

Aan: Gemeenteraad  
Van: Wethouder W.R. Vos  
Datum: 4 september 2018  
Betreft: Memo uitwerking voorbereidingskosten ruimtelijke projecten

### Huidige praktijk

Op het moment dat een nieuw (ruimtelijk) project wordt opgestart, dient allereerst sprake te zijn van bestuurlijke goedkeuring op het projectvoorstel (collegebevoegdheid). Ook moet voor de te ondernemen stappen in het projectvoorstel budget voorhanden zijn (raadsbevoegdheid), bijvoorbeeld door de gemeenteraad te verzoeken om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen. In de praktijk wordt deze koninklijke route niet altijd gevolgd. In veel gevallen worden al voorbereidingskosten gemaakt zonder dat hiervoor budget voorhanden is. Het budget wordt dan achteraf geregeld bij een Voorjaarsnota of Najaarsnota. Bijvoorbeeld bij de grondexploitatie Larikslaan zijn in 2017 diverse voorbereidingskosten gemaakt. Die zijn door de raad geaccordeerd bij de vaststelling van de grondexploitatie in de raad van december 2017.

Het raadsvoorstel heeft tot doel om scherper in te zetten op de sturing en beheersing van voorbereidingskosten en anderzijds de financiële kaderstelling van de raad te versterken door vóóraf en onder voorwaarden kredieten ter beschikking te stellen. Hierbij wordt tevens voldaan aan de vereisten van het BBV ten aanzien van het activeren van voorbereidingskosten.

### Voorstel nieuwe praktijk

Bij het opstarten van een nieuw ruimtelijk project zal in eerste instantie goedkeuring worden gevraagd aan het college. In het raadsvoorstel wordt voor de 6 genoemde concrete projecten echter goedkeuring gevraagd aan de gemeenteraad. Dit heeft te maken met de vereisten vanuit het BBV. Verderop wordt hierop nader ingegaan. Op het moment dat de raad instemt met het maximale bedrag van € 375.000 aan te activeren voorbereidingskosten, is eveneens formeel budget geregeld.

Dit betekent dat bij bestuurlijke goedkeuring op een projectvoorstel het direct mogelijk is om voorbereidingskosten te maken. Hierbij valt onder meer te denken aan het inhuren van een externe projectmanager, een stedenbouwkundig bureau en het laten uitvoeren van diverse onderzoeken (bijvoorbeeld ecologisch onderzoek, bodemonderzoek). Voor elk nieuw project zal een administratief nummer worden geopend, waarop de externe kosten voor dat project worden geboekt. De feitelijke kosten per project houden we op deze manier goed inzichtelijk. De feitelijke kosten worden vervolgens geactiveerd onder de zogeheten immateriële vaste activa (IMVA). Conform het BBV is deze werkwijze toegestaan onder de volgende drie (cumulatieve) voorwaarden:

1. De kosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); 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:
  - a) een actieve grondexploitatie (bij actief grondbeleid); of
  - b) realisatie van kostenverhaal (bij faciliterend grondbeleid); of
  - c) een afboeking van de kosten ten laste van het jaarresultaat.
3. Plannen tot ontwikkeling van de grond waarvoor de voorbereidingskosten worden gemaakt, moeten bestuurlijke instemming hebben, blijkend uit een raadsbesluit of – indien gedelegeerd – een collegebesluit.

Teneinde aan voorwaarde 3 te voldoen, is in het raadsvoorstel expliciet aan de gemeenteraad gevraagd om in te stemmen met het in voorbereiding nemen van de 6 projecten en hiervoor

voorbereidingskosten te mogen activeren. Ten aanzien van nieuwe projecten is daarnaast om mandaat gevraagd (vereenvoudiging bestuurlijke instemming), onder de voorwaarde dat deze projecten passen in de vastgestelde omgevingsvisies.

#### Hoe kan een en ander er fictief uit komen te zien?

Jaar:	2018	2019
Project A	15.000	-
Project B	30.000	-
Project C	5.000	50.000
Project D	20.000	10.000
Project E	5.000	25.000
Project F	5.000	30.000
Project G		15.000
<b>Totaal</b>	<b>80.000</b>	<b>130.000</b>

#### 2018

- In 2018 neemt de gemeente 6 projecten in voorbereiding (projecten A t/m F). Hiervoor worden diverse kosten gemaakt (uiteraard passend binnen de kostensoortenlijst van het Bro). In totaal gaat het om een bedrag van € 80.000 per 31 december 2018. Deze kosten worden geactiveerd onder de immateriële vaste activa (IMVA).

#### 2019

- In 2019 wordt voor project A tot de conclusie gekomen dat het project ruimtelijk en financieel niet haalbaar is. De geactiveerde kosten ad € 15.000 moeten dan worden afgeboekt ten laste van het jaarresultaat 2019. Per 31 december 2019 bestaan voor dit project dus geen geactiveerde kosten meer.
- In 2019 wordt voor project B bij raadsbesluit een grondexploitatie geopend. De geactiveerde kosten van € 30.000 worden dan overgeheveld van de IMVA naar de grondexploitatie. Per 31 december 2019 bestaan voor dit project dus geen geactiveerde kosten meer onder de IMVA.
- In 2019 wordt voor project D een anterieure overeenkomst gesloten met een ontwikkelende partij. Hierin is opgenomen dat in 2019 50% van de voorbereidingskosten wordt gefactureerd. Per 31 december 2019 resteert dan nog een bedrag van € 10.000 onder de IMVA.
- In 2019 worden voor projecten C, E en F meer voorbereidingskosten gemaakt, in totaal voor een bedrag van € 90.000. Per 31 december 2019 is voor deze projecten sprake van een geactiveerd bedrag € 105.000.
- In 2019 besluit het college om één nieuw ruimtelijk project in voorbereiding te nemen. In 2019 wordt voor dit project € 15.000 aan voorbereidingskosten gemaakt.
- Alle voorgaande punten bij elkaar genomen, is per 31 december 2019 sprake van een bedrag van € 130.000 aan geactiveerde voorbereidingskosten onder de IMVA. Dit valt binnen het gestelde maximum in het raadsvoorstel van € 375.000.

Bovengenoemd voorbeeld kan in meerjarenperspectief worden doorgetrokken. In de tabel zullen dan projecten verdwijnen en nieuwe projecten kunnen worden toegevoegd. Een aspect wat in meerjarenperspectief verder mee gaat spelen (maar in het voorbeeld nog niet is genoemd) is dat kosten maximaal 5 jaar geactiveerd mogen zijn.

De € 375.000 is een cumulatieve bovengrens. Er gelden geen maximale bedragen per project. In die zin heeft het college vrijheid om voorbereidingskosten te activeren, zolang maar niet boven de grens van € 375.000 wordt uitgekomen.

Wanneer wordt de raad betrokken?

Met dit besluit stelt de raad een krediet beschikbaar en mandateert de raad het college om voorbereidingskosten te activeren. Vervolgens neemt de raad besluiten over:

Scenario	Raadsbesluit	Procedure
Vorbereidingskosten worden opgenomen in grondexploitatie	Vaststelling grondexploitatie + begrotingswijziging	Afzonderlijk raadsbesluit
Vorbereidingskosten worden betrokken in anterieure overeenkomst	Begrotingswijziging	Voor- en Najaarsnota, actualisering grondexploitaties
Vorbereidingskosten moeten worden afgeboekt	Begrotingswijziging of vaststelling in de jaarrekening	Voor- en Najaarsnota, jaarrekening