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.
1. **Waarom waarderen we de grond op € 0,=**	**1.** Alleen voor het deel van het gemeentelijke grondeigendom dat zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie toebehoort aan de school- en kinderopvangfunctie geldt dat er sprake is van inbreng en uitgifte tegen € 0,=. De reden is dat er voor dit deel van de grond geen sprake is van een planologische en functionele transformatie. Daarom is de huidige boekwaarde op de grond van de gehele locatie gesplitst naar rato oppervlakte. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen grond die nu en in de toekomst toebehoort aan de school- en kinderopvangfunctie én grond waarbij in de toekomst na transformatie sprake zal zijn van een andere, nieuwe functie (verhouding circa 25%-75%). Het deel van de huidige boekwaarde dat kan worden toegerekend aan het deel van de grond waarbij sprake is van ‘transformatie’ is wél ingebracht en maakt onderdeel uit van voorliggende grondexploitatie. Het andere deel

	van de boekwaarde blijft staan waar het staat op de balans. Op deze grond wordt conform BBV niet afgeschreven (grond is geen slijtend actief, maar heeft eeuwigdurende gebruiksduur). Er dient overigens wél rente te worden toegerekend. Recent is in de 'vraag en antwoord rubriek' van de commissie BBV een vergelijkbare casus geadresseerd. Zie onderstaande link: https://commissiebbv.nl/news/view/61a4da96-5c7a-4c90-b48f-256bdff8f07f/vraag-en-antwoord-bijkomende-kosten-grond Hier is nog eens expliciet genoemd dat grond onder een gemeentelijke gebouw niet mag worden geherwaardeerd met de kosten van bouwrijpmaken van de grond zelf. Juist omdat er op grond niet afgeschreven mag worden, is bij een dergelijke herwaardering feitelijke sprake van het eeuwigdurend 'opblazen' van de balans. Dit is niet in het belang van het inzicht voor de raad, aldus de commissie BBV. Al met al is de gehanteerde werkwijze het resultaat van een zorgvuldig doorlopen werkproces intern bij de afdeling financiën in samenspraak met de collega's van onderwijshuisvesting.
2. Rekenen wij ons als gemeente op deze manier niet arm?	**2.** Nee, de gehanteerde werkwijze is conform de BBV-regelgeving. Zie ook beantwoording onder 1.
3. Zijn er nog fiscale aspecten die eigenlijk onderdeel uitmaken van dit besluit, en welke aspecten zijn dit dan?	**3** De fiscale aspecten zijn intern bij financiën geïnventariseerd en extern getoetst in het kader van Doorontwikkeling Horizontaal Toezicht (DHT). Fiscaal relevante aspecten zijn: 1. Fiscaliteit grondleveringen; 2. Btw op de kosten; 3. Vennootschapsbelastingplicht (Vpb). Voor wat betreft de grondlevering ten behoeve van de zorgwoningen aan een derde partij geldt dat er sprake is van een levering voor de Btw (gronden kwalificeren als 'bouwterrein' voor de Btw). Aangezien het hier gaat om een Btw vrijgestelde prestatie (nl. zorgwoningen), zal deze Btw kostprijsverhogend zijn voor de koper. Dit feit

	doet echter niet ter zake voor de grondexploitatie. Transacties binnen de gemeente mogen niet met de Btw plaatsvinden, omdat het als een interne transactie binnen de rechtspersoon wordt aangemerkt. In relatie tot de grondruil met LSVV geldt dat de levering van te verkrijgen gronden, gelet op de feiten en omstandigheden, in principe zonder Btw kan plaatsvinden en vrijgesteld van overdrachtsbelasting. Het is hierbij wel van belang dat de werkzaamheden pas na verkrijging plaatsvinden, aangezien werken op grond van derden waarschijnlijk leidt tot kostprijsverhogende Btw voor de gemeente. Strakke regie op de grondrouting is hierin belangrijk. Voor de Btw op de kosten onderscheiden we drie categorieën: 1. Verrekenbaar via de BTW-aangifte; 2. Compensabel via BTW-compensatiefonds (BCF); 3. Kostprijsverhogend (KPH). De Vpb is onderzocht en er is geconcludeerd dat er geen mogelijkheden zijn om voor de Vpb verder te optimaliseren. Na vaststelling van de grondexploitatie wordt e.e.a. meegenomen in de jaarlijkse Vpb-aangifte. Hoewel de fiscale waardering anders kan zijn dan de BBV-waardering blijkt uit de eerste verkenning dat de grondexploitatie ook in fiscale zin negatief zal zijn. Naar verwachting kan deze grondexploitatie dan ook als ‘verrekenbaar verlies’ worden meegenomen in de Vpb-aangifte.