Technische vragen en antwoorden bij agenda tafels 22 november 2022 *(vs 3 21-11-2022)*

Grondexploitatie IKOC Noord-Scharwoude	
Vragen VVD-DijkenWaard 1. Waarom zijn alleen de opbrengsten van de grond t.b.v. de (zorg)appartementen opgenomen? 2. Is het rekenkundig niet zuiver om de grond voor de school en de kinderopvang ook als opbrengst in de grondexploitatie op te nemen? 3. Is het artikel in de BBV waarin is vastgelegd dat voorraden, waaronder bouwgrond in exploitatie (BIE) worden gewaardeerd op verkrijgings- of vervaardigingsprijs of lagere marktwaarde. In dit geval van toepassing? Zo nee, waarom niet? 4. Op basis van welk argument en/of wet- en regelgeving wordt de vervaardigingsprijs van de grondwaarde niet geactiveerd en meegenomen in de stichtingskosten van de school en de kinderopvang?	**1.** De opbrengsten van de (zorg)appartementen zijn daadwerkelijke opbrengsten die ontvangen worden als gevolg van een grondlevering aan een derde partij. De grondlevering voor de school en de kinderopvang betreft een ‘interne levering’ (=administratief), aangezien de betreffende grond in bezit is en blijft van de gemeente, zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie. In de antwoorden op de volgende vragen wordt dit verder toegelicht. **2.** Theoretisch kan een grondopbrengst van de school en de kinderopvang rekenkundig meegenomen worden in de grondexploitatie. In dat geval dient echter ook de boekwaarde op de grond ingebracht te worden in de grondexploitatie. Het gaat in dit verband dan specifiek om het deel van de grond dat zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie toebehoort aan de school- en kinderopvangfunctie. In dat scenario is er in voorliggende casus dan twee keer sprake van een ‘interne levering’. Interne levering van grond van organisatieonderdeel/programma ‘onderwijshuisvesting’ aan de grondexploitatie en een ‘interne teruglevering’ van grond vanuit de grondexploitatie aan organisatieonderdeel/programma ‘onderwijsvesting’. Er is in dat scenario weliswaar sprake van een grondopbrengst, maar er is ook sprake van inbreng van grond en dus van hogere kosten. Bij de opstelling van de grondexploitatie zijn wij er vanuit gegaan dat deze kosten en opbrengsten door de geldende waarderingsgrondslagen aan elkaar gelijk zullen zijn. Op een interne levering mag namelijk geen exploitatieresultaat worden verantwoord, want dat zou een niet toegestane herwaardering van gronden betekenen wat volgens de BBV niet is toegestaan. Interne leveringen mogen derhalve alleen tegen kostprijs plaatsvinden

	en dat zou derhalve niet leiden tot een andere waardering van de grondexploitatie. Daarom is ervoor gekozen enerzijds geen grondopbrengst op te nemen, maar anderzijds ook geen inbrengwaarde. **3** BBV-artikel 63 en 65 is van toepassing. Het deel van de grond dat zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie toebehoort aan de school- en kinderopvangfunctie is en blijft gewaardeerd tegen de huidige boekwaarde. Er is immers geen sprake van een planologische en functionele transformatie. Daarom is geoordeeld dat dit buiten de definitie van de BIE valt, aangezien er voor dit deel dus geen sprake is van een apart productieproces van bouwrijpe grond specifiek t.b.v. een (nieuwe) school op grond die daarvoor nog niet als zodanig was bestemd. **4** Bij het opstellen van de grondexploitatie is geconcludeerd dat dit specifieke deel van de boekwaarde als onderdeel van het organisatieonderdeel / programma onderwijshuisvesting administratief reeds op de juiste plek staat, zowel in de huidige als in de toekomstige situatie. Daarom is de bestaande boekwaarde op het deel van de grond dat in de huidige en toekomstige situatie toebehoort aan de school- en kinderopvangfunctie ook niet ingebracht in de grondexploitatie.