

Bijeenkomst 23-11-2012



Chefs Vastgoed Financiën en vastgoed

Hans Teeuwen, adviseur Financiën
hansteeuwen@bmc.nl - 06 51 38 12 64

Wat komt er op ons af

➤ Gevolgen regeerakkoord

➤ bezuinigingen:

in 2017: 100 punten minder algemene uitkering voor het concern

➤ Wat kan vastgoed bijdragen:

- verbeteren exploitatieresultaten
- afstoten niet renderend vastgoed, geeft structurele voordelen en incidentele opbrengst (mits restantboekwaarde wordt goedge maakt)

Wat komt er op ons af

- Is al het vastgoed in beeld? Stille reserves of zelfs geheime reserves (we weten het niet)
- Niveau van onderhoud, wat is de norm, eventueel bijstellen?
- Nu opnieuw aanbesteden, contracten open breken
- Oppassen met huurverhogingen bij maatschappelijke instellingen → hoger subsidie van gemeente?

Wat komt er op ons af

- **Gevolgen regeerakkoord**
- **afschaffing bcf in 2014:**

gevolgen maatschappelijk vastgoed?

Hangt af van BTW-regime:

- ondernemerstaak (bijv. schouwburg)
- vrijgesteld van BTW (bijv. onderwijs)
- overheidstaak (bijv. gemeentehuis)

Alleen in laatste geval wordt de BTW weer kostenverhogend.

- **Wet Houdbare overheidsfinanciën (Hof)**
 - Invoering in 2014
 - In 2013 roefdraaien
 - Macro voor decentrale overheid maximaal Emu-tekort
- **Probleem:**
gemeenten sluitende begroting volgens stelsel van baten en lasten
Emu-tekort is op basis van kasstelsel

Wat komt er op ons af

- **Wet Houdbare overheidsfinanciën (Hof)**
- **Voorbeeld:**

Omschrijving	Bedrag
Begrotingssaldo gemeente	€ 0
<u>Correcties (geen kasstromen):</u>	
geraamde afschrijvingen	€ 100
storting in voorzieningen/reserves	€ 100
onttrekkingen aan reserves	€ -50
Emu-exploitatiesaldo	€ 150
Investerings	€ -1.000
Grondverkopen	€ 100
ten laste van voorzieningen	€ -50
Emu-saldo	€ -800

- **Gevolgen vastgoed?**
 - In stelsel baten en lasten dekking voor kapitaallasten en exploitatielasten.
 - Investerings tellen mee in Emu-saldo, daardoor kans op 'strijd': welke investeringen prioriteit krijgen.
 - Echter: verkopen van vastgoed verlagen het Emu-tekort in een jaar.
 - Handel slim: realiseer verkoop in het zelfde jaar als een voorgenomen investering.

Waarderen vastgoed

- tegen aanschafprijs: verkrijgings- of vervaardigingsprijs.
- afschrijven conform door de raad vastgestelde termijnen.
- aanschafprijs min afschrijvingen is boekwaarde.
- op grond wordt niet afgeschreven.
- indien vastgoed wordt ingebracht in een grondexploitatie, dan waarderen op marktwaarde.
- boekwaarde hoger dan marktwaarde: verlies nemen

Kapitaallasten vastgoed

- Afschrijvingen: afschrijvingsduur gebaseerd op economische levensduur.
- Rente: meestal rekenrente, is een vastgesteld percentage wat 1 of meer jaar geldt.
- De rekenrente wordt gebruikt om het totaal van de financieringskosten te verdelen over de producten/programma's.
- Is een verdeelsystematiek!
- Het concern is verantwoordelijk voor de financiering, is er voldoende geld op de bank.
- Betaald daar rente (financieringskosten) voor.
- Lagere rekenrente levert niets op!

Accountantscontrole

- Aanwezigheid activa.
- Waardering correct.
- Juiste afschrijvingstermijn.
- Juiste moment start afschrijving.
- Voorzichtigheidsprincipe.
- Rechtmatigheid, bijv. juiste aanbesteding, eventuele staatssteun bij verkoop onder de marktwaarde.
- leveringen in juiste jaar verantwoord.

Andere vragen/onderwerpen?