Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de College vergadering van 11 november 2025

Portefeuille: Grond en Ontwikkeling

Agendapunt: B16

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met het voorbereiden van de aandeelhoudersvergadering Gemeente Amsterdam Participatie Lutkemeer B.V.

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 2024 van de Gemeente Amsterdam Participatie Lutkemeer B.V. , hierna: GAP Lutkemeer B.V.
   Het resultaat over 2024 bedraagt 27.737 positief; met het doteren van dit resultaat aan het eigen vermogen komt de stand van het eigen vermogen op 6.360.356.
2. In te stemmen met het verlenen van decharge aan de directie van de GAP Lutkemeer B.V. over boekjaar 2024.
3. Het aandeelhoudersbesluit met betrekking tot de vaststelling van de jaarrekening 2024 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 2024 en het doteren van het resultaat over 2024 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. 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.

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.

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 2024 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. Deze bijstortingen zullen worden terugontvangen bij positieve cashflows van de grondexploitatie. In 2024 is 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 eerste instantie was eind april 2024 3.160.000 teruggestort. Omdat een deel hiervan als liquide middelen op de balans wordt gehouden is hiervan 2.800.000 aangewend voor de verlaging van de balansrekening Deelneming Lutkemeer C.V./B.V. (financiële activa). Vervolgens is na 31-12-2024 nog een bedrag van 750.000 teruggestort door Gem Lutkemeer C.V. Omdat dit ook betrekking heeft op gerealiseerde uitgiften in 2024 is dit ook geboekt als verlaging op de balansrekening Deelneming Lutkemeer C.V./B.V. in boekjaar 2024. In totaal is de financiële activa met 3.550.000 verlaagd.
De stand van de financiële vaste activa bij GAP Lutkemeer B.V. bedraagt per 31-12-2024 6.357.585 (stand per ultimo 2023 was 9.907.585).
De stand van het ingebracht vermogen/commanditair kapitaal aan de passivakant van de balans bedraagt per 31-12-2024 6.348.366 (stand per ultimo 2023 was 9.898.366).

Van het teruggestorte bedrag van in totaal 3.910.000 over boekjaar 2024 is een bedrag van 360.000 niet aangewend voor de verlaging van de balansrekening Deelneming Lutkemeer C.V./B.V. (financiële activa), maar als liquide middelen aangehouden.

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

Omdat in 2023 een gronduitgifte had plaatsgevonden was in 2024 een voorlopige aanslag vennootschapsbelasting 2023 ad 38.349 betaald; bij de indiening van de jaarrekening 2023 was in de verlies- en winstrekening al rekening gehouden met een bedrag van 38.000 (voorlopige aanslag dagtekening d.d. 8 juni 2024). Op basis van de vastgestelde jaarrekening 2023 en het jaarplan 2025 (grondexploitatie-rapportage peildatum 1-7-2024) is een bedrag van 26.087 berekend (aangepaste voorlopige aanslag dagtekening d.d. 17 mei 2025). Na vaststelling van de definitieve aanslag 2023 zal dit verwerkt worden in de jaarrekening 2025.
Ook is in 2024 al een voorlopige aanslag vennootschapsbelasting 2024 betaald voor een bedrag van 38.000, op basis van extra kosten van 1.188 opgehoogd tot 39.188. Inmiddels is de berekening van de voorlopige aanslag aangepast naar 457.250 (voorlopige aanslag dagtekening d.d. 31 mei 2025). Na vermindering van het eerder betaalde bedrag van 38.000 zal dan vervolgens nog een betaling van 419.250 verwerkt worden in de jaarrekening 2025.

Het boekjaar 2024 sluit met een positief resultaat van 27.737 dat is ontstaan uit de rente-inkomsten, de beheerskosten en vennootschapsbelasting. De directie stelt voor het positief resultaat te verwerken in de algemene reserve. Na verwerking zal de stand van de algemene reserve dan uitkomen op 6.010 negatief.

Het college wordt verzocht om de directie van de GAP Lutkemeer B.V. over het boekjaar 2024 decharge te verlenen.

<u>Grondexploitatie BPAO 2 (GEM Lutkemeer)</u>

De stand van het onderhanden werk per eind 2024 bij GEM Lutkemeer is 34,8 miljoen (was per eind 2023 50,3 miljoen). Nadat het onderhanden werk voor het merendeel de inbreng van gronden betrof is dit in 2024 verlaagd door de gronduitgiften.
Het project betreft een plangebied van ca 25,6 ha uitgeefbaar. Nadat in 2023 de eerste gronduitgifte had plaatsgevonden van een kavel met een omvang van 0,4 ha hebben in 2024 drie gronduitgiftes van in totaal 6,8 ha plaatsgevonden.

De netto contante waarde van het project bedraagt 21,9 miljoen (2023 : 21,0 miljoen) Het totaal aan geraamde nog te maken kosten bedraagt 17,7 miljoen (2023: 19,5 miljoen) en het totaal aan nog te

realiseren opbrengsten bedraagt 69,3 miljoen (2023 : 93,3 miljoen). De geschatte looptijd van het project is tot 2031.

Ad. 3 Aandeelhoudersbesluit vaststelling jaarrekening 2024 ter ondertekening.

Het aandeelhoudersbesluit buiten vergadering met betrekking tot de vaststelling van de jaarrekening 2024 van de GAP Lutkemeer B.V. is als bijlage bijgevoegd, ter ondertekening voor te leggen aan de Burgemeester van de gemeente Amsterdam.

Duurzaamheid

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

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
AD2025-047479	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2025-066540	Jaarrekening2024GAPLutkemeerBV.pdf (pdf)
AD2025-068271	Advies (pdf)
AD2025-069089	TER ONDERTEKENING - aandeelhoudersbesluit.docx (msw12)

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten