

Onderwerp: Meerjarenperspectief Grondzaken 2024 (2025-026124)
Datum: 20 mei 2025
Portefeuillehouder: J. Prins
Team: Team Projecten
Steller: S. de Groot / S. Boer

Gevraagde beslissing:

1. Vaststellen van het *Meerjarenperspectief Grondzaken 2024* bij de Jaarrekening 2024.
2. Het boekwaardesaldo van het afgesloten project *Ontwikkeling Vattenfall-locatie t.b.v. verhuizing Saan* (€ -0,001 mln.) wordt ten gunste gebracht van 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, de gronden niet in exploitatie (strategische gronden) en projecten met facilitair grondgebruik (waar de gemeente medewerking verleend op andermans grond) 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 2024 is ook het MPG geactualiseerd.

Uit het MPG 2024 blijkt dat de financiële huishouding op het gebied van grondzaken er solide voorstaat; de financiële risico's binnen de projecten zijn te overzien en de hoogte van de Reserve Grondzaken is voldoende om deze, zo nodig, op te vangen.

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.

Kantttekeningen 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 9.1.5, 9.2.5, 9.3.5 en 9.4.5 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 2024.

Beslispunt 2

Het project van de bouw van de nieuwe bedrijfslocatie van Saan op het Vattenfall-terrein is inmiddels afgerond, waardoor het project ook financieel administratief kan worden afgesloten. Na aftrek van alle gemeentelijke kosten resteert een klein positief saldo van € 0,001 mln. Dit saldo wordt toegevoegd aan de Reserve Grondzaken. Zie voor een uitgebreidere toelichting paragraaf 5.2 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 7.3 van het MPG (bijlage 1). Sommige mutaties in deze paragraaf zijn reeds eerder aan de raad (d.m.v. een kwartaalbrief) voorgelegd en besloten. Er is dan geen nieuw raadsbesluit meer nodig. Andere mutaties vragen ook 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 winstneming).

Kantttekeningen 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 volgend uit grondzaken gerelateerde activiteiten verwerkt worden in de Reserve Grondzaken.

Verbinding met andere onderdelen

Financieel

Bij het MPG en de 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 2024 hebben voorgedaan leiden nu per 31-12-2024 tot een stand van de Reserve Grondzaken van **€ 16,089 miljoen** voordelig en een stand van de Voorziening Verlies Grondzaken van **€ 0,924 miljoen**. In hoofdstuk 7 van het MPG wordt hier nader op ingegaan.

De stand van de Reserve Grondzaken en de Verlies Voorziening Grondzaken kent een aantal mutaties in het jaar 2024 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
Stand 1-1-2019	€	-
Stand 1-1-2020	€	0,109
Stand 1-1-2021	€	0,190
Stand 1-1-2022	€	9,839
Stand 1-1-2023	€	9,511
Mutaties 2023:		
1) Vrijval verlies voorziening negatief saldo grondexploitatie Buitenlust	€	0,023
2) Onttrekking aanvullend verlies voorziening negatief saldo Hof van Saan	€	-0,377
3) Toevoeging tussentijdse winstneming grondexploitatie Holland Park West	€	1,797
4) Toevoeging tussentijdse winstneming grondexploitatie Plantage de Sniep	€	0,506
5) Onttrekking incidentele plankosten begeleiding Brede School in Holland Park West	€	-0,025
6) Toevoeging saldo Reserve Oeverlanden	€	0,182
Stand 31-12-2023	€	11,617
7) Onttrekking afsluiten project opknappen winkelcentrum Kruidenhof	€	-0,003
Stand 1-1-2024	€	11,614
Mutaties 2024		
1) Vrijval verlies voorziening negatief saldo grondexploitatie Buitenlust	€	0,107
2) Onttrekking terugdraaien deel winstneming grondexploitatie Plantage de Sniep	€	-0,192
3) Toevoeging saldo SPUK Oekraine 2022 + 2023	€	2,534
3) Toevoeging saldo SPUK Oekraine 2024	€	2,026
Stand 31-12-2024	€	16,089
4) Toevoeging afsluiten project verhuizing Saan naar Vattenfall terrein	€	0,001
Stand 1-1-2025	€	16,090
3) Reservering saldo SPUK Oekraine 2022 + 2023 + 2024 tbv flexwoningen	€	-4,560
Stand 1-1-2025 rekening houdend met dekking flexwoningen	€	11,530

Tabel 1: Actuele stand van de reserve grondzaken (RG). Voor het beknopte overzicht worden enkel de mutaties van de afgelopen 2 jaren weergegeven.

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	€	-
Stand 31-12-2021	€	0,474
Stand 31-12-2022	€	0,678
Mutaties 2023:		
1) Vrijval negatief saldo grondexploitatie Buitenlust	€	-0,023
2) Toevoeging aanvullend negatief saldo Hof van Saan	€	0,377
Stand 31-12-2023	€	1,031
Mutaties 2024:		
1) Vrijval negatief saldo grondexploitatie Buitenlust	€	-0,107
Stand 31-12-2024	€	0,924

Tabel 2: Actuele stand van de Voorziening verlies grondzaken (VVG) Voor het beknopte overzicht worden enkel de mutaties van de afgelopen 2 jaren weergegeven.

Toelichting mutaties 2024

- De actieve grondexploitatie Sociale woningbouw Buitenlust sluit op 31-12-2024 met een geprognoseerd negatief saldo van € -0,485 mln. netto contante waarde. Zie voor een uitgebreide toelichting paragraaf 9.3. De BBV schrijft voor dat geprognoseerde verliezen moeten worden voorzien. In voorgaande jaren was reeds een verlies voorzien van € -0,592

mln. netto contante waarde. Het projectsaldo is dit jaar dus iets verbeterd. Daarom kan nu eind 2024 een klein deel van het voorziene bedrag (ad € 0,107 mln.) komen vrij te vallen uit de verliesvoorziening en wordt weer toegevoegd aan de Reserve Grondzaken.

2. De grondexploitatie Plantage de Sniep is grotendeels afgerond. Alleen het deelgebied Rietschuurhof is feitelijk nog actief. Hierdoor konden bepaalde rest budgetten vrijvallen waardoor de grondexploitatie Plantage de Sniep weer boekhoudkundig winstgevend is. De afgelopen jaren is er volgens de POC-methode zoals omschreven door de commissie BBV de winst en verliesrekening opgesteld. Volgens de POC-methode was in 2022 een verlies gemaakt en is er € 0,818 mln. uit de reserve grondzaken teruggebracht in de grondexploitatie Plantage de Sniep. In 2023 er vervolgens volgens de POC-methode winst gemaakt en draagt de grondexploitatie € 0,506 mln. af aan de Reserve Grondzaken. In 2024 wordt er (door aanpassingen bij het Rietschuurhof) weer verlies gemaakt, waardoor een deel van de eerdere winst à € 0,192 mln. wordt teruggedraaid. Zie voor een uitgebreidere toelichting paragraaf 9.1 van bijlage 1.
3. In de kredietaanvraag van 29 februari 2024 voor de verplaatsing van de flexwoningen naar de Diemerdreef is besloten het eventuele tekort op de flexwoningen niet te dekken uit de Algemene Reserve maar uit de Reserve Grondzaken. De ontvangen rijkssubsidie (SPUK) uit 2022, 2023 en 2024 zijn na aftrek van de gemaakte kosten daarom toegevoegd aan de Reserve Grondzaken. De subsidie is samen met de mogelijke verkoopopbrengst van de flexwoningen een dekking voor de investeringen in de flexwoningen. De verkoopopbrengst is echter nog ongewis. Om deze reden zijn de ontvangen subsidie bedragen van in totaal € 4,560 mln. apart benoemd in de stand van de Reserve Grondzaken ter dekking van een mogelijk tekort op de investering in de flexwoningen.

Zoals aan het begin van deze paragraaf beschreven leiden bovenstaande mutaties tot een gewijzigde stand van de Reserve Grondzaken en de Voorziening Verlies Grondzaken per 31-12-2024.

Daarnaast stellen we een mutatie bij besluitvorming over de Jaarrekening voor, die verder effect heeft en zal worden verwerkt in boekjaar 2025.

4. Het project van de bouw van de nieuwe bedrijfslocatie van Saan op het Vattenfall-terrein is inmiddels afgerond, waardoor het project ook financieel administratief kan worden afgesloten. Na aftrek van alle gemeentelijke kosten resteert een klein positief saldo van € 0,001 mln. Dit saldo wordt toegevoegd aan de Reserve Grondzaken. Zie voor een uitgebreidere toelichting paragraaf 5.2 van bijlage 1.

Juridisch

Vanaf 1 januari 2016 zijn overheidsondernemingen belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting (Vpb). Dit betekent dat overheidsondernemingen onder bepaalde voorwaarden Vpb-plichtig zijn. Het gemeentelijk grondbedrijf en de grondexploitaties kunnen onder deze regelgeving vallen. Een belangrijke toetsingsvoorwaarde is of sprake is van een winstoogmerk. Bij het Meerjarenperspectief Grondbedrijf (MPG) 2015 is hiervoor de Quickscan Vpb geïntroduceerd, waarmee jaarlijks wordt beoordeeld of structurele winsten optreden. Deze Quickscan is sindsdien onderdeel van het MPG.

Het resultaat van de activiteiten zoals berekend in de Quickscan Vpb bedraagt voor dit jaar circa € 3,2 miljoen positief. Daarmee zou sprake kunnen zijn van een winststreven. Dit is in afwijking van de trend van afgelopen jaren, waarin de Quickscan overwegend een negatief resultaat laat zien. Enkel bij de jaarrekening 2021 en 2023 was sprake van een trendbreuk met een positief resultaat. Op basis van de trend over de jaren achteruitkijkend, kan echter nog steeds voorzichtig 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.

Het beeld van de afgelopen 5 jaar laat echter geen overtuigend negatieve trend zien. Daarom is aanvullend een Post Quickscan uitgevoerd, ook dit jaar. Hierbij wordt de fiscale rente opnieuw berekend over de boekwaarde van de grondexploitatie Plantage de Sniep vanaf 1 januari 2001. Uit deze berekening blijkt dat fiscaal gezien een grote rentecomponent resteert (circa € 6,5 miljoen), waardoor het resultaat van de Quickscan op fiscale grondslag alsnog negatief wordt. Daarmee heeft de gemeente een zeer laag risicoprofiel voor de Vpb-positie van het grondbedrijf.

Gezien de gemeentelijke ambities op het gebied van onder andere sociale woningbouw en de verwachting dat nieuwe grondexploitaties negatieve resultaten zullen laten zien, is het aannemelijk dat ook toekomstige jaren een negatief resultaat tonen. Daarmee is en blijft de conclusie dat het gemeentelijk grondbedrijf niet Vpb-plichtig is, omdat er geen sprake is van een structureel winstoogmerk. Zie hoofdstuk 8 van het MPG voor een nadere toelichting.

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 2026 verschijnen, gelijktijdig bij het verschijnen van de Jaarrekening 2025.

Bijlagen

- Bijlage 1: Meerjarenperspectief Grondzaken 2024
- Bijlage 2: Bijlage bij het MPG 2024 (GEHEIM)

Burgemeester en wethouders van Diemen,

de secretaris,
G.T. Wildeman

de burgemeester,
E. Boog

Onderwerp: **Meerjarenperspectief Grondzaken 2024 (2025-026124)**

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college d.d. 20 mei 2025,

Besluit

1. Vaststellen van het *Meerjarenperspectief Grondzaken 2024* bij de Jaarrekening 2024.
2. Het boekwaardesaldo van het afgesloten project *Ontwikkeling Vattenfall-locatie t.b.v. verhuizing Saan* (€ -0,001 mln.) wordt ten gunste gebracht van de Reserve Grondzaken.

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 19 juni 2025,

De voorzitter,

De griffier,