Geachte Raadsleden,

Onderstaand treft u de reactie van het College op het amendement van de VVD inzake de waardering van de grond op spoorzicht.
Het College ontraadt dit amendement.

Keuze wel of niet afwaarderen grond Spoorzicht
Op basis van het ingezonden amendement van de VVD lijkt het een (politieke) keuze om de gronden Spoorzicht wel of niet af te waarderen. Dit is echter geen keuze, uit de regelgeving van de commissie BBV is deze afwaardering voorgeschreven. De keuze om op termijn wel/niet de gronden Spoorzicht te gaan ontwikkelen tot sport, woningbouw of anderszins staat hier los van.
In 2016 heeft de BBV een nieuwe notitie grondexploitaties gepubliceerd. In deze notitie BBV blz. 24 staat hierover: *"Huidige NIEGG's en BIE's die per 1 januari 2016 uit exploitatie worden genomen worden zonder afwaardering omgezet tegen de boekwaarde per 1 januari 2016 (ingangsdatum Wijzigingsbesluit). Deze overgangsbepaling heeft een looptijd van 4 jaar. Uiterlijk 31 december 2019 moet een toets plaatsvinden op de marktwaarde van deze gronden tegen de geldende bestemming op het moment van de marktwaardetoets. Wordt daarbij een duurzame waardevermindering vastgesteld, dan moet dat uiterlijk 31 december 2019 leiden tot een afwaardering van deze gronden. Het is toegestaan om deze toets gedurende de overgangsperiode van 4 jaar voor de desbetreffende grondportefeuille uit te voeren, de boekwaarde te toetsen en zo nodig bij te stellen (af te waarderen). Afwaardering van een individueel perceel grond / complex kan hierbij niet over een aantal jaren worden gespreid."*

De gemeente Diemen heeft deze overgangsperiode gebruikt (en dus niet gelijk in 2016 de afwaarderingen doorgevoerd toen deze nieuwe voorschriften van kracht werden). Op blz. 21 van het MPG staat hierover vervolgens: *"Bij strategische gronden die de gemeente Diemen voornemens is te verkopen, mag de boekwaarde niet hoger zijn dan de verkrijgingsprijs of de duurzame lagere getaxeerde (markt)waarde conform de BBV-regelgeving. De marktwaarde van deze gronden wordt getaxeerd tegen de geldende bestemming op het moment van de marktwaardetoets. Is de boekwaarde hoger dan de getaxeerde waarde, dan dient deze te worden afgeboekt tot de getaxeerde duurzame (markt)waarde. Hiervoor geldt een overgangsperiode tot 31-12-2019 voor. Op termijn zullen de resterende percelen, welke niet worden geactiveerd in een grondexploitatie, dan ook worden getaxeerd om te inventariseren of er eventueel gronden voor 31-12-2019 moeten worden afgewaardeerd. De verwachting is vooralsnog dat dit niet aan de orde zal zijn. Ook bij de interim-controle 2017 is dit door de accountant bevestigd. Uitzondering hierop bij dit MPG 2018 zijn de gronden van Spoorzicht."*

De BBV voorschriften betekenen dat de gemeentelijke strategische gronden op de balans niet een hogere boekwaarde mogen hebben dan de feitelijke bestemming en dat dit vóór het einde van boekjaar 2019 (dus voor 31-12-2019) moet zijn gebeurd/afgewaardeerd.
Voor de gronden Spoorzicht is geen bestemmingsplan. Dit betekent dat er voor de marktwaardetoets is gekeken wat de feitelijke bestemming op dit moment is en dat is natuur. Daarom zullen de gronden moeten worden afgewaardeerd tot natuur. Als de raad nu instemt met het amendement van de VVD, dan is het college genoodzaakt om nog vóór het einde van het jaar (dus in het najaar 2019) alsnog het besluit tot afwaardering voor te leggen aan de gemeenteraad. Als de raad dan wederom niet instemt, dan betekent dit dat de waardering van de gronden niet voldoen aan de voorschriften van de BBV, wat kan leiden tot het niet verkrijgen van een goedkeurende verklaring van de accountant.

Met vriendelijke groeten

A.J.M. (Lex) Scholten
Wethouder