

Onderwerp: **Meerjarenperspectief Grondzaken 2021 (2022-025120)**

Datum: 10 mei 2022

Steller: S. de Groot & F. Rigas

Portefeuillehouder: A.J.M. Scholten

Gevraagde beslissing

1. Vaststellen van het *Meerjarenperspectief Grondzaken 2021* bij de Jaarrekening 2021.
2. Het boekwaardesaldo van het afgesloten project Nieuwe locatie tankstation Provinciale weg (€0,071 mln.) toe te voegen aan de Reserve Grondzaken.
3. Het boekwaardesaldo aan restant plankosten van de voorbereidende grondexploitatie van de nieuwbouwlocatie aan de Diemerdreef nabij station Diemen-Zuid (€ -0,050 mln.) ten laste te brengen van de Reserve Grondzaken.
4. De boekwaarde van diverse gemaakte kosten in Holland Park (€ -0,136 mln.) ten laste te brengen van 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 2021 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 Sociale woningbouw Buitenlust

Bij de herziening van de grondexploitatie *Sociale woningbouw Buitenlust* 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 2021 hebben voorgedaan leiden nu 31-12-2021 tot een stand van de reserve grondzaken van € 10,076 miljoen voordelig.

Gevolgen en risico's

Financieel

De stand van de Reserve Grondzaken kent een aantal mutaties in het jaar 2021 die toelichting behoeven. Op de volgende bladzijde een overzicht, welke daarna kort wordt toegelicht. In hoofdstuk 6 van het MPG wordt hier nader op ingegaan.

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	€	-
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
Mutaties 2021:		
1) Onttrekking verlies voorziening negatief saldo grondexploitatie Buitenlust	€	-0,474
2) Toevoeging tussentijdse winstneming grondexploitatie Holland Park West	€	9,647
3) Toevoeging tussentijdse winstneming grondexploitatie Plantage de Sniep	€	0,755
4) Onttrekking incidentele plankosten begeleiding Brede School in Holland Park West	€	-0,103
5) Onttrekking afsluiten voorbereidenden grondexploitatie woningbouw Griend	€	0,061
Stand 31-12-2021	€	10,076
6) Toevoeging afsluiten winstgevende grondexploitatie nieuw tankstation Provinciale weg	€	0,071
7) Onttrekking afsluiten voorbereidende grondexploitatie locatie station Diemen Zuid	€	-0,050
8) Onttrekking niet verhaalbare kosten Holland Park	€	-0,136
Stand 1-1-2022	€	9,961

Voorziening Verlies Grondzaken		
* Bedragen x miljoen		
Stand 31-12-2017	€	0,390
Stand 31-12-2018	€	1,808
Stand 31-12-2019	€	1,735
Mutaties 2020:		
1) Onttrekking afsluiten negatief resultaat facilitair project sanering BP	€	-1,595
2) Onttrekking restant vrijval verlies voorziening negatief saldo facilitair project sanering BP	€	-0,140
Stand 31-12-2020	€	-
Mutaties 2021:		
1) Toevoeging negatief saldo grondexploitatie Buitenlust	€	0,474
Stand 31-12-2021	€	0,474

Toelichting mutaties 2021

- De actieve grondexploitatie Sociale woningbouw Buitenlust sluit op 31-12-2021 met een geprognoseerd negatief saldo van € -0,474 mln. netto contante waarde. Zie voor een uitgebreide toelichting paragraaf 8.3. De BBV schrijft voor dat geprognoseerde verliezen moeten worden voorzien. Daarom wordt dit negatieve resultaat opgevangen in de Voorziening verlies Grondzaken en een bedrag van € 0,474 mln. onttrokken aan de Reserve Grondzaken.

2. Door een aantal grondverkoop in de grondexploitatie Holland Park West kan (moet) hier winst worden genomen. De commissie BBV schrijft de POC-methode¹ voor winstneming verplicht voor. Door toepassing van deze methode is nu winstneming van € 9,647 mln. aan de orde. Zie ook toelichting in paragraaf 8.2.
3. Door een aantal positieve ontwikkelingen in de grondexploitatie Plantage de Sniep kan (moet) hier winst worden genomen. De commissie BBV schrijft de POC-methode² voor winstneming verplicht voor. Door toepassing van deze methode is nu winstneming van € 0,755 mln. aan de orde³. Zie ook toelichting in paragraaf 8.1.
4. Op diverse vlakken worden er extra kosten gemaakt ten behoeve van de begeleiding van de Brede School in Holland Park West. Hierover is reeds bij de 3^e kwartaalbrief 2021 door de raad besloten om deze kosten van € 0,225 mln. te dekken uit de Reserve Grondzaken. Hiervan wordt nu in 2021 € 0,103 mln. ten laste gebracht aan de Reserve Grondzaken. In 2022 volgt de rest.
5. Door het College van B&W is eind 2020 besloten het bouwproject de Griend voorlopig af te sluiten. Wanneer binnen afzienbare tijd er voldoende ambtelijke capaciteit beschikbaar wordt gesteld zal het project weer een doorstart kunnen hebben. Voor nu zullen de tot nu toe gemaakte kosten van € 60.981 worden afgeboekt van de Reserve Grondzaken. Hiertoe is reeds door de raad bij de 2^e kwartaalbrief 2021 besloten.

Bovenstaande mutaties leiden, gesaldeerd met de stand 1-1-2021 van € 0,190 mln., tot een totaal stand op 31-12-2021 van de Reserve Grondzaken van **€ 10,076 mln.** voordelig.

En een stand van de Voorziening Verlies Grondzaken van **€ 0,474 mln.**

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

6. Het project grondexploitatie voor *de Nieuwe locatie van het tankstation aan de Provinciale weg* is afgerond en kan nu financieel administratief worden afgesloten. Zie paragraaf 3.1.3 onder E voor een nadere toelichting. De boekwaarde bedraagt per 31-12-2021: € -0,071 mln. Dit bedrag komt ten gunste aan de Reserve Grondzaken, want de negatieve boekwaarde betekent dat er meer opbrengsten dan kosten zijn en het project met winst kan worden afgesloten.
7. In de jaren 2016 t/m 2018 werkte de gemeente aan de ontwikkeling van een nieuwbouwlocatie aan de Diemerdreef nabij station Diemen-Zuid, ten behoeve van de mogelijke verplaatsing en huisvesting voor Stichting Arq vanuit Holland Park Zuid. Dit is uiteindelijk niet doorgegaan. Zie paragraaf 4.1.1 voor een nadere toelichting. Vanuit het voorzichtigheidsbeginsel is dan ook nu het voorstel om het saldo aan restant plankosten van € 0,050 mln. ten laste te brengen van de Reserve Grondzaken. Mocht in de toekomst deze locatie alsnog in beeld komen voor een (andere) ontwikkeling, dan kan er financieel met een “schone lei” worden begonnen.

¹ Voor het bepalen van tussentijdse winst is door de Commissie BBV aansluiting gezocht bij algemeen aanvaardbare methodiek, waarbij rekening is gehouden met de bijzondere kenmerken van gemeentelijke grondexploitaties. Deze methode noemen we de POC-methode (Percentage of completion). Zie voor een nadere toelichting Bijlage 3 van de Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2019, Commissie BBV.

² Idem onder 2.

³ Door de jaren heen zijn er in de grondexploitatie Plantage de Sniep ca. € 32,5 miljoen aan kosten afgeboekt op momenten dat deze verliesgevend was. De bij deze jaarrekening 2021 gepresenteerde winstneming van € 755.000 is een administratieve winstneming, conform BBV-regelgeving en zegt niet iets over de stand van zaken van de winst en verlies van de grondexploitatie als geheel. Zonder de forse afboekingen uit het verleden zou de grondexploitatie een fors verlies laten zien.

8. Bij het project Holland Park (oost) zijn in de afgelopen jaren diverse kosten gemaakt waarvan nu wordt voorgesteld deze kosten van € 0,136 mln. ten laste te brengen van de Reserve Grondzaken. Zie voor een uitgebreidere toelichting paragraaf 3.1.3 onder Ad

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 bij de MPG's vanaf 2016 gedaan.

Het resultaat van de activiteiten bedraagt voor dit jaar circa € 1,0 miljoen positief. Dit is een wijziging ten opzichte van vorige jaren en voor het eerst dat de quickscan een positief resultaat laat zien. Op basis van de trend over de jaren heen en vooruitkijkend, kan echter niet worden geconcludeerd dat er sprake is van structurele vermogensoverschotten en het is aannemelijk dat de activiteiten van het grondbedrijf daarom toch nog steeds niet Vpb-plichtig zijn. Zie hoofdstuk 7 van het MPG voor een nadere toelichting.

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 2021.

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 2021
- Bijlage bij MPG 2021 (GEHEIM)

Burgemeester en wethouders van Diemen,
de waarnemend secretaris,
M.R.A. Cornelissen

de burgemeester,
E. Boog

Onderwerp: **Meerjarenperspectief Grondzaken 2021** (2022-025120)

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college d.d. 10 mei 2022,

Besluit

1. Vaststellen van het *Meerjarenperspectief Grondzaken 2021* bij de Jaarrekening 2021.
2. Het boekwaardesaldo van het afgesloten project Nieuwe locatie tankstation Provinciale weg (€0,071 mln.) toe te voegen aan de Reserve Grondzaken.
3. Het boekwaardesaldo aan restant plankosten van de voorbereidende grondexploitatie van de nieuwbouwlocatie aan de Diemerdreef nabij station Diemen-Zuid (€ -0,050 mln.) ten laste te brengen van de Reserve Grondzaken.
4. De boekwaarde van diverse gemaakte kosten in Holland Park (€ -0,136 mln.) ten laste te brengen van de Reserve Grondzaken.

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 16 juni 2022

De voorzitter,

De griffier,