Gemeente Amstelveen

COLLEGEVOORSTEL

Voorstel nr 3

Datum B&W-besluit 5 januari 2020

Voor de raadsvergadering van
17 februari 2021

Portefeuillehouder wethouder Floor Gordon

Afdeling

Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)
Robert Nonner, 020 540 4245,
r.nonner@amstelveen.nl
Rens Koekenbier, 020 540 4426
r.koekenbier@amstelveen.nl

Behandelen in de raadscommissie Ruimte, wonen en natuur (RWN)
op n.v.t. (De agendacommissie heeft besloten dit voorstel direct als hamerstuk aan de raad voor te leggen ter besluitvorming.)

Onderwerp

Vaststellen grondexploitatie Landtong.

Gevraagd besluit

1. De geheimhouding op de door het college aan de raad overgelegde 'Notitie grondexploitatie Landtong d.d. 25 november 2020' te bekrachtigen op grond van artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet in samenhang met artikel 10 lid 2 sub b Wet openbaarheid van bestuur, waarbij het belang van openbaarmaking niet opweegt tegen het in dat artikel genoemde belang, en de geheimhouding op te heffen na een termijn van tien jaar.
2. De grondexploitatie van het project Landtong met een positief saldo van € 3.417.000,- op eindwaarde vast te stellen conform de in de geheime bijlage opgenomen 'Notitie grondexploitatie Landtong d.d. 25 november 2020'.
3. Kennis te nemen van de risico's voor de gemeente in deze grondexploitatie van € 0,7 miljoen.
4. Met het vaststellen van de grondexploitatie een budget te voteren van € 5.752.900,- aan uitgaven waarin het reeds verstrekte voorbereidingskrediet van € 366.000,- is verwerkt.
5. Met het vaststellen van de grondexploitatie Landtong en het vernieuwde krediet, het reeds verstrekte krediet voor de actieve grondexploitatie in voorbereiding (AGIV) te laten vervallen en de financiële gevolgen te verwerken in de meerjarenbegroting, inclusief de gevolgen voor de vennootschapsbelasting VbB).

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Herontwikkeling van de gronden aan de Landtong en Kringloop tussen Groenhof en Bovenkerkerpolder. Het plangebied bestaat op dit moment uit een cluster van schoolgebouwen en gymzalen die aan het eind van de fysieke levensduur zijn. De herontwikkeling voorziet in het volgende programma:

- in totaal 160 appartementen waarvan 84 middeldure huurwoningen en 76 middeldure koopwoningen;
- een gebouw voor twee scholen inclusief kinderopvang en een gym/sportzaal (hierna te noemen 'het schoolgebouw').

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Met het vaststellen van de grondexploitatie voor Landtong is er een financieel kader waarbinnen kosten kunnen worden gemaakt en opbrengsten kunnen worden gerealiseerd. Met dit besluit kan worden gestart met de uitvoeringsfase van het project.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Programma 5: Ruimtelijke Ontwikkeling.

Aanleiding

De gemeente heeft op 2 oktober 2019 de Startnotitie Landtong vastgesteld. Daarna zijn de werkzaamheden voor het wijzigen van het bestemmingsplan gestart. Het bestemmingsplan is inmiddels gereed en wordt in dezelfde raadsvergadering ter vaststelling aangeboden. De grondexploitatie wordt voorafgaand aan de besluitvorming voor het bestemmingsplan behandeld. Reden hiervoor is dat de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan afhankelijk is van de grondexploitatie. Indien de grondexploitatie niet wordt vastgesteld zal het vaststellen van het bestemmingsplan worden uitgesteld. Bij vaststelling van de grondexploitatie kan het project uitgevoerd worden volgens het voorgestelde bestemmingsplan.

Argumenten

1. Openbaarmaking van de stukken schaadt de economische belangen van de gemeente.
   Het heeft de voorkeur om besluiten in de openbaarheid te brengen. Op de bijlage 'Notitie Grondexploitatie Landtong, d.d. 25 november 2020' bij dit voorstel, is echter geheimhouding opgelegd. Het verstrekken van informatie ingevolge de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) blijft met betrekking tot dit document in dit geval achterwege op grond van artikel 10 lid 2 sub b Wob, aangezien het belang daarvan niet opweegt tegen het belang van:

   de economische of financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1a, onder c en d, bedoelde bestuursorganen;

   achterliggende motivatie hierbij is dat het openbaar maken van de grondexploitatie tot gevolg heeft dat de onderhandelingspositie van de gemeente met betrekking tot aanbestedingstrajecten en grondverkopen wordt geschaad.

2. Eindsaldo van het project.
   De grondexploitatie geeft een overzicht van de te verwachten kosten en opbrengsten gefaseerd in de tijd. Hierbij is rekening gehouden met kostenstijgingen, opbrengstenstijgingen en de rente. Het eindsaldo wordt verwacht in 2026 en bedraagt € 3,4 miljoen positief.

3. Risicoanalyse.
   Voor dit project is een risicoanalyse uitgevoerd. De risico's zijn inzichtelijk gemaakt en op basis van een Monte Carlo analyse zijn de risico's gekwantificeerd. De impact van de risicoanalyse bedraagt afgerond € 720.000,-.
   Bij vaststelling van de grondexploitatie wordt het geprognosticeerde positieve eindresultaat van € 3,4 miljoen opgenomen in de begroting. Daarnaast moet er een weerstandscapaciteit voor dit project worden gevormd om de risico's te kunnen opvangen. Het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) schrijft voor dat alleen de project specifieke risico's als weerstandscapaciteit mag worden opgenomen. De project specifieke risico's zijn berekend op afgerond € 310.000,-.

4. Het reeds verstrekte voorbereidingskrediet gaat over in een uitvoeringskrediet.
   Bij het vaststellen van de grondexploitaties Amstelveen bij de jaarrekening 2019, op 1 juli 2020, stelde de gemeenteraad een voorbereidingskrediet beschikbaar van € 366.000,-. Inmiddels is € 348.000,- aan kosten gemaakt voor dit project. Deze kosten zijn als boekwaarde meegenomen in de vast te stellen grondexploitatie en de totale kredietaanvraag voor uitvoering.
   De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om financiële middelen beschikbaar te stellen. (Het budgetrecht). Vaststelling van de grondexploitatie is nodig om de begrote kosten te mogen maken en om de opbrengsten te kunnen realiseren voor de beoogde ontwikkeling. Het projectteam kan niet van start met de uitvoeringswerkzaamheden voordat de raad de grondexploitatie heeft vastgesteld.

5. De administratieve verwerking vindt plaats in de meerjarenbegroting.
   Na stemming door de gemeenteraad worden de consequenties verwerkt in de meerjarenbegroting inclusief de gevolgen voor de toekomstige vennootschapsbelastinglasten.

Kanttekeningen

De grondexploitatie heeft als peilmoment 1 januari 2021 en is opgesteld op basis van de actuele marktinzichten en prognoses. Via de reguliere planning en control cyclus zal gerapporteerd worden over mogelijke afwijkingen die volgen uit periodieke grondexploitatie actualisaties. Of het geprognosticeerde saldo daadwerkelijk gehaald wordt hangt mede af van de risico's in het project.

Financiën

Saldo grondexploitatie.
Het saldo van de grondexploitatie bedraagt € 3,4 miljoen positief op eindwaarde (ultimo 2026). Baten en lasten, en het daaruit vloeiende resultaat, moeten worden toegerekend aan de periode waarin deze zijn gerealiseerd. Bij meerjarige projecten (zoals grondexploitatieprojecten) betekent dit dat de (verwachte) winst niet pas aan het eind van het project als gerealiseerd moet worden beschouwd, maar gedurende de looptijd van het project tot stand moet komen en ook als zodanig moet worden verantwoord. Het verantwoorden van tussentijdse winst is daarmee geen keuze, maar een verplichting die voortvloeit uit het realisatiebeginsel.

De winstneming van het geprognosticeerde saldo van het plan is opgenomen in de grondexploitatie volgens de *percentage-of-completion-methode*. Voor de grondexploitatie Landtong is de prognose dat tussentijds winst genomen wordt volgens onderstaand schema, de winst wordt bij het afsluiten van het boekjaar genomen:
1. 2024 een resultaatneming van € 773.000,-;
2. 2025 een resultaatneming van € 1.040.000,-;
3. 2026 een resultaatneming van € 1.605.000,-.

De totale resultaatneming voor het project bedraagt zoals gezegd afgerond € 3,4 miljoen. Het daadwerkelijke resultaat is lager omdat er nog VpB moet worden afgedragen (zie toelichting verderop). Voor een inhoudelijke toelichting op (het resultaat van) de grondexploitatie verwijzen we naar de geheime bijlage bij dit voorstel: Notitie Grondexploitatie Landtong, d.d. 25 november 2020.

Risicoanalyse.
Bij de grondexploitatie is een risicoanalyse uitgevoerd. Voor de inhoud van de risicoanalyse wordt verwezen naar de geheime bijlage bij dit voorstel. Uit de risicoanalyse volgt een risicoprofiel van circa € 0,7 miljoen. Dit is de optelling van risico's in het kader van ramingsonzekerheden en project specifieke risico's. Het BBV schrijft voor dat alleen het risicoprofiel van de project specifieke risico's als weerstandsvermogen opgenomen mag worden in de begroting. De project specifieke risico's zijn berekend op circa € 0,3 miljoen. Dit bedrag dient de gemeente aan te houden als benodigde weerstandscapaciteit tijdens de uitvoering van dit project en kan vrijvallen wanneer de laatste opbrengsten zijn gerealiseerd.

Relatie met financieel kader actuele begroting 2021-2024 (winstafdracht en scholenbouw).
In het College Uitvoeringsprogramma 2018-2022 (CUP 18-22) is opgemerkt dat dekking van de nieuwbouw van de scholen aan de Landtong via de locatie ontwikkeling gedeeltelijk mogelijk is. Concreet is via het CUP 18-22 ten laste van de algemene reserve een bedrag van € 7,2 miljoen gereserveerd voor de scholenbouw in samenhang met een winstafdracht Landtong ten gunste van de algemene reserve van € 3 miljoen.
De scholenbouw is in de recente begrotingsvoorstellen (novemberraad 2020) ondergebracht in het investeringsplan maatschappelijk vastgoed (€ 7,2 miljoen in de jaarschijf 2022). De kosten voor de bouw van het schoolgebouw zitten niet in de grondexploitatie. Voor het krediet van deze kosten wordt aan de raad op een later moment een besluit gevraagd, namelijk op het moment dat het schoolgebouw een definitief ontwerp heeft en een kostencalculatie daarvoor beschikbaar is.

In samenhang hiermee bevat de actuele vastgestelde meerjarenbegroting 2021-2024 een winstafdracht Landtong van afgerond € 1,2 miljoen in 2023/2024 met nog een aanvullende winstprognose in 2025/2026 van € 1 miljoen. De totale verwachte netto winstafdracht Landtong in de in november 2020 vastgestelde begrotingstukken bedraagt daarmee € 2,2 miljoen. Dit is een behoedzame raming, rekening houdend met een risico-afslag en af te dragen VpB.

Ten opzichte hiervan komt de voorliggende grondexploitatie, rekening houdend met VpB en risico-afslag, over de gehele looptijd € 0,25 miljoen positiever uit. De winstneming schuift echter wel naar achter en valt nu grotendeels na 2024. Binnen de bestaande meerjarenbegroting (tot en met 2024) is sprake van een nadeel van € 0,6 miljoen op de algemene reserve. In de jaren 2025 en 2026 ontstaat daarentegen een positief verschil van € 0,85 miljoen.

VpB.
op 1 januari 2016 is de Wet "Modernisering VpB-plicht overheidsondernemingen" in werking getreden. Er is sprake van belastingplicht voor de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 indien aan de hand van de volgende criteria geconcludeerd kan worden dat een (cluster van) activiteit(en) een onderneming in fiscale zin vormt:
a. er is een duurzame organisatie van kapitaal en arbeid,
b. welke deelneemt aan het economisch verkeer, en
c. er sprake is van een (geobjectiveerd) winststreven.

Voor de bouwgrondexploitaties geldt dat aan bovenstaande criteria wordt voldaan. Het betalen van VpB is daarom aan de orde bij projecten met een positief eindsaldo. Er zal nog fiscaal onderzoek plaatsvinden naar de inbrengwaarden van de grondposities van de gemeente om te bepalen wat de VpB prognose wordt. De waarde in het economisch verkeer zal namelijk hoger zijn dan de inbrengwaarde op basis van de boekwaarde, waardoor het fiscale resultaat lager uitkomt. Over dit resultaat moet dan de VpB worden betaald. Wat de waarde van het economische verkeer is, zal in de loop van de tijd duidelijk worden.

Communicatie

Over dit besluit hoeft niet gecommuniceerd te worden.

Procedure

Nadat de grondexploitatie en het bestemmingsplan zijn vastgesteld, kan worden gestart met de uitvoeringsfase van het project. Naar verwachting zal het schoolgebouw van de Horizon en de gymzaal medio 2022 gesloopt zijn. De werkzaamheden voor het bouwrijp maken starten direct na de sloop in 2022. Het nieuwe schoolgebouw wordt in het eerste of tweede kwartaal van 2024 in gebruik genomen. Aansluitend worden de resterende gebouwen gesloopt, waarna de gronden bouwrijp gemaakt worden voor woningbouw. De gronden worden naar verwachting in de periode 2024 – 2026 uitgegeven. In 2026 worden de gronden woonrijp opgeleverd en kan de grondexploitatie worden afgesloten.

Bijlagen

(GEHEIM) Notitie Grondexploitatie Landtong, d.d. 25 november 2020.

De secretaris, De voorzitter,

Bert Winthorst Tjapko Poppens

BEHANDELING RAADSCOMMISSIE

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

n.v.t. (De agendacommissie heeft besloten dit voorstel direct als hamerstuk aan de raad voor te leggen ter besluitvorming.)

Het voorstel aan de raad is	Aanvaarde amendementen / moties
Ongewijzigd aanvaard Gewijzigd aanvaard Verworpen	

RAADSBESLUIT

Besluit

1. De geheimhouding op de door het college aan de raad overgelegde 'Notitie grondexploitatie Landtong d.d. 25 november 2020' te bekrachtigen op grond van artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet in samenhang met artikel 10 lid 2 sub b Wet openbaarheid van bestuur, waarbij het belang van openbaarmaking niet opweegt tegen het in dat artikel genoemde belang, en de geheimhouding op te heffen na een termijn van tien jaar.
2. De grondexploitatie van het project Landtong met een positief saldo van € 3.417.000,- op eindwaarde vast te stellen conform de in de geheime bijlage opgenomen 'Notitie grondexploitatie Landtong d.d. 25 november 2020'.
3. Kennis te nemen van de risico's voor de gemeente in deze grondexploitatie van € 0,7 miljoen.
4. Met het vaststellen van de grondexploitatie een budget te voteren van € 5.752.900,- aan uitgaven waarin het reeds verstrekte voorbereidingskrediet van € 366.000,- is verwerkt.
5. Met het vaststellen van de grondexploitatie Landtong en het vernieuwde krediet, het reeds verstrekte krediet voor de AGIV te laten vervallen en de financiële gevolgen te verwerken in de meerjarenbegroting, inclusief de gevolgen voor de VbP.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 17 februari 2021.

De griffier, De voorzitter,

Debby de Heus Tjapko Poppens