

# *Reacties* Consultatievragen

Vennootschapsbelasting (VPB)  
Gemeentelijk Grondbedrijf

28 augustus 2015



Vereniging van  
Nederlandse Gemeenten

Onderstaande consultatievragen maken onderdeel uit van het door VNG/VVG opgestelde document 'contouren vennootschapsbelasting gemeentelijk grondbedrijf'. Dit document heeft vanaf 4 juli tot 24 augustus opengestaan voor consultatie met de gemeentelijke achterban. De uitkomsten van de consultatie worden ingebracht in het SVLO-overleg en meegenomen in het traject dat leidt tot de gezamenlijke handreiking per 1 november 2015. In totaal hebben 56 gemeenten (waaronder een aantal in samenwerkingsverband) van de 393 gemeenten in Nederland het reactieformulier ingevuld. Dit komt neer op ca. 14%.

**De volgende gemeenten hebben het consultatiedocument ingevuld geretourneerd:**

- |                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| 1. Gemeente Drechterland             | 31. Gemeente Bernheezen          |
| 2. Gemeente Enkhuizen                | 32. Gemeente Venray              |
| 3. Gemeente Hoorn                    | 33. Gemeente Teylingen           |
| 4. Gemeente Koggenland               | 34. Gemeente Rijssen-Holten      |
| 5. Gemeente Medemblik                | 35. Gemeente Noordoostpolder     |
| 6. Gemeente Opmeer                   | 36. Gemeente Halderberge         |
| 7. Gemeente StedeBroec               | 37. Gemeente Loon op zand        |
| 8. Gemeente Heusden                  | 38. Gemeente Winterswijk         |
| 9. Gemeente Tilburg                  | 39. Gemeente Schiedam            |
| 10. Gemeente Montferland             | 40. Gemeente Werkendam           |
| 11. Gemeente Rucphen.                | 41. Gemeente Utrecht             |
| 12. Gemeente Emmen                   | 42. Gemeente Alphen aan de Rijn  |
| 13. Gemeente Venlo                   | 43. Gemeente Alblasserdam        |
| 14. Gemeente Landerd                 | 44. Gemeente Dordrecht           |
| 15. Gemeente Moerdijk                | 45. Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht |
| 16. Gemeente Doetinchem              | 46. Gemeente Papendrecht         |
| 17. Gemeente Leidschendam – Voorburg | 47. Gemeente Sliedrecht          |
| 18. Gemeente Haarlemmermeer          | 48. Gemeente Zwijndrecht         |
| 19. Gemeente Zaanstad                | 49. Gemeente Rotterdam           |
| 20. Gemeente Etten-Leur              | 50. Gemeente Zeewolde            |
| 21. Gemeente Oosterhout              | 51. Gemeente Veenendaal          |
| 22. Gemeente Maastricht              | 52. Gemeente Bodegraven,         |
| 23. Gemeente Gouda                   | 53. Gemeente Alblasserdam        |
| 24. Gemeente Oldenzaal               | 54. Gemeente Weert               |
| 25. Gemeente Helmond                 | 55. Gemeente Veghel              |
| 26. Gemeente Westland                | 56. Gemeente Horst aan de Maas   |
| 27. Gemeente Roermond                | 57. Gemeente Nijmegen            |
| 28. Gemeente Midden-Delfland         |                                  |
| 29. Gemeente Steenbergen             |                                  |
| 30. Gemeente Deventer                |                                  |

**De volgende gemeenten zijn betrokken geweest bij de opstelling van het consultatiedocument:**

- Gemeente Rotterdam,
- Gemeente Den-Haag,
- Gemeente Almere,
- Gemeente Eindhoven,
- Gemeente Veghel,
- Gemeente Amsterdam,
- Gemeente Pijnacker-Nootdorp,
- Gemeente Amstelveen,
- Gemeente Zwolle,
- Gemeente Apeldoorn,
- Gemeente Groningen,
- Gemeente Westland,
- Gemeente Utrecht,
- Provincie Brabant

# Consultatievragen

Onderstaand de meest voorkomende antwoorden op de consultatievragen

Nr.	Paragraaf	Vraag
1	5.3	De wijze van toepassing van het afbakeningsschema bij het grondbedrijf staat nog ter discussie. Wat zou voor u de uitkomst zijn als u de activiteiten van het grondbedrijf toets aan het afbakeningsschema? Zou u de potentiële onderneming op basis van het afbakeningsschema kunnen beschrijven en willen aangeven of dit voor u een wenselijke uitkomst is?
<p><b>Beantwoording</b></p> <p>De meerderheid van de gemeenten komt op basis van het afbakeningsschema uit bij de situatie dat alle grondexploitaties onder te brengen zijn in één onderneming.</p> <p>Een aantal gemeenten is bang dat de onderlinge verwevenheid niet aangetoond kan worden of houden vast aan de wijze waarop de organisatie van de gemeente is opgezet waardoor zij van mening zijn dat bijvoorbeeld het beheer van vastgoed er ook onder valt.</p>		
2	5.4.4	Hoe kijkt u tegen de toetsing op het winstcriterium aan: a) Toetsen op basis van commerciële / bedrijfseconomische cijfers (meerjarig) b) Toetsing op basis van fiscale cijfers (per heden) op basis van de toekomstverwachting c) Anders namelijk.....
<p><b>Beantwoording</b></p> <p>Het merendeel van de gemeenten geeft de voorkeur voor antwoord a, het toetsen op basis van bedrijfseconomische cijfers.</p> <p>Dit is ook voortgekomen uit de gesprekken met de belastingdienst met dien verstande dat de eerste globale toets daarop gebaseerd wordt en na een eerste schifting zullen wel degelijk bij de gemeenten die door de poort gaan de fiscale regels gaan gelden. Extra administratieve lasten dus.</p>		
3	5.5.1	Behoort het kostenverhaal volgens u tot de ondernemersactiviteiten van het grondbedrijf of niet? Welke argumenten zijn voor u doorslaggevend voor uw antwoord?
<p><b>Beantwoording</b></p> <p>Het merendeel van de gemeenten geven aan dat het Kostenverhaal niet tot de de ondernemingsactiviteiten behoort.</p> <p>Het argument wat hiervoor gebruikt wordt is dat het gaat om de wettelijke verplichting tot het verhalen van kosten. Er kunnen nooit meer kosten verhaald worden dan er opbrengstcapaciteit in de ontwikkeling zit en daarmee maximaal neutraal of verlieslatend voor gemeenten is.</p> <p>Er zijn ook een paar gemeenten die aangeven alle activiteiten vallend onder grondbeleid als potentiële ondernemingsactiviteit te beschouwen.</p>		
4	5.5.3.2	Wat heeft uw voorkeur voor de aanvang van de onderneming? Het aanvangen van de onderneming betekent dat ook de toerekenbare kosten als fiscale last in aanmerking kunnen worden genomen en de opbrengsten worden belast. Dit heeft ook gevolgen voor de vermogensetikettering (welke activa en passiva zijn toerekenbaar aan de belaste activiteit). Graag vernemen wij of u zich kunt vinden bij het aanvangsmoment op basis van het raadsbesluit dan wel bij het verrichten van de eerste ondernemershandeling (bijvoorbeeld strategische verwerving voor vaststelling grondexploitatie of opstellen van visiedocumenten).
<p><b>Beantwoording</b></p> <p>Uit het merendeel van de reacties komt naar voren dat het aanvangsmoment van de onderneming (actief grondbeleid) het moment is dat er een raadsbesluit ligt voor het vaststellen van de grondexploitatie. Dit wordt in de praktijk ook gezien als het best te hanteren moment (transparantie, rechtmatigheid).</p> <p>Daarnaast wordt aangegeven dat de gemeentelijke inzet bij faciliterend grondbeleid (activiteiten en noodzakelijke</p>		

<p>gemeentelijke inzet) ook bestuurlijk wordt vastgesteld.  Hieronder een overzicht van de reacties van gemeenten in voorkeursvolgorde</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Raadsbesluit dat de grondexploitatie voor de eerste keer vaststelt.</li> <li>2. Voorbereidingkrediet</li> <li>3. Strategische verwerving</li> <li>4. Vaststellen bestemmingsplan</li> </ol>		
<b>5</b>	5.5.3.2	<p>Graag vernemen wij of u de wettelijke kostensoortenlijst een geschikt kader vindt om te gebruiken danwel dat u liever kiest voor een vrije kostentoerekening. Een vrije kostentoerekening zal meer vrijheid bieden maar daardoor ook tot meer discussies en administratieve lasten leiden.</p>
<p><b>Beantwoording</b></p> <p>Voorkeur zou zijn om aan te sluiten bij de wettelijke kostensoortenlijst ten behoeve van eenduidigheid en, zoals inderdaad in de vraag al wordt aangeduid, om discussies en verschillen tussen fiscale en de 'reguliere' grondexploitatie te voorkomen.</p> <p>Er zijn ook verschillende gemeenten die de voorkeur geven aan een vrije kostentoerekening. Het voorstel van deze gemeenten is dat de wettelijke kostenlijst wel als basis/uitgangspunt kan dienen, maar dat het beargumenteerd afwijken daarvan te allen tijde mogelijk moet zijn. Het argument hiervoor is dat het niet eenvoudig is om met een grote mate van zekerheid de aard van de kosten en soms zelfs opbrensten te bepalen die gaan komen in de toekomst.</p>		
<b>6</b>	5.6.4	<p>Wat is uw mening met betrekking tot voorraadgrond? Zou passieve grond buiten de belaste sfeer behoren te blijven en welke aansluiting zou voor u praktisch zijn in het kader van de timing van de overgang naar de belaste sfeer.</p>
<p><b>Beantwoording</b></p> <p>De rode draad uit de consultatie is om passieve gronden buiten de belaste sfeer te houden. Hierbij wordt de suggestie aangegeven om aan te sluiten bij de afbakening die wordt gezocht in de notitie van de BBV d.d. 10 juli 2015.</p> <p>Alle passieve gronden maken onderdeel uit van het beheren van vastgoed (normaal vermogensbeheer) en niet van het actieve grondbedrijf.</p>		
<b>7</b>	5.7.1.1	<p>Wat is voor u een goede methode om uw grondexploitatie te waarderen?  Zou een discounted cashflow methode (contant maken van de van voorzichtigheidselementen gezuiverde toekomstige kasstromen ) voor u geschikt zijn?</p>
<p><b>Beantwoording</b></p> <p>Vrijwel alle gemeenten geven aan dat de DCF-methode hiervoor de juiste methode is aangezien deze methodiek in de huidige praktijk al wordt gebruikt.</p>		
<b>8</b>	5.7.1.2	<p>Wat zou u als wenselijke oplossing zien voor de eigen en vreemd vermogen toerekening?</p>
<p><b>Beantwoording</b></p> <p>De reacties op deze vraag lopen erg uiteen. Onderstaande indeling in voorkeur is te herleiden.  Optie 1: Toerekenen rente op basis van verhouding EV/VV  Optie 2: Grondbedrijf wordt gefinancierd met alleen VV  Optie 3: projectfinanciering</p>		
<b>9</b>	5.7.3.1	<p>Wat is uw visie m.b.t rente? Graag vernemen wij of u een voorkeur heeft voor:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. de daadwerkelijk drukkende rentelast, of</li> <li>b. een collectieve afspraak om één vast rentepercentage vast te stellen voor alle gemeentelijke grondbedrijven. Dit rentepercentage zou dan gelijk behoren te zijn aan de marktrente voor de projectontwikkelaars.</li> </ol>
<p><b>Beantwoording</b></p> <p>Vrijwel alle gemeenten geven hierbij aan dat er dringend behoefte is aan duidelijke richtlijnen. Een ruime meerderheid wenst aan te sluiten op de voorstellen van de cie BBV.</p> <p>Als aandachtspunt wordt meegegeven dat de consultatievragen naar de mening van een paar gemeenten (ten onrechte), niet in gaan op de disconteringsvoet. Hierbij wordt expliciet opgemerkt dat de disconteringsvoet gelijk dient te zijn aan de rente,</p>		

