

Van: [Kulve, Inge te](#)
Aan: ["giovanni.janssen.sp@raad-stichtsevecht.nl"](mailto:giovanni.janssen.sp@raad-stichtsevecht.nl)
Cc: [Griffie, Gemeente Stichtse Vecht](#)
Onderwerp: raadsvragen 081 waardering gronden
Datum: dinsdag 28 november 2023 08:35:20
Bijlagen: [image002.png](#)
[image003.png](#)
[image004.png](#)
[image005.png](#)
[image006.png](#)
[image007.png](#)
[image008.png](#)

Beste heer Janssen,

Op 16 november heb ik de technische vragen met nummer 81 ontvangen. Met deze mail geef ik antwoord op de gestelde vragen waarbij ik voor de volledigheid eerst de vraag zal herhalen.

Technische vragen 081 :

Vraag 1 - Is het mogelijk om aangekochte grond op de balans te weergeven tegen de historische kostprijs?

Ja, alle (vaste) activa worden gewaardeerd tegen historische kostprijs (art. 62 lid 1 en art. 63 lid 1 BBV = Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten) en indien van toepassing afgewaardeerd als sprake is van een duurzame waardevermindering van vaste activa (art. 65 lid 1 BBV) of een lagere marktwaarde bij voorraden (art. 65 lid 2 BBV). Zie [wetten.nl - Regeling - Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten - BWBR0014606 \(overheid.nl\)](#)

Vraag 2 - Hoe word de grond die we in bezit hebben, nu gewaardeerd op de balans, is dit tegen marktwaarde of historische kostprijs?

Materiële vaste activa worden gewaardeerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De als onderhanden werken opgenomen bouwgronden in exploitatie zijn gewaardeerd tegen de vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. Zie grondslagen waardering van activa en passiva en resultaatbepaling in de jaarstukken 2022 ([De jaarrekening | Jaarstukken 2022 | Stichtse Vecht P&C \(begrotingonline.nl\)](#)).

Vraag 3 - Kan strategisch aangekochte grond ook tegen de historische kostprijs worden gewaardeerd op de balans?

Ja, strategisch aangekochte grond moet worden gewaardeerd tegen de historische kostprijs en indien van toepassing moet een duurzame waardevermindering op de boekwaarde in mindering worden gebracht. Om ongewenste effecten van duurzame waardevermindering bij 'warme gronden' tegen te gaan mag voor het bepalen van een mogelijke duurzame waardevermindering (art. 65 BBV) worden uitgegaan van de toekomstige bestemming in plaats van de geldende bestemming.

In de notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2019 van de commissie BBV is in paragraaf 4.2 'Grond, bestemd voor gebiedsontwikkeling op termijn door de gemeente' ([4. Gronden binnen het BBV - Commissie BBV \(Besluit Begroting en Verantwoording\)](#)) is het volgende opgenomen over verwerving, presentatie en waardering van warme gronden:

Gemeenten verwerven gronden met het oog op gebiedsontwikkeling, maar waarvoor nog geen operationele grondexploitatie is vastgesteld. Dergelijke gronden worden in de regel geduid als 'warme gronden'. Conform de wijziging van het BBV in 2016 kunnen dergelijke gronden niet onder de voorraden (artikel 38 BBV) worden gerangschikt, maar moeten deze worden verantwoord onder materiele vaste activa (artikel 52 lid 1 onderdeel a BBV) tegen de verwervingskosten. Het toerekenen (activeren) van andere kosten is daarbij niet toegestaan. Ingeval van duurzame waardevermindering vindt afwaardering plaats naar de waarde volgens de geldende bestemming. Voor gronden die zijn verworven en waarvoor nog geen bestemmingswijziging is doorgevoerd kan dit betekenen dat er (tijdelijk) een forse afwaardering moet plaatsvinden, die grotendeels kan worden teruggedraaid zodra tot de bestemming van bouwgrond wordt besloten. Dit leidt met name bij de gebiedsontwikkeling voor bijvoorbeeld een grootschalige woningbouwopgave tot ongewenste effecten, zoals grote fluctuaties in de waardering van deze gronden, en als gevolg daarvan het resultaat en de financiële positie van een gemeente. Om deze ongewenste

effecten tegen te gaan mag voor deze gronden onder de volgende cumulatieve voorwaarden voor wat betreft de toepassing van artikel 65 BBV uitgegaan worden van de toekomstige bestemming in plaats van de geldende bestemming:

- *de gronden moeten deel uitmaken van een door de gemeenteraad vastgestelde visie of masterplan voor (een) concrete en binnen afzienbare tijd te starten grondexploitatie(s), waarin de gebiedsontwikkeling van totaalplan naar deelgrondexploitaties is vastgelegd;*
- *de gebiedsontwikkeling mag niet zodanig conflicteren met de uitkomst van de inventarisatie van bedreigingen die de ontwikkeling in de weg kunnen staan, bijvoorbeeld op het gebied van milieu of bereikbaarheid;*
- *de visie / het masterplan mag niet strijdig zijn met beleid van de provincie en/of rijk;*
- *er is een betrokkenheid bij de gebiedsontwikkeling van provincie of rijksoverheid;*
- *het mag alleen gaan om gebiedsontwikkeling voor de bouw van woningen en niet voor bedrijfsterreinen;*
- *periodiek (minimaal eens in de 2 jaar) worden de gronden getaxeerd tegen de waarde volgens de toekomstige woningbouwbestemming, met inachtneming van de inherente onzekerheden van de ontwikkelmogelijkheden.*

Met vriendelijke groet,

Inge te Kulve

Beleidsadviseur vastgoed & grondzaken
Team Ruimtelijke Regie en Ontwikkeling



Inge.te.kulve@stichtsevecht.nl

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen

Postbus 1212, 3600 BE Maarssen

Nu abonneren op onze [nieuwsbrief](#)

