

Onderwerp: Meerjarenperspectief Grondzaken 2019 (2020-027159)
Datum: 14 april 2020
Steller: S. de Groot & F. Rigas
Portefeuillehouder: A.J.M. Scholten

Gevraagde beslissing

1. Vaststellen de bijlage *Meerjarenperspectief Grondzaken 2019* bij de Jaarrekening 2019.
2. De bijlage van het MPG 2019 als **geheim** vast te stellen omdat deze gevoelige (markt)informatie bevat.
3. De stand van de Voorziening Verlies Grondzaken per 31-12-2019 vast te stellen op € 1,735 miljoen door € 0,1 miljoen (€72.897) 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. De dotatie van € 0,179 miljoen vanuit de Algemene Reserve aan de Reserve Grondzaken waartoe bij de Jaarrekening 2018 is besloten, weer terug te draaien en daarom een dotatie van € 0,179 miljoen vanuit de Reserve Grondzaken aan de Algemene Reserve te doen, zoals ook voorgesteld bij de besluitvorming over de Jaarrekening 2019.

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 2019 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. Eind 2019 is de tender voor dit project afgerond met het ondertekenen van een koop- en realisatieovereenkomst met de ontwikkelcombinatie BPD/Dura Vermeer. De resultaten van deze aanbesteding zijn verwerkt in de cijfers. 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 2019 hebben voorgedaan leiden nu tot een stand van de reserve grondzaken van € 0,289 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 2019 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
Mutaties 2018:		
Toevoeging vrijval verlies voorziening negatief saldo grex Plantage de Sniep	€	0,390
Onttrekking verlies voorziening negatief saldo facilitair project sanering BP	€	-1,808
Stand 31-12-2018	€	0,299
Toevoeging grondverkoop Verrijn Stuartweg 4	€	0,047
Onttrekking afwaardering grondwaarde Spoorzicht cf B&W 18-12-2018	€	-0,526
Bijpassen uit Algemene reserve	€	0,179
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

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:		
Onttrekking 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) Onttrekking vrijval verlies voorziening negatief saldo facilitair project sanering BP	€	-0,073
Stand 31-12-2019	€	1,735

1. De kosten voor de sanering van de oude locatie van het tankstation BP sluit op 31-12-2019 met een negatief saldo van ca. € 1,7 mln. contante waarde. Zie voor een uitgebreide toelichting hoofdstuk 3.1.3. Vorig jaar bij het MPG 2018 was dit een negatief saldo van € 1,8 mln. contante waarde. Voor dit negatieve resultaat was reeds een voorziening getroffen in de Voorziening Verlies Grondzaken. Van deze voorziening van € 1,8 mln. kan nu ca. € 0,1 mln. (€ 72.897) vrijvallen, aangezien het project iets minder negatief uitvalt.
2. De verkoop van de grond van het voormalig horecapand Roediez aan de Hartveldseweg heeft een verkoopopbrengst opgeleverd van ca. € 71.000 (na aftrek boekwaarde grond). Hierover is bij de 3e kwartaalbrief 2019 reeds door de raad besloten om deze opbrengst toe te voegen aan de Reserve Grondzaken.

3. De verkoop van een strook grond voorlangs de Verrijn Stuartweg 87 heeft een verkoopopbrengst opgeleverd van ca. € 20.000. Hierover is bij de 4e kwartaalbrief 2019 reeds door de raad besloten om deze opbrengst toe te voegen aan de Reserve Grondzaken.
4. Door de grondverkoop van de nieuwe locatie tankstation BP aan de Provinciale weg is boekhoudkundig een winst ontstaan in de grondexploitatie *Nieuwe locatie tankstation Provinciale weg*. De commissie BBV schrijft de POC-methode (zie uitleg begrip hoofdstuk 6.3 van het MPG) voor winstneming verplicht voor. Door toepassing van deze methode is nu winstneming van € 125.000 aan de orde.

Bovenstaande vier mutaties leiden nu tot een stand op 31-12-2019 van de Reserve Grondzaken van **€ 0,289 miljoen** voordelig. En een stand van de Voorziening Verlies Grondzaken van **€ 1,735 miljoen**.

De volgende mutatie stellen we bij de besluitvorming over de Jaarrekening 2019 voor, die verder effect heeft op de Reserve Grondzaken:

1. Het terugdraaien van de eerdere dotatie van € 0,179 mln. vanuit de Algemene Reserve aan de Reserve Grondzaken, zoals besloten bij het MPG 2018. Deze € 0,179 mln. was toegevoegd aan de Reserve Grondzaken om de Reserve Grondzaken op € 0,0 te houden. Aangezien de Reserve Grondzaken nu weer in de plus staat, is er ruimte om het bijgepaste c.q. "geleende" bedrag terug te storten aan de Algemene Reserve.

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 Quicksan 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.

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 2019.

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 2019
- Bijlage bij MPG (GEHEIM)

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

de burgemeester,
E. Boog

Onderwerp: **Meerjarenperspectief Grondzaken 2019** (2020-027159)
20-28

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college d.d. 14 april 2020,

Besluit

1. Vaststellen de bijlage *Meerjarenperspectief Grondzaken 2019* bij de Jaarrekening 2019.
2. De bijlage van het MPG 2019 als **geheim** vast te stellen omdat deze gevoelige (markt)informatie bevat.
3. De stand van de Voorziening Verlies Grondzaken per 31-12-2019 vast te stellen op € 1,735 miljoen door € 0,1 miljoen (€72.897) 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. De dotatie van € 0,179 miljoen vanuit de Algemene Reserve aan de Reserve Grondzaken waartoe bij de Jaarrekening 2018 is besloten, weer terug te draaien en daarom een dotatie van € 0,179 miljoen vanuit de Reserve Grondzaken aan de Algemene Reserve te doen, zoals ook voorgesteld bij de besluitvorming over de Jaarrekening 2019.

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 28 mei 2020,

De voorzitter,

De griffier,