



BBV en Vastgoedmanagement

Bijeenkomst Vastgoedprofessionals te 's-Hertogenbosch, 14 oktober 2011

H. Philippens

Gemeente Almere



Besluit Begroting en Verantwoording

- Gemeentewet (art 186) bepaalt dat begroting, meerjarenraming en de jaarrekening moet voldoen aan bij AMvB vast te stellen regels.
- Sinds 2004 worden deze (boekhoud)regels bepaald door het BBV.
- Cf. Gemeentewet art 212 stelt iedere gemeente een verordening vast op basis waarvan nadere financiële kaders en richtlijnen uitgewerkt worden.

Stelling

Het Besluit Begroting en Verantwoording
(BBV) staat professioneel
vastgoedmanagement niet in de weg.

Raakvlakken BBV en Vastgoed

- Lasten en baten verantwoordend via programma's en producten
- Paragraaf onderhoud Kapitaalgoederen
- Regels voor waardering en afschrijving van activa

*Commissie BBV: Notitie Verkrijging/vervaardiging en
onderhoud van kapitaalgoederen*

Programma's en producten

- Gemodificeerd stelsel van lasten en baten
- Lasten en baten worden toegerekend aan programma's en daarbinnen aan producten
- Gemeenten zijn vrij in de indeling hiervan
- Is niet gericht op integraal financieel overzicht van de vastgoedportefeuille

Paragraaf onderhoud kapitaalgoederen

- Onderwerpen van belang die verspreid in de begroting staan worden gebundeld
- Er zijn meerdere verplichte paragrafen (lokale heffingen, grondbeleid, ..)
- Kapitaalgoederen: o.a. wegen, riolering maar ook gebouwen
- Integraal beeld/dwarsdoorsnede: beleidskader, de financiële consequenties echter met name gericht op instandhouding/onderhoud

Regels voor waardering en afschrijving

Waarderen:

- onderscheid in activa met economisch nut en (openbare ruimte met) maatschappelijk nut
- activa wordt gewaardeerd o.b.v. verkrijgings- of vervaardigingsprijs (niet marktwaarde)
- bijdragen derden mogen in mindering worden gebracht
- bijdragen uit of dekking door GREX mag niet in mindering worden gebracht (bruto activeren)

Regels voor waardering en afschrijving

Afschrijvingsmethode:

- resultaat onafhankelijk, bestendige gedragslijn
- wijziging van de grondslagen is slechts met gegronde redenen mogelijk
- duurzame waardevermindering leidt tot extra afschrijvingen
- geen standpunt over de methode (lineair, annuïtair, wel/geen restwaarde)
- Nb: de lokale financiële verordening kan anders voorschrijven

Regels voor waardering en afschrijving

Afschrijvingsduur:

- afgestemd op de technische en/of economische levensduur

Verkopen/afstoten:

- eventuele boekwinst of –verlies verwerken als incidentele bate of last
- mag niet verrekend worden met vervangingsinvestering
- boekwaarde \neq marktwaarde \neq bedrijfswaarde

Voorlopige conclusie

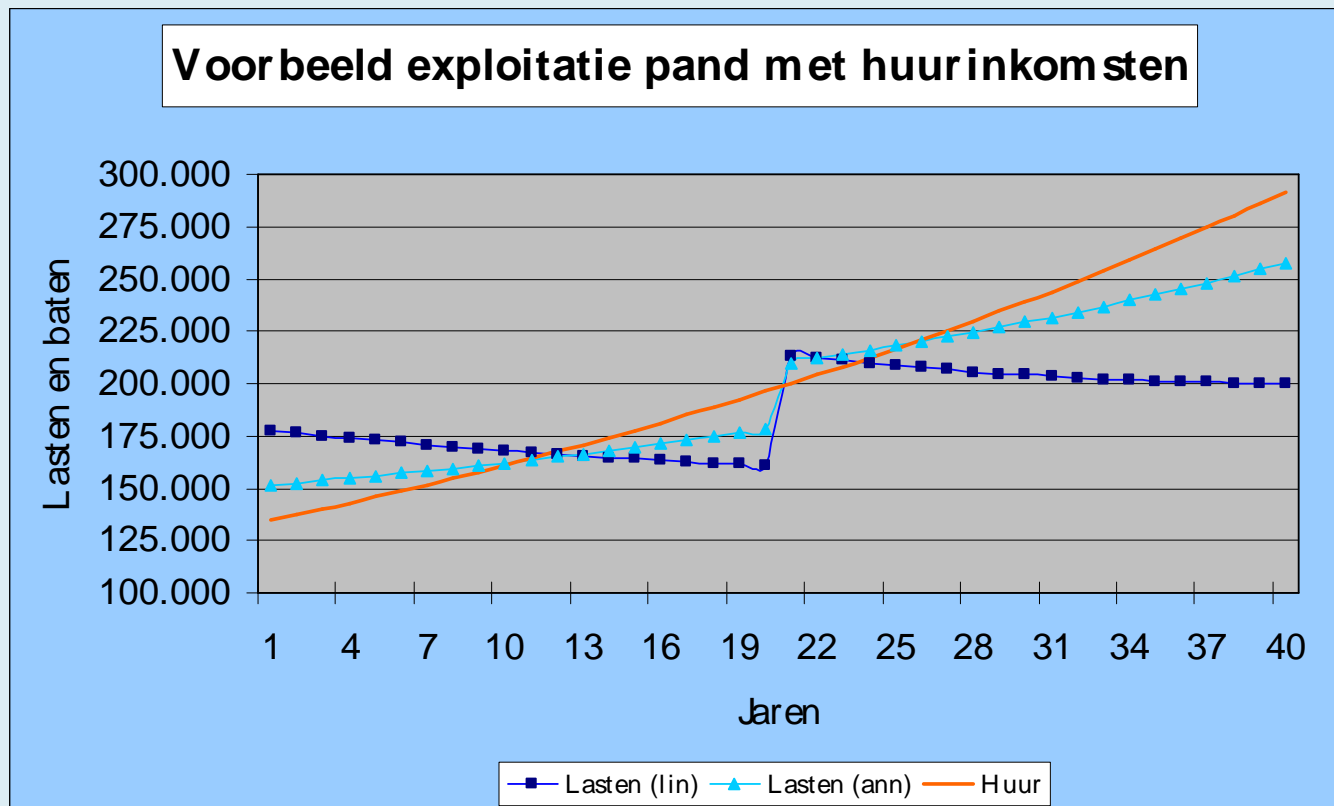
- Spelregels BBV vormen geen belemmering om het financieel sturen op vastgoed professioneel vorm te geven
- Stellige uitspraken en aanbeveling Cie. BBV vormen eveneens geen belemmering
- De afgeleide plaatselijke verordening en de daarop gebaseerde kaders en richtlijnen mogelijk wel: restwaarde, afschrijvingstermijn, -methode

Gedoe

- discrepantie boekhoudkundige lasten en kostendekkende huurinkomsten
- kostendekkende huur vs. markthuurstuur
- vastgoed – beleidsdienst – huurder

Gedoe

Discrepantie tussen boekhoudkundige lasten en huurinkomsten vooral a.g.v. het lineair afschrijven; **hoe op te lossen?**



Gedoe

Markthuur:

- daar waar sprake is van marktgegevens of verhuurtransacties kan feitelijk pas een markthuur bepaald worden
- daar waar je als gemeente concurreert met de markt moet je markthuur in rekening brengen!

Kostendekkende huur:

- welke componenten mag/moet je meenemen?
- wanneer kostendekkend? per jaar of over de gehele exploitatieperiode?
- kostendekkende huur goedkoper dan markthuur?

Gedoe

Componenten kostendekkende huur:

- investering c.q. kapitaallasten; grex, onrendabele top
- restwaarde grond en/of gebouw; wel/niet meenemen, voor hoeveel, wel/niet indexeren?
- btw; herzieningstermijn of afschrijvingsduur pand
- belastingen/heffingen/verzekeringen; ozb gem. panden
- dekking apparaatskosten;
- eigenaarsonderhoud; voorziening groot onderhoud
- leegstand en debiteurenrisico; in de huur of t.l.v. de algemene reserve
- upgrading; noodzakelijk?
- winst/verlies; “eigen” egalisatiereserve
- discontovoet; opslag voor alg. risico of rekenrente?
- inflatie (huur en lasten); gevolg voor subsidiegever

Gedoe

Relatie vastgoed – beleidsdienst – huurder:

- introduceren huur waar tot nu toe geen huur in rekening werd gebracht; **gevolgen subsidie**
- niet betalen van de huur door de huurder: **terwijl de huur wordt gesubsidieerd**
- korting op subsidie i.v.m. bezuinigingen: **terwijl niet duidelijk is welk deel van de subsidie bedoeld is voor huur, huisvestingslasten huurder of programma**