hier staat niets over in de nota MVA, maar het lijkt het netwerk zinvol hierover wat op te nemen, bijvoorbeeld dat je de keuze hebt tot splitsing of niet, maar dat je dat direct bij de verkrijging moet doen. Daarna mag het niet meer.

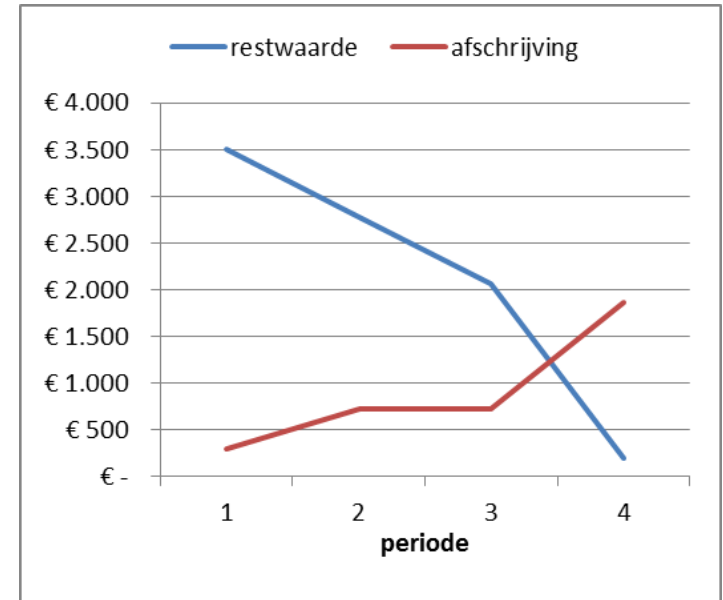
**Antwoord:** Zie definitie in schema op blz. 32 van de notitie Materiële vaste activa: vastgoed omvat grond en opstallen.



# Vraag 9

**Vraag:** Bepaling restant afschrijftermijn: Zijn er vanuit het BBV voorschriften voor de afschrijftermijn van bestaand Vastgoed dat door de gemeente verworven wordt?

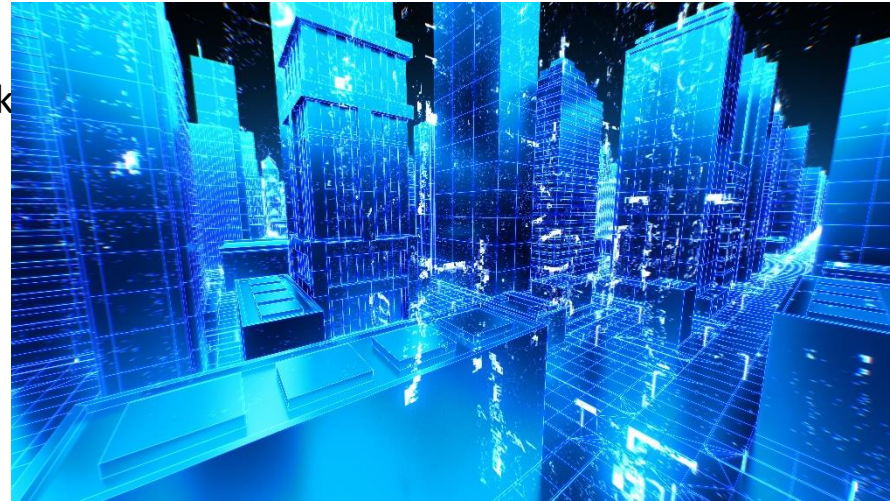
**Antwoord:** Zie eerdere antwoorden en hoofdstuk 5.2 van de notitie Materiële vaste activa: de gemeente is vrij in het bepalen van haar afschrijvingsbeleid.



# Vraag 10

**Vraag:** Ziet de commissie BBV het belang om tot een uniform beoordelingskader voor gemeentelijk vastgoed te komen waarbij de doelstelling is om te komen tot financiële vergelijkbaarheid in:

- Integrale kosten betreffende vastgoed;
- Markt- en boekwaarde van het vastgoed voor zowel bedrijfseconomisch- als maatschappelijk vastgoed;



**Antwoord:** Het transparant verantwoorden van de wijze waarop gemeenten omgaan met hun vastgoed acht de commissie van het grootste belang. Daardoor kunnen verschillen tussen gemeenten beter worden verklaard en in hoeverre lokale omstandigheden bijdragen aan de verschillen.



# Wat kun je met die vrijheid?



- Conclusie V&A met Commissie BBV:
- Er zijn duidelijke richtlijnen over wanneer een **investering** geactiveerd moet worden.
- Ook is er duidelijkheid tegen **welk bedrag** moet worden gewaardeerd.
- De gemeente heeft een grote mate van vrijheid in vaststellen van het beleid voor **afschrijven** en **restwaarde**.

# Casus: gemeente Groningen



- Taakstelling: beduidende bezuiniging op vastgoed.
- Vraag: kunnen we door invoering van een restwaarde de kapitaallasten verlagen?
- Achtergrond:
  - Veel panden al zeer lang in bezit gemeente Groningen
  - Daardoor lage boekwaarde, richting nul
  - Lastig bij invoeren kostprijsuur
  - Nieuwbouw is duur en leidt tot hoge kostprijsuur
  - Voor kernvastgoed en parkeergarages al langer restwaarde ingevoerd

# Casus: gemeente Groningen



- Uitkomst: het kan!
- To do:
  - Invoering componentenmethode
  - Bepalen restwaardepercentage per component per categorie
  - Berekenen restwaardedoel per categorie
  - Herberekenen toekomstige afschrijvingen
  - Consequenter omgaan met onderhoudsvoorziening
  - Deel vrijval kapitaallasten naar onderhoudsvoorziening
- Specifieke situatie (zoals slooppand): afwijken van restwaardedoel

Raadsvoorstel



Onderwerp **Financiële Verordening gemeente Groningen**