

# MEMO

Projectnaam: Biezenkamp  
Kenmerk: Memo grondrouting  
T: 030 600 10 10 E: Theo@stadkwadraat.nl

Aan : Mark ter Bals  
Van : Theo Stauttener  
Onderwerp : Grondrouting Biezenkamp  
Datum : 7 april 2014

De gemeente Leusden, ProperStok / Heijmans en Woningstichting Leusden (WSL) zijn sinds enige tijd in gesprek om tot oplossingen te komen voor het deficit op de ontwikkeling van het Multifunctioneel centrum (MFC) en het appartementencomplex dat hierboven gesitueerd is. Met de uitwerking van het financieringsconstruct is een oplossing gevonden voor het resterende deficit op deze locatie.

In de optimalisatieslag heeft het veranderend opdrachtgeverschap en aangepast programma (afnemers: WSL en gemeente) geleid tot ontkoppeling van de locatie MFC met de grondexploitatie van HPS. In de optimale situatie worden de verrekeningen zoveel mogelijk buiten de grondexploitatie van Heijmans gehouden. Dit geldt met name voor de vergoeding voor de Albert Buininggaarde (kostenpost grondexploitatie) enerzijds en de grondwaarde van het MFC (grondopbrengst) anderzijds. De grondrouting moet hebben plaatsgevonden voordat gronden fiscaal als bouwrijp worden gekwalificeerd<sup>1</sup>.

In de notitie wordt een aantal voorstellen gedaan voor verrekening die met de fiscalist moeten worden besproken.

## Grondrouting

De gemeentelijke percelen en gronden van WSL onder het MFC moeten worden ingebracht en verrekend tussen de afnemende partijen. Dit met het oog op de vraag hoe de belastingdruk van de percelen is en de betaling hiervan aan de fiscus.

Los van de vergoeding die is afgesproken tussen WSL en HPS stellen wij voor de inbrengwaarde te baseren op de te realiseren grondwaarde, (inclusief btw, zie kader)<sup>2</sup>.

### Toelichting

Grondprijzen in grondexploitaties worden in de regel gepresenteerd exclusief btw. In de stichtingskosten van (grond en vastgoed) van niet-commerciële voorzieningen en huurwoningen is de btw niet verrekenbaar. Dat betekent dat op de grondprijs de btw als kostenpost in mindering moet worden gebracht. Voor de grondprijs van sociale huurwoningen betekent dat het volgende:

- In principe is de grondprijs € 12.000,- (inclusief alle belastingen). Voor de grondexploitatie is deze tot nu toe opgenomen als € 9.880,- exclusief btw.
- In principe is de grondprijs voor niet-commerciële voorzieningen € 731.532,- (inclusief alle belastingen). Voor de grondexploitatie is deze tot nu toe opgenomen als € 604.572,- exclusief btw (= € 153,95 per m<sup>2</sup> bvo)

De verdeelsleutel moet worden besproken en goedgekeurd worden door de fiscalist. De bovengenoemde inbrengwaarde moet worden verrekend met de afnemers van de gronden naar rato van de te betalen grondwaarde. In dit geval brengen de gemeente en WSL gronden in en nemen deze ook af. In onderstaande tabel staan de afnemers met grondwaardes.

<sup>1</sup> Dit moet met name goed worden getoetst door de fiscalist.

<sup>2</sup> De grondwaarden moeten nog gechecked worden door HPS en Bert Post (projectleider MFC, gemeente Leusden).

# MEMO

Datum: 7 april 2014  
Projectnaam: Biezenkamp  
Kenmerk: Memo grondrouting

AFNAME GRONDWAARDEN MFC						
Functie	Afnemer	Grondwaarde <sup>1</sup>		%		
		[excl. btw]	[incl. btw]			
Appartementen	WSL	€	395.203	€	478.196	39,5%
MFC	Gemeente	€	604.572	€	731.532	60,5%
		€	<b>999.775</b>	€	<b>1.209.728</b>	<b>100,0%</b>

**Figuur 1 Aandeel in grondwaarde per partij**

De gemeente heeft 60,5% van de totale grondwaarde van het MFC en de WSL voor de huurwoningen 39,5%. De gronden worden geleverd in huidige staat. Hierdoor zijn partijen geen btw maar overdrachtbelasting verschuldigd en ontstaat een fiscaal voordeel.

## Verrekening in te brengen gronden

Zoals reeds vermeld stellen wij voor de in te brengen gronden te verrekenen op basis van het aandeel in de totale grondwaarde van het MFC. Onderstaande tabel is gemaakt om uit te rekenen welke belasting betaald moet worden en voor wiens rekening deze komt.

Partij	aandeel in	totaal	te verwerven	bedrag totaal	overdracht
	grondwaarde				
	[%]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[exl. ovb]	[6%]
<b>Gemeente Leusden</b>					
- te verwerven van WSL	60,5%	3.820 m <sup>2</sup>	2.310 m <sup>2</sup>	€ 620.576	nvt.
- behoud eigen grond	60,5%	683 m <sup>2</sup>	413 m <sup>2</sup>	€ -	nvt.
<b>WSL</b>					
- Te verwerven van gemeente	39,5%	683 m <sup>2</sup>	270 m <sup>2</sup>	€ 72.531	€ 4.352
- behoud eigen grond	39,5%	3.820 m <sup>2</sup>	1.510 m <sup>2</sup>	€ -	nvt.
<b>Totaal</b>				€	<b>4.352</b>

**Figuur 2 Verrekening in te brengen gronden**

De gemeente heeft een aandeel van 60,5% in de totale grondwaarde van het MFC. De gemeente moet formeel dus 60,5% van de in te brengen gronden van de WSL kopen. Zij behoudt 60,5% van haar eigen in te brengen gronden (hier gebeurt dus niets mee, ze bouwt op eigen grond). De aankoop in huidige staat is voor de gemeente vrijgesteld van overdrachtsbelasting en dus fiscaal verder niet relevant. Dit geldt ook voor de bouw op eigen grond.

De WSL koopt dan formeel 39,5% van de in te brengen gronden van de gemeente. Dit is 39,5% van 683 m<sup>2</sup>. Over dit bedrag betaalt de WSL overdrachtsbelasting. Zij behoudt 40% van haar eigen in te brengen gronden (hier gebeurt dus niets mee, ze bouwt op eigen grond).

## MEMO

Datum: 7 april 2014  
Projectnaam: Biezenkamp  
Kenmerk: Memo grondrouting

### Effect levering gronden in huidige staat

	Grondwaarde incl. Btw	totaal btw	Grondwaarde incl. Btw
<b>Grondopbrengst MFC</b>			
- Btw grondwaarde bouwrijpe grond	€ 999.775	€ 209.953	€ 1.209.728
<b>Af: extra kosten bij levering huidige staat</b>			
- Overdrachtbelasting	€ 72.531	€ -4.352	€ 68.179
- Btw sloopkosten	€ -140.000	€ -29.400	€ -169.400
<b>Resultaat</b>	<b>€</b>	<b>176.201</b>	

Als gevolg van de levering in huidige staat ontstaat een financieel voordeel ten opzichte van levering in de btw-sfeer. Levering van gronden in huidige staat zorg echter wel voor aanvullende kosten:

- Het niet verschuldigd zijn van btw over de grondprijs betekent een bruto voordeel van € 210.000.
- Als gevolg van de grondrouting en levering van de gronden in huidige staat is WSL overdrachtsbelasting verschuldigd over de grond die zij van de gemeente koopt. Dit leidt per saldo tot een (extra) kostenpost van € 4.352,-.
- De grondprijzen zoals zij met elkaar worden verrekend zijn nu maximaal (dus inclusief btw). Bij het leveren van bouwrijpe grond zou de btw over de sloopkosten in de grondprijs zijn verrekend. Dit is nu niet het geval. Dat betekent dat de btw over de sloopkosten (€ 29.400,-) een (extra) kostenpost is.

Per saldo leidt levering van de gronden in huidige staat tot een optimalisatie van € 176.000,-. Taakstellend was een bedrag van € 150.000,- opgenomen. Dit bedrag dient vrij te vallen in de grondexploitatie van HPS.

### Saldo per partij

Hieronder worden de wijzigingen en financiële effecten per partij toegelicht.

#### Heijmans / Proper Stok (HPS)

Heijmans / Proper Stok	Verrekening
- verwerving A. Buininggaarde	€ 1.188.847
- te realiseren optimalisatie obv fiscaliteit	€ -150.000
- grondwaarde MFC	€ -999.775
<b>Resultaat</b>	<b>€ 39.072</b>

- Door de ontkoppeling van de grex van HPS ten aanzien van het MFC verwerft HPS geen gronden (Albert Buininggaarde) van WSL. Deze stonden in de grex geraamd voor € 1.188.847,-.
- Conform afspraak in het financieringsconstruct realiseren de gemeente en WSL een optimalisatie van € 150.000,-. (Als gevolg van btw en wegvallen integratieheffing)
- HPS incasseert geen grondwaarde van het MFC ter waarde van € 1,0 mln.

Per saldo levert de ontkoppeling van HPS met het MFC een extra voordeel op voor HPS van € 39.072,-.

## MEMO

Datum: 7 april 2014  
Projectnaam: Biezenkamp  
Kenmerk: Memo grondrouting

### Gemeente Leusden

Gemeente Leusden	Verrekening
- verwerving gronden van WSL	€ -620.576
- verkoop gronden aan WSL	€ 72.531
- grondwaarde MFC	€ 731.532
- bijdrage optimalisatie aan WSL	€ -127.887
- pm plankosten uitwerking grondrouting	€ -26.201
- sloopkosten	€ -29.400
<b>Resultaat</b>	<b>€ -</b>

- Conform de fiscale spelregels verwerft de gemeente, op basis van de verrekening van de in te brengen gronden, gronden van de WSL voor de bouw van het MFC voor een totaalbedrag van € 620.576,-.
- De gemeente verkoopt, op basis van de verrekening van de in te brengen gronden, gronden aan de WSL voor de bouw van de appartementen voor een bedrag van € 72.531,-.
- De gemeente is niet langer een grondwaarde aan HPS verschuldigd doordat zij op eigen grond en voor eigen rekening en risico het MFC realiseert.
- In het kader van het financieringsconstruct is overeengekomen dat de gemeente de sloop van de opstallen voor haar rekening neemt. Dit is in het overzicht nog niet opgenomen.
- Door levering van de gronden in huidige staat kan de btw over de sloop niet verrekend worden in de grondprijs. Dat betekent dat de btw over de sloopkosten van € 29.400,- een (extra) kostenpost is.
- De gemeente maakt plankosten voor de regie en aanpassing van de grondrouting van het MFC. Daarnaast moet deze worden getoetst door een fiscalist. Voor de uitwerking en toetsing van de grondrouting is een (extra) kostenpost opgenomen van € 26.201,-.
- Uitgaande van een saldo voor de gemeente van € 0,- (het saldo van de fiscale optimalisatie) kan de gemeente een bijdrage doen aan de WSL. Deze bijdrage is het verschil tussen de verwervingen onderling, wat voor de gemeente een positief resultaat oplevert. Deze bijdrage bedraagt € 127.887,-.

### Woningstichting Leusden

Woningstichting Leusden	Verrekening
- verkoop A. Buininggaarde aan HPS	€ -1.188.847
- verwerving grond gemeente	€ -72.531
- verkoop grond aan gemeente	€ 620.576
- kosten overdrachtsbelasting	€ -4.352
- grondwaarde appartementen	€ 478.196
- bijdrage optimalisatie van gem	€ 127.887
<b>Resultaat</b>	<b>€ -39.072</b>

- De WSL ontvangt geen € 1,2 mln. van HPS voor de verwerving van de gronden onder het MFC (Albert Buininggaarde).
- WSL verwerft, op basis van de verrekening van de in te brengen gronden, gronden van de gemeente voor de bouw van appartementen voor een bedrag van € 72.531,-.
- WSL verkoopt, op basis van de verrekening van de in te brengen gronden, gronden aan de gemeente voor de bouw van het MFC ter waarde van € 620.576,-.
- WSL moet overdrachtsbelasting betalen over de gronden die zij verwerft van de gemeente (€ 4.352,-).
- WSL is niet langer een grondwaarde aan HPS verschuldigd doordat zij op eigen grond en voor eigen rekening en risico appartementen realiseert.
- WSL ontvangt een bijdrage van de gemeente. Deze bijdrage is mede ter compensatie van het feit, dat de kosten voor verwerving van de AB-gaarde hoger liggen dan de gezamenlijke grondprijs voor de realisatie van het MFC (€ 127.887,-).
- Per saldo heeft de WSL een tekort van € 39.072 op de verrekeningen onderling.

## MEMO

Datum: 7 april 2014  
Projectnaam: Biezenkamp  
Kenmerk: Memo grondrouting

In de laptopsessies zijn de partijen overeengekomen om per partij een taakstellende bezuiniging door te voeren van € 153.000,- per partij. Als gevolg van de grondrouting en het ontkoppelen van het MFC van de grex van HPS pakken de deze afspraken per partij anders uit.

Per saldo pakt de grondrouting voor WSL ongunstig uit en brengt dit voor € 39.072,- (extra) kosten met zich mee. Deze kosten mag WSL in mindering brengen op de taakstellende bezuiniging van € 153.000,-. De te realiseren bezuiniging bedraagt, na aftrek van het nadeel van de grondrouting nog € 113.928,-. Op basis van de huidige verrekenafspraken heeft HPS een voordeel van € 39.000,-. Voor hen geldt, dat de taakstelling met dit bedrag kan worden verhoogd.

<i>Partij</i>	<i>taakstellende bezuiniging</i>	<i>effect grondrouting</i>	<i>te realiseren bezuiniging</i>
Heijmans Proper stok	153.000	39.072	192.072
Gemeente Leusden	153.000	-	153.000
WSL	153.000	-39.072	113.928
<b>totaal</b>	<b>459.000</b>	<b>-</b>	<b>459.000</b>

**Figuur 3 Gevolgen grondrouting voor bezuinigingen**

### Opmerkingen tot slot

HPS blijft haar rol vervullen als grondexploitant. Dus alle activiteiten in het kader van het bouwrijp- en woonrijp maken buiten de kavel gaan gewoon conform afspraak. Voor zover nu bekend heeft het bouwrijp maken van de kavel alleen betrekking op de sloop. Mochten er extra activiteiten bijkomen dan is dat op voorhand voorzien en onderdeel van de Grex en dus voor rekening van HPS. Afstemming omtrent deze activiteiten dient plaats te vinden met het oog op de grondrouting en de reeds gemaakte afspraken met HPS / Mourik.

De grondrouting uit deze notitie en de voorgestelde verrekeningen moeten worden afgestemd met de fiscalist en worden doorgevoerd in de afspraken tussen partijen. Door gebruik te kunnen maken van de taakstellende bezuinigingen van € 153.000 per partij, kan de benodigde verrekening eenvoudig plaatsvinden.