

Raadsvoordracht

Onderwerp: **Meerjarenperspectief Grondzaken 2018** (2019-020024)

Datum: 14 mei 2019

Steller: S. de Groot & F. Rigas

Portefeuillehouder: A.J.M. Scholten

Gevraagde beslissing

1. Vaststellen de bijlage *Meerjarenperspectief Grondzaken 2018* bij de Jaarrekening 2018.
2. De bijlage van het MPG 2018 als **geheim** vast te stellen omdat deze gevoelige (markt)informatie bevat.
3. De stand van de Voorziening Verlies Grondzaken per 31-12-2018 vast te stellen op 1,808 miljoen:
 - a. door de eerder getroffen voorziening van € 0,390 miljoen voor de grondexploitatie Plantage de Sniep vrij te laten vallen uit de Voorziening Verlies Grondzaken, vanwege het ontstane positieve resultaat van de grondexploitatie Plantage de Sniep;
 - b. door conform eerdere raadsbesluitvorming een voorziening te treffen van € 1,808 miljoen voor het ongedekte tekort voor de sanering van de oude locatie van het BP tankstation in Bergwijkpark.
4. Het bestemmen van de verkoopopbrengst grondverkoop Verrijn Stuartweg 4 van € 62.600 voor een deel voor de afwaardering van de boekwaarde (€ 15.200) en het overige van de grondverkoopopbrengst van €47.417 te bestemmen aan de Reserve Grondzaken, zoals voorgesteld bij de besluitvorming over de Jaarrekening 2018.
5. Het afwaarderen van de boekwaarde strategische gronden Spoorzicht van € 0,526 miljoen en deze afwaardering ten laste te brengen aan de Reserve Grondzaken, zoals voorgesteld bij de besluitvorming over de Jaarrekening 2018.
6. Het hierdoor ontstane tekort op de Reserve Grondzaken bij te passen met € 0,179 miljoen uit de Algemene Reserve zodat de Reserve Grondzaken weer € 0,0 is, conform de systematiek zoals vastgelegd in de vigerende Nota Grondbeleid, zoals voorgesteld bij de besluitvorming over de Jaarrekening 2018.

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 2018 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

De grondexploitatie Holland Park West is op 31 mei 2018 door de Raad vastgesteld. De verschillen in dit MPG zijn ten opzichte van die stand weergegeven. Bij de herziening van de grondexploitatie Holland Park West zijn een aantal inhoudelijke aanpassingen en een aantal kosten- en opbrengstenverwachtingen op basis van huidige marktkennis doorgevoerd. Voor de financiële verschillenanalyse wordt verwezen naar Hoofdstuk B2 van de geheime bijlage van het MPG.

Grondexploitatie Nieuwe locatie tankstation Provincialeweg

De grondexploitatie Nieuwe locatie tankstation Provincialeweg is op 21 juni 2018 vastgesteld. De verschillen in dit MPG zijn ten opzichte van die stand weergegeven. 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 het boekjaar 2017 en 2018 hebben voorgedaan leiden nu tot een stand van de reserve grondzaken van € 0,299 miljoen voordelig. In hoofdstuk 6 van het MPG wordt hier nader op ingegaan.

Gevolgen en risico's

Financieel

De stand van de Reserve Grondzaken kent een aantal mutaties in het jaar 2018 die toelichting behoeven. Onderstaand een overzicht, welke daarna kort wordt toegelicht.

Reserve Grondzaken		
* Bedragen x miljoen		
Stand 1-1-2016	€	-
Mutaties 2016:		
Toevoeging grondverkoop Campus Diemen Zuid (1B + 1C)	€	2,406
Onttrekking verliesnemering negatief saldo grex Plantage de Sniep	€	-1,376
Onttrekking verliesnemering historische plankosten (facilitair) Bergwijkpark	€	-0,345
Stand 1-1-2017	€	0,685
Mutaties 2017:		
1) Toevoeging grondverkoop 2e termijn Campus Diemen Zuid (1B + 1C)	€	1,155
2) Onttrekking verlies voorziening negatief saldo grex Plantage de Sniep	€	-0,390
Stand 31-12-2017	€	1,450
3) Toevoeging afsluiten winstgevende grondexploitatie Verrijn Stuartweg 3-5	€	0,267
Stand 1-1-2018	€	1,717
Mutaties 2018:		
1) Toevoeging vrijval verlies voorziening negatief saldo grex Plantage de Sniep	€	0,390
2) Onttrekking verlies voorziening negatief saldo facilitair project sanering BP	€	-1,808
Stand 31-12-2018	€	0,299
3) Toevoeging grondverkoop Verrijn Stuartweg 4	€	0,047
4) Onttrekking afwaardering grondwaarde Spoorzicht cf B&W 18-12-2018	€	-0,526
5) Bijpassen uit Algemene reserve	€	0,179
Stand 1-1-2019	€	-

Voorziening Verlies Grondzaken		
* Bedragen x miljoen		
1) Toevoeging negatief saldo grex Plantage de Sniep per 31-12-2017	€	0,390
Stand 31-12-2017	€	0,390
Mutaties 2018:		
1) Onttrekking vrijval verlies voorziening negatief saldo grex Plantage de Sniep	€	-0,390
2) Toevoeging negatief saldo facilitair project sanering BP	€	1,808
Stand 31-12-2018	€	1,808

1. Het resultaat van de grondexploitatie Plantage de Sniep laat een positief saldo zien van ca. € 0,1 miljoen contante waarde per 1-1-2019. Dit betekent dat de eerder getroffen voorziening van € 0,390 miljoen uit de Voorziening Verlies Grondzaken nu vrij kan vallen.
2. De sanering van de oude locatie van het BP tankstation in Bergwijkpark (zie MPG paragraaf 3.1.3) leidt tot een ongedekt tekort. Hiervoor moet een voorziening worden getroffen ten laste van de Voorziening Verlies Grondzaken van € 1,8 miljoen. Door de gemeenteraad is reeds vastgesteld op 21 juni 2018 om dit tekort te dekken uit de Reserve Grondzaken en te verwerken bij dit MPG 2018.

Bovenstaande twee mutaties leiden nu tot een stand op 31-12-2018 van de Reserve Grondzaken van **€ 0,299 miljoen** voordelig. En een stand van de Voorziening Verlies Grondzaken van **€ 1,808 miljoen**.

Een aantal mutaties stellen we bij besluitvorming over de Jaarrekening 2018 voor die verder effect hebben op de Reserve Grondzaken:

3. In 2018 heeft een grondverkoop aan de Verrijn Stuartweg 4 plaatsgevonden. Zie paragraaf 4.3.2. onder sub 2 van het MPG voor een nadere toelichting. De verkoopopbrengst van € 62.600 is meegenomen in het Jaarrekening saldo. Een deel van de opbrengst moet ingezet worden voor de afwaardering van de boekwaarde (€ 15.200). Voor de meeropbrengst van €47.417 van de grondverkoop wordt voorgesteld deze opbrengst toe te voegen (te bestemmen) aan de Reserve Grondzaken, in overeenstemming met de werkwijze van de Reserve Grondzaken.
4. Een afwaardering van € 0,526 miljoen van de strategische gronden Spoorzicht wordt voorgesteld. Zie paragraaf 4.3.2. onder sub 1 van het MPG voor een nadere toelichting. Voorgesteld wordt deze afwaardering ten laste te brengen van de Reserve Grondzaken, in overeenstemming met de werkwijze van de Reserve Grondzaken.

Bovenstaande mutaties leiden, gesaldeerd met de stand 31-12-2017 van € 1,717 mln., tot een totaal tekort op de Reserve Grondzaken van € 0,179 miljoen. Voorgesteld wordt dit tekort vervolgens bij te passen uit de Algemene reserve, zoals is vastgelegd in de Nota Grondbeleid 2019, zodat de stand van de Reserve Grondzaken uiteindelijk weer € 0,0 is.

Juridisch

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 ook bij het MPG 2016, 2017 en 2018 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.

Andere risico's?

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 2018.

Wat merkt de burger van de te nemen beslissing?

Niet van toepassing.

Adviesraden

Niet van toepassing.

Opmerkingen over de uitvoering

Communicatie

Niet van toepassing.

Projectmatig

Niet van toepassing.

Bijlagen

- Meerjarenperspectief Grondzaken 2018
- Bijlage bij MPG (GEHEIM)

Burgemeester en wethouders van Diemen,
de secretaris,
J.D. de Kort

de burgemeester,
E. Boog

Onderwerp: **Meerjarenperspectief Grondzaken 2018** (2019-020024)
19-34

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college d.d. 14 mei 2019,

Besluit

1. Vaststellen de bijlage *Meerjarenperspectief Grondzaken 2018* bij de Jaarrekening 2018.
2. De bijlage van het MPG 2018 als **geheim** vast te stellen omdat deze gevoelige (markt)informatie bevat.
3. De stand van de Voorziening Verlies Grondzaken per 31-12-2018 vast te stellen op 1,808 miljoen:
 - a. door de eerder getroffen voorziening van € 0,390 miljoen voor de grondexploitatie Plantage de Sniep vrij te laten vallen uit de Voorziening Verlies Grondzaken, vanwege het ontstane positieve resultaat van de grondexploitatie Plantage de Sniep;
 - b. door conform eerdere raadsbesluitvorming een voorziening te treffen van € 1,808 miljoen voor het ongedekte tekort voor de sanering van de oude locatie van het BP tankstation in Bergwijkpark.
4. Het bestemmen van de verkoopopbrengst grondverkoop Verrijn Stuartweg 4 van € 62.600 voor een deel voor de afwaardering van de boekwaarde (€ 15.200) en het overige van de grondverkoopopbrengst van €47.417 te bestemmen aan de Reserve Grondzaken, zoals voorgesteld bij de besluitvorming over de Jaarrekening 2018.
5. Het afwaarderen van de boekwaarde strategische gronden Spoorzicht van € 0,526 miljoen en deze afwaardering ten laste te brengen aan de Reserve Grondzaken, zoals voorgesteld bij de besluitvorming over de Jaarrekening 2018.
6. Het hierdoor ontstane tekort op de Reserve Grondzaken bij te passen met € 0,179 miljoen uit de Algemene Reserve zodat de Reserve Grondzaken weer € 0,0 is, conform de systematiek zoals vastgelegd in de vigerende Nota Grondbeleid, zoals voorgesteld bij de besluitvorming over de Jaarrekening 2018.

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 20 juni 2019,

De voorzitter,

De griffier,