

# Jaarstukken 2017

Versie: 8.0.0.0.0

## 3.3 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

### Inleiding

De jaarrekening is opgesteld met inachtneming van het 'Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeente' (BBV) en de verordening ex artikel 212 Gemeentewet, waarin door de gemeenteraad op 20-11-2016 de uitgangspunten voor het financiële beleid, alsmede de regels voor het financiële beheer en voor de inrichting van de financiële organisatie zijn vastgesteld. ([RB16.0089](#))

De grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn in vergelijking met voorgaand jaar op 2 punten gewijzigd (beide wijzigingen als gevolg van een wijziging van het BBV):

Investerings in openbare ruimte met maatschappelijk nut moeten met ingang van 2017 worden geactiveerd. Het is niet langer toegestaan om bijdragen van reserves direct hierop in mindering te brengen of om deze investeringen versneld af te schrijven.

Bijdragen van derden aan materiële vaste activa moeten met ingang van 1-1-2017 in mindering gebracht worden op de boekwaarde van het actief.

### Algemene grondslagen voor het opstellen van de jaarrekening

Voor zover niet anders vermeld, zijn de activa en passiva gewaardeerd tegen nominale waarden.

De verkrijgingprijs omvat de inkoopprijs en de bijkomende kosten. De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. In de vervaardigingsprijs kunnen verder worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben, onverschillig of zij tot inkomsten of uitgaven in dat jaar hebben geleid.

Alle bedragen in de jaarrekening staan weergegeven in duizenden euro's, tenzij anders vermeld.

### Grondslagen voor waardering

#### ACTIVA

##### Immateriële vaste activa

Kosten die worden gemaakt in de periode vóórdat een grondexploitatie wordt vastgesteld door de gemeenteraad, worden als voorbereidingskosten geactiveerd onder de balanspost 'Kosten van onderzoek en ontwikkeling'. Na maximaal 5 jaar moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie, dan wel worden afgeboekt ten laste van het jaarresultaat. Deze kosten zijn gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en worden alleen geactiveerd als ze passend zijn binnen artikel 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Bijdragen aan activa in eigendom van derden kunnen worden geactiveerd, indien:

- a. er sprake is van een investering door een derde;
- b. de investering bijdraagt aan de publieke taak;
- c. de derde zich heeft verplicht tot het daadwerkelijk investeren, op een wijze zoals is overeengekomen en;
- d. de bijdrage kan worden teruggevorderd, indien de derde in gebreke blijft of de provincie onderscheidenlijk gemeente anders recht kan doen gelden op de activa die samenhangen met de investering.

De afschrijvingsduur voor deze bijdragen is maximaal gelijk aan die van de activa waarvoor de bijdrage aan derden wordt verstrekt.

##### Materiële vaste activa

De materiële vaste activa zijn gewaardeerd tegen verkrijging- of vervaardigingsprijs. Specifieke investeringsbijdragen van derden zijn op de desbetreffende investering in mindering gebracht. Materiële vaste activa worden geactiveerd bij een aanschafwaarde groter dan € 25.000 en een minimale gebruiksduur van drie jaar. Uitzondering hierop zijn Gronden en terreinen, deze worden altijd geactiveerd. Op gronden wordt niet afgeschreven, tenzij de grond deel uitmaakt van een investering in de openbare ruimte met maatschappelijk nut. Bij de waardering is in voorkomende gevallen rekening gehouden met een bijzondere vermindering van de waarde indien deze naar verwachting duurzaam is. Dit geldt voor alle activa met uitzondering van activa met maatschappelijk nut.

Op vaste activa met een beperkte gebruiksduur wordt jaarlijks afgeschreven volgens een stelsel dat is afgestemd op de verwachte toekomstige gebruiksduur. De afschrijving van een activum start op de eerste dag van het jaar volgend op het jaar waarin het object bedrijfsvaardig is opgeleverd. Afschrijvingen zijn onafhankelijk van het resultaat van het boekjaar. Bijdragen uit reserves ten behoeve van investeringen worden ingezet ter dekking van de kapitaallasten.

Voor maatschappelijke investeringen zijn bijdragen van reserves aan activeerbare investeringen naar aanleiding van de vernieuwing BBV, met ingang van 2017 niet meer toegestaan.

De in erfpacht uitgegeven gronden zijn gewaardeerd tegen uitgifteprijs van eerste uitgifte. De in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven gronden zijn gewaardeerd tegen registratiewaarde.

#### Maximale afschrijvingstermijnen voor materiële vaste activa

| Maximale levensduur | Soort activa                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 60 jaar             | Aanleg en vervanging riolering. Aanleg en vervanging grote civiele technische kunstwerken (bruggen, tunnels, viaducten en walmuren).                                                                                                                                                                                 |
| 40 jaar             | Nieuwbouw woonruimten en bedrijfsgebouwen. Aanleg en reconstructie van wegen. Renovatie riolering. Openbare verlichting (masten). Sportvelden. Volkstuinen. Zwembaden.                                                                                                                                               |
| 30 jaar             | Betonput en plaatsingskosten t.b.v. ondergrondse containers.                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 25 jaar             | Renovatie, restauratie en aankoop woonruimten en bedrijfsgebouwen. Aanleg, reconstructie of levensduurverlengende maatregelen houten bruggen Aanleg, reconstructie of levensduurverlengende maatregelen parken.                                                                                                      |
| 20 jaar             | Stenen bergplaatsen en loodsen. Openbare verlichting (armaturen).                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 15 jaar             | Centrale verwarming. Bijzondere voertuigen als brandweerauto's. Aanleg en vervanging van speelplekken en speeltoestellen. Bewegwijzering.                                                                                                                                                                            |
| 10 jaar             | Aanleg en vervanging technische installaties. Houten bergplaatsen en loodsen. Technische- en veiligheidsvoorzieningen bedrijfsgebouwen. Telefooninstallaties. Kantoormeubilair. Schoolmeubilair. Verkeerslichteninstallaties. Motorvoertuigen en machines. Waterrechten. Afvalcontainers inclusief plaatsingskosten. |
| 5 jaar              | Zware transportmiddelen. Aanhangwagens. Schuiten. Personenauto's. Lichte motorvoertuigen. Automatiseringsapparatuur. Kosten voor onderzoek en ontwikkeling.                                                                                                                                                          |

Als afschrijvingsmethode is gekozen voor de lineaire afschrijvingsberekening. Een uitzondering kan worden gemaakt indien de investering wordt verwerkt in een tarief dat in rekening wordt gebracht bij derden. In dat geval wordt de afschrijving bepaald op basis van de annuïtaire systematiek.

#### Financiële vaste activa

Kapitaalverstrekkingen, leningen, overige langlopende leningen en overige uitzettingen worden gewaardeerd tegen verkrijgingprijs onder aftrek van eventuele aflossingen en afwaarderingen wegens duurzame waardeverminderingen. Deelnemingen worden in afwijking hiervan gewaardeerd tegen marktwaarde indien deze waarde lager is dan de verkrijgingprijs.

Onder overige uitzettingen worden aandelen, obligaties, maar ook leningen en vorderingen verstaan.

Uitzettingen met een looptijd korter dan één jaar worden opgenomen onder de vlottende activa. Uitzettingen met een oorspronkelijke looptijd van langer dan één jaar worden gedurende de gehele looptijd onder de financiële vaste activa opgenomen.

Voorzieningen wegens oninbaarheid van leningen worden in mindering gebracht op de nominale waarde van de leningen.

#### Voorraden

De bouwgronden in exploitatie zijn opgenomen tegen de daaraan bestede kosten (limitatief opgesomd in de kostensoortenlijst, zoals opgenomen in artikel 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening), inclusief de bijgeschreven rente (gebaseerd op de werkelijke in het boekjaar betaalde rente over het vreemd vermogen) en verminderd met de opbrengst wegens gerealiseerde grondverkoop en/of andere opbrengsten. De rente is toegerekend over de boekwaarde per 1 januari van het betreffende boekjaar. Winstneming vindt plaats op het moment dat de exploitatie van een complex wordt beëindigd of wanneer tussentijds met redelijke zekerheid vast te stellen is, dat er winst gerealiseerd wordt. Voor het bepalen van de hoogte van tussentijdse winstneming wordt de Percentage of completion (POC) methode gehanteerd. Deze methode wordt voorgeschreven door de BBV. Door gebruik te maken van de POC methode wordt naar rato van de voortgang van het project tussentijds winst genomen.

Voor de bouwgronden in exploitatie en een geprognosticeerd negatief eindresultaat wordt een voorziening getroffen die in mindering wordt gebracht op de post Bouwgrond in exploitatie.

De disconteringsvoet die is gehanteerd in de berekening van de contante waarde ten behoeve van het treffen van deze verliesvoorziening is voor alle gemeenten gelijk gesteld aan het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone (voor 2017: 2%).

De gehanteerde parameters voor kosten, opbrengsten en rente zijn terug te vinden in de toelichting op de balanspost voorraden.

Om de risico's die samenhangen met zeer lang lopende projecten te beperken mag de looptijd van een grondexploitatiecomplex maximaal 10 jaar bedragen.

Deze 10 jaar dient te worden gehanteerd als richttermijn, die voortschrijdend moet worden gezien en waar alleen gemotiveerd van kan worden afgeweken. Een gemotiveerde afwijking houdt in dat deze motivatie is geautoriseerd door de raad en verantwoord in de begroting en de jaarstukken. De motivatie moet tevens zijn voorzien van risico-beperkende beheersmaatregelen die de gemeente heeft genomen om de onzekerheden en risico's die gepaard gaan met de langere looptijd te mitigeren.

De overige voorraaden, inclusief de vooruitbetalingen op onderhanden werk zijn gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de lagere marktwaarde.

#### **Uitzettingen met een rentetypische looptijd korter dan één jaar**

Vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de nominale waarde van de vorderingen. Deze voorziening wordt statisch bepaald.

### **PASSIVA**

#### **Eigen vermogen**

Het eigen vermogen bestaat uit de reserves en het nog te bestemmen resultaat volgend uit het overzicht van baten en lasten in de jaarrekening.

#### **Afkoopsommen erfpacht**

Van derden ontvangen afkoopsommen voor erfpachtcanons worden gestort in de reserve afkoopsommen erfpacht. Gedurende de contractperiode valt jaarlijkse een deel van de afkoopsom vrij ten gunste van de exploitatie om de rentelasten over de grondwaarde te dekken.

#### **Voorzieningen**

In het BBV worden vijf mogelijkheden aangereikt waarvoor voorzieningen gecreëerd kunnen worden :

1. Verplichtingen en verliezen waarvan de omvang op de balansdatum onzeker is, maar redelijkerwijs is in te schatten.;
2. Op de balansdatum bestaande risico's ter zake van bepaalde te verwachten verplichtingen of verliezen waarvan de omvang redelijkerwijs is in te schatten;
3. Kosten die in een volgend begrotingsjaar zullen worden gemaakt, mits het maken van die kosten zijn oorsprong mede vindt in het begrotingsjaar of in een voorafgaand begrotingsjaar en de voorziening strekt tot gelijkmatige verdeling van lasten over een aantal begrotingsjaren.;
4. De bijdragen aan toekomstige vervangingsinvesteringen, waarvoor een heffing wordt geheven als bedoeld in artikel 35, eerste lid, onder b.
5. De van derden verkregen middelen die specifiek besteed moeten worden. Een uitzondering hierop zijn de van de Europese en Nederlandse overheidslichamen ontvangen voorschotbedragen voor uitkeringen met een specifiek bestedingsdoel die dienen ter dekking van lasten van volgende begrotingsjaren. Conform Artikel 49 BBV worden deze sinds 2008 onder de overlopende passiva opgenomen.

Voorzieningen worden niet gevormd voor jaarlijks terugkerende arbeidskosten gerelateerde verplichtingen van vergelijkbaar volume. Aan voorzieningen wordt geen rente toegevoegd. De gemeente Leiden kent één voorziening die tegen de 'netto contante waarde' is gewaardeerd. De voorziening pensioenen wethouders is contant gemaakt tegen een rekenrente van 1,648% voor toekomstige pensioenaanspraken en tegen een rekenrente van ook 1,648% voor lopende aanspraken van gepensioneerden. Dit percentage is conform de circulaire van het Ministerie van Binnenlandse Zaken over de aanpassing pensioenen en inhoudingen Appa van 15 december 2017.

#### **Grondslagen voor resultaatbepaling**

De baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Onder baten worden verstaan de baten die rechtstreeks aan het jaar zijn toe te rekenen en die in het jaar als gerealiseerd kunnen worden beschouwd. Dividendopbrengsten van deelnemingen worden als bate genomen op het moment van besluitvorming door de AvA (Algemene Vergadering van Aandeelhouders) van de betreffende deelneming. De lasten worden bepaald met inachtneming van de hierboven vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. Verliezen worden in aanmerking genomen in het jaar waarin deze voorzienbaar zijn. Conform het BBV worden de mutaties in reserves, zowel bij de begroting als bij de rekening, separaat verantwoord. Zowel het totaal van saldo van baten en lasten als het resultaat zijn hierdoor inzichtelijk.

## 3.4 Toelichting op de balans

### 3.4.1 Toelichting op de activa

#### Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa bestaan uit de volgende onderdelen:

| Immateriële vaste activa                    | Boekwaarde<br>31-12-2016 | Investeringsen | Des-<br>investeringsen | Afschrijvingen | Bijdragen<br>van derden | Afwaarderinge | Boekwaarde<br>31-12-2017 |
|---------------------------------------------|--------------------------|----------------|------------------------|----------------|-------------------------|---------------|--------------------------|
| Kosten van onderzoek en ontwikkeling        | 884                      | 1.026          | 173                    |                | 224                     | 166           | 1.347                    |
| Bijdragen aan activa in eigendom van derden | 410                      | 642            |                        | 26             | 438                     |               | 589                      |
| <b>Totaal immateriële vaste activa</b>      | <b>1.294</b>             | <b>1.668</b>   | <b>173</b>             | <b>26</b>      | <b>662</b>              | <b>166</b>    | <b>1.936</b>             |

#### Kosten van onderzoek en ontwikkeling

Kosten die worden gemaakt in de periode vóórdat een grondexploitatie wordt vastgesteld door de gemeenteraad, worden als voorbereidingskosten geactiveerd onder de balanspost 'Kosten van onderzoek en ontwikkeling'. Na maximaal 5 jaar moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie, dan wel worden afgeboekt ten laste van het jaarresultaat. In de tabel hieronder wordt de ouderdom van de voorbereidingskosten in beeld gebracht. Doordat 2016 het eerste jaar is waarin deze kosten worden geactiveerd zullen ze uiterlijk per 31-12-2021 moeten leiden tot een actieve grondexploitatie. Deze kosten hebben alle betrekking op voorbereidingskosten m.b.t. de ontwikkeling van het stationsgebied e.o. (STEO). Voor STEO Rijnsburgerblok K3-4 is in 2017 een uitvoeringsbesluit genomen. (RB17.0031 d.d. 30-5-2017) De voorbereidingskosten zijn in de grondexploitatie ingebracht.

De doorgevoerde waardevermindering ad € 166.000 heeft betrekking op de voorbereidingskosten STEO-YNS.

| Project                                  | 2016       | 2017       | 2018 | 2019 | 2020 | TOTAAL       |
|------------------------------------------|------------|------------|------|------|------|--------------|
| Voorbereiding STEO-Rijnsburgerblok K3-4  | 173        | -173       |      |      |      |              |
| Voorbereiding STEO-Buskavel B1           | 3          | 11         |      |      |      | 13           |
| Voorbereiding STEO-Openb.geb.+civ.werken | 697        | 603        |      |      |      | 1.300        |
| Voorbereiding STEO-Trafolocatie 1        | 10         | 13         |      |      |      | 23           |
| Voorbereiding STEO-YNS                   |            | 10         |      |      |      | 10           |
| <b>Totaal geactiveerd per jaar</b>       | <b>884</b> | <b>463</b> |      |      |      | <b>1.347</b> |

#### Bijdragen aan activa in eigendom van derden

De boekwaarde van de opgenomen bijdragen aan activa in eigendom van derden bevat de realisatie van de fietsenstalling bij het voormalige pand van V&D van € 354.000 (2013) en vervangingsinvesteringen voor de Leidse Schouwburg voor een totaal van € 235.000. Van dit laatste bedrag heeft € 205.000 betrekking op een informatiesysteem waarin in 2017 is geïnvesteerd.