

## **Verslaggevingsvoorschriften ten aanzien van Ruimtelijke projecten**

De verslaggevingsvoorschriften voor Ruimtelijke projecten zijn vastgelegd in het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) en nader uitgewerkt in de Notitie Grondbeleid van de commissie BBV.

In deze voorschriften wordt het volgende gezegd over Voorbereidingskosten van een grondexploitatie:

*Het activeren van voorbereidingskosten voor grondexploitaties als kosten van onderzoek en ontwikkeling onder de immateriële vaste activa is toegestaan onder de volgende voorwaarden:*

- 1. de kosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst Wro/Bro (overeenkomstig stellige uitspraak E); en*
- 2. de kosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vaste activa; na maximaal 5 jaar moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie en kunnen dan worden overgeboekt naar de desbetreffende BIE, dan wel worden afgeboekt ten laste van het jaarresultaat; en*
- 3. plannen tot ontwikkeling van de grond waarvoor de voorbereidingskosten worden gemaakt, moeten bestuurlijke instemming hebben, blijkend uit een raadsbesluit.*

Wanneer de voorbereidingskosten worden opgenomen in een actieve grondexploitatie, gelden de volgende voorschriften voor het nemen van winst of verlies op een grondexploitatieproject:

*Het voorzichtigheidsbeginsel leidt ertoe dat realisatie van winst moet worden uitgesteld tot daarover voldoende zekerheid bestaat. Dit betekent echter niet dat pas winst moet worden genomen bij het afsluiten van het grondexploitatiecomplex. Volgens het realisatiebeginsel dient in de situatie dat voldoende zekerheid is over de winst, de winst te worden genomen. Hierbij dient de percentage of completion methode te worden gevolgd. Indien aan de volgende voorwaarden is voldaan, bestaat er voldoende zekerheid om winst te kunnen nemen:*

- 1. het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én*
- 2. de grond (of het deelperceel) moet zijn verkocht; én*
- 3. de kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie genomen).*

*Het treffen van een afboeking of een voorziening gebeurt bij een geprognosticeerd verlies direct ter grootte van dit volledige verlies. Als sprake is van een voorziening ingericht ter bestrijding van de (verwachte) tekorten in grondexploitaties, dan moet die maximaal voor de boekwaarde van het onderhanden werk van betreffende bouwgrond in exploitatie worden gepresenteerd als een waardecorrectie op de post bouwgrond in exploitatie. Deze wijze van verantwoording is naar analogie van de voorziening voor dubieuze debiteuren.*

### **Doorwerth Centrum**

Op basis van het Raadsbesluit Masterplan Centrumplan Doorwerth konden sinds 2017 de voorbereidingskosten en eventuele andere kosten die worden gemaakt voor het project centrumplan Doorwerth op de balans bij de immateriële vaste activa geboekt. In het voorstel werd destijds rekening gehouden met een negatief resultaat op de grondexploitatiebegroting. Doel was om met een uitgewerkte grondexploitatiebegroting te komen en deze te laten vaststellen door de raad. Op dat moment zou er sprake zijn van een actieve grondexploitatie. Uit de grondexploitatiebegroting zou moeten blijken dat de voorbereidingskosten worden terugverdiend binnen het project.

Uit het raadsvoorstel dat nu voorligt blijkt dat de voorbereidingskosten inmiddels flink zijn opgenomen en het op basis van de uitgangspunten van het vastgestelde masterplan niet mogelijk is om deze terug te verdienen binnen de grondexploitatie.

Het college stelt voor om het masterplan te knippen in deelprojecten, om zo de grip en sturing te vergroten. Daarnaast stelt zij voor om onderzoek te doen naar de mogelijkheden tot optimalisatie van de opbrengsten.

Vanuit het voorzichtigheidsprincipe stelt het college voor om de plankosten af te boeken.

**Daarmee geeft het college aan dat zij het niet reëel vindt om er vanuit te gaan dat binnen de vastgestelde periode van maximaal 5 jaar (dus voor 2022):**

- **de grondexploitatie(s) zijn geopend en**
- **waarbij uit deze grondexploitatie(s) blijkt dat de voorbereidingskosten worden terugverdiend.**

**Wat betekent dit voor de jaarrekening 2020?**

Bij de jaarrekening 2020 controleren wij of de geactiveerde voorbereidingskosten voor Doorwerth Centrum voldoen aan de verslaggevingsregels. Op basis van het collegebesluit over Doorwerth Centrum moeten we dan concluderen dat we niet aan de verslaggevingsregels voldoen. Dat geldt ook wanneer de raad nu niet instemt met het voorstel.

**Wanneer kunnen we de voorbereidingskosten wel op de balans laten staan?**

We kunnen de voorbereidingskosten alleen op de balans laten staan wanneer we met een raadsbesluit aannemelijk kunnen maken dat het realistisch is dat er voor 2022 een grondexploitatie wordt vastgesteld waarbinnen alle voorbereidingskosten worden terugverdiend.

Dat raadsbesluit zal dan voor de behandeling van de jaarrekening 2020 moeten worden genomen.