

Onderwerp: Meerjarenperspectief Grondzaken 2022 (2023-024428)
Datum: 16 mei 2023
Portefeuillehouder: J. Prins
Team: Team Projecten
Steller: S. de Groot
suzanne.de.groot@diemen.nl

Gevraagde beslissing:

1. Vaststellen van het *Meerjarenperspectief Grondzaken 2022* bij de Jaarrekening 2022.
2. Het boekwaardesaldo van de incidentele grondverkoop bij de uitbreiding van de supermarkt bij de Kruidenhof (€0,148 mln.) toe te voegen aan de Reserve Grondzaken.
3. Het boekwaardesaldo van de plankosten van het afgesloten voorbereidende project datacenter op het Vattenfall-terrein (€ -0,002 mln.) ten laste te brengen van de Reserve Grondzaken.
4. Het boekwaardesaldo van het afgesloten project Campus Diemen Zuid 2^e fase (€ 0,217 mln.) toe te voegen aan de Reserve Grondzaken.

Relevante achtergrondinformatie

Voorgeschiedenis

Jaarlijks wordt, in het kader van de jaarrekening van de gemeente Diemen, het Meerjarenperspectief Grondzaken (hierna MPG) geactualiseerd. Daarin wordt onder andere 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 2022 is ook het MPG geactualiseerd.

Inhoud en onderbouwing

Beslispunt 1

De gemeenteraad wordt gevraagd het MPG (bijlage 1 en bijlage 2) vast te stellen, als onderdeel van de Jaarrekening.

Argumenten en keuzemogelijkheden per beslispunt

Bij de raad ligt de bevoegdheid om (werk)kredieten te verstrekken en daarmee financiële kaders te stellen, waarbinnen het college mag handelen. Door het jaarlijks actualiseren van de grondexploitaties en het vervolgens vaststellen van het MPG door de raad, worden deze financiële kaders waarbinnen het college mag handelen bij deze projecten, elk jaar geactualiseerd.

De raad controleert het college vervolgens jaarlijks of zij handelt zoals verwacht mag worden.

Verantwoording hierover wordt afgelegd door de beschrijvingen en financiële overzichten in het MPG

(bijlage 1 en 2). In de praktijk wordt de controle op cijfers (getrouwheid en rechtmatigheid) vooral door de accountant uitgevoerd door controle van de cijfers van de Jaarrekening.

Kanttelingen en/of risico's per beslispunt

Als de gemeenteraad niet conform het voorgestelde beslispunt besluit, valt de onderbouwing bij de Jaarrekening voor de grondzaken gerelateerde onderdelen weg.

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 Weerstandvermogen van de Jaarrekening 2022.

Beslispunt 2

Bij het project voor de uitbreiding van de Jumbo en herinrichting van het parkeerterrein Kruidenhof heeft een incidentele grondverkoop plaatsgevonden. De opbrengst van de grondverkoop, na aftrek van de gemaakte plankosten, van € 0,148 mln. kan ten gunste komen aan de Reserve Grondzaken. Zie ook paragraaf 5.3 in het MPG (bijlage 1).

Argumenten en keuzemogelijkheden per beslispunt

Bij de gemeenteraad ligt de bevoegdheid om te besluiten over onttrekkingen en toevoegingen aan de Reserve Grondzaken. Deze mutaties zijn terug te lezen in paragraaf 6.3 van het MPG (bijlage 1). Sommige mutaties in deze paragraaf zijn reeds eerder aan de raad (d.m.v. een kwartaalbrief) voorgelegd en besloten. Zij vergen dan geen nieuw raadsbesluit meer. Andere mutaties vergen geen raadsbesluit, omdat deze volgen uit de afspraken in de Nota grondbeleid of voorschriften van de Commissie BBV (bijvoorbeeld verliesneming moet en is geen politieke keuze, dit geldt idem voor winstnemings).

Kanttelingen en/of risico's per beslispunt

Als de gemeenteraad niet conform het voorgestelde beslispunt besluit, zal de gemeenteraad een andere reserve moeten aanwijzen waar het boekwaardesaldo naar toe kan, dan wel het saldo ten gunste/ten laste van het jaarrekeningresultaat moeten laten komen. Dit is niet in lijn met de Nota Grondbeleid, waarin is opgenomen dat mutaties volgende uit grondzaken gerelateerde activiteiten verwerkt worden in de Reserve Grondzaken.

Beslispunt 3

In de voorbereiding om te komen tot een intentieovereenkomst met de initiatiefnemer van het datacenter op het Vattenfall-terrein zijn (beperkte) ambtelijke kosten gemaakt van € 0,002 mln. Vooralsnog zijn hier geen ontwikkelingen te verwachten, omdat conform het coalitieakkoord geen ruimte is voor een datacenter, zie ook paragraaf 5.5 in het MPG (bijlage 1). De kosten kunnen dan ook niet in de toekomst worden verhaald op de initiatiefnemer. Daarom worden deze nu ten laste gebracht van de Reserve Grondzaken.

Argumenten en keuzemogelijkheden per beslispunt

Zie onder beslispunt 2

Kanttelingen en/of risico's per beslispunt

Zie onder beslispunt 2.

Beslispunt 4

Het project Campus Diemen Zuid 2e fase is vorig jaar opgeleverd. Inmiddels kan het project financieel administratief worden afgerond. Na aftrek van alle gemeentelijke kosten resteert een positief saldo

van € 0,217 mln. Dit saldo (voordelig) kan ten gunste worden gebracht aan de Reserve Grondzaken. Zie voor een uitgebreidere toelichting paragraaf 3.1.3 onder Ad D in het MPG (bijlage 1).

Argumenten en keuzemogelijkheden per beslispunt

Zie onder beslispunt 2

Kanttelingen en/of risico's per beslispunt

Zie onder beslispunt 2.

Beslispunt 5

De gemeenteraad wordt gevraagd om geheimhouding op te leggen op de geheime bijlage bij het MPG (bijlage 2).

Argumenten en keuzemogelijkheden per beslispunt

In deze bijlage wordt gedetailleerde financiële informatie weergegeven en tevens uitgebreide financiële kansen en risico's omschreven van de projecten. Deze informatie mag niet in de openbaarheid komen, omdat bijvoorbeeld aannemers en ontwikkelende partijen daar onevenredig voordeel bij kunnen hebben bij aanbestedingen en/of onderhandelingen.

Kanttelingen en/of risico's per beslispunt

Als de gemeenteraad niet conform het voorgestelde beslispunt besluit, kan dit schadelijk zijn voor de onderhandelingspositie van de gemeente en daarmee voor de economische en financiële belangen van de gemeente.

Verbinding met andere onderdelen

Financieel

Bij het MPG en Jaarrekening 2016 is een Reserve Grondzaken en de Voorziening Verlies Grondzaken ingesteld. Deze reserve is 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 2022 hebben voorgedaan leiden nu 31-12-2022 tot een stand van de Reserve Grondzaken van **€ 9,147 miljoen voordelig**. En een stand van de Voorziening Verlies Grondzaken van **€ 0,678 mln.**

In hoofdstuk 6 van het MPG wordt hier nader op ingegaan.

De stand van de Reserve Grondzaken kent een aantal mutaties in het jaar 2022 die toelichting behoeven. Op de volgende bladzijde een overzicht van de mutaties in 2022. Voor de navolgbaarheid worden ook nog een keer de mutaties van het vorige jaar (2021) weergegeven.

In hoofdstuk 6 van het MPG (bijlage 1) wordt hier nader op ingegaan en worden de mutaties toegelicht.

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
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	€	9,954
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	€	9,839
Mutaties 2022:		
1) Onttrekking aanvullend verlies voorziening negatief saldo grondexploitatie Buitenlust	€	-0,141
2) Onttrekking verlies voorziening negatief saldo Hof van Saan	€	-0,062
3) Toevoeging tussentijdse winstneming grondexploitatie Holland Park West	€	0,428
4) Onttrekking terugdraaien deel winstneming grondexploitatie Plantage de Sniep	€	-0,818
5) Onttrekking incidentele plankosten begeleiding Brede School in Holland Park West	€	-0,098
Stand 31-12-2022	€	9,147
6) Toevoeging afsluiten incidentele grondverkoop winkelcentrum Kruidenhof	€	0,148
7) Onttrekking afsluiten voorbereidende plankosten datacenter Diemen op Vattenfallterrein	€	-0,002
8) Toevoeging afsluiten facilitair project Campus Diemen Zuid 2e fase	€	0,217
Stand 1-1-2023	€	9,511

Voorziening Verlies Grondzaken		
* Bedragen x miljoen		
Stand 31-12-2017	€	0,390
Stand 31-12-2018	€	1,808
Stand 31-12-2019	€	1,735
Stand 31-12-2020	€	-
Mutaties 2021:		
1) Toevoeging negatief saldo grondexploitatie Buitenlust	€	0,474
Stand 31-12-2021	€	0,474
Mutaties 2022:		
1) Toevoeging aanvullend negatief saldo grondexploitatie Buitenlust	€	0,141
2) Toevoeging negatief saldo Hof van Saan	€	0,062
Stand 31-12-2022	€	0,678

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 € 0,035 miljoen negatief. Dit is in lijn met de trend van afgelopen jaren, waarin de quickscan een negatief resultaat laat zien. Enkel vorig jaar was een trendbreuk met ca. € 1,0 miljoen *positief*. Op basis van de trend over de jaren heen en vooruitkijkend, kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van structurele vermogensoverschotten en dat het aannemelijk is dat de activiteiten van het grondbedrijf daarom 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.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Communicatie

Het MPG dient in samenhang met de Jaarrekening te worden gelezen. Het dient als een nadere en meer uitgebreide toelichting op de grondbedrijfsfunctie van de gemeente Diemen. Er wordt niet apart over gecommuniceerd.

Geheimhouding is door het college opgelegd op de geheime bijlage bij het MPG (bijlage 2). In deze bijlage wordt gedetailleerde financiële informatie weergegeven en tevens uitgebreide financiële kansen en risico's omschreven van de projecten. Deze informatie mag niet in de openbaarheid komen, omdat bijvoorbeeld aannemers en ontwikkelende partijen daar onevenredig voordeel bij kunnen hebben bij aanbestedingen en/of onderhandelingen.

Participatie

Niet van toepassing.

Maatschappelijk effect

Door verantwoording af te leggen door middel van het MPG draagt het gemeentebestuur zorg voor een solide financiële huishouding voor haar inwoners.

Uitvoering en vervolg

Het MPG wordt jaarlijks, aan het eind van het boekjaar, geactualiseerd. Het eerstvolgende MPG zal weer in juni 2024 verschijnen, gelijktijdig bij het verschijnen van de Jaarrekening 2023.

Bijlagen

- Bijlage 1: Meerjarenperspectief Grondzaken 2022
- Bijlage 2: Bijlage bij het MPG 2022 (GEHEIM)

Burgemeester en wethouders van Diemen,

de secretaris,
G.T. Wildeman

de burgemeester,
E. Boog

Onderwerp: **Meerjarenperspectief Grondzaken 2022 (2023-024428)**

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college d.d. 16 mei 2023,

Besluit

1. Vaststellen van het *Meerjarenperspectief Grondzaken 2022* bij de Jaarrekening 2022.
2. Het boekwaardesaldo van de incidentele grondverkoop bij de uitbreiding van de supermarkt bij de Kruidenhof (€0,148 mln.) toe te voegen aan de Reserve Grondzaken.
3. Het boekwaardesaldo van de plankosten van het afgesloten voorbereidende project datacenter op het Vattenfall-terrein (€ -0,002 mln.) ten laste te brengen van de Reserve Grondzaken.
4. Het boekwaardesaldo van het afgesloten project Campus Diemen Zuid 2e fase (€ 0,217 mln.) toe te voegen aan de Reserve Grondzaken.

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 29 juni 2023,

De voorzitter,

De griffier,