

MEERJARENPERSPECTIEF GRONDZAKEN

Jaarrekening 2014

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling



Datum: Maart 2015
Status: definitief
Team: Ruimtelijk Beleid

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Voor wie en waarom een MPG	3
1.2	Relatie met de jaarrekening en de begroting	3
2	MANAGEMENTINFORMATIE	4
2.1	Onzekerheden	4
3	UITGANGSPUNTEN GRONDEXPLOITATIES	5
3.1	Gehanteerde berekeningsmethodiek	5
3.2	Winst en verlies	5
4	GRONDEXPLOITATIES	6
4.1	Plantage de Sniep	7
4.1.1	Doel	8
4.1.2	Verschillenanalyse	8
4.1.3	Risico's en effectenanalyse	10
5	GRONDEN NIET IN EXPLOITATIE	12
5.1	Toekomstige bouwprojecten	13
5.1.1	Bergwijkpark en stationsgebied Diemen Zuid	13
5.2	Overige gronden	15
5.2.1	Hoek Venserweg/Visseringweg 2	15
5.2.2	Horecapaviljoen Hartveldseweg	15
5.2.3	Verrijn Stuartweg 3-5	16
6	GRONDEN UITGEGEVEN IN ERFPACHT	17
7	BIJLAGEN	18

1 INLEIDING

Voor u ligt het meerjarenperspectief grondzaken van de gemeente Diemen (hierna: MPG). Met het MPG worden alle activiteiten m.b.t. het beheren en exploiteren van gronden in één rapportage samengevoegd. Deze wordt jaarlijks opgesteld voor de jaarrekening. Het is van belang dat de grondexploitatie(s) en de invloed hiervan op de gemeentebegroting inzichtelijk zijn.

Om die reden is er voor gekozen een nota te maken die voldoende beeld geeft van de financiële positie van de grondexploitatie(s) en het meerjarenperspectief. De gedetailleerde informatie is terug te vinden in de bijlagen. Deze worden geheim gehouden vanwege de onderhandelingsgevoelige informatie die ze bevatten.

1.1 Voor wie en waarom een MPG

Het MPG is geschreven voor de gemeenteraad, het college van BenW, de directie en het managementteam. Het doel is op overzichtelijke wijze een financiële toelichting te geven m.b.t. de volgende zaken:

1. Stand van zaken m.b.t. de grondexploitaties;
2. Stand van zaken m.b.t. 'gronden niet in exploitatie' en erfpachtgronden;
3. Het verklaren en toelichten van verschillen;
4. In de MPG is een effectenanalyse opgenomen. Hierin is aangegeven in welke mate het resultaat van grondexploitaties verandert indien bepaalde aannames (over bijvoorbeeld de rentestand, doorlooptijd van het project, hoogte inflatie etc.) veranderen.

1.2 Relatie met de jaarrekening en de begroting

Het MPG dient feitelijk als uitgebreide toelichting op de jaarrekening - waar het gaat om activiteiten die voortkomen uit de grondzakenfunctie - waardoor de informatie in de jaarrekening beknopt kan blijven.

Voor de geactualiseerde grondexploitatie(s) geldt dat de stand van de boekwaardes moet overeenkomen met die van de jaarrekening. De aansluiting wordt jaarlijks vastgelegd in de 'Staten-P' overzichten. De grondexploitaties geven meerjarig inzicht in de verwachte kosten en opbrengsten (en uiteindelijk het projectresultaat). De meerjarig weergegeven kosten en opbrengsten van de grondexploitaties worden verwerkt in de meerjarenbegroting van de gemeente Diemen. Daarmee dient de grondexploitatie tevens als onderbouwing van de financieringsbehoefte van de projecten. Voor grondexploitaties met een negatief resultaat wordt in principe tussentijds verlies genomen, maar het treffen van een voorziening behoort ook tot de mogelijkheden.

Bij 'gronden niet in exploitatie' die de gemeente Diemen voornemens is te verkopen, mag de boekwaarde niet hoger zijn dan de getaxeerde (verkoop)waarde (zie verder BBV). Is de boekwaarde hoger dan de getaxeerde waarde, dan dient deze te worden afgeboekt tot de getaxeerde waarde.

Tot slot heeft de gemeente Diemen gronden uitgegeven in erfpacht. Voor enkele van deze erfpachtrechten ontvangt de gemeente jaarlijks een canon; anderen zijn eenmalig afgekocht. In het MPG wordt een nadere toelichting gegeven op de gronden die zijn uitgegeven in erfpacht.

2 MANAGEMENTINFORMATIE

In dit hoofdstuk wordt het resultaat van de geactualiseerde grondexploitatie beknopt weergegeven. Grondexploitaties kennen een grote dynamiek. Deze is het gevolg van bijvoorbeeld de stand van de rente, de inflatie, de economische situatie, de marktsituatie etc. Deze dynamiek kan ervoor zorgen dat de het resultaat van de grondexploitatie bij afsluiten van een plan, kan afwijken t.a.v. wat hier wordt gepresenteerd. De 'gronden niet in exploitatie' en de erfpachtgronden kennen een dergelijke dynamiek in mindere mate, en worden in dit hoofdstuk alleen genoemd bij forse financiële afwijkingen. Sturing van het management zal zich daarom met name beperken tot de grondexploitaties.

Grondexploitaties

De gemeente Diemen had in 2014 één project met een grondexploitatie. Verschillen die zijn opgetreden t.o.v. de vorige grondexploitatie worden verklaard in hoofdstuk 4.

In de onderstaande tabel zijn de financiële kerngegevens per grondexploitatie weergegeven.

PROJECT	Looptijd	I	II	III = I + II
		Opbrengsten	Kosten	Resultaat (eindwaarde)
Plantage de Sniep	2014-2020	88.333.000	88.327.000	6.000

Bovenstaand overzicht is de financiële vertaling van het project Plantage de Sniep, waarbij de projectinhoud (programma, kwaliteitniveau openbare ruimte, doorlooptijd van het project etc.) is vertaald naar geld. Hieronder zijn de programma's per project en op totaalniveau weergegeven.

PROJECT					
	Woningen	m ² comm. ruimte	m ² winkels	m ² bedrijven	m ² school
Plantage de Sniep	916	1.500 m ²	n.v.t.	n.v.t.	4.000 m ²
TOTAAL	916	1.500 m ²	n.v.t.	n.v.t.	4.000 m ²

Voor een nadere toelichting op de grondexploitaties wordt verwezen naar hoofdstuk 4 en de bijlagen.

2.1 Onzekerheden

Grondexploitaties zijn onderhevig aan diverse factoren als de stand van de rente, de inflatie, de stand van de economie, de marktsituatie etc. Hoe die ontwikkelingen zich voordoen is ongewis. In de grondexploitaties gaan we uit van voorzichtig realistische inschattingen. Voor de inschatting van de marktsituatie baseren we ons vooral op de verkoopervaringen die de afgelopen tijd zijn opgedaan in diverse projecten in de gemeente Diemen. Om het bestuur, de directie en het managementteam een idee te geven over de impact van afwijkingen op de gehanteerde inschattingen, hebben we bij de grondexploitatie van Plantage de Sniep een effectenanalyse opgenomen.

3 UITGANGSPUNTEN GRONDEXPLOITATIES

3.1 Gehanteerde berekeningsmethodiek

Grondexploitaties worden doorgerekend met de Dynamische Eindwaarde Methodiek. Dat wil zeggen dat bij het berekenen van het resultaat alle kosten en opbrengsten inclusief inflatie en rente tot de einddatum van het project worden meegenomen. In de gemeente Diemen wordt gerapporteerd op basis van het resultaat bij afsluiting van het project (de eindwaarde).

Voor deze berekening worden de volgende parameters gehanteerd:

- Kostenstijging/ inflatiecorrectie investeringen: 2,25%
- Opbrengstenstijging/ inflatiecorrectie opbrengsten: 0,00%
- Rentepercentage investeringen en opbrengsten: 3,50%

N.B.. tot en met 2013 werd met 4,00% rente gerekend.

3.2 Winst en verlies

Indien grondexploitaties met winst worden afgesloten, dan komt deze ten goede aan de algemene reserve van de gemeente Diemen.

Voor grondexploitaties met een negatief resultaat wordt in principe tussentijds verlies genomen, maar het treffen van een voorziening behoort ook tot de mogelijkheden.

4 GRONDEXPLOITATIES

Er is pas sprake van een grondexploitatie indien deze door de gemeenteraad is vastgesteld. In een eerdere projectfase is de haalbaarheid van het project aangetoond, waarna deze studie verder wordt uitgewerkt en aan de raad wordt aangeboden ter goedkeuring. Pas daarna kan de grondexploitatie administratief geopend worden. De grondexploitatie laat het resultaat op eindwaarde zien en geeft een onderbouwing van alle relevante kosten en opbrengsten. Een vastgesteld (ontwerp)plan vormt daarbij altijd de basis van de berekening. De actieve grondexploitatie wordt in de gemeente Diemen jaarlijks bij de jaarrekening geactualiseerd, en in het vervolg bij de begroting herzien. Dan worden de ramingen van kosten en opbrengsten opnieuw beoordeeld, wordt de nieuwe boekwaarde vastgesteld en worden plannings opnieuw doorgenomen. Dit alles leidt tot een nieuwe resultaatberekening. Indien een project een negatief resultaat heeft, wordt hiervoor een voorziening getroffen of een tussentijds verlies genomen. Bij afsluiting van het plan wordt het saldo van het plan verrekend met de Algemene Dienst.

4.1 Plantage de Sniep

Project

naam: Plantage de Sniep

code: 640

Projectomschrijving

De gemeente Diemen heeft samen met haar partners het voornemen het gebied te herontwikkelen tot een aantrekkelijke woonwijk. Naast wonen is er ruimte voor zorg- en commerciële functies en bedrijven.

Financieel

Totale kosten	€	88.327.000
Totale opbrengsten	€	88.333.000
resultaat (eindwaarde 31-12-2020)	€	6.000 positief

Voorziening

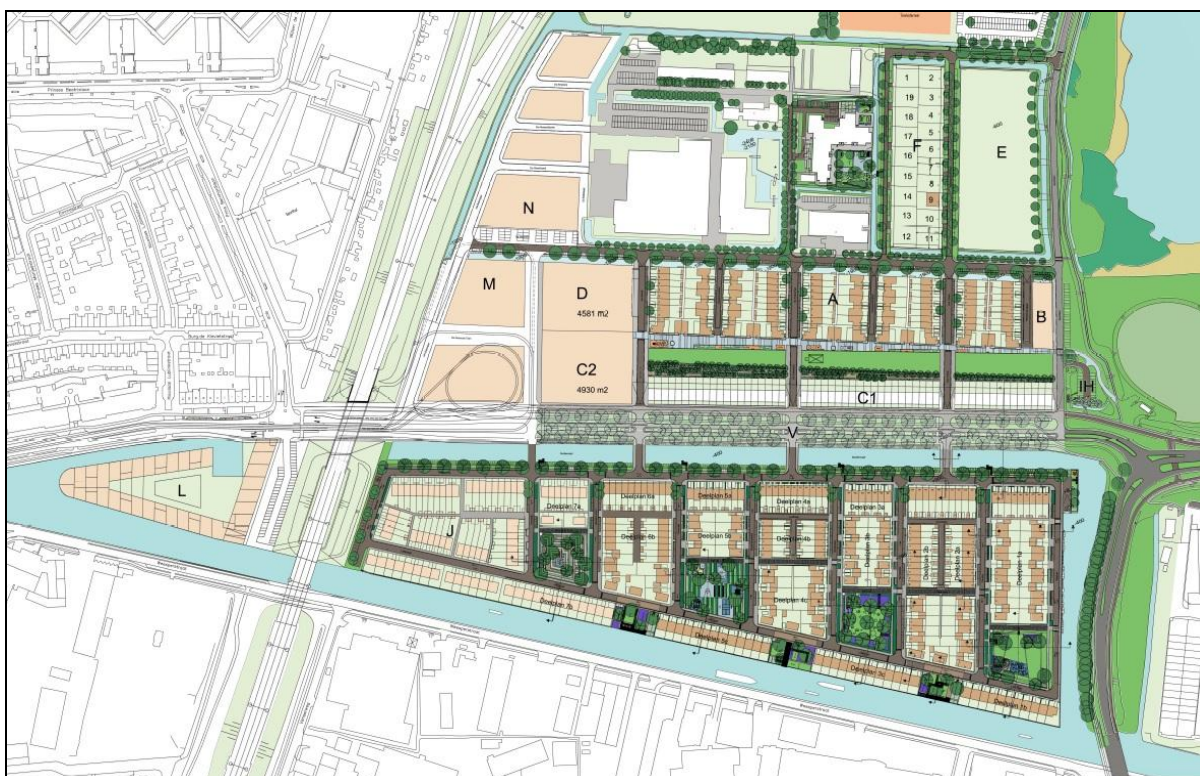
n.v.t.

Belangrijkste risico's

1. eventuele vertragingen
2. planontwikkeling gemeentelijke kavels

Programma

woningbouw	ca. 900 woningen
commerciële ruimte	ca. 1.500 m ² GBO
school	ca. 4.000 m ² kavel



Plantage de Sniep

Het plangebied van Plantage de Sniep bevindt zich tussen sportpark De Diemen in het noorden, de provinciale weg S113 in het oosten, de Weespertrekvaart in het zuiden en is inclusief de punt Sniep in het westen. Medio jaren negentig is de gemeente Diemen begonnen met het verwerven van vastgoed en gronden op deze locatie. Met de toevoeging van het verbindingskanaal en het kantoorgebouw Kriekenoord 9 is de verwerving afgerond.

Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten

De hier gepresenteerde grondexploitatie wijkt op een aanzienlijk aantal onderdelen af van de vorige vastgesteld grondexploitatie. Dit is voornamelijk het gevolg van de uitkomsten van de mediation. Dat traject heeft tot herziene afspraken geleid die in deze grondexploitatie zijn verwerkt.

Voor het merendeel van het plangebied zijn nieuwe afspraken met Bouwfonds / Dura Vermeer gemaakt. In deze afspraken zijn tijdstip en prijs van de grondafname vastgelegd. Daarmee zijn de risico's voor de gemeente aanzienlijk verminderd. De looptijd van het plan is door de nieuwe afspraken ook ingekort. Daarnaast heeft de gemeente weer de vrije beschikking gekregen over twee deelgebieden: de Punt Sniep en deelplan M ten noorden van de keerlus.

4.1.1 Doel

De gemeente heeft met de ontwikkelcombinatie Bouwfonds / Dura Vermeer in 2006 een samenwerkingsovereenkomst gesloten voor de herontwikkeling van het plangebied. De gemeente levert op basis van die afspraken bouwrijpe kavels aan de ontwikkelcombinatie, waarop zij het vastgoed zullen ontwikkelen. Vervolgens richt de gemeente het openbaar gebied in.

Daarna zijn o.a. als gevolg van de mediation en de gewijzigde economische situatie de plannen gewijzigd. Zo gaat de gemeente Diemen zelf de Punt Sniep, deelplan M ten noorden van de tramlus en de vrije kavels ontwikkelen. Het overige gebied wordt nog wel door de ontwikkelcombinatie vormgegeven.

In totaal worden naar de huidige inzichten op Plantage de Sniep ca. 900 woningen, 1.500 m² commerciële voorzieningen en een brede school gerealiseerd. Volgens planning moet de volledige transformatie van Plantage de Sniep eind 2020 worden afgerond.

4.1.2 Verschillenanalyse

In het overzicht op de volgende pagina zijn de verschillen weergegeven ten opzichte van de vorige vastgestelde grondexploitatie. Er wordt hier een toelichting gegeven op hoofdlijnen op de belangrijkste afwijkingen. Een deel van de afwijkingen heeft zich reeds voorgedaan en een deel komt voort uit aangepaste verwachtingen over toekomstige kosten en opbrengsten. De verschillen zijn het gevolg van een andere fasering en gewijzigde kosten en opbrengsten. Een nadere toelichting hierop wordt gegeven onder de tabel op de volgende pagina.

Omschrijving	Jaarrekening 2013	Jaarrekening 2014	Verschil 2013-2014	Toelichting
KOSTEN				
Te activeren kosten	14.996.000-	14.999.000-	3.000-	
Afboeking	32.642.000-	32.642.000-	-	
Verwerving	28.729.000	29.014.000	285.000	Inbreng boekwaarde Kriekenoord 9.
Inrichting openbaar gebied	67.827.000	65.403.000	2.424.000-	Het in te richten openbare gebied is kleiner geworden. Daardoor zijn de totale kosten afgenomen.
Plankosten	12.936.000	13.106.000	170.000	Extra kosten a.g.v. juridische procedure, heronderhandelen en aanpassen ontwerpen
Rente en inflatiekosten	30.130.000	28.445.000	1.685.000-	Lagere kosten a.g.v. kortere looptijd en gegarandeerde vroegtijdige afname grond.
	91.984.000	88.327.000	3.656.000-	A
OPBRENGSTEN				
Woningbouw eengezins	57.506.000	62.054.000	4.548.000	Als uitkomst van het mediationtraject zijn de bouwprogramma's gewijzigd. Er worden meer eengezinswoningen gebouwd, maar minder appartementen en commerciële ruimtes. Het programma voor bedrijfsruimtes is vervallen alsmede de grondverkoop aan Pantar.
Woningbouw meergezins	17.147.000	11.318.000	5.829.000-	
Overig & niet woningbouw	17.330.000	14.961.000	2.369.000-	
	91.983.000	88.333.000	3.650.000-	B
RESULTAAT	0	6.000	6.000	C = B - A

Bij de jaarrekening 2013 is de grondexploitatie op nul gesloten. De verschillen hierboven zijn ten opzichte van die stand weergegeven. Te zien valt dat de grondexploitatie een licht positief resultaat heeft. Er zijn echter wel verschillen op kosten- en opbrengstenposten ten opzichte van de stand van de jaarrekening 2013. Hieronder volgt een nadere toelichting.

Zoals eerder aangegeven zijn de plannen voor Plantage de Sniep gewijzigd als gevolg van het mediation traject dat in 2014 heeft plaatsgevonden. Dit heeft o.a. tot het volgende geleid: de bouwprogramma's zijn aangepast; het plangebied is gewijzigd; de uitgeefbare kavels zijn groter geworden; de ontwikkelaars gaan een deel van het openbare gebied aanleggen en 'om niet' terugleveren aan de gemeente; de gemeente krijgt een aantal deelplannen terug. Ook zijn de plannen nabij de voormalige kwekerij gewijzigd i.v.m. de nieuwbouwplannen voor de brede school.

Afgelopen jaar is definitief gekozen voor nieuwbouw voor de brede school. Er is gekozen voor de voormalige locatie van de kleine rietschuur en kriekenoord 9 (voormalig kantoor Cordaan). Deze locatie kwam vrij, nadat Pantar had aangegeven niet meer in de locatie geïnteresseerd te zijn. Als gevolg hiervan komt de boekwaarde van kriekenoord 9 ten laste van de post verwerving van de grondexploitatie.

Het plangebied van Plantage de Sniep is kleiner geworden alsmede het openbare gebied dat door de gemeente nog wordt aangelegd. Het nieuwe kleinere woningbouwprogramma, waarbij met name rond de spoorzone minder hoogbouw wordt ontwikkeld, zorgt ervoor dat de milieudruk op dit gebied in een ander perspectief komt. Daarom wordt gerekend met andere geluidschermen dan in de vorige grondexploitatie. Door genoemde ontwikkelingen kan de gemeente met geringere budgetten toe voor de verdere realisatie van de gewijzigde plannen.

De kosten voor rente en inflatie zijn aanzienlijk lager geworden. Door de kortere looptijd, het eerder afnemen van deelgebieden en een gegarandeerde opbrengst voor een groot deel van de deelplannen, dalen de rentelasten aanzienlijk. De nieuwe planning alsmede de geringere investeringen in het openbare gebied drukken bovendien de inflatiekosten. Daar staat wel tegenover dat door het mediation traject kosten voor onderzoeken, opnieuw ontwerpen van deelplannen en contractvorming zijn toegenomen.

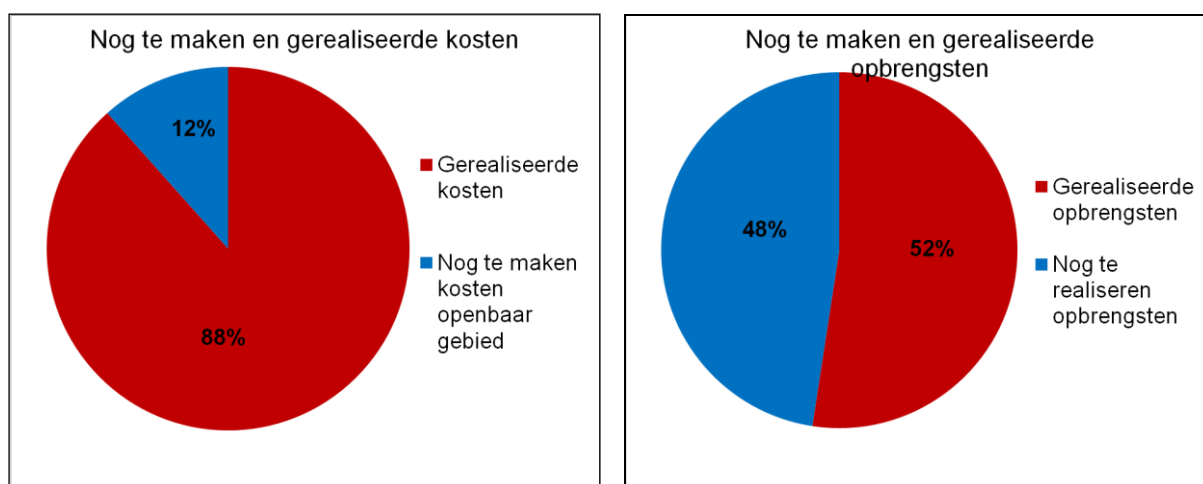
Aan de opbrengstenkant van de grondexploitatie zijn een aantal risico's weggevallen door de nieuwe afspraken met de ontwikkelaars. Voor de deelplannen die ze afnemen worden hogere bedragen geboden dan voorheen. Een aantal andere deelplannen komt terug naar de gemeente Diemen en/of komt te vervallen. Zo wordt op de locatie van deelplan K de Muidertrekvaart doorgetrokken, waarmee de geraamde grondopbrengsten niet doorgaan. Deelplan M is met de helft afgeboekt omdat dit deelgebied aanzienlijk kleiner is geworden en het bijbehorende programma gehalveerd. Er bestaat hier nog wel de mogelijkheid om in de tramlus te bouwen indien die wordt gewijzigd. Dit is echter onderdeel van het project oost west as en een definitieve invulling is nog onduidelijk. Daarom wordt nog niet gerekend met eventuele opbrengsten op deze locatie, en zijn de kosten behoedzaam geraamd. Tot slot zijn de plannen in het gebied van de voormalige kwekerij en de voormalige kleine rietschuur gewijzigd, waardoor de opbrengsten lager zijn geworden.

4.1.3 Risico's en effectenanalyse

Een project met de omvang van Plantage de Sniep neemt altijd risico's met zich mee. Een deel van de risico's kan de gemeente beïnvloeden en een deel valt buiten de invloedssfeer van de gemeente. Bij die laatste risico's valt te denken aan de stand van de economie, de staat van de bancaire sector etc.

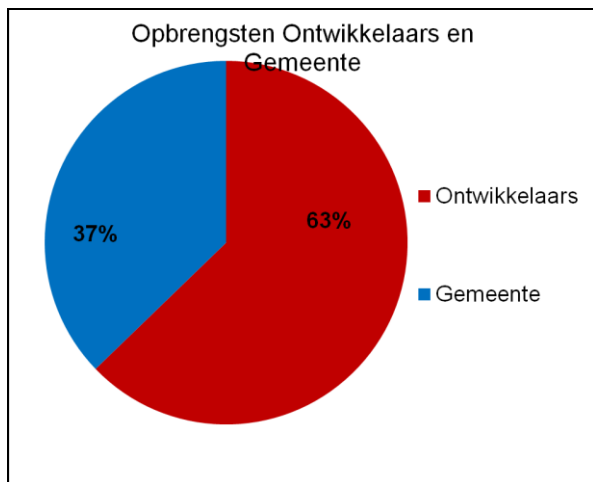
Bij de beïnvloedbare risico's is het van belang te kijken in welke mate de risico's het resultaat kunnen beïnvloeden. In een eerder opgesteld rapport van Ernst & Young is een uitgebreide lijst met risico's opgenomen met daarbij aangegeven welke maatregelen de gemeente kan nemen om deze te beheersen. Inmiddels is een deel van deze risico's niet meer relevant door genomen maatregelen. Enkele anderen zijn nog actueel en kunnen nog van invloed zijn op het resultaat.

De resterende risico's zijn door de mediation sterk verminderd. De risico's hebben nog voornamelijk betrekking op de gemeentelijke kavels, waarbij zaken als afzetbaarheid van het programma en de haalbaarheid van de grondopbrengsten van invloed zijn op het resultaat. Om een gevoel te krijgen in welke mate de risico's van invloed kunnen zijn op het resultaat van de grondexploitatie van Plantage de Sniep, zijn in deze paragraaf een aantal effecten doorgerekend.



Uit de cirkeldiagrammen wordt duidelijk dat de beïnvloedbare kosten en opbrengsten een steeds kleiner deel uitmaakt van de totale kosten en opbrengsten. In het figuur op de volgende pagina is aangegeven welke deel van de nog te realiseren opbrengsten door de ontwikkelaars gegarandeerd zijn. De onzekerheid van de kosten en opbrengsten is kleiner

geworden ten opzicht van de vorige vastgestelde grondexploitatie. De uitslag van de doorgerekende effecten zijn daardoor minder groot dan voorheen.



In onderstaande tabel zijn de resultaten van de effectenanalyse weergegeven. Dezelfde effecten als vorig jaar zijn doorgerekend (hoewel er hier met 2 jaar i.p.v. 5 jaar vertraging is gerekend), maar de uitslagen zijn kleiner. Dat komt door de beperking van de risico's voor de grondexploitatie. Tot slot is er een 'worst case scenario' opgenomen, waarbij wordt gerekend met een verslechtering van de opbrengsten van 15% en een vertraging van het project met 2 jaar. Het resultaat verslechtert hierdoor met ca. € 3,5 miljoen op eindwaarde.

OMSCHRIJVING EFFECT		VERANDERING	TOELICHTING
		RESULTAAT	
1	De kosten voor herinrichting van het openbaar gebied vallen 10% hoger uit dan geraamd.	- € 1.000.000	
2	Kosteninflatie stijgt van 2,25% naar 4,0%	- € 400.000	
3	De opbrengsten dalen met 15%	- € 2.400.000	
4	De interne rente stijgt van 3,5% naar 4,5%	- € 800.000	hogere rentekosten
5	De interne rente daalt van 3,5% naar 2,5%	+ € 800.000	lagere rentekosten
6	Het project vertraagt 2 jaar	- € 1.000.000	rente en plankosten
7	Worst case scenario	- € 3.500.000	combinatie van punt 3 en 6

N.B. veranderingen in resultaat zijn weergegeven op eindwaarde

5 GRONDEN NIET IN EXPLOITATIE

Gronden niet in exploitatie worden onderverdeeld in twee categorieën:

De eerste zijn toekomstige bouwprojecten; de tweede zijn overige gronden.

Gronden behorende tot de eerste categorie zijn onderdeel van een project in de beginfase. In deze fase wordt gekeken naar het programma, de stedenbouwkundige randvoorwaarden, samenwerkingsvormen etc. De kosten worden in principe gedekt uit een krediet en worden verantwoord onder 'gronden niet in exploitatie'. Indien het project doorgang vindt worden deze kosten meegenomen in de grondexploitatie. Gaat het project niet door, dan komen de kosten ten laste van de algemene reserve.

Gronden behorende tot de tweede categorie betreft percelen die (vooralsnog) geen bouwprojecten zijn, of overige percelen met een (tijdelijke) boekwaarde. Ook deze percelen worden verantwoord onder 'gronden niet in exploitatie'.

5.1 Toekomstige bouwprojecten

5.1.1 Bergwijckpark en stationsgebied Diemen Zuid

Inleiding

Op 7 juni 2007 heeft de raad een nieuwe ontwikkelingsrichting gekozen voor Bergwijckpark Noord (verder te noemen: Bergwijckpark): een multifunctioneel woongebied met ondersteunende voorzieningen.

Aanleiding voor de herontwikkeling is de situatie op de Amsterdamse kantorenmarkt, die voor een monofunctioneel kantoreng gebied als Bergwijckpark weinig perspectief biedt. Daarnaast weegt mee dat door functiemening de levendigheid in het gebied verbeterd kan worden. Met de transformatie van de kantoreng gebouwen van Diemervijver naar studentencampus Diemen Zuid door ontwikkelaar Snippe Projecten, is daarvoor een eerste grote stap gezet.

Terugblik 2014

Samen met deze ontwikkelaar is in 2014 gewerkt aan de uitwerking van plannen voor de ontwikkeling van de rest van Bergwijckpark, door de ontwikkelaar benoemd als 'HollandPark'. Architectenbureau Soeters heeft een Stedenbouwkundige Plan voor een groot deel van het gebied opgesteld. Door Karres en Brands is gewerkt aan een inrichtingsplan voor de openbare ruimte.



Stedenbouwkundig Plan

Deze plannen vormen enerzijds een leidraad voor het bestemmingsplan dat wordt opgesteld. Anderzijds worden op basis van deze plannen ook privaatrechtelijke afspraken met de ontwikkelaar gemaakt.

Eind 2014 zijn de eerste aanvragen voor omgevingsvergunning ingediend, voor twee bouwblokken en één toren.

Tot slot is eind 2014 ook begonnen met het werken aan plannen voor de uitbreiding van de campus, op de gronden van de huidige parkeergarage.

Privaatrechtelijke afspraken

Met de ontwikkelaar is een raamoverkomst gesloten. In de raamovereenkomst zijn de overkoepelende afspraken voor de herontwikkeling van het gebied vastgelegd. De afspraken hebben betrekking op ruimtelijke en functionele onderwerpen en leggen de financiële randvoorwaarden voor de herontwikkeling vast. Op grond van deze raamovereenkomst zullen, per deelgebied, nadere afspraken worden gemaakt in realisatieovereenkomsten. Aan de realisatieovereenkomst voor een deel van HollandPark is in 2014 gewerkt, naar verwachting kunnen de afspraken tweede kwartaal 2015 ondertekend worden.



Artist Impression HollandPark

Kostenverdeling

Als algemeen uitgangspunt is gehanteerd dat de kosten voor de herontwikkeling van het gebied opgebracht moeten worden binnen het gebied. Daarbij dragen alle ontwikkelingen op een gelijke wijze bij. Op basis van de inrichtingsplannen van Karres en Brands zijn civieltechnische ramingen opgesteld, deze dienen als vertrekpunt voor de verdere kosten- en risicoverdeling.

De ontwikkelaar heeft aangegeven het grootste deel van de openbare ruimte voor eigen risico en middels eigen aansturing aan te willen leggen. Op die manier worden grote voorinvesteringen voor de gemeente zoveel mogelijk voorkomen en blijven de gemeentelijke risico's beperkt.

Tegelijkertijd geldt echter dat de gemeente nooit helemaal ontkomt aan voorinvesteringen. De voorinvesteringen waar de gemeente voor staat zijn gerelateerd aan de opbrengstpotentie van het parkgebied. De gemeente draagt in die zin evenredig bij aan de hoofdstructuur, net als de ontwikkelaar. De financiële bijdragen aan de hoofdstructuur kunnen derhalve gedekt worden uit toekomstige opbrengsten op de parklocatie.

5.2 Overige gronden

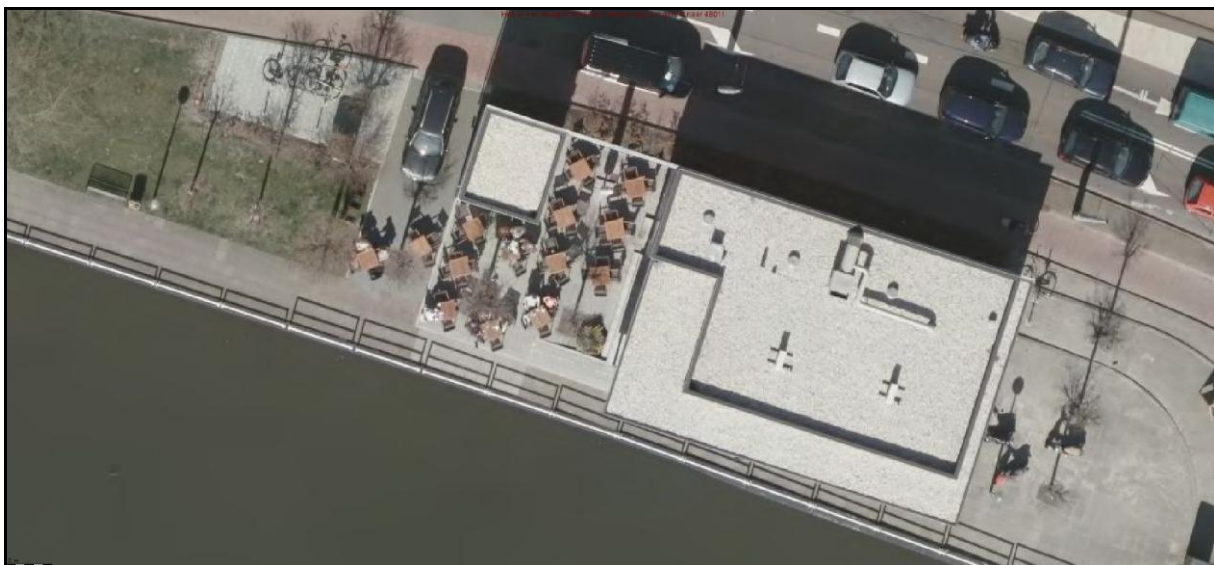
5.2.1 Hoek Venserweg/Visseringweg 2

Dit bedrijfsperceel van circa 1.200 m² groot is in 2014 verkocht aan een ontwikkelaar. Deze partij heeft er een bedrijfsverzamelgebouw met kleine units op gerealiseerd dat is gericht op de regionale markt. De verkoopopbrengst lag € 40.000 hoger dan de boekwaarde. Na aftrek van saneringskosten, advieskosten en begeleidingskosten is er een bescheiden boekwinst.



5.2.2 Horecapaviljoen Hartveldseweg

In verband met de ontwikkeling van het horecapaviljoen aan de Hartveldseweg zijn door de gemeente kosten gemaakt. Het totaal van deze kosten bedraagt ca. € 41.000. Op deze kosten wordt de retributie in mindering gebracht totdat de investering is terugverdiend. Momenteel bedraagt de boekwaarde ca. € 24.000.



5.2.3 Verrijn Stuartweg 3-5

Dit bedrijfsperceel (kadastraal nummer D 1493; circa 6.700 m²) is in 2003 aangekocht voor herhuisvesting van bedrijven uit de Sniep en het Centrumplan. Een deel van het perceel wordt tijdelijk verhuurd voor opslag, en in het gebouw is o.a. de voedselbank gehuisvest.



Het gebouw is verouderd en begint tekenen van slijtage te vertonen, waardoor het minder geschikt is voor het huidige gebruik. Daarom is in 2014 met gebruikers gesproken over verplaatsing van de activiteiten, waardoor de gemeente weer de beschikking krijgt over het gehele (lege) pand. Gezien de staat van het pand (ouderdom en onderhoudssituatie) lijkt het verstandig het pand bij oplevering zo spoedig mogelijk te slopen. Daarna kan het perceel worden verkocht.

6 GRONDEN UITGEGEVEN IN ERFPACHT

In de gemeente Diemen zijn in het verleden gronden in erfpacht uitgegeven. Dit is met name gebeurd voor woningbouw. Daarnaast zijn voor enkele sociaal-maatschappelijke functies gronden in erfpacht uitgegeven.

Voor de uitgifte in erfpacht van woningbouw heeft de gemeente Diemen eigen (gedateerde) Algemene Bepalingen uit 1958. Maar er zijn ook gronden in erfpacht uitgegeven op Amsterdamse Voorwaarden. Bovendien is het in de gemeente Diemen mogelijk geweest voor woningcorporaties de erfpacht af te kopen voor complexen sociale huurwoningen. Voor particulieren is deze mogelijkheid er niet.

Tegenwoordig verkoopt de gemeente Diemen bij voorkeur grond bij de ontwikkeling van woningbouw. Toch is nog steeds een aanzienlijk aantal woningen in erfpacht uitgegeven, zoals in onderstaande tabel is weergegeven.

OMSCRIJVING	Erfpachtgrond met canonbetaling	Erfpachtgrond afgekocht	Totaal	Toelichting
Aantal woningen	749	933	1.682	circa 15 % van alle woningen
Aantal m ² uitgegeven gronden	140.051	44.553	184.604	
Boekwaarde 1-1-2013	1.314.185	5.715.732	7.029.917	
Wijzigingen 2013	-	-	-	
Boekwaarde 31-12-2013	1.314.185	5.715.732	7.029.917	

Nieuwe ontwikkelingen

In 2014 zijn de discussienota Erfpacht en de Nota Erfpacht met de raad besproken. In de eerste nota is op hoofdlijnen de toekomst van erfpacht in de gemeente Diemen uiteengezet. In de Nota Erfpacht zijn de contouren voor nieuwe Algemene Bepalingen voor de uitgifte van grond in erfpacht vastgelegd. Er is vastgesteld dat de gemeente Diemen een stelsel van eeuwigdurende erfpacht krijgt en dat er nieuwe algemene bepalingen komen waarin dit is vastgelegd. Er wordt een mogelijkheid geboden aan erfpachters van particuliere woningen om de grond in eigendom te krijgen.

7 JLAGEN

- Financiële overzichten Plantage de Sniep
- Grondbalans
- Staat P
- Overzicht erfpachtgronden

Voor nadere informatie omtrent bovenstaand, wordt verwezen naar de bijlagen. Vanwege onderhandelingsgevoelige informatie die in de bijlagen is opgenomen, worden deze geheim gehouden.