Gemeente Diemen

Raadsvoordracht

Onderwerp:	**Meerjarenperspectief Grondzaken 2020** (2021-011538)
Datum:	11 mei 2021
Steller:	S. de Groot & F. Rigas
Portefeuillehouder:	A.J.M. Scholten

Gevraagde beslissing

1. Vaststellen van het *Meerjarenperspectief Grondzaken 2020* bij de Jaarrekening 2020.
2. De bijlage van het MPG 2020 als geheim vast te stellen omdat deze gevoelige (markt)informatie bevat.
3. De stand van de Voorziening Verlies Grondzaken per 31-12-2020 vast te stellen op € 0,0 miljoen door € 0,1 miljoen (€140.145) voorziening t.b.v. de sanering van de oude locatie van het BP tankstation vrij te laten vallen en toe te voegen aan de Reserve Grondzaken.
4. Het boekwaardesaldo van het afgesloten project Wilhelminaplantsoen 1 (€ 4.286) toe te voegen aan de Reserve grondzaken.

Relevante achtergrondinformatie

Voorgeschiedenis

Jaarlijks wordt, in het kader van de jaarrekening van de gemeente Diemen, het Meerjarenperspectief Grondzaken (MPG) geactualiseerd. Daarin wordt de stand van zaken met betrekking tot de lopende grondexploitaties en de gronden niet in exploitatie (strategische gronden) gegeven.

Concrete aanleiding

Het MPG wordt jaarlijks in samenhang met de Jaarrekening opgesteld en behandeld. Het dient als een nadere en meer uitgebreide toelichting op de grondbedrijfsfunctie van de gemeente Diemen. In het kader van de Jaarrekening 2020 is ook het MPG geactualiseerd.

Toelichting

Inhoud van de voordracht

Het MPG wordt ter vaststelling aangeboden aan de raad. Voor de inhoud van het MPG wordt verwezen naar het document dat is bijgevoegd bij dit voorstel.

Grondexploitatie Plantage de Sniep

Bij de herziening van de grondexploitatie Plantage de Sniep is een aantal inhoudelijke aanpassingen doorgevoerd. Voor de financiële verschillenanalyse wordt verwezen naar Hoofdstuk A2 van de geheime bijlage van het MPG. Daarin wordt, per kostensoort, een overzicht weergegeven van de verschillen tussen de geactualiseerde grondexploitatie en de vorige vastgestelde grondexploitatie.

Grondexploitatie Holland Park West
Bij de herziening van de grondexploitatie Holland Park West is een aantal inhoudelijke aanpassingen doorgevoerd. Voor de financiële verschillenanalyse wordt verwezen naar Hoofdstuk B2 van de geheime bijlage van het MPG.

Grondexploitatie Nieuwe locatie tankstation Provincialeweg
Bij de herziening van de grondexploitatie *Nieuwe locatie tankstation Provincialeweg* is een aantal inhoudelijke aanpassingen doorgevoerd. Voor de financiële verschillenanalyse wordt verwezen naar Hoofdstuk C2 van de geheime bijlage van het MPG.

Reserve Grondzaken en Voorziening Verlies Grondzaken
Bij het MPG en Jaarrekening 2016 is een Reserve Grondzaken en de Voorziening Verlies Grondzaken ingesteld. Deze reserve wordt ingesteld als een aparte reserve binnen de gemeentelijke financiën, waardoor de financiële resultaten en risico's van de grondzaken apart zichtbaar zijn ten opzichte van de overige gemeentelijke taken.
Mutaties die zich in de boekjaren 2017 t/m 2020 hebben voorgedaan leiden nu tot een stand per 31-12-2020 van de reserve grondzaken van € 0,186 miljoen voordelig. In hoofdstuk 6 van het MPG wordt hier nader op ingegaan.

Gevolgen en risico's

<u>Financieel</u>
De stand van de Reserve Grondzaken kent een aantal mutaties in het jaar 2020 die toelichting behoeven. Op de volgende bladzijde een overzicht, welke daarna kort wordt toegelicht.

Reserve Grondzaken		
* Bedragen x miljoen		
Stand 1-1-2016	**€**	**-**
Stand 1-1-2017	**€**	**0,685**
Stand 1-1-2018	**€**	**1,717**
Stand 1-1-2019	**€**	**-**
Mutaties 2019:		
1) Toevoeging vrijval verlies voorziening negatief saldo facilitair project sanering BP	€	0,073
2) Verkoop grond Horecapaviljoen Harteveldsweg 26	€	0,071
3) Verkoop grond nabij Verrijn Stuartweg 87	€	0,020
4) Tussentijds winstneming verkoop nieuwe locatie tankstation BP	€	0,125
Stand 31-12-2019	**€**	**0,289**
5) Dotatie aan Algemene reserve (ongedaan maken mutatie 2018)	€	-0,179
Stand 1-1-2020	**€**	**0,109**
Mutaties 2020:		
1) Toevoeging vrijval verlies voorziening negatief saldo facilitair project sanering BP	€	0,140
2) Verkoop grond Visseringweg 1	€	0,029
3) Verkoop grond uitbreiding supermarkt Campus	€	0,031
4) Tussentijds winstneming grondexploitatie Plantage de Sniep	€	0,449
5) Onttrekking verliesneming historische plankosten (facilitair) Holland Park Zuid	€	-0,572
Stand 31-12-2020	**€**	**0,186**
6) Toevoeging afsluiten facilitair project Wilhelminaplantsoen 1	€	0,004
Stand 1-1-2021	**€**	**0,190**

Voorziening Verlies Grondzaken		
* Bedragen x miljoen		
Toevoeging negatief saldo grex Plantage de Sniep per 31-12-2017	€	0,390
Stand 31-12-2017	**€**	**0,390**
Mutaties 2018:		
Ontrekking vrijval verlies voorziening negatief saldo grex Plantage de Sniep	€	-0,390
Toevoeging negatief saldo facilitair project sanering BP	€	1,808
Stand 31-12-2018	**€**	**1,808**
Mutaties 2019:		
1) Ontrekking vrijval verlies voorziening negatief saldo facilitair project sanering BP	€	-0,073
Stand 31-12-2019	**€**	**1,735**
Mutaties 2020:		
1) Ontrekking afsluiten negatief resultaat facilitair project sanering BP	€	-1,595
2) Ontrekking restant vrijval verlies voorziening negatief saldo facilitair project sanering BP	€	-0,140
Stand 31-12-2020	**€**	**-**

Toelichting mutaties 2020

1. De kosten voor de sanering van de oude locatie van het tankstation BP sluit op 31-12-2020 met een negatief saldo van ca. € 1,6 mln. contante waarde. Zie voor een uitgebreide toelichting hoofdstuk 3.1.3 Vorig jaar bij het MPG 2019 was dit een negatief saldo van € 1,7 mln. contante waarde. Voor dit negatieve resultaat was reeds een voorziening getroffen in de Voorziening Verlies Grondzaken. Van deze voorziening van € 1,7 mln. kan nu ca. € 0,1 mln. (€ 140.145) vrijvallen ten gunste aan de Reserve Grondzaken, aangezien het project iets minder negatief uitvalt.
Bij dit MPG 2020 wordt het project definitief financieel administratief afgesloten. Het eindresultaat van het project € 1,595 mln. komt ten laste van de eerder getroffen voorziening.

2. De verkoop van een strook grond op het bedrijventerrein Verrijn Stuartweg naast het adres Visseringweg 1 heeft een verkoopopbrengst opgeleverd van ca. € 29.000. Hierover is bij de 3e kwartaalbrief 2020 (besluit 18 augustus 2020) reeds door de raad besloten om deze opbrengst toe te voegen aan de Reserve Grondzaken.

3. De verkoop van een strook grond op de Campus Diemen Zuid t.b.v. de uitbreiding van de supermarkt heeft een verkoopopbrengst opgeleverd van ca. € 30.833. Hierover is bij de 4e kwartaalbrief 2020 (besluit 10 nov. 2020) reeds door de raad besloten om deze opbrengst toe te voegen aan de Reserve Grondzaken.

4. Door een aantal positieve ontwikkelingen in de grondexploitatie Plantage de Sniep kan (moet) hier winst worden genomen. De commissie BBV schrijft de POC-methode voor winstneming verplicht voor. Door toepassing van deze methode is nu winstneming van € 449.000 aan de orde. Zie ook toelichting in paragraaf 8.1. van het MPG.

5. Bij het project Holland Park Zuid zijn in de afgelopen jaren voorbereidingskosten gemaakt. Aangezien in Holland Park Zuid nog geen overeenkomsten voor kostenverhaal zijn gesloten, worden de kosten gemaakt in de periode 2006 t/m 2015 nu afgeboekt. Dit conform BBV-regelgeving. Er wordt € 0,572 mln. ten laste van de Reserve Grondzaken gebracht. Zie ook een uitgebreidere toelichting in paragraaf 3.1.3 onder B. van het MPG.

Bovenstaande mutaties leiden, gesaldeerd met de stand 1-1-2020 van € 0,109 mln., tot een totaal stand op 31-12-2020 van de Reserve Grondzaken van € 0,186 mln. voordelig.
En een stand van de Voorziening Verlies Grondzaken van € 0,0 mln.

Een aantal mutaties stellen we bij besluitvorming over de Jaarrekening voor die verder effect heeft.

6. Het project Wilhelminaplantsoen 1 is afgerond en kan nu financieel administratief worden afgesloten. Zie paragraaf 5.2 voor een nadere toelichting. De boekwaarde bedraagt per 31-12-2020: € -4.286. Dit bedrag komt ten gunste aan de Reserve Grondzaken, want de negatieve boekwaarde betekent dat er meer opbrengsten dan kosten zijn.

<u>Juridisch</u>
Vanaf 1 januari 2016 zijn overheidsondernemingen belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Dit betekent dat overheidsondernemingen onder bepaalde voorwaarden vennootschapsbelastingplichtig zijn. Het gemeentelijke grondbedrijf / de gemeentelijke grondexploitaties kunnen aangemerkt worden als mogelijk Vpb-plichtig. Een belangrijke voorwaarde voor het grondbedrijf is of er sprake is van een winstoogmerk. Bij het MPG 2015 is een Quickscan Vpb geïntroduceerd, op basis waarvan beoordeeld kan worden of er sprake is van structurele winsten. Deze is bij de MPG's vanaf 2016 gedaan. Zie hoofdstuk 7 van het MPG voor een nadere toelichting. De voorlopige conclusie is dat voor de gemeente Diemen geen sprake is van een winstoogmerk. Afstemming met de Belastingdienst dient nog plaats te vinden, echter een definitieve uitspraak door de Belastingdienst zal naar verwachting pas plaatsvinden bij de aangifte van desbetreffend belastingjaar en niet vooruitlopend.

<u>Andere risico's</u>
Voor de mogelijke financiële risico's wordt verwezen naar paragrafen 8.1.5, 8.2.5 en 8.3.5 van het MPG. Hierin zijn een kansen- en risicoanalyses opgenomen per grondexploitatie waarmee inzichtelijk wordt gemaakt wat het financiële effect is indien project specifieke risico's zich voordoen.

Een beknopte weergave van deze risicoanalyse is ook opgenomen in de paragraaf Weerstandsvermogen van de Jaarrekening 2020.

Wat merkt de burger van de te nemen beslissing?

Niet van toepassing.

Adviesraden
Niet van toepassing.

Opmerkingen over de uitvoering

Communicatie
Niet van toepassing.

Participatie
Niet van toepassing.

Projectmatig
Niet van toepassing.

Bijlagen

- Meerjarenperspectief Grondzaken 2020
- Bijlage bij MPG 2020 (GEHEIM)

Burgemeester en wethouders van Diemen,

de secretaris,	de burgemeester,
T. Kemper	E. Boog

Gemeente Diemen

Raadsbesluit

Onderwerp: **Meerjarenperspectief Grondzaken 2020** (2021-011538)
21-36

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college d.d. 11 mei 2021,

Besluit

1. Vaststellen van het *Meerjarenperspectief Grondzaken 2020* bij de Jaarrekening 2020.
2. De bijlage van het MPG 2020 als geheim vast te stellen omdat deze gevoelige (markt)informatie bevat.
3. De stand van de Voorziening Verlies Grondzaken per 31-12-2020 vast te stellen op € 0,0 miljoen door € 0,1 miljoen (€140.145) voorziening t.b.v. de sanering van de oude locatie van het BP tankstation vrij te laten vallen en toe te voegen aan de Reserve Grondzaken.
4. Het boekwaardesaldo van het afgesloten project Wilhelminaplantsoen 1 (€ 4.286) toe te voegen aan de Reserve grondzaken.

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 17 juni 2021,

De voorzitter, De griffier,