Technische vragen over Meerjarenperspectief Grondzaken 2024

Fractie	Vraag	Onderwerp - vraag	Reactie	Team / Pfh.
OD	1	Wet regie op de volkshuisvesting gaat over nieuwbouw 2/3 betaalbare woningen. **Vraag:** Wat betekend dat voor de financieren van de grondenzaken op termijn?	De wet is nog niet aangenomen, maar stuurt aan op minimaal 2/3 betaalbare woningen in nieuwbouwprojecten. Voor Diemen zijn deze percentages in lijn met de eigen ambities, zoals verwoord in de Omgevingsvisie. Daar sturen we bij transformatielocaties op minimaal 30% sociaal en 25% middenhuur – samen 55% betaalbaar. Daarnaast zijn er inbreilocaties (bijvoorbeeld Harmoniehof met 100% betaalbare woningbouw). De gemeente voldoet dus al met haar toekomstige plannen aan dit aandeel.. Hierover is de raad uitgebreid geïnformeerd met een Informatie van het College d.d. 19-03-2024, *Moties en toezeggingen betaalbare woningbouwprogrammering*. In theorie leidt meer betaalbare woningen tot lagere grondopbrengsten en dus meer druk op de financiële haalbaarheid van grondexploitaties.	TPJ/Prins
OD	2	De uitbreiding van de WWS maakt onder andere gebruik van oppervlakte en energielabel. **Vraag:** Wat is de verwachte invloed van de oppervlakte en 2/3 betaalbaar WWS-punten op de financiën van de grondzaken?	Op dit moment is de invloed nihil. De gemeente heeft momenteel 4 grondexploitaties (Pl. de Sniep, Buitenlust, Harmoniehof en Holland Park West) waarvoor alle grondprijzen al grotendeels vastliggen. Daarnaast ontwikkelt de gemeente ook veel projecten op grondeigendom van derden (faciliterend grondbeleid, zie voor toelichting de Nota Grondbeleid). En daarom heeft het in deze projecten geen effect op de financiën van de gemeentelijke grondzaken. Voor toekomstige nog te openen grondexploitaties kan het wel invloed hebben. Door de Wet betaalbare huur is het WWS-systeem uitgebreid, waardoor er meer woningen onder het gereguleerde segment vallen waarin de maximale huurprijzen zijn bepaald. Oppervlakte en energielabel zijn van grote invloed op de punten. Ontwikkelaars houden bij het ontwerp rekening met het puntensysteem. Dat kan leiden tot grotere woningen of aangepaste plattegronden om binnen of juist buiten de gereguleerde huur te vallen.	TPJ/Prins

			Dit kan het aantal woningen per locatie en het ruimtegebruik beïnvloeden, en heeft daarmee indirecte gevolgen voor de grondexploitatie. Voor de relatie tussen het segment, oppervlakte en de (residueel berekende) grondprijs verwijzen wij naar onze Grondprijzennota.	
OD	3	Bouwen op slappe tot zeer slappe grond In Diemen brengt de komende 50 jaar meer onderhoudskosten met zich mee. **Vragen:** a. Worden die meerjarige kosten meegenomen? b. Zo ja, waar kunnen we die kosten vinden? c. Zo nee, waarom niet?	a. Deze meerjarige onderhoudskosten worden niet opgenomen in de grondexploitatie, wel in de beheerbegroting b. Ze zijn dus ook niet terug te vinden in het MPG, omdat dat alleen de kosten en opbrengsten tijdens de ontwikkelfase bevat. c. Onderhoud op de lange termijn valt onder het beheer van de openbare ruimte en wordt gedekt via de reguliere beheer- en onderhoudsbudgetten. Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen wordt over het algemeen gekozen voor voorbelasting van de ondergrond, om latere zettingen zoveel mogelijk te beperken. Deze kosten worden wél meegenomen in de grondexploitatie en zijn dus zichtbaar in het MPG.	TPJ/Prins

Fractie	Vraag	Pagina	Onderwerp - vraag	Reactie	Team / Pfh.
GroenLinks	1.	Bijlage 1, p. 44	**Vennootschapsbelasting (vpb)** Wanneer stelt de Belastingdienst definitief vast of het gemeentelijk grondbedrijf vpb-plichtig is of niet? En gaat dat over 'altijd' of over bepaalde kalenderjaren? Is er bijvoorbeeld al duidelijkheid over vpb- plichtig zijn voor 2016, 2017, etc.? Wat zou het de gemeente (kunnen) kosten, als gemeente als vpb-plichtig wordt aangemerkt?	Op het moment dat de Belastingdienst definitief de aanslag vaststelt van het betreffende boekjaar, sluiten ze de boeken en is het afgerond. Wel kan de Belastingdienst dan, als zich een omstandigheid voordoet, hier nog 5 jaar na afloop van het kalenderjaar op terug te komen. Daarna is het verjaard. Tot en met 2023 heeft de Belastingdienst de definitieve aanslag inmiddels opgelegd, waarbij in deze jaarrekeningen is opgenomen dat het gemeentelijk grondbedrijf niet vpb-plichtig is. Hier heeft de Belastingdienst niet tegen geageerd. We verwachten dus niet meer dat de Belastingdienst hier nog op terug gaat komen. De jaren 2016 t/m 2019 zijn inmiddels sowieso verjaard. Eind dit jaar zal 2020 verjaren. Als de gemeente op enig moment wel vpb-plichtig zal zijn, dan zal er tot 25,8% over de theoretische winst van het grondbedrijf moeten worden afgedragen (19% over de eerste 2 ton winst en over het meerdere 25,8%). Het gaat dan niet over de “winst” waarover wij rapporteren in het MPG, maar over de “winst” die de toekomstige kasstroom gaat opleveren. Die is veel lager. Aangezien dit vrij technische complexe materie is, laten we de beantwoording hierbij. Mocht deze	TPJ/Prins

				situatie zich ooit in de toekomst voordoen, dan zullen we u hier uitgebreider over informeren.	