Voordracht voor de College vergadering van 15 oktober 2024

Portefeuille: Grond en Ontwikkeling (22)
Agendapunt: B14

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met het voorbereiden van de aandeelhoudersvergadering Gemeente Amsterdam Participatie Lutkemeer B.V. - vaststellen jaarrekening 2023

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 2023 van de Gemeente Amsterdam Participatie Lutkemeer B.V. , hierna: GAP Lutkemeer B.V.
   Het resultaat over 2023 bedraagt € 38.184 negatief; met het onttrekken van dit resultaat aan het eigen vermogen komt de stand van het eigen vermogen op € 9.882.619;

2. In te stemmen met het verlenen van decharge aan de directie van de GAP Lutkemeer B.V. over boekjaar 2023.

Kernboodschap

Het college stemt in met het besluit tot vaststelling van de jaarrekening 2023, het onttrekken van het resultaat over 2023 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 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. De 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.

Op basis van het collegebesluit d.d. 17 januari 2017 is aan de adjunct-directeur Financiën en Fondsbeheer (huidige naam: Fondsbeheer en Projectcontrol) van Grond & Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam een volmacht verstrekt om de gemeente Amsterdam in de hoedanigheid van 50% aandeelhouder van GEM Lutkemeer Beheer B.V. te vertegenwoordigen tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AVA) van GEM Lutkemeer Beheer B.V. Hierbij is ook een volmacht verkregen om het jaarplan en de jaarrekening namens de aandeelhouders van de gemeente Amsterdam vast te stellen.

Ter voorbereiding op de besluitvorming in de aandeelhoudersvergadering van de GEM Lutkemeer Beheer B.V. wordt hiervoor dan eerst een akkoord aan het College gevraagd.

De jaarrekeningen voor de GAP Lutkemeer B.V. worden opgesteld als afgeleide van de vastgestelde 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.

In het jaarplan voor het BPAO2, vast te stellen door de AVA van GEM Lutkemeer Beheer B.V., wordt beschreven welke activiteiten en werkzaamheden door de uitvoerende projectorganisatie GEM Lutkemeer Beheer B.V. ten behoeve van de ontwikkeling van de locatie BPAO 2 worden verricht en bevat de verwachte verplichtingen. Het jaarplan is ook inclusief de herziening van de grondexploitatie, waarbij een toelichting wordt gegeven op de resultaatsontwikkeling.

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 2023 van de Gemeente Amsterdam Participatie Lutkemeer B.V. en verlenen decharge

De jaarrekeningen van GEM Lutkemeer Beheer B.V. en de GEM Lutkemeer C.V voor het jaar 2023

zijn vastgesteld. Ter voorbereiding op de besluitvorming in de aandeelhoudersvergadering van de GEM Lutkemeer Beheer B.V. was er een akkoord van het college verkregen. De jaarrekening van GAP Lutkemeer B.V. is een afgeleide van deze jaarrekeningen.

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. Deze bijstortingen zullen worden terugontvangen bij positieve cashflows van de in uitvoering te nemen grondexploitatie.

Op basis van de ontwikkeling van de grondexploitatie BPAO 2 vindt een aanpassing van de waardering in de GEM Lutkemeer C.V. plaats, die dan voor 20 procent wordt toegerekend aan de GAP Lutkemeer B.V. In 2013 was door GAP Lutkemeer B.V. een kapitaalverstrekking verricht van € 7.117.366. Nadat in 2014 op basis van de verslechtering van de grondexploitatie een afwaardering had plaatsgevonden heeft in de jaren 2015, 2016, 2017 een opwaardering plaatsgevonden, waarna de waardering weer op het oorspronkelijk niveau is gekomen. De stand van de financiële vaste activa bij GAP Lutkemeer B.V. bedraagt per 31-12-2023 € 9.907.585.

In 2023 is € 200.000 (het 20 procent aandeel) door de gemeente Amsterdam via de GAP Lutkemeer B.V. gestort in de GEM Lutkemeer C.V. Per 31-12-2023 is de stand van de financiële activa bij GAP Lutkemeer B.V. toegenomen tot € 9.907.585. De stand van het ingebracht vermogen/commanditair kapitaal aan de passivakant van de balans is € 9.898.366.

Met ingang van 1 januari 2016 is de wet Vennootschapsbelastingplicht (VPB-plicht) voor overheidsondernemingen ingevoerd. Deze wet geldt ook voor de GAP Lutkemeer B.V als 100 %-dochteronderneming van de gemeente Amsterdam. Vanaf 2016 heeft de GAP Lutkemeer B.V regulier jaarlijks belastingaangifte voor de vennootschapsbelasting gedaan. Op basis van de eerste gronduitgifte in 2023 is over belastingjaar 2023 een voorlopige aanslag vennootschapsbelasting ingediend met dagtekening 8 juni 2024 (€ 38.000).

Het boekjaar 2023 sluit met een negatief resultaat van € 38.184 dat is ontstaan uit de beheerskosten en vennootschapsbelasting. 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 € 33.747 negatief. Dit houdt verband met het feit dat de vennootschapsbelasting eerder dient te worden verantwoord dan dat de winstuitkeringen uit de participatie worden ontvangen. Er zal nader worden bekeken hoe de belastinglast kan worden voorgefinancierd.

Het college wordt verzocht om de directie van de GAP Lutkemeer B.V. over het boekjaar 2023 decharge te verlenen.

Mogelijke toekomstige positieve resultaten uit de deelneming in de Lutkemeer C.V. met betrekking tot BPAO 2 worden vanaf 2024 verwacht.

<u>Grondexploitatie BPAO 2 (GEM Lutkemeer)</u>
De stand van het onderhanden werk per eind 2023 bij GEM Lutkemeer is € 50,3 miljoen (was per eind 2022 € 50,6 miljoen). Het merendeel betreft de inbreng van gronden. In 2023 heeft de eerste gronduitgifte plaatsgevonden met een omvang van 0,4 ha. Er heeft nog geen winstneming plaatsgevonden, want er is nog minder dan 20% uitgegeven. Vanuit een voorzichtigheidsprincipe wordt winst genomen indien 20% van het uitgeefbare gebied is uitgegeven.
De netto contante waarde van het project bedraagt € 21,0 miljoen (2022 : € 19,8 miljoen) Het totaal aan geraamde nog te maken kosten bedraagt € 19,5 miljoen (2022: € 20,4 miljoen) en het totaal aan

nog te realiseren opbrengsten bedraagt € 93,9 miljoen (2022 : € 94,1 miljoen). De geschatte looptijd van het project is tot 2031.

Participatie

N.v.t.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting

N.v.t.

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
AD2024-053398	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2024-060785	Jaarrekening 2023 GAP Lutkemeer BV.pdf (pdf)
AD2024-060900	TER ONDERTEKENING - aandeelhoudersbesluit.docx (msw12)
AD2024-060904	Advies (pdf)
AD2024-063174	B - 14 Getekende brief VN2024-012459.pdf (pdf)

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten