Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de College vergadering van 20 oktober 2026

Portefeuille: Grond en Ontwikkeling

Agendapunt: B18

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met het besluit buiten vergadering bij Gemeente Amsterdam Participatie Lutkemeer B.V. ten behoeve van de vaststelling van de jaarrekening 2025

Het college van burgemeester en wethouders besluit

Als 100% aandeelhouder van Gemeente Amsterdam Participatie Lutkemeer B.V.:

1. In te stemmen met de vaststelling van de jaarrekening 2025 van de Gemeente Amsterdam Participatie Lutkemeer B.V. , hierna: GAP Lutkemeer B.V..
   Het resultaat over 2025 bedraagt 424.792 negatief; met het onttrekken van dit resultaat aan het eigen vermogen komt de stand van het eigen vermogen op 6.035.564.
2. In te stemmen met het verlenen van decharge aan de directie van de GAP Lutkemeer B.V. over boekjaar 2025.
3. Het aandeelhoudersbesluit met betrekking tot de vaststelling van de jaarrekening 2025 van de GAP Lutkemeer B.V. door de Burgemeester van de gemeente Amsterdam te laten ondertekenen.

Kernboodschap

Het college stemt in met het besluit tot vaststelling van de jaarrekening 2025 en het onttrekken van het resultaat over 2025 aan de algemene reserve van de GAP Lutkemeer B.V.. De gemeente zal als 100% aandeelhouder van GAP Lutkemeer B.V. haar stem uitbrengen in het aandeelhoudersbesluit dat buiten vergadering schriftelijk zal worden vastgelegd.

Bestuurlijke achtergrond

De gemeenteraad is op 28 oktober 2009 (Gemeenteblad, afd. 3A, nr. 242/671) akkoord gegaan met het oprichten van en deelnemen in een samenwerkingsverband onder de naam Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij, hierna: GEM Lutkemeer. Het betreft een samenwerkingsverband tussen Schiphol Amsterdam Area Development Company N.V. (SADC) en de gemeente Amsterdam. De gemeente Amsterdam heeft daarnaast ook een belang van 25 % in SADC, waarin naast de gemeente Amsterdam ook de gemeente Haarlemmermeer, de provincie Noord-Holland en de N.V. Luchthaven Schiphol participeren.

De GEM Lutkemeer ontwikkelt het deelgebied 3 van de Lutkemeerpolder tot een bedrijventerrein (ook bekend als Business Park Amsterdam Osdorp fase 2 (hierna : BPAO 2). Het project betreft een plangebied van circa 45 ha, waarvan circa 25,6 ha uitgeefbaar terrein. Ten behoeve van de ontwikkeling van dit plangebied is op respectievelijk 19 en 20 december 2013 de GEM Lutkemeer Beheer B.V. en GEM Lutkemeer C.V. opgericht.

De GEM Lutkemeer C.V voorziet in haar eigen kapitaal door twee commanditaire vennoten, zijnde SADC N.V. (80 %) en de gemeente Amsterdam (20 %). GEM Lutkemeer Beheer B.V. heeft als voornaamste doel het optreden als beherend vennoot binnen de GEM Lutkemeer C.V., het ontwikkelen van het plangebied tot bedrijvenpark en het voeren van een grondexploitatie. De gemeente is 50% aandeelhouder van deze beherend vennoot, de andere aandeelhouder voor 50% is

SADC N.V. Het bestuur van GEM Lutkemeer Beheer B.V. wordt gevormd door SADC Management B.V. (een dochtervennootschap van SADC N.V.).

De directe kapitaalinbreng van de gemeente Amsterdam in de GEM Lutkemeer C.V. geschiedt via de stille vennoot GAP Lutkemeer B.V.. De GAP Lutkemeer B.V. is per 19 oktober 2010 opgericht, en is op 10 februari 2013 ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel. Het equivalent daarvan via welke SADC kapitaal inbrengt heet Schiphol Area Participaties II B.V. (SAP B.V.). Het verzoek tot inbreng van kapitaal wordt gedaan vanuit GEM Lutkemeer Beheer B.V..

Van de winst van GEM Lutkemeer C.V. wordt 19% uitgekeerd aan GAP Lutkemeer B.V.. Van de overige 81% komt 79% in handen van SADC en de overige 2% bij GEM Lutkemeer Beheer B.V..

De jaarrekening voor de GAP Lutkemeer B.V. wordt opgesteld als afgeleide van de jaarrekeningen van GEM Lutkemeer Beheer B.V. en de GEM Lutkemeer C.V.. De jaarrekening van de GAP Lutkemeer B.V. wordt ondertekend door de adjunct-directeur Fondsbeheer en Projectcontrol van Grond & Ontwikkeling. Dit wordt gedaan vanuit de rol van vertegenwoordiger van de gemeente. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Amsterdam is statutair bestuurder (directeur) in de GAP Lutkemeer B.V..

Bestuurlijke prioriteit

N.v.t.

Wettelijke grondslag

Artikel 160 eerste lid sub d van de Gemeentewet: het college is bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten.

Onderbouwing besluit

Ad. 1 en 2 Vaststelling jaarrekening 2025 van de Gemeente Amsterdam Participatie Lutkemeer B.V. en verlenen decharge

De jaarrekening van GAP Lutkemeer B.V. is een afgeleide van de jaarrekeningen van GEM Lutkemeer Beheer B.V. en de GEM Lutkemeer C.V..

De periode tot en met 2023 heeft in het teken gestaan van de voorbereiding van de ontwikkeling van het plangebied. In deze periode hebben vanuit de gemeente Amsterdam via de GAP Lutkemeer B.V. periodiek kapitaalstortingen plaatsgevonden in de GEM Lutkemeer C.V. in verband met het op peil houden van de liquiditeitspositie van de C.V.. Vanuit de GEM Lutkemeer C.V. vinden de voorbereidingen plaats van de gebiedsontwikkeling Lutkemeer deelgebied 3 (BPAO 2). Deze bijstortingen zullen worden terugontvangen bij positieve cashflows van de grondexploitatie. Evenals in 2024 is in 2025 door de gemeente Amsterdam via de participatie BV geen kapitaal gestort in de GEM Lutkemeer C.V.. In 2024 heeft voor de eerste keer een terugbetaling van ingebracht kapitaal uit de participatie plaatsgevonden vanwege de liquiditeitspositie zoals die na positieve cashflows van de grondexploitatie door gronduitgiften in de GEM Lutkemeer C.V. is ontstaan.

In 2025 heeft de GEM Lutkemeer C.V. een bedrag van 750.000 teruggestort op de bankrekening van GAP Lutkemeer B.V. als terugbetaling van commanditair kapitaal. Omdat dit betrekking had op gerealiseerde uitgiften in 2024 is dit bij GAP Lutkemeer B.V. na ontvangst op 10 januari 2025 nog geboekt als verlaging op de balansrekening Deelneming Lutkemeer CV/BV in boekjaar 2024.

In het jaar 2024 was al een bedrag van 3.160.000 teruggestort door GEM Lutkemeer C.V., op basis van de liquiditeitspositie zoals die na positieve kasstromen van de grondexploitatie door gronduitgiften in de GEM Lutkemeer C.V. was ontstaan. Hiervan is toen een bedrag van 360.000 op de bankrekening van GAP Lutkemeer gehouden, en derhalve niet gebruikt voor het afboeken van de financiële vaste activa (de afboeking betrof 2.800.000). In boekjaar 2025 heeft de afboeking van 360.000 van de financiële activa alsnog plaatsgevonden.
De stand van de financiële vaste activa bij GAP Lutkemeer B.V. bedraagt per 31-12-2025 5.997.585 (stand per ultimo 2024 was 6.357.585).

Van het teruggestorte bedrag van 750.000 dat op 10 januari 2025 transitorisch was meegenomen in boekjaar 2024 is een bedrag van 100.000 op de bankrekening van de GAP Lutkemeer B.V. blijven staan. Daarmee is dus werkelijk 650.000 op de bankrekening van de gemeente Amsterdam gestort, wat ertoe heeft geleid dat het bedrag van ingebracht vermogen/commanditair kapitaal vanuit de gemeente op de balans van de GAP Lutkemeer in de jaarrekening 2025 met 100.000 is verhoogd.
De stand van het ingebracht vermogen/commanditair kapitaal aan de passivakant van de balans bedraagt per 31-12-2025 6.448.366 (stand per ultimo 2024 was 6.348.366).

Op de balans van GAP Lutkemeer B.V. is de stand van het ingebracht vermogen / commanditair kapitaal ad 6.448.366 hoger dan de stand van de financiële activa (= stand van het commanditair kapitaal bij GEM Lutkemeer C.V.) ad 5.997.585, omdat vanuit de gemeente ook kapitaal is ingebracht om de vennootschapsbelasting te voldoen.

Met ingang van 2016 is de wet Vennootschapsbelastingplicht voor overheidsondernemingen ingevoerd. Deze wet geldt ook voor de GAP Lutkemeer B.V. gelieerd aan de overheid (gemeente Amsterdam). Vanaf 2016 heeft de GAP Lutkemeer B.V regulier jaarlijks belastingaangifte voor de vennootschapsbelasting gedaan.

In 2025 heeft (per saldo) een betaling van 445.284 aan de Belastingdienst plaatsgevonden. Dit heeft met name betrekking op belastingjaar 2024, waarvoor een betaling van 419.250 aan de Belastingdienst heeft plaatsgevonden. Verder heeft in 2025 een betaling van 37.947 plaatsgevonden als voorlopige aanslag vennootschapsbelasting 2025. Omdat in 2025 geen gronduitgiften hebben plaatsgevonden hoeft verder geen rekening te worden gehouden met een nog te betalen bedrag aan vennootschapsbelasting voor dit betreffende jaar.
Voor belastingjaar 2023 is in 2025 een bedrag van 11.913 terugontvangen van het de Belastingdienst.

Het boekjaar 2025 sluit met een negatief resultaat van 424.792 dat is ontstaan uit de vennootschapsbelasting, beheerkosten en rente-inkomsten. De directie stelt voor het negatief resultaat te verwerken in de algemene reserve. Na verwerking zal de stand van de algemene reserve dan uitkomen op 430.802 negatief. De stand van het eigen vermogen komt dan uit op 6.035.564.

Het college wordt verzocht om de directie van de GAP Lutkemeer B.V. over het boekjaar 2025 decharge te verlenen.

<u>Grondexploitatie BPAO 2 (GEM Lutkemeer)</u>
Het project betreft een plangebied van ca 25,6 ha uitgeefbaar. In 2025 hebben er geen gronduitgiftes plaatsgevonden (2024 : 6,8 ha).
De stand van het onderhanden werk per eind 2025 bij GEM Lutkemeer is 37,4 miljoen (was per eind 2024 34,8 miljoen).
De netto contante waarde van het project bedraagt 24,3 miljoen (2024 : 23,9 miljoen). Het totaal aan geraamde nog te maken kosten bedraagt 15,9 miljoen (2024: 17,7 miljoen) en het totaal aan nog te realiseren opbrengsten bedraagt 71,6 miljoen (2024 : 69,3 miljoen). De geschatte looptijd van het project is tot 2031.

Ad. 3 Aandeelhoudersbesluit vaststelling jaarrekening 2025 ter ondertekening.

Het aandeelhoudersbesluit buiten vergadering met betrekking tot de vaststelling van de jaarrekening 2025 van de GAP Lutkemeer B.V. is als bijlage bijgevoegd. Deze wordt ter ondertekening voorgelegd aan de Burgemeester van de gemeente Amsterdam.

Duurzaamheid

Niet van toepassing. De jaarrekening van GAP Lutkemeer B.V. betreft een financiële rapportage en bevat zelf geen maatregelen die direct bijdragen aan de duurzaamheidsdoelen van de gemeente Amsterdam. De GAP Lutkemeer B.V. heeft een aandeel van 20 % in de GEM Lutkemeer C.V. gericht op de ontwikkeling van een bedrijventerrein in de Lutkemeerpolder. Duurzaamheid vormt wel een integraal onderdeel van dit plan.

Participatie

N.v.t.

Financiële onderbouwing

Conclusie:

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente: Opnemen in de besluitenlijst.

Buiten de gemeente: Opnemen in de besluitenlijst.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2026-050494	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2026-052980	Jaarrekening 2025 GAP Lutkemeer.pdf (pdf)
AD2026-052982	TER ONDERTEKENING - aandeelhoudersbesluit.docx (msw12)
AD2026-054371	Advies (pdf)
AD2026-056571	B - 18 Getekende brief VN2026-011442.pdf (pdf)

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten