

## Vragen vanuit de raad aan het college:

**A. Schriftelijke vragen als bedoeld in artikel 36 Reglement van Orde (beantwoording binnen 30 dagen)**

**B. Schriftelijke vragen ter mondelinge beantwoording in de raads- of commissievergadering**

**C. Technische vragen over onderwerpen geagendeerd voor een commissie- en/of raadsvergadering**

**D. Overige technische vragen (vragen die geen betrekking hebben op een voorliggend raadsvoorstel of onderwerp op de commissieagenda; beantwoording binnen 30 dagen)**

**Categorie: A / B / C / D** (doorhalen wat niet van toepassing is)

## Onderwerp: Grondexploitatie vastgoedlocaties (Z/23/453925)

Naam en fractie: Tjeerd Boekhorst, Lokaal Belang

Datum indienen: 13 oktober 2023

Afdeling: .....

Contactpersoon: .....

Inleiding/Aanleiding:

Naar aanleiding van de consequenties voor de Vennootschapsbelasting (Vpb) voor de grondexploitatie vastgoedlocaties hebben wij de volgende (financieel) technische vragen.

Vraag/Vragen:

1. De grondexploitatie Vastgoedlocaties heeft namelijk een verwacht resultaat van ca. € 639.000. Over dit resultaat dient normaliter Vpb te worden afgedragen. Hiermee rekening houdend is het verwachte resultaat na belasting € 474.000. ... Mogelijk hoeft er bij de afsluiting van de grondexploitatie geen Vpb te worden betaald dit is afhankelijk van het totale resultaat van alle grondexploitaties in de gemeente Zevenaar.

Er wordt hier dus rekening gehouden met een Vpb van € 165.000. De laatste grondexploitatie welke door de raad is aangenomen betrof Waaijakkers op 21 december 2022. Daarin is een bedrag vermeld van € 616.000.

Klopt het dat bij de berekening van de grondexploitatie Waaijakkers er geen rekening is gehouden met een Vpb? Het wordt daar namelijk nergens afzonderlijk vermeld.

Klopt inderdaad dat we voorlopig geen rekening houden met een Vpb. Veiligheidshalve

hebben we voor de Vastgoedlocaties wel rekening gehouden met Vpb. Dit komt met name doordat in aankomende jaren deelgrondexploitaties van grondexploitaties gesloten gaan worden, waardoor het mogelijk is dat de gemeente wel Vpb plichtig wordt.

En zo ja, waarom wordt (nog geen jaar later) bij de grondexploitatie Vastgoedlocaties wel rekening gehouden met een berekening van Vpb en bij de grondexploitatie Waaijakkers niet?

Dit komt met name doordat er meer grondexploitaties worden geopend en resultaat van bestaande grondexploitaties verbeterd is ten opzichte van de afgelopen jaren.

2. Vanaf 2016 vindt de Vpb-plicht voor overheidsondernemingen van toepassing. Vanaf 2016 wordt er ook aangegeven dat op basis van de Zevenaarse grondexploitaties er sprake is van verliezen.

We zijn dus bijna 8 jaar verder. Is er nog steeds sprake van verlies in de Zevenaarse grondexploitaties? En zo ja, hoeveel?

Zie hiervoor onderstaande weergave, welke uit de uitvoeringsrapportage grondexploitaties 2022 op pagina 12, welke behandeld is op 28 juni 2023.

Onderstaand is zichtbaar dat het saldo van de grondexploitaties negatief €19,2 miljoen is. Echter is het verlies van de negatieve grondexploitaties al in het verleden genomen en elke verbetering van de negatieve grondexploitaties vallen vrij in de gemeentelijke begroting.

## 2.2 Totaalbeeld resultaten

In onderstaand overzicht worden de resultaten van de actieve grondexploitaties weergegeven:

(bedragen x € 1.000,-)

| Financiële resultaten actieve grondexploitaties januari 2022 en januari 2023 |                       |                      |                                            |                                         |                                            |                                    |              |                |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------|--------------|----------------|
| Naam grondexploitatie                                                        | Einddatum exploitatie | Resultaat eindwaarde | Resultaat herziene grex NCW per 01-01-2022 | Resultaat 01-01-2022 NCW per 01-01-2023 | Resultaat herziene grex NCW per 01-01-2023 | Opening grex op NCW per 01-01-2023 | Vershil      | Afwijking in % |
| Zevenaar Oost - bedrijven                                                    | 31-12-2024            | 14.839               | 12.438                                     | 12.687                                  | 14.178                                     |                                    | 1.491        | 11,8%          |
| Zevenaar Oost – wonen                                                        | 31-12-2029            | -33.683              | -30.559                                    | -31.170                                 | -29.997                                    | 924                                | 2.099        | 6,7%           |
| <b>Totaal Zevenaar Oost</b>                                                  | <b>31-12-2029</b>     | <b>-18.844</b>       | <b>-18.121</b>                             | <b>-18.483</b>                          | <b>-15.819</b>                             | <b>924</b>                         | <b>3.590</b> | <b>19,4%</b>   |
| Middag Oost & Zwanenwaay                                                     | 31-12-2032            | 4.551                | -4.251                                     | -4.336                                  | -4.070                                     |                                    | 267          | 6,2%           |
| Mercurion                                                                    | 31-12-2025            | 113                  | 242                                        | 247                                     | 106                                        |                                    | -141         | -57,1%         |
| Waaijakkers                                                                  | 31-12-2027            | 615                  | 613                                        | 625                                     | 557                                        | 625                                | 557          | 89,1%          |
| <b>TOTAAL GRONDEXPLOITATIES</b>                                              | <b>31-12-2029</b>     | <b>-22.667</b>       | <b>-21.517</b>                             | <b>-21.947</b>                          | <b>-19.226</b>                             |                                    | <b>4.273</b> | <b>19,5%</b>   |

Tabel 2.1: Financiële resultaten actieve grondexploitaties januari 2022 en 2023

De tabel laat een verbetering van het totale resultaat zien van € 4.273.000 NCW per 01-01-2023.