

MEERJAREN-PERSPECTIEF GRONDZAKEN

Jaarrekening 2025

Team Projecten



Datum:
Status:
Team:
Steller:

B&W – 19 mei 2026, Raad 18 juni 2026
Definitief MPG
Projecten
Suzanne de Groot, Sam Boer & David Akkurt

SAMENVATTING	4
1 INLEIDING	8
1.1 Voor wie en waarom een MPG	8
1.2 Relatie met de jaarrekening en de begroting	9
1.3 Leeswijzer en begrippenlijst	9
1.3.1 Leeswijzer	9
1.3.2 Begrippenlijst	10
1.3.3 Rol gemeenteraad bij het MPG	10
1.4 Aandachtspunten bij dit MPG	10
1.4.1 Marktconjunctuur	10
1.4.2 Overzicht flexwoningen	10
2 ACTUALISATIE GRONDEXPLOITATIES	12
2.1 Uitgangspunten	13
2.1.1 Gehanteerde berekeningsmethodiek en parameters	13
2.1.2 Herziening grondexploitatie	17
3 GEBIEDSONTWIKKELING HOLLAND PARK	18
3.1 Holland park (voorheen Bergwijckpark Noord)	18
3.1.1 Inleiding	18
3.1.2 Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten	19
3.1.3 Financiële structuur	24
3.1.4 Financiële stand van zaken boekwaarde	25
4 GRONDVOORRAAD	27
4.1 Voorbereidende grondexploitaties (IMVA)	28
4.1.1 Toekomstig grondexploitatie: gebiedsontwikkeling Duran en omgeving	28
Strategische gronden (MVA)	29
4.1.2 Inleiding	29
4.1.3 Overzicht gronden	29
4.2 Erfpachtgronden (MVA)	32
4.2.1 Erfpachtgronden wonen	32
4.2.2 Erfpachtgronden overige functies	34
4.2.3 Erfpachtgronden boekwaarde	34
5 FACILITAIR GRONDBELEID	35
5.1 Arent Krijtsstraat 1	35
5.2 Ontwikkeling Vattenfall-locatie t.b.v. verhuizing Saan	36
5.3 Herontwikkeling Saan Diemen Zuid	36
5.4 Recreatievoorziening Overdiemerweg 38-40	36
5.5 Vattenfall warmtecentrale en datacenter	37
5.6 Kostenverhaal kleine plannen	37
6 INVESTERING FLEXWONINGEN	38

6.1 Inleiding.....	38
6.2 Financieel overzicht boekwaarde.....	38
6.2.1 Locatie Bergwijkdreef (FCL 760123).....	38
6.2.2 Locatie Diemerdreef (FCL 760124).....	38
6.2.3 Locatie Maalderij (FCL 760125).....	39
6.3 Prospectie totaalbeeld flexwoningen.....	40
 7 RESERVE GRONDZAKEN en VOORZIENING VERLIES GRONDZAKEN	41
7.1 Doel van Reserve Grondzaken en Verliesvoorziening Grondzaken.....	41
7.2 Verantwoording	42
7.3 Actuele stand Reserve Grondzaken en Voorziening Grondzaken.....	42
 8 VENNOOTSCHAPSBELASTING (Vpb)	42
8.1 Inleiding.....	46
8.2 Situatie Diemen	46
 9 BIJLAGE: DETAILS GRONDEXPLOITATIES	48
9.1 Actieve grondexploitatie: Plantage de Sniep.....	49
9.1.1 Plangebied en ruimtegebruik.....	49
9.1.2 Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten	49
9.1.3 Programma	50
9.1.4 Verschillenanalyse.....	51
9.1.5 Risico's en effectenanalyse	54
9.2 Actieve grondexploitatie: Holland Park West	57
9.2.1 Plangebied en ruimtegebruik.....	57
9.2.2 Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten	57
9.2.3 Programma	61
9.2.4 Verschillenanalyse.....	63
9.2.5 Risico's en effectenanalyse	64
9.3 Actieve grondexploitatie: Sociale woningbouw Buitenlust	67
9.3.1 Plangebied en ruimtegebruik.....	67
9.3.2 Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten	67
9.3.3 Programma	68
9.3.4 Verschillenanalyse.....	69
9.3.5 Risico's en effectenanalyse	70
9.4 Actieve grondexploitatie: Harmoniehof	72
9.4.1 Plangebied en ruimtegebruik.....	72
9.4.2 Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten	72
9.4.3 Programma	73
9.4.4 Verschillenanalyse.....	74
9.4.5 Risico's en effectenanalyse	76
 BIJLAGE: BEGRIPPENLIJST	78
 GEHEIME BIJLAGEN (Separaat document)	81

SAMENVATTING

Algemeen beeld en vooruitzicht

De financiële positie van de grondzakenprojecten in Diemen is op dit moment stabiel. Tekorten zijn niet toegenomen en de risico's blijven beheersbaar, al zijn er aandachtspunten. Over het geheel genomen zijn de projecten financieel onder controle en worden geen grote of onoverzichtelijke risico's genomen.

Tegelijkertijd is zichtbaar dat gebiedsontwikkeling steeds complexer wordt, zowel landelijk als in Diemen. Ontwikkelingen vinden vaker plaats op binnenstedelijke locaties, met veel betrokken partijen en een grote maatschappelijke wens om betaalbare woningen te realiseren. De gemeente profiteert momenteel nog van de opbrengsten uit Holland Park West, wat zorgt voor een solide positie van de Reserve Grondzaken. Dergelijke winstgevende projecten worden echter steeds zeldzamer. De geplande gebiedsontwikkeling Duran is een volgende grote opgave, waarbij de kans groot is dat een beroep moet worden gedaan op de Reserve Grondzaken.

Op korte termijn kunnen de kosten van gebiedsontwikkeling worden opgevangen, maar op langere termijn verschuift het beleid richting een meer faciliterende rol van de gemeente. Dit betekent dat de gemeente minder eigen grond zal verkopen en gemeentelijke kosten volledig moeten worden verhaald op ontwikkelende partijen. Dat vormt een uitdaging, gezien de stijgende kosten door de krappe arbeidsmarkt en de relatief hoge overhead binnen de organisatie.

Cijfers

In deze samenvatting worden de resultaten van de geactualiseerde grondexploitatie(s) en de Reserve Grondzaken beknopt weergegeven. Grondexploitaties kennen veelal een grote dynamiek. Onder andere de stand van de rente, de inflatie, de economische situatie en de marktsituatie kunnen grote invloed hebben op het uiteindelijke resultaat. Deze dynamiek kan ervoor zorgen dat het resultaat van de grondexploitatie bij het afsluiten van een plan, kan afwijken van tussentijdse resultaten zoals hier worden gepresenteerd. De strategische gronden (Materiële Vaste Activa) kennen een dergelijke dynamiek in mindere mate en worden in dit hoofdstuk alleen genoemd bij forse financiële afwijkingen. Sturing van het bestuur en management zal zich daarom met name beperken tot de grondexploitaties.

Grondexploitaties

De gemeente Diemen had in 2025 vier projecten met een actieve grondexploitatie: Plantage de Sniep, Holland Park West, Sociale woningbouw Buitenlust en Harmoniehof. Daarnaast een grondexploitatie in voorbereiding; gebiedsontwikkeling Duran e.o.

Verschillen die zijn opgetreden t.o.v. de vorige stand van de grondexploitatie bij het MPG 2024 worden verklaard in hoofdstuk 9.

In de tabellen 1 t/m 4 zijn de financiële kerngegevens van de betreffende grondexploitaties weergegeven.

Plantage de Sniep

kosten		97.113.446
opbrengsten		97.388.358
saldo nominaal		274.912
kosten- en opbrengstenstijging		-66.990
renteberekening		28.880
op eindwaarde per 31-12-2029	voordelig	236.802
op startwaarde per 1-1-2026	voordelig	218.781
saldo eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen verlies		-1.070.964

Tabel 1: Financiële kerngegevens Plantage de Sniep exclusief € 32,5 mln. onttrokken kosten¹**Holland Park West**

kosten		20.261.734
opbrengsten		36.646.497
saldo nominaal		16.384.763
kosten- en opbrengstenstijging		-142.669
renteberekening		1.402.500
op eindwaarde per 31-12-2031	voordelig	17.644.594
op startwaarde per 1-1-2026	voordelig	15.669.169
eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen winst		30.916.613

Tabel 2: Financiële kerngegevens Holland Park West

Sociale woningbouw Buitenlust

kosten		1.353.778
opbrengsten		765.190
saldo nominaal		-588.588
kosten- en opbrengstenstijging		-8.663
renteberekening		-24.463
Op eindwaarde per 31-12-2028	nadelig	-621.714
Op startwaarde per 1-1-2026	nadelig	-585.879

Tabel 3: Financiële kerngegevens Sociale woningbouw Buitenlust

¹ Door de jaren heen zijn er in de grondexploitatie Plantage de Sniep ca. € 32,5 miljoen aan kosten afgeboekt op momenten dat deze verliesgevend was. De bij deze jaarrekening 2025 gepresenteerde terugnemings van winst van € 0,439 mln. is een administratieve verschuiving, conform BBV-regelgeving en zegt niet iets over c.q. staat los van de stand van zaken van de winst en verlies van de grondexploitatie als geheel. Zonder de forse afboekingen in het verleden zou de grondexploitatie een fors verlies laten zien.

Harmoniehof

kosten		2.038.192
opbrengsten		2.271.005
saldo nominaal		232.812
kosten- en opbrengstenstijging		-11.201
renteberekening		3.752
op eindwaarde per 31-12-2030	voordelig	218.187
op startwaarde per 1-1-2026	voordelig	202.545
Saldo eindwaarde		218.187

Tabel 4: Financiële kerngegevens Harmoniehof

Voor een nadere toelichting op de grondexploitaties wordt verwezen naar hoofdstuk 9 en de geheime bijlagen.

Stand Reserve Grondzaken en verlies voorziening Grondzaken

In de Nota Grondbeleid is vastgelegd dat we werken met een Reserve Grondzaken en een Voorziening Verlies Grondzaken. De Reserve Grondzaken 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. In de Voorziening Verlies Grondzaken worden verwachte negatieve resultaten van de grondexploitatie(s) voorzien. In het MPG wordt de stand van de Reserve Grondzaken weergegeven. In hoofdstuk 7 wordt hier nader op ingegaan.

Financiële mutaties binnen grondexploitaties en andere grondbedrijfactiviteiten leiden tot een wijziging van de totale stand van de Reserve Grondzaken. De belangrijkste wijzigingen in 2025 zijn geweest:

- het terugdraaien van eerder genomen winst (negatieve winstneming) in de grondexploitatie Plantage de Sniep (€ - 0,439 mln.)
- het toevoegen van winst uit de grondexploitatie Holland Park West (€ 0,506 mln.)
- het toevoegen van de rijkssubsidiebedragen voor Oekrainers (SPUK) voor de investering in de flexwoningen (€1,34 mln.)

Dit leidt samen, met overige wijzigingen, per 31-12-2025 tot een stand van de Reserve Grondzaken van **€ 17,568 miljoen** en een stand van de Verlies Voorziening Grondzaken van **€ 0,851 miljoen**.

Belangrijk om te vermelden is dat geprognosticeerde voordelige eindwaardes (zoals blijkt uit de tabellen 1 t/m 4) nog niet aan de stand van de Reserve Grondzaken mogen worden toegevoegd. Voorziene verliezen *moeten* gelijk worden gereserveerd (conform de Commissie BBV) en voorziene winsten *mogen* pas worden genomen op het moment dat ze ook daadwerkelijk gerealiseerd zijn.

Vennootschapsbelasting voor overheidsondernemingen (Vpb)

Vanaf 1 januari 2016 zijn overheidsondernemingen belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Dit betekent dat overheidsondernemingen onder bepaalde voorwaarden vennootschapsbelasting moeten betalen. Het gemeentelijke grondbedrijf / de gemeentelijke grondexploitaties kunnen aangemerkt worden als mogelijk Vpb-plichtig. Een

belangrijke voorwaarde voor het grondbedrijf is (of er sprake is van een) winstoogmerk. Bij het MPG 2015 is een quickscan Vpb geïntroduceerd. Op basis hiervan kan beoordeeld worden of er sprake is van structurele winsten. Deze is ook bij dit MPG 2025 geactualiseerd en gedaan. De voorlopige conclusie is dat voor de gemeente Diemen vanuit de grondbedrijfsactiviteiten geen sprake is van een winstoogmerk. Zie hoofdstuk 7 voor een nadere toelichting.

1 INLEIDING

Voor u ligt het Meerjaren Perspectief 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. Dit MPG wordt jaarlijks opgesteld voor de jaarrekening. Het is van belang dat de grondexploitatie(s) en de invloed hiervan op de gemeentebegroting inzichtelijk zijn. Niet alleen de grondexploitaties, ook facilitaire projecten² en de (strategische) gronden³ van de gemeente en mutaties daarin worden in het MPG behandeld.

Om die reden is er voor gekozen een nota te maken die voldoende beeld geeft van de financiële positie van de grondexploitatie(s), de facilitaire projecten, de mutaties in gronden en het meerjarenperspectief. De gedetailleerde informatie is terug te vinden in de bijlagen. Deze worden geheim gehouden vanwege de vertrouwelijke informatie die ze bevatten. Deze informatie kan bijvoorbeeld de onderhandelingspositie van de gemeente schaden.

1.1 Voor wie en waarom een MPG

Het MPG is geschreven voor de gemeenteraad, het college van Burgemeester en Wethouders, het management en de accountant. Het doel is om op overzichtelijke wijze een financiële toelichting te geven over de volgende zaken:

1. Stand van zaken m.b.t. de grondexploitatie(s); o.a.:
 - a. Het verklaren en toelichten van verschillen ten opzichte van het MPG zoals vorig jaar gepresenteerd bij de Jaarrekening 2024;
 - b. Het weergeven van de risico's en gevoeligheid van de grondexploitatie(s).
2. Stand van zaken m.b.t. de voorbereidende grondexploitaties.
3. Stand van zaken m.b.t. de overige strategische gronden en erfpachtgronden.
4. Stand van zaken m.b.t. projecten waar de gemeente faciliterend optreedt.
5. Stand van zaken m.b.t. de investering in en dekking voor de flexwoningen.
6. Stand van zaken met betrekking tot de hoogte van de Reserve Grondzaken en Verlies Voorziening Grondzaken.
7. De uitkomsten van de toets voor de Vpb. Het MPG wordt jaarlijks fiscaal getoetst in het kader van de Wet vennootschapsbelasting overheidsondernemingen.

Hierdoor kan het gemeentebestuur (en namens haar de accountant) haar controlerende rol uitvoeren en kan het bestuur en het management (bij)sturing geven inzake de financiën van projecten. Het MPG is dus expliciet geen projectverslag of projectenrapportage. Informatie (stand van zaken, beleidsmatige afwegingen en inhoud over projecten) komt via separate projectvoorstellen of in de gewone P&C cyclus naar de raad toe. Dit beperkt het MPG tot een sec financiële rapportage, die als verdieping bij de Jaarrekening wordt gevoegd.

Het MPG wordt jaarlijks gelezen door de accountant. De accountant controleert het stuk niet cijfermatig en / of inhoudelijk, maar kijkt meer naar de financiële ontwikkeling van de grondexploitaties en de gemeentelijke grondposities. De accountant gebruikt het MPG bij de controle van de waardering van onder meer het onderhanden werk (projecten) en de gronden in de Jaarrekening 2025. De teksten in het MPG gelden daarbij als toelichtende verklaring en onderbouwing. Daarbij gaat het niet alleen maar om controle achteraf (achteruit kijken), maar

² Zie voor uitleg tekstkader Hoofdstuk 5

³ Zie voor uitleg tekstkader Hoofdstuk 4

ook om nog toekomstige ontwikkelingen binnen grondexploitaties. Het gaat daarbij vooral om het meedenken in het dekken van verliezen en het signaleren van risico's.⁴

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.

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 dienen de grondexploitaties tevens als onderbouwing van de financieringsbehoefte van de projecten.

De zogenoemde strategische gronden van de gemeente worden op de balans van de gemeente verantwoord als aparte subcategorie strategische gronden onder de Materiële Vaste Activa⁵ (MVA).

1.3 Leeswijzer en begrippenlijst

Op voorspraak van de Auditcommissie is bij het MPG 2020 voor het eerst een leeswijzer en begrippenlijst toegevoegd. Dit komt de leesbaarheid, van de soms toch wel complexe financieel-technische informatie, ten goede.

1.3.1 Leeswijzer

- Hoofdstuk 1: bevat een introductie (o.a. doel, leeswijzer) van het MPG en stipt enkele aandachtspunten aan die specifiek bij het voorliggend MPG van belang zijn.
- Hoofdstuk 2: beschrijft hoe de grondexploitaties, met name rekenkundig, worden geactualiseerd en wat daaraan ten grondslag ligt.
- Hoofdstuk 3: geeft een overzicht van de totale gebiedsontwikkeling Holland Park en alle financiële geldstromen en financiële administraties die binnen deze ontwikkeling spelen.
- Hoofdstuk 4: geeft een overzicht van alle gemeentelijke gronden:
 - o de gronden waar een initiatief speelt, ofwel voorbereidende grondexploitaties,
 - o de gronden die een boekwaarde kennen en strategisch in bezit zijn,
 - o de gronden die uitgegeven zijn in erfpacht.
- Hoofdstuk 5: geeft een overzicht van de projecten waar de gemeente geen grond heeft, maar wel faciliterend optreedt.
- Hoofdstuk 6: geeft een overzicht van de verstrekte kredieten en boekwaarde van de flexwoningen.
- Hoofdstuk 7: geeft een overzicht van de Reserve grondzaken, de spaarpot van alle grond gerelateerde projecten.
- Hoofdstuk 8: laat de afwegingen zien die leiden tot het oordeel dat de gemeente vooralsnog niet vennootschapsbelastingplichtig is.
- Hoofdstuk 9: geeft een stand van zaken en overzicht van de belangrijkste wijzigingen per actief grondexploitatieproject, te weten:
 - o Plantage de Sniep
 - o Holland Park West
 - o Sociale woningbouw Buitenlust
 - o Harmoniehof
- Bijlage: Begrippenlijst

⁴ VNG 2018: Grondbeleid voor raadsleden; Wat U als raadslid moet weten over grondbeleid

⁵ Zie voor uitleg tekstkader Hoofdstuk 4

- Geheime separate bijlage: financieel gedetailleerde informatie per actief grondexploitatieproject, de erfpachtmutaties en de prospectie van de flexwoningen.

1.3.2 Begrippenlijst

In de bijlage treft u een begrippenlijst aan van veel gebruikte financiële of rekenkundige begrippen vanuit het vakgebied grondzaken en planeconomie. Mocht u bij het lezen van dit MPG een begrip tegenkomen dat nadere uitleg verdient, dan kunt u in de begrippenlijst nadere uitleg vinden. De begrippen staan in alfabetische volgorde.

1.3.3 Rol gemeenteraad bij het MPG

Specifiek voor de gemeenteraad is het MPG relevant om onderstaande redenen:

- 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. Sommige mutaties zijn reeds eerder aan de raad (d.m.v. een kwartaalbrief) voorgelegd. Andere mutaties vergen 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, idem voor winstneming).
- 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, 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 dit MPG. In de praktijk wordt de controle op cijfers (getrouwheid en rechtmatigheid) vooral door de accountant uitgevoerd door controle van de cijfers van de Jaarrekening.

1.4 Aandachtspunten bij dit MPG

1.4.1 Marktconjunctuur

De marktomstandigheden blijven wisselvallig en werken door in gebiedsontwikkeling en bouw. In 2025 is sprake van een gematigd economisch herstel met dalende maar nog altijd merkbare inflatie, terwijl de arbeidsmarkt krap blijft. Materiaalprijzen stabiliseren per saldo, maar loonontwikkelingen drukken structureel op de bouw- en GWW-kosten. Daarnaast blijft de markt gevoelig voor geopolitieke onzekerheden (logistiek, energie en grondstoffen), wat de prijsschommelingen en de planningsrisico's kan vergroten.

Directe één-op-één relaties tussen omstandigheden en concrete gevolgen voor projecten zijn lastig te leggen. Prijsstijgingen aan de kostenkant zijn wel doorgevoerd in de financiële ramingen in onderhavig MPG, zie daarvoor paragraaf 2.2.1. *Gehanteerde berekeningsmethodiek en parameters*. De impact die ervaren wordt door personele krapte en de moeilijke ontwikkelomstandigheden, verschilt erg per project (met name door het stadium waarin deze zich bevindt) en ontwikkelaar, mede ingegeven door de rol die de gemeente daarin vervult. Vertraging in ontwikkeltempo is meestal het rechtstreekse gevolg. Bij projecten waar dit aan de orde is, wordt dit in het onderhavig MPG beschreven.

1.4.2 Overzicht flexwoningen

Destijds, bij de kredietaanvraag voor de bouw van de eerste flexwoningen op de Bergwijkdreef voor de opvang van de Oekraïners in april 2022 is als dekking de Algemene Reserve

aangewezen. Dit was in afwachting van de toegezegde compensatie (subsidie)regelingen van het Rijk.

In de kredietaanvraag van 29 februari 2024 voor de verplaatsing van de flexwoningen naar de Diemerdreef, is besloten het eventuele tekort (of overschot) op de flexwoningen niet te betalen uit de Algemene Reserve, maar uit de Reserve Grondzaken. Vanwege de relatie met de Reserve Grondzaken is per 2024 het MPG een overzicht toegevoegd van de kosten voor de flexwoningen, de uitkeringen van het rijk, de subsidies en de verwachte verkoopopbrengst om de toekomstige bijdrage uit de Reserve Grondzaken te kunnen bepalen. Zie daarvoor, naast hoofdstuk 6, ook het financieel overzicht in de geheime bijlage.

2 ACTUALISATIE GRONDEXPLOITATIES

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 onderzocht, 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 de basis van de berekening.

De actieve grondexploitatie wordt in de gemeente Diemen jaarlijks bij de jaarrekening geactualiseerd. Dan worden de ramingen van kosten en opbrengsten opnieuw beoordeeld en vastgesteld, wordt over de boekwaarde (gerealiseerde kosten en opbrengsten) gerapporteerd en worden faseringen 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. In de Nota Grondbeleid is vastgelegd dat toekomstige negatieve resultaten van de grondexploitatie(s) worden voorzien in een Voorziening Verlies Grondzaken. Bij afsluiting van het plan wordt het saldo van het plan verrekend met de daarvoor bestemde Reserve Grondzaken.

2.1 Uitgangspunten

2.1.1 Gehanteerde berekeningsmethodiek en parameters

Een grondexploitatie wordt 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).

In de berekening van een grondexploitatie worden de geraamde kosten en opbrengsten op basis van parameters en de fasering doorgerekend naar de toekomst. De gebruikte parameters zijn bepalend voor de toekomstverwachting van het project. Om de parameters te bepalen is een analyse gemaakt van de prijsstijging gedurende 2025 en de prognose voor de aankomende jaren. Daarbij is gebruik gemaakt van verschillende bronnen waaronder diverse statische analyses en vooruitzichten gemaakt door het CBS, DNB en partijen gespecialiseerd in gebiedsontwikkeling zoals Stadkwadraat en Metafoor.

Bij het bepalen van de indexering naar prijspeil 1-1-2026 en de toekomstige parameters is gebruik gemaakt van diverse externe bronnen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen langlopende en eenmalige indexen.

Economische Context en Markontwikkelingen

Er is sprake van een opmerkelijk herstel van de economie. Volgens de Najaarsraming van De Nederlandsche Bank groeit het bruto binnenlands product (bbp) van Nederland in 2025 met 1,7 %, wat 0,6 % hoger is dan de raming van juni. Deze groei wordt vooral gedreven door hogere overheidsbestedingen en een opleving van de wereldhandel. De toename in handelsstromen is mede te verklaren doordat bedrijven anticiperen op Amerikaanse importheffingen en orders naar voren hebben gehaald.

Geopolitieke spanningen en oorlogen, mogelijke escalatie van handelsconflicten en wisselkoersschommelingen blijven echter risico's voor de komende jaren. Hoewel de uitvoer in 2025 positief verraste, blijft Nederland als handelsland bijzonder gevoelig voor deze onzekerheden, wat de economische vooruitzichten fragiel maakt. Daarbij spelen specifieke conflicten in het Midden-Oosten en Oekraïne, die invloed hebben op energieprijzen en grondstoffenmarkten en risico's zoals de oplopende spanning rond Taiwan, die de wereldwijde chip- en technologieketens kan verstoren. Deze factoren vergroten de volatiliteit van materiaal- en transportkosten, wat direct doorwerkt in bouw- en ontwikkelkosten⁶.

De inflatie is na de uitzonderlijk hoge piek in 2022 gedaald, maar blijft relatief hoog. Dit komt door een combinatie van sterke vraag naar goederen en diensten en een krappe arbeidsmarkt, waardoor lonen hoog blijven. De inflatie over 2025 is uitgekomen op gemiddeld 3,3% wat hoger is dan het gemiddelde in de Eurozone⁷.

Het expansieve begrotingsbeleid van de overheid stimuleert de bestedingen, maar in een economie die al op volle capaciteit draait, vergroot dit de opwaartse prijsdruk. De Nederlandsche Bank waarschuwt dat dit extra inflatierisico's met zich meebrengt.

⁶ DNB Najaarsraming, publicatie 19 december 2025, geraadpleegd 19 december 2025

⁷ CBS, Inflatie 3,3 procent in 2025, geraadpleegd 13 januari 2026

De werkloosheid loopt enigszins op, DNB verwacht dat deze stijging zich licht voorzet de komende jaren.

De Europese Centrale Bank (ECB) heeft in 2025 de belangrijkste rente verder verlaagd. Sinds medio dit jaar bedraagt de rente op de depositofaciliteit 2,00 %. In de laatste persconferentie van het jaar gaf president Lagarde aan dat de inflatieverwachtingen zich rond het streefpercentage van 2% bevinden (in de Eurozone) en naar verwachting stabiel blijven. Wel benadrukte zij dat de energietransitie op langere termijn een opwaarts effect op de inflatie kan hebben⁸.

Woningprijzen

De woningprijzen zijn in 2025 gestegen, maar de stijging vlakt af. Rabobank verwachtte eind 2025 dat de gemiddelde prijsstijging over dat jaar zou uitkomen op circa 8,8 %⁹. Gedurende het jaar is de groei steeds verder afgezwakt, vooral door een toenemend aanbod¹⁰. Ondanks dit extra aanbod blijft de markt krap, waardoor er geen sprake is van echte afkoeling. Kopers blijven actief, mede door een stabiele hypotheekrente en een sterke arbeidsmarkt¹¹.

Door het aanhoudende uitponden krimpt de huurmarkt verder. Het aanbod in de vrije sector is inmiddels zeer beperkt, waardoor de huurprijzen blijven stijgen (7,6% in 2025). De concurrentie onder woningzoekenden is vooral zichtbaar in het laagste segment van de vrije sector, met huurprijzen tussen €1.185 en €1.500 per maand. Juist woningen in deze prijscategorie worden massaal uitgepand door de Wet Betaalbare Huur en hoge belastingdruk, waardoor het beschikbare aanbod nog verder afneemt¹².

Verwachting

De verwachting is dat er ook in 2026 nog extra koopaanbod ontstaat door uitponden, maar dat dit geleidelijk afneemt. Loonstijgingen vlakken af en de hypotheekrente loopt op. Zowel Rabobank, ING als DNB voorzien een verdere afzwakking van de prijsstijging, maar nog altijd een groei van 4 tot 5 %¹³.

Bouwkosten

De woningbouwkosten blijven stijgen, vooral door oplopende personeelskosten. In het derde kwartaal van 2025 namen de bouwkosten toe met 3,7% ten opzichte van een jaar eerder, voornamelijk door hogere loonkosten. Deze stijging zet door in 2026, gedreven door nieuwe cao-afspraken (4 % per 1 januari 2026 en 1,5 % in 2027 voor bouw en infra; 3,75 % in 2026 voor de timmerindustrie) en aanhoudende arbeidsmarktkrapte. Materiaalprijzen stabiliseren, maar blijven onder druk door energie- en CO₂-kosten. Vooral staal en metalen laten prijsschommelingen zien, terwijl prijzen van olie, zand en grind recent zijn gedaald.

Ondanks deze uitdagingen groeit de bouwsector, mede door hogere investeringen en beleidsaandacht voor nieuwbouw en verduurzaming. Voor 2026 wordt een stijging van de bouwkosten verwacht van circa 3% tot 4%, waarbij personeelskosten de belangrijkste drijver blijven. Op de middellange termijn zal de stijging naar verwachting afvlakken, maar structurele

⁸ Bron: Monetary policy decisions, ECB, publicatie 19 december 2025, geraadpleegd 19 december 2025

⁹ Bron: Rabobank: kwartaalbericht Woningmarkt: geen afkoeling ondanks meer aanbod, publicatie 10 december 2025, geraadpleegd 19 december 2025

¹⁰ Het extra aanbod komt door uitponden. Uitponden betekent dat een verhuurder een huurwoning verkoopt, meestal nadat een huurder vertrekt. De woning wordt dan niet opnieuw verhuurd, maar als koopwoning op de markt gebracht. Dit verkleint het aanbod van huurwoningen en vergroot het koopaanbod.

¹¹ Bron: NVM Analyse woningmarkt 3e kwartaal 2025, geraadpleegd 19 december 2025

¹² Bron: Pararius Uitponding zet door: huurmarkt krimpt verder, geraadpleegd 19 december 2025

¹³ ING Research Huizenprijsstijging zwakt in 2026 naar verwachting verder af, geraadpleegd 19 december 2025

knelpunten zoals stikstof, netcongestie en personeelstekorten houden de druk op de kosten hoog¹⁴.

Kosten

Investerings- en overige kosten

De kostenontwikkeling in de Grond-, Weg- en Waterbouw (GWW) volgt een vergelijkbaar patroon als de bouwkosten: personeelslasten zijn de belangrijkste kostenverhogende factor. De verwachting is dat de GWW-kosten op korte en middellange termijn verder stijgen, mede door cao-afspraken en aanhoudende arbeidsmarktkrapte. Materiaalprijzen stabiliseren, maar blijven onder druk door energie- en CO₂-kosten.

Hoewel de DNB nog waarschuwt voor opwaartse risico's door loongroei, lijkt het scenario van langdurig zeer hoge inflatie afgewend. Daarom stellen wij voor om de langdurige kostenparameter (vooruitkijkend) op **2,7%** te zetten.

Voor de kostenstijging die afgelopen jaar 2025 is opgetreden hanteren we als indexatie het inflatiecijfer van **3,3%**.

VTA / plankosten

Vanwege de aanhoudende krapte op de arbeidsmarkt en de structureel hoge loonkosten blijft de verwachting dat de VTA-/plankosten op korte termijn relatief hoog zijn. Voor het afgelopen jaar stellen wij voor om de VTA-/plankosten separaat te indexeren conform de cao-afspraken. In 2025 lagen de cao-lonen gemiddeld **5,0 %** hoger dan in 2024¹⁵.

Vooruitkijkend hanteren wij een parameter van **3,1%**, op basis van de CPB-prognose voor cao-loonstijgingen, waarna we uitgaan van een afvlakking naar 2% in de daaropvolgende jaren¹⁶.

Gewogen gemiddelde indexatie

Resumerend nemen we in het rekenmodel – vanwege beperkingen in de software – één gewogen gemiddelde indexatie op voor de kostenstijging van het afgelopen jaar (terugkijkend). Dit gemiddelde bestaat voor 70% uit de investerings- en overige kosten (met een stijging van 3,3%) en voor 30% uit de VTA-/plankosten (met een stijging van 5%). Deze weging resulteert in een totale gemiddelde indexatie van **3,8%**.

Opbrengsten

De grondprijsontwikkeling wordt bepaald aan de hand van de bandbreedte van de realisatiekosten en de V.O.N.-prijs. De grondprijzen zijn in 2025 gestegen door een hogere stijging van de V.O.N.-prijzen ten opzichte van de realisatiekosten¹⁷. Deze stijgingen zijn minder hoog in de gereguleerde segmenten. Voor de opbrengstenkant is gekeken naar de residuele grondwaarde van woningbouw, omdat het merendeel van de uitgiftes woningbouw betreft of voorzieningen die woningbouw gerelateerd zijn.

We hanteren een indexatie van **2,0 %** naar prijspeil **1-1-2026**. Voor de toekomstige opbrengstenstijging sluiten we aan bij de inflatiedoelstelling van de ECB. Voor de komende jaren gaan we daarom uit van **2,0 %** per jaar.

¹⁴ Bron: Metafoor, outlook 2026, geraadpleegd 19 december 2025

¹⁵ Bron: CBS, Cao-lonen stijgen in 2025 met 5,0 procent, gepubliceerd 31 december 2025, geraadpleegd 8 januari 2026

¹⁶ Bron: CPB, Macro Economische Verkenning 2026, geraadpleegd 19 december 2025

¹⁷ Bron: Metafoor, outlook 2026, geraadpleegd 19 december 2025

In sommige gevallen zijn de parameters onderdeel van overeenkomsten met marktpartijen. Daarnaast heeft de gemeente de Nota Grondprijzen geactualiseerd voor 2025 en 2026. Deze nota is geldig per 1-1-2025 en blijft van kracht tot 1-1-2027, waarna een nieuwe actualisatie volgt. Per grondexploitatie wordt aangegeven of de parameter uit tabel 4 wordt gehanteerd of dat daarvan wordt afgeweken.

Rente

Conform BBV-regelgeving dient de rentetoerekening aan grondexploitaties te worden gebaseerd op de omslagrente of de werkelijke rente van specifieke projectfinanciering. Voor de gemeente Diemen wordt de omslagrente berekend door de aan de taakvelden toe te rekenen rente (in euro's) te delen door de boekwaarde per 1 januari van de vaste activa plus de voorraad gronden die integraal zijn gefinancierd. Deze werkwijze sluit aan bij de Notitie Rente 2023 van de commissie BBV.

In het MPG 2023 werd nog gewerkt met een renteparameter van 1,5 %, gebaseerd op de oude BBV-notitie uit 2019. Vanaf het MPG 2024 is de omslagrente gehanteerd volgens de nieuwe Notitie Rente 2023. Het percentage is, binnen een marge van 0,5 %, afgerond op 1,0 %. Over de boekwaarde tot en met 1-1-2026 is dan ook een renteboeking van 1,0 % als kostenpost aan de grondexploitatie toegevoegd.

Voor de meerjarenprognose vanaf 2026 wordt uitgegaan van een renteparameter van **1,5 %**, volgens de berekening van de omslagrente. Deze keuze zorgt voor consistentie met de BBV-regels en de gemeentelijke systematiek.

Discontovoet

De disconteringsvoet speelt binnen de grondexploitaties een rol ingeval de verliesvoorzieningen voor negatieve grondexploitaties niet op nominale waarde wordt bepaald maar op (netto) contante waarde. Dit is het geval bij de grondexploitaties in Diemen. De daarbij te hanteren disconteringsvoet wordt voorgeschreven door de BBV-commissie en is met het verschijnen van de Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2023 gekoppeld aan het streefpercentage van de ECB voor inflatie, zijnde **2%**. Deze is ongewijzigd t.o.v. vorig jaar.

Op basis van bovenstaande worden samenvattend in onderstaande tabel 4 de gehanteerde indexatiecijfers (over het jaar 2025) en vooruitkijkende parameters (2026 en verder) weergegeven.

MPG 2025 Indexatie	25->1-1-2026	MPG 2025 Parameters	1-1-2026 e.v.	Was bij MPG 2024	Indexatie	Parameter
Kostenstijging	3,3%	Kostenstijging	2,5%	Kostenstijging	3,3%	2,5%
VTA / plankosten stijging	5,0%	VTA / plankosten stijging	3,1%	VTA / plankosten stijging	6,0%	2,5%
Gewogen gemiddelde	3,8%			Gewogen gemiddelde	4,1%	
Opbrengstenstijging	2,0%	Opbrengstenstijging	2,0%	Opbrengstenstijging	2,0%	2,0%
Rente	1,0%	Rente	1,5%	Rente	1,5%	1,0%
Discontovoet	2,0%	Discontovoet	2,0%	Discontovoet	2,0%	2,0%

Tabel 5: Gehanteerde indexatie prijspeil 1-1-2025 naar 1-1-2026 en parameter vooruitkijkend bij de grondexploitaties. De kolommen rechts geven de gehanteerde indexatie en parameters bij het vorige MPG 2024 weer.

Plantage de Sniep

In de grondexploitatie Plantage de Sniep zijn de meeste werkzaamheden aan de openbare ruimte uitgevoerd, behalve bij de Rietschuurhof. De resterende geraamde kosten voor de aanleg van de openbare ruimte dienen gecontracteerd te worden tegen de dan geldende

marktprijzen. De opbrengsten liggen grotendeels vast in contractstukken van project Plantage de Sniep. Er is nog één grondverkoop in de grondexploitatie Plantage de Sniep die beïnvloedbaar is, namelijk de Rietschuurhof. Voor de kosten en opbrengsten (niet zijnde voor sociale huurwoningen) zijn de parameters uit bovenstaande tabel gehanteerd. De opbrengsten zijn geactualiseerd, zie paragraaf 9.2.4.

Holland Park West

De kosten in Holland Park West worden geïndexeerd met de parameters uit bovenstaande tabel. De opbrengsten liggen volledig vast (in de Koop- en Realisatieovereenkomst Holland Park West) en zijn daarmee niet onderhevig aan macro-economische ontwikkelingen en worden geïndexeerd conform de Koop- en realisatieovereenkomst en wijken daarmee af van bovenstaande tabel.

Sociale woningbouw Buitenlust

De kosten voor woningbouwlocatie Buitenlust worden geïndexeerd met de parameters uit bovenstaande tabel. De opbrengsten voor sociale woningbouw liggen vast in de Koop- en Realisatieovereenkomst en zijn daarmee niet aan inflatie onderhevig en wijken daarmee af van bovenstaande tabel. Wel worden de opbrengsten geïndexeerd conform de Koop- en realisatieovereenkomst.

Harmoniehof

De kosten voor woningbouwlocatie Harmoniehof worden geïndexeerd met de parameters uit bovenstaande tabel. De opbrengsten voor de sociale huurwoningen zijn opgenomen in de Nota Grondprijzen van de gemeente en zijn daarmee niet aan inflatie onderhevig en wijken daarmee af van bovenstaande tabel. Voor de overige opbrengsten worden de parameters wel gehanteerd.

Effectenanalyse

In paragrafen 9.1.5, 9.2.5, 9.3.5 en 9.4.5 zijn effectenanalyses per project toegevoegd. Deze analyse geeft weer wat het effect is van het dalen of stijgen van de bovengenoemde parameters op de financiële prognose.

2.1.2 Herziening grondexploitatie

Bij de herziening van de grondexploitatie(s) zijn in ieder geval de volgende algemene zaken verwerkt:

- De boekwaarde tot en met 31-12-2025;
- De prijzen zijn geïndexeerd naar prijspeil 1-1-2026;
- De ramingen zijn aangepast op basis van de werkelijke gemaakte en nog te maken kosten en opbrengsten;
- De fasering is geactualiseerd;
- De risico's en kansen zijn opnieuw inzichtelijk gemaakt.

Daarnaast zijn in de paragraaf *actuele ontwikkelingen en uitgangspunten* (zie paragrafen 9.1.2, 9.2.2, 9.3.2 en 9.4.2) kort de planinhoudelijke wijzigingen per grondexploitatieproject beschreven.

3 GEBIEDSONTWIKKELING HOLLAND PARK

3.1 Holland park (voorheen Bergwijkpark Noord)

Financieel administratief gezien wordt de totale gebiedsontwikkeling Holland Park op verschillende wijzen verantwoord in de jaarrekening. Er is niet of geen sprake van één totale grondexploitatie. Er zijn geldstromen bij deelprojecten waar de gemeente faciliterend optreedt (geen eigen gemeentegrond) en er zijn geldstromen die te maken hebben met een actieve grondexploitatie (eigen gemeentegrond). De gemeente vervult binnen deze gebiedsontwikkeling dus verschillende rollen. Verantwoording hierover moet van de commissie BBV strikt worden gescheiden. Vanwege de samenhang van de bovenstaande verschillende plandelen wordt in dit MPG over deze gebiedsontwikkeling wel integraal gerapporteerd.



Afbeelding 1: Gebiedsontwikkeling Holland Park, met op de voorgrond bouwlocatie het Steigerblok en op de achtergrond de zuidrand van Holland Park Oost (opgeleverd) en de bouwkransen van Holland Park West (in aanbouw).

3.1.1 Inleiding

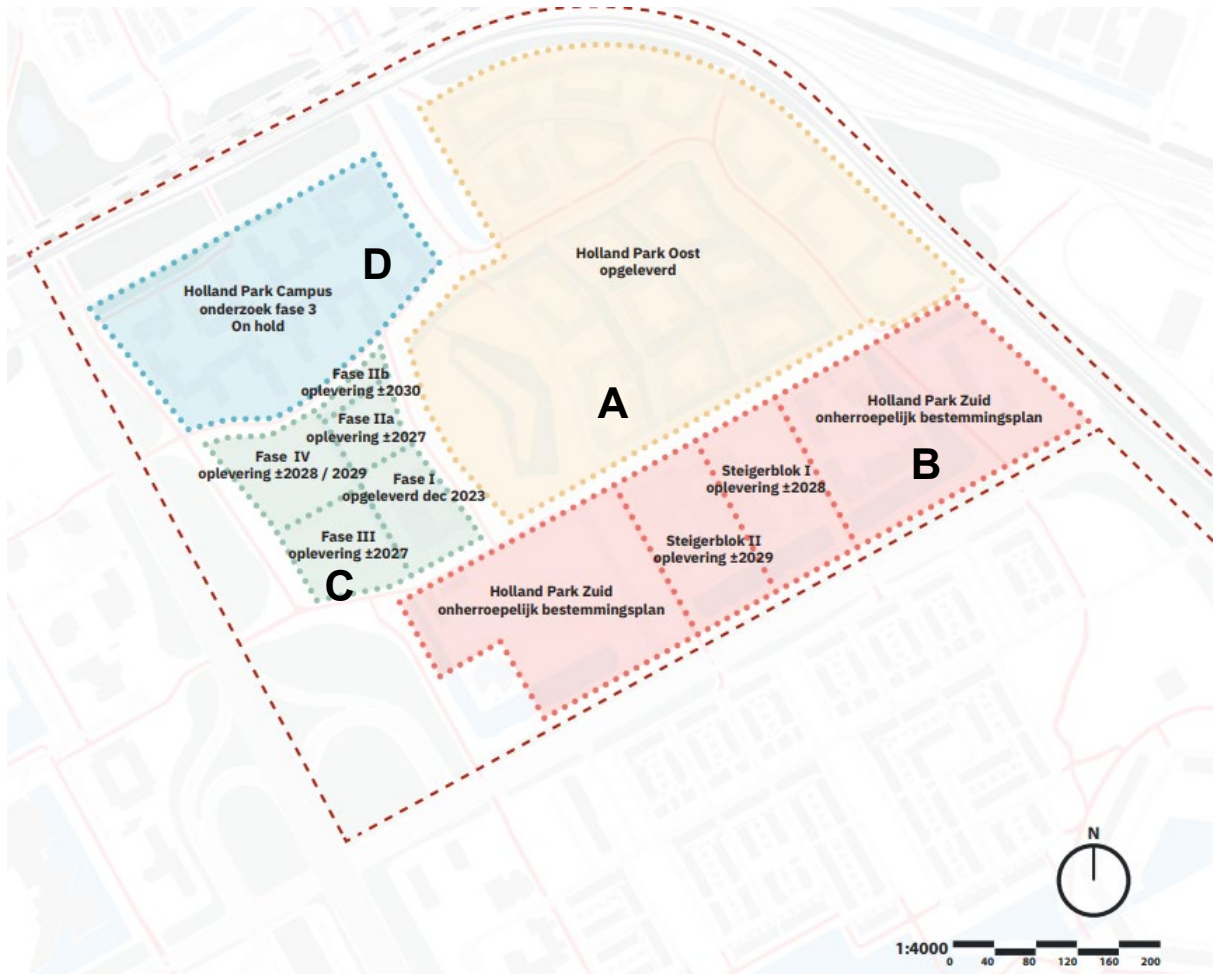
Op 7 juni 2007 heeft de Raad een ontwikkelingsrichting gekozen voor Bergwijkpark Noord (verder te noemen: Holland Park): een gemengd woon-werkgebied met voorzieningen.

Aanleiding voor de herontwikkeling was de situatie op de Amsterdamse kantorenmarkt, die voor een monofunctioneel kantorengedrag als Bergwijkpark weinig perspectief bood. Daarnaast woog mee dat door functiemenging de levendigheid in het gebied verbeterd kon worden. Met de transformatie van de kantorengedrag van Diemervijver naar studentencampus Diemen Zuid (ook wel: Holland Park Campus) door ontwikkelaar Snippe Projecten, is daarvoor een eerste grote stap gezet (**D**). Vervolgens is door ontwikkelcombinatie Bergwijkstadspark B.V. en Snippe Projecten begonnen met de woningbouw van wat we nu kennen als het afgeronde Holland Park Oost (**A**).

In 2018 zijn nog twee deelgebieden benoemd binnen het voormalige Bergwijkpark-Noord:

- B)** Holland Park Zuid; dit is de strook met kantoren van KPN en Stichting Arq, de voormalige (en gesloopte) hogeschool Inholland en de tijdelijke containerwoningen van De Key die inmiddels zijn verplaatst.
- C)** Holland Park West; dit is het voormalige park en dit gebied was volledig in eigendom bij de gemeente.

Een overzichtskaart met de locatie van de deelgebieden A t/m D is te zien op afbeelding 2.



Afbeelding 2: Overzicht project Holland Park opgeknipt in verschillende deelgebieden

3.1.2 Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten

Holland Park Oost (A)

Het laatste bouwplan binnen Holland Park Oost is in 2025 afgerond, met in totaal 296 appartementen in de vrije sector huur en een plint van voorzieningen. Nadat eind 2024 Toren 5 en Blok 8 in gebruik zijn genomen, is begin 2025 Toren 6 opgeleverd. De ontwikkelaar (Amvest) heeft vervolgens in het najaar het laatste deel van de openbare ruimte aangelegd en overgedragen aan de gemeente. Voor de (commerciële) voorzieningen in de plint is een omgevingsvergunning verleend, waarna verhuur kan plaats vinden.



Afbeelding 3: De laatste woningen en openbare ruimte in Holland Park Oost zijn opgeleverd.

Holland Park Zuid (B)

Het bestemmingsplan 'CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid' is sinds 2020 onherroepelijk. De bestemming ter plaatse van kerkgenootschap Filadelfia is, op basis van uitspraak door de Raad van State, in stand gebleven. Het stedenbouwkundig plan is daarop aangepast. De ontwikkeling van circa 1.500 woningen en commerciële / maatschappelijke voorzieningen is verdeeld over 4 stedenbouwkundige blokken: Sportblok (perceel de Key), Steigerblok (perceel voormalig Inholland, ontwikkelaar AM), Parkblok (perceel Stichting Arq) en Hofblok (perceel KPN, ontwikkelaar Slokker/Synchroon).

Op de te ontwikkelen gronden rust een voorkeursrecht (op grond van de Omgevingswet), wat betekent dat de gemeente het eerste recht van aankoop van de grond heeft.

Bij het bestemmingsplan hebben wij vooralsnog geen exploitatieplan laten vaststellen. Dit geeft de gemeente de mogelijkheid om anterieure overeenkomsten te sluiten met de verschillende grondeigenaren. De op 5 juli 2022 vastgestelde 'gemeentelijke voorwaarden ontwikkeling Holland Park Zuid' geven de anterieure afspraken weer die de gemeente wil maken en onder welke condities wij willen meewerken aan grondverkopen aan derden. In deze voorwaarden is onder andere een en ander vastgelegd over het kostenverhaal, maar zijn ook afspraken verwoord over zelfbewoningsverplichting, het onderbrengen van sociale huur bij toegelaten instellingen (Woningcorporaties) en het (samenwerkings)proces.

Ondanks de uitgebreide voorbereidingen en de hoge mate van (ontwikkel)zekerheid voor marktpartijen, maken parallelle onderhandelingen met verschillende partijen de regie op de borging van het kostenverhaal complex. De plandelen zijn, in het kader van het totale kostenverhaal, namelijk communicerende vaten: programmatische wijzigingen op het ene perceel hebben direct invloed op de berekening van het kostenverhaal van het andere deel (verevening). Dit vergt de nadrukkelijk aandacht en capaciteit bij de verschillende initiatieven en planuitwerkingen door ontwikkelende partijen.



Afbeelding 4: Impressie bouwplan Steigerblok in Holland Park Zuid.

Voor het **Steigerblok** heeft ontwikkelaar AM een bouwplan uitgewerkt van circa 450 woningen en voorzieningen zoals een supermarkt, buurtkamer, huisartsenpraktijk en kinderopvang. Nadat in 2024 een anterieure overeenkomst is gesloten, waarmee het kostenverhaal is geborgd, zijn in 2025 omgevingsvergunningen verleend voor de ruimtelijke afwijkinsprocedure (BOPA) en de bouw. In het najaar van 2025 heeft de gemeente het voorkeursrecht op dit perceel ingetrokken, nadat de omgevingsvergunning (BOPA) onherroepelijk is geworden. De ontwikkelaar heeft eind 2025 de woningcorporatie voor de sociale huur (Rochdale) en belegger voor de middenhuur (Achmea) gecontracteerd, waarmee de start bouw in Q1 2026 plaats heeft gevonden.

Op het **Sportblok** heeft woningcorporatie De Key de voormalige studenten- containerwoningen al eerder verwijderd, waarna de gemeente tijdelijk 30 flexwoningen t.b.v. de opvang van Oekraïners heeft kunnen plaatsen. Inmiddels zijn alle flexwoningen verplaatst naar andere locaties in Diemen (meer daarover; zie hoofdstuk 6). Het perceel is geschikt om te ontwikkelen naar woningbouw. Gesprekken daarover met de huidige grondeigenaar vinden plaats, gericht op de verkoop aan een geschikt ontwikkelaar. Woningcorporatie de Key wil als verhuurder van de sociale huurwoningen terugkeren in het plan.



Afbeelding 5: De ontwikkellocatie 'Sportblok' in Holland Park Zuid.

Voor het **Hofblok** heeft grondeigenaar KPN haar grond aan een ontwikkelaar verkocht (ontwikkelcombinatie Slokker – Synchron). De gemeente heeft daartoe eind 2025 eenmalig ontheffing verleend van het voorkeursrecht en met de ontwikkelcombinatie een raamovereenkomst gesloten om de gebiedsontwikkeling van circa 250 woningen te starten.

Met de eigenaar van het **Parkblok** Stichting ARQ voert de gemeente al geruime tijd gesprekken. Stichting ARQ wil verhuizen naar een nieuwe locatie, waarmee deze locatie vrij zou komen om in ontwikkeling te (laten) nemen voor woningbouw.



Afbeelding 6: De bestaande en her te ontwikkelen kantoorlocaties van ARQ en KPN (achtergrond).

Holland Park West (C)

Het grootste deel van de grond is reeds verkocht en geleverd aan de projectontwikkelaar BPD/Dura Vermeer. Het plan met 750 woningen en voorzieningen, waaronder de nieuwe basisschool 't Atelier, wordt gefaseerd ontwikkeld en gerealiseerd. Fase 1 (met de basisschool en 65 middenhuur- en 41 vrijesectorkoopwoningen) is in 2024 in gebruik genomen. In 2024 is vervolgens gestart met de bouw van fase 3A (117 sociale huur-, 115 middenhuur- en 10 vrije

sector huurwoningen). Voor dit plandeel is een subsidie in het kader van de Startbouwimpuls (SBI) verkregen.

Begin 2025 vond vervolgens de herstart van de bouw van fase 2A (88 vrije sector koopwoningen en een buurthuis) plaats en eind 2025 is gestart met de eerste voorbereidende werkzaamheden voor fase 4A, met 108 sociale huur- en 79 vrije sector koopwoningen, waarvan de daadwerkelijke bouw in het eerste kwartaal van 2026 plaats vond.

Aangezien dit plandeel een gemeentelijke grondexploitatie is, wordt dit onderdeel verderop uitgebreider toegelicht. Zie voor een nadere toelichting paragraaf 9.2.



Afbeelding 7: Holland Park West, met meerdere fases in aanbouw.

Bij de overgang van het Waterhoenpad – Zwanenpad, een belangrijke fietsverbinding die Holland Park met de rest van Diemen verbindt, gaat de gemeente een sociaal veiliger fietsroute realiseren middels een herinrichting. Hierover worden afspraken gemaakt met (mede)grondeigenaar Amsterdam. Ter hoogte van de Daalwijkdreef – Bergwijkdreef (entree van de wijk) wordt de aanleg van een verkeersregelininstallatie voorbereid.

Campus Diemen Zuid (D)

Na de transformatie van kantoren tot studentenhuisvesting (1^e fase) en nieuwbouw voor 'young professionals' (2^e fase), heeft ontwikkelaar / belegger Greystar een inbreiding / uitbreiding van de Campus onderzocht en is in samenspraak met de gemeente gewerkt aan een Ruimtelijk Programma van Eisen. De initiatiefnemer heeft medio 2025 echter haar initiatief beëindigd, nadat voor haar de financiële haalbaarheid onzeker bleek.



Afbeelding 7: Campus Diemen Zuid met links de 1^e fase (transformatie) en rechts de 2^e fase (nieuwbouw).

3.1.3 Financiële structuur

Financieel administratief gezien wordt de totale gebiedsontwikkeling Holland Park op verschillende wijzen verantwoord in de jaarrekening.

Van de commissie BBV moeten de geldstromen en kosten die de gemeente maakt in het kader van faciliterend grondbeleid in de verantwoording strikt worden gescheiden van de geldstromen die te maken hebben met een actieve grondexploitatie. Binnen Holland Park zijn verschillende deelgebieden te onderscheiden waar de gemeente ook verschillende rollen vervult. In sommige deelgebieden heeft de gemeente een faciliterende rol (zie toelichting begrippen ook Hoofdstuk 5 Facilitair Grondbeleid), in andere deelgebieden heeft de gemeente grond en heeft zij gekozen om deze actief te ontwikkelen (en te verkopen). Er kan dus niet één totale grondexploitatie worden opgesteld, maar de geldstromen die samenhangen met de faciliterende rol moeten duidelijk gescheiden zijn van de actieve rol van de gemeente. Dit leidt tot de onderstaande opsomming van financieel gescheiden projecten:

- A) Holland Park (Oost): faciliterend grondbeleid
- B) Holland Park Zuid: vooralsnog faciliterend grondbeleid
- C) Holland Park West: actief grondbeleid, grondexploitatieproject
- D) Campus Diemen zuid 3^e fase: faciliterend grondbeleid

Ad A

De eerste fase Holland Park (Oost) is inmiddels volledig door ontwikkelaars gerealiseerd en opgeleverd. De laatste restpunten zijn in het voorjaar 2026 afgerond, waarna het project ook binnen de gemeente financieel-administratief kan worden gesloten. De gemeente beperkte zich tot een toetsende faciliterende rol. De gemeente heeft bij deze ontwikkeling getracht voorinvesteringen in het gebied en daarmee de financiële risico's, zoveel mogelijk te beperken. Daarnaast heeft zij de plankosten die de gemeente maakt, verhaald op de ontwikkelende partijen. Hierover zijn afspraken vastgelegd in anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars. In deze anterieure overeenkomsten is ook vastgelegd dat de ontwikkelaar voor dit deelgebied

de openbare ruimte voor eigen risico en middels eigen aansturing zou aanleggen, zoals inmiddels is gebeurd.

Ad B

Holland Park Zuid is een plangebied dat vooralsnog grotendeels in eigendom is van bedrijven, instellingen en ontwikkelaars. De gemeente heeft zelf ook enkele ondergeschikte stukken grond in eigendom, maar de ontwikkellocaties zijn primair in handen van derden. De gemeente beoefent hier uitnodigingsplanologie en beperkt haar rol vooralsnog tot het vastgestelde bestemmingsplan (thans Omgevingsplan), het vastgestelde stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en de onderliggende berekeningen. Ingeval grondeigenaren tot ontwikkeling willen overgaan, zal de gemeente met hen privaatrechtelijke afspraken (anterieur) maken over het gemeentelijke kostenverhaal en bijdragen vanuit de ontwikkelaars aan bovenwijkse voorzieningen.

Bij dit project zijn in de afgelopen jaren voorbereidingskosten gemaakt. Deze inspanningen hebben geleid tot een onherroepelijk bestemmingsplan dat een grootschalige woonwijk mogelijk maakt. De gemaakte kosten dienen later verhaald te worden op de (ontwikkende) grondeigenaren in het gebied, door het sluiten van anterieure overeenkomsten. Zo is in 2024 een anterieure overeenkomst gesloten voor een deelfase (Steigerblok) en is in 2025 een raamovereenkomst met een voorschotvergoeding gesloten voor een andere deelfase (Hofblok).

Ad C

Het plangebied Holland Park West is volledig in eigendom van de gemeente en een gemeentelijke grondexploitatie. Zie voor een uitgebreide toelichting hiervan paragraaf 9.2

Ad D

De ontwikkeling van de 3e fase Campus Diemen Zuid kwalificeert zich vooralsnog als facilitair grondbeleid; de gemeente faciliteert de initiatiefnemer bij zijn plannen. In oktober 2021 was daarom ook een intentieovereenkomst gesloten, waarin ook een voorschot kostenverhaal is opgenomen, zodat de gemeentelijke plankosten worden gedekt.

In de afgelopen jaren zijn aanvullende voorschotten door de initiatiefnemer voldaan, echter nog niet alle kosten zijn gedekt. Er resteert nog een ongedekt restant plankosten van ca. € 0,1 miljoen. Vooralsnog is er geen bereidheid bij Greystar om hiervoor een aanvullend voorschot te betalen. Het initiatief is momenteel door de initiatiefnemer gestaakt. Mocht het initiatief een doorstart kennen, dan zal de gemeente eerst aanvullende afspraken maken met de ontwikkelaar over het verhaal van deze (en toekomstige) gemeentelijke kosten. Mocht het initiatief geen vervolg krijgen, wordt dit deel van de gemaakte plankosten – waar dan geen dekking tegenover staat – ten laste gebracht van Reserve Grondzaken.

3.1.4 Financiële stand van zaken boekwaarde

Voor de realisatie van het totaalproject Holland Park is in het verleden een krediet beschikbaar gesteld van € 0,5 miljoen. Aanvullend heeft de Raad op 30 mei 2013 een werkkrediet ter hoogte van € 1 miljoen beschikbaar gesteld. Dit werkkrediet is bedoeld om voorinvesteringen te dekken die op dat moment nog niet zijn gedekt door een ontvangen bijdrage van een ontwikkelaar. De gemeente ontkomt er immers niet aan om op bepaalde momenten voorinvesteringen te doen, vooruitlopend op te sluiten overeenkomsten dan wel om de opbrengstpotentie op de eigen gronden te kunnen realiseren. In totaal is een werkkrediet beschikbaar van € 1,5 miljoen.

De kosten en opbrengsten binnen het projecten *Holland Park West* wordt hier buiten beschouwing gelaten. Hiervoor is immers een grondexploitatie met eigen krediet door de raad vastgesteld. Hierover wordt gerapporteerd in paragraaf 9.2.

Boekwaarde

De totale boekwaarde t/m 31-12-2024 bedroeg ca. € -0,606 miljoen en paste daarmee binnen het beschikbare krediet. De negatieve boekwaarde betekent dat er in totaal meer opbrengsten / bijdragen van ontwikkelaars zijn ontvangen dan dat er nog boekwaarde aan kosten is.

In 2025 zijn verschillende kosten gemaakt (ca. € 0,363 miljoen), maar met name veel opbrengsten in de vorm van bijdragen kostenverhaal ontvangen voor de gebiedsontwikkeling Holland Park Zuid (ca. € 2,910 miljoen). Per saldo bedraagt de boekwaarde over 2025 € -2,547 miljoen. De totale boekwaarde is dan vervolgens € -3,154 miljoen. Een overzicht hiervan is te zien in tabel 6.

Hiermee is voor 2025 ruim binnen het verstrekte krediet van € 1,5 miljoen gebleven.

Saldo boekwaarde t/m 31-12-2024	€ -606.300
Saldo boekwaarde 2025	€ -2.547.400
Saldo boekwaarde t/m 31-12-2025	€ -3.153.700
Saldo boekwaarde t/m 31-12-2025 afgerond	€ -3.154.000

Tabel 6: Overzicht kosten hoofdstructuur Holland Park.

4 GRONDVOORRAAD

Gronden die in verschillende fasen van exploitatie zijn, worden conform de voorschriften van de Commissie BBV in verschillende categorieën verdeeld:

- A) Voorbereidende grondexploitaties (Immateriële Vaste Activa: IMVA)
- B) Grondexploitaties (Bouwgrond In Exploitatie: BIE c.q. Onderhanden werk)
- C) Grondvoorraad en/of warme gronden (Materiele Vaste Activa: MVA)
- D) Erfpachtgronden ((Materiele Vaste Activa: MVA)

Ad A

Gronden behorende tot de eerste categorie zijn onderdeel van een project in de beginfase oftewel een voorbereidende grondexploitatie. 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 'immateriële vaste activa' (IMVA). Indien het project doorgang vindt, worden deze kosten meegenomen in de te openen grondexploitatie. Gaat het project niet door, of naar verwachting niet op de korte termijn door, dan komen deze kosten ten laste van de Reserve Grondzaken (zie daarvoor hoofdstuk 6).

Ad B

Bouwgrond in exploitatie (BIE) heeft betrekking op grondexploitaties die zijn vastgesteld door de raad. Feitelijk betreft het gronden die zich in een transformatieproces bevinden, waarbij in gemeentebezit zijnde grond en (eventueel) aanwezige opstallen, wordt omgevormd naar bouwrijpe grond, met het oogmerk (opnieuw) te worden bebouwd. Deze gronden worden verantwoord onder 'onderhanden werk'.

In hoofdstuk 8 wordt over de actieve grondexploitaties in Diemen gerapporteerd.

Ad C

Over grond als vaste materiele activa (MVA) kan worden gesteld, dat deze grond een vaste bestemming heeft, en niet in een transformatieproces zit. Dit geldt ook voor gronden die anticiperend en strategisch zijn aangekocht, maar waarbij (nog) geen sprake is van een gebiedsontwikkeling. Dergelijke laatste categorie gronden worden in de regel geduid als 'warme gronden'. De gronden kennen vaak een boekwaarde, door aankoop in het verleden. Deze gronden worden verantwoord als subcategorie strategische gronden onder de 'materiele vaste activa' (MVA).

Ad D

De gronden die in erfpacht zijn uitgegeven worden gewaardeerd tegen de uitgifteprijs van de eerste uitgifte. Dat wil zeggen; de prijs waarvoor ze in eerste instantie aan de kopende partij in erfpacht zijn gegeven. Deze gronden worden verantwoord als subcategorie erfpacht gronden onder de 'materiele vaste activa' (MVA).

4.1 Voorbereidende grondexploitaties (IMVA)

In de gemeente Diemen is bij onderhavige MPG één locatie, gebiedsontwikkeling Duran, te kwalificeren als voorbereidende grondexploitatie (IMVA) waarbij voorbereidende werkzaamheden werden uitgevoerd met mogelijk doel een grondexploitatie te openen.

Begin 2024 is begonnen met de gebiedsuitwerking van het gebied rond het zwem- en sportcentrum Duran. Op 24 oktober 2024 heeft de Raad een voorbereidingskrediet verstrekt voor de verdere uitwerking hiervan. Daarmee is deze locatie te kwalificeren als IMVA. Deze locatie is in het MPG 2025 daarmee de enige te kwalificeren IMVA. In onderstaande tabel wordt de financiële stand van dit project weergegeven.

Voorbereidende grondexploitaties (IMVA)						
Nr.	Project	Boekwaarde 31-12-2024	Mutatie 2025	Boekwaarde 31-12-2025	Boekwaarde in 2025 na balansboekingen	Boeking Reserve Grondzaken na 31-12-2025
1	Gebiedsontwikkeling Duran e.o.	€ 67.985	€ 254.155	€ 322.140	€ 322.140	- Divers

Tabel 7: Overzicht boekwaarde IMVA.

4.1.1 Toekomstig grondexploitatie: gebiedsontwikkeling Duran en omgeving

De gemeente Diemen heeft als ambitie in de Omgevingsvisie en in het coalitieakkoord (mei 2022) uitgesproken om het huidige zwembad (Zwembad en Sportcentrum F.B. Duran) te vernieuwen. Op 19 december 2023 heeft het college de opdracht aan de organisatie gegeven om de ambitie van het zwembad verder uit te werken. Voor de gebiedsontwikkeling rond en inpassing van het zwembad en sportcentrum Duran is in de 1^e kwartaalbrief van 2024 een onderzoeksbudget verstrekt van € 80.000.

Mede op basis van dit onderzoek is in de raad van 24 oktober 2024 besloten een nieuw zwem- en sportcentrum te bouwen. We gaan aan de slag met een gebiedsontwikkeling waarbij ook andere mogelijke functies (waaronder woningbouw) onderzocht worden in een gebiedsvisie. De raad heeft hiervoor op 24 oktober 2024 een voorbereidingskrediet beschikbaar geteld van € 230.000. De gebiedsvisie is ten tijde van schrijven gepresenteerd aan de buurt en is ter inzage gelegd.

In 4^e kwartaalbrief van 2025 is een aanvullend voorbereidingskrediet verleend voor € 175.000 voor de volgende fase, wat bestaat uit plankosten, voorbereiden van de ontwikkelstrategie en/of planologische procedure.

Wanneer de plannen onverhoopt niet doorgaan dan worden de gemaakte voorbereidingskosten ten laste van de Reserve Grondzaken gebracht.

Zwem- sportcomplex

De kosten voor het nieuwe zwem- en sportcomplex worden separaat geregistreerd en maken daarom geen onderdeel uit van dit MPG. Dit komt doordat het project als vastgoedinvestering wordt behandeld, met een eigen financieringssysteem, specifieke dekkingsbronnen binnen de gemeentelijke begroting en een ander btw-regime. Conform deze gemeentelijke en BBV-richtlijnen worden investeringsprojecten niet als grondexploitatie verantwoord.

Strategische gronden (MVA)

4.1.2 Inleiding

De gemeente Diemen heeft een aantal percelen in eigendom die zijn aangemerkt als strategische gronden en die in de (nabije) toekomst mogelijk in aanmerking komen voor verkoop en/of (her)ontwikkeling. Ook zijn een aantal gronden in bezit die een vaste bestemming kennen en niet in een transformatieproces zitten en waar ook geen concreet voornemen voor is. De Commissie BBV schrijft voor dat deze als Materiele vaste activa (MVA) op de balans worden verantwoord.

De gronden moeten met een realistische waarde op de balans staan. Anders loopt de gemeente het risico dat bij een eventuele verkoop in de toekomst de gronden minder waard zijn dan waarop gerekend was en dat resulteert in een verlies. De boekwaarden van de gronden mogen, conform de BBV-regelgeving, daarom niet hoger zijn dan de verkrijgingsprijs of de duurzame lagere (markt)waarde. De verkrijgingsprijs is de prijs die de gemeente ooit betaald heeft voor de aankoop van de grond. De marktwaarde van deze gronden wordt bepaald door te kijken naar de huidige bestemming op het moment van de marktwaardetoets. Is de boekwaarde hoger dan de marktwaarde, dan dient deze te worden afgeboekt tot de duurzame lagere (markt)waarde.

4.1.3 Overzicht gronden

In tabel 8 staat een overzicht van de gronden die de gemeente in haar bezit heeft. Een onderbouwing voor de marktwaardetoets volgt in tabel 9 hierna.

Nr.	IN VIERKANTE METERS	Grond 31-12-		Mutatie		31-12-2025	
		(A)		(B)		(C = A + B)	
1	Aankoop grond NS nabij sporthal	23.781	m ²	0	m ²	23.781	m ²
2	Complex Spoorzicht - park	47.654	m ²	0	m ²	47.654	m ²
3	Weilanddriehoek	83.111	m ²	0	m ²	83.111	m ²
4	Recreatiegebied Diempolder	199.719	m ²	0	m ²	199.719	m ²
5	Parkeerterrein Verrijn Stuartweg 4	847	m ²	0	m ²	847	m ²
6	Aankoop grondruil rijkswegen Rijkswaterstaat	48.691	m ²	0	m ²	48.691	m ²
7	Parkeerterrein De Schakel met garagebox	469	m ²	0	m ²	469	m ²
	TOTAAL:	404.272	m ²	0	m ²	404.272	m ²

Tabel 8: Overzicht strategische gronden in vierkante meters.

Nr.	IN EURO'S	Boekwaarde 31-12-2024 (A)	Mutaties (B)	Boekwaarde 31-12-2025 (C = A + B)	Boekwaarde 31-12- 2025 per m ²
1	Aankoop grond NS nabij sporthal	€ 239.073	€ 0	€ 239.073	€ 10,05
2	Complex Spoorzicht - park	€ 142.629	€ 0	€ 142.629	€ 2,99
3	Weilanddriehoek	€ 153.327	€ 0	€ 153.327	€ 1,84
4	Recreatiegebied Diempolder	€ 602.339	€ 0	€ 602.339	€ 3,02
5	Parkeerterrein Verrijn Stuartweg 4	€ 40.769	€ 0	€ 40.769	€ 48,13
6	Aankoop grondruil rijkswegen Rijkswaterstaat	€ 80.953	€ 0	€ 80.953	€ 1,66
7	Parkeerterrein De Schakel met garagebox	€ 165.250	€ 0	€ 165.250	€ 352,35
	TOTAAL:	€ 1.424.340	€ 0	€ 1.424.340	€ 3,52

Tabel 9: Overzicht strategische gronden in euro's.

Ad 1. Aankoop grond NS nabij sporthal

In 2001 zijn enkele gronden langs het spoor aangekocht van NS. Deze gronden zijn verhuurd als moestuin sinds de jaren '40 aan volkstuinvereniging ONA (Ontspanning Na Arbeid). In 2025 bedroegen de jaarlijkse huurinkomsten € 4.594 exclusief btw.

Dit zijn de huurinkomsten van de percelen A4685, A4694, A4805 en expliciet niet het perceel A4707. Het eigendom van dit perceel wordt betwist. De genoemde gronden en huurinkomsten in dit MPG zijn zonder het perceel A4704 en hebben dus geen invloed op de gemeentelijke grondbalans.

Ad 2. Spoorzicht park

Na het uitplaatsen van de sportverenigingen in het verleden, is dit stuk braak komen te liggen. De gemeente heeft in 2018 de mogelijkheden onderzocht naar ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied. Er is besloten (collegebesluit 18-12-2018) om park Spoorzicht te behouden als ecologisch gebied.

Bij de Jaarrekening 2018 is besloten om het perceel strategische grond deels af te waarderen naar bestemming natuur (Park Spoorzicht). Over Park Spoorzicht is in de Omgevingsvisie Diemen 2040 geconcludeerd: *“Park Spoorzicht is een plek voor natuur en natuureducatie. Ook is deze locatie belangrijk voor incidentele waterberging. De toegankelijkheid naar park Spoorzicht willen we in de toekomst verbeteren.”*

De gemeente heeft in 2025 een start gemaakt met de herinrichting van het park met behoud en versterking van natuurwaarden, aangevuld met wandelpaden, speelplekken en (deels) een vlonderpad voor betere toegankelijkheid.

Ad 3. Weilanddriehoek

Voor deze grond zijn vooralsnog geen concrete plannen. Wel is in de concept-Beleidsnota Sport en Bewegen aangekondigd de mogelijkheden te verkennen om op de langere termijn op dit perceel sportvelden aan te leggen. Op deze gronden ligt vooralsnog een strikt landelijk natuurregime (Natuur Netwerk Nederland). Mogelijk komt deze locatie in de verre toekomst in beeld als ontwikkellocatie. In de Omgevingsvisie Diemen 2040 is geconcludeerd: *“...het accent voor de weilanddriehoek blijft in de toekomst op natuur liggen, in combinatie met recreatie”*. De grond is tijdelijk in gebruik gegeven aan een agrariër.

Ad 4. Recreatiegebied Diemerpolder

De gronden recreatiegebied Diemerpolder zijn in 2018 aangekocht van het Rijk vanuit het oogpunt van behoud van de recreatieve voorzieningen en toegankelijkheid van de Diemerpolder. Na aankoop zijn de gronden in tijdelijke erfpacht uitgegeven aan Groengebied Amstelland tot 31-12-2049, als tijdelijke beheerconstructie.

Op deze Diemerpolder ligt een ruimtelijke reservering voor de IJmeerlijn. De gemeente heeft destijds aan het ministerie van Infrastructuur en Milieu bevestigd de ruimte voor de eventuele toekomstige IJmeerlijn niet zo te bestemmen dat de aanleg onmogelijk wordt. Als grondeigenaar kan Diemen bij doorgang van dit project mogelijk meer invloed uitoefenen op de inpassing en uitvoering van het tracé.

Ad 5. Parkeerterrein Verrijn Stuartweg 4

Dit parkeerterrein is al lange tijd in eigendom. Het wordt sinds 2007 verhuurd aan Maja Media. Zij verhuren hun pand en het buitenterrein weer door aan een gebruiker. In het jaar 2018 is een deel van het terrein verkocht aan Maja media, waarmee de boekwaarde toen is verlaagd.

Het restant van het parkeerterrein blijft verhuurd. Per 1-1-2019 is de huurovereenkomst gewijzigd. De jaarlijkse huurinkomsten voor 2025 bedroegen ca. € 9.960 excl. btw.

Ad 6. Gronden langs rijkswegen Rijkswaterstaat

In 1972 heeft gemeente Diemen een principe-overeenkomst gesloten met Rijkswaterstaat inzake de verwerving van de gronden voor de aanleg van de rijkswegen. Ten behoeve van de afronding van de aanleg van de rijkswegen is daaropvolgend in 2020 een grondruil overeengekomen waarmee partijen akkoord zijn gegaan met het over en weer ruilen van gronden en het vestigen van opstalrechten (bijvoorbeeld bij viaducten of bruggen). Voor de afwikkeling van dit dossier is door de gemeente aan Rijkswaterstaat een bedrag betaald van ca. € 81.000, op basis van externe taxatie. Omdat de aankoop gebaseerd is op een marktconforme taxatie, kwalificeert de aankoop van deze grond zich als waardevast en de grond hoeft (mag) niet worden afgeschreven conform de BBV. Daarom zijn de gronden tegen boekwaarde op de balans geplaatst onder de Materiële vaste activa (MVA).

Ad 7. Parkeerterrein nabij de Schakel

In 2024 is de gemeente eigenaar geworden van het parkeerterrein nabij de Schakel. Met de aankoop is de eigendomssituatie in overeenstemming gebracht met de feitelijke en wenselijke situatie. Het perceel is van belang voor het functioneren van het wijkcentrum De Schakel. De aankoopsom is gebaseerd op basis van de destijds geldende Grondprijzennota, waarin een tarief per m2 voor een parkeerplaats is vastgelegd. De waarde van de garagebox is separaat bepaald aan de hand van vergelijkbare referenties.

4.2 Erfpachtgronden (MVA)

De erfpachtgronden in Diemen zijn onderverdeeld in wonen en overige functies.

4.2.1 *Erfpachtgronden wonen*

In tabel 10 treft u een overzicht van het gemeentelijk grondeigendom uitgegeven in erfpacht ten behoeve van de functie wonen. Een deel van de erfpachters heeft de erfpacht voor een vaste periode afgekocht, een deel niet. Sinds 1 oktober 2020 bestaat er voor erfpachters, die hun woning op erfpacht hebben, de mogelijkheid om hun tijdelijk erfpachtrecht om te zetten in een eeuwigdurend erfpachtrecht, dan wel de bloot eigendom te verwerven. Bij het omzetten naar eeuwigdurende erfpacht is er de keuze tussen een jaarlijkse canon of de canon eeuwigdurend afkopen.

In 2025 hebben acht particulieren hun tijdelijk erfpachtrecht omgezet naar een eeuwigdurend erfpachtrecht en de canon afgekocht. Er zijn geen verkopen van bloot eigendom geweest in 2025. De overige particulieren die hun erfpacht hebben omgezet naar eeuwigdurende erfpacht hebben geopteerd voor een jaarlijkse canon.

De verwachting voor de komende jaren is dat er jaarlijks circa 10 à 20 particulieren zullen converteren naar eeuwigdurende erfpacht. Naarmate de einddata van de tijdelijke erfpachtrechten dichterbij komen, zal dit aantal naar waarschijnlijkheid toenemen.

In tabel 10 treft u een overzicht van de erfpachtgronden met de functie wonen in de gemeente Diemen en welk deel daarvan niet is afgekocht, tijdelijk is afgekocht en welk deel eeuwigdurend is afgekocht. In de tabel in geheime bijlage E treft u het overzicht van het resultaat van de in 2025 eeuwigdurend afgekochte erfpacht. Het restant van de opbrengst valt na aftrekking van de boekwaarde vrij in het jaarrekening resultaat van 2025.

Daaruit volgende zal een toevoeging of onttrekking aan de algemene reserve plaatsvinden. In 2025 betreft het een resultaat van **€ 0,262 miljoen** dat zal worden toegevoegd aan de Algemene Reserve.

Opbouw gegevens woningbouw								Regeling van de erfpachtgronden				
Nr.	Type erfpachter	omschrijving erfpacht-objekt	woningen aantal	garageboxen aantal	m2 jaarrek. 2024	m2 Mutatie 2025	m2 jaarrek. 2025	m² niet afgekocht	m² afgekocht (t/m einde contractduur) oude regime	m² afgekocht (eeuwigdurend) nieuw regime totaal	m² afgekocht (eeuwigdurend) mutatie 2025	
1	belegger	Project Verwelius	120	80	3.124	-	3.124	3.124	0	-		
2	belegger	36 woningen Wilhelminaplantsoen	36	24	919	-	919	919	0	-		
3	particulier ggb	plan Bakhuizen N.V.	18		3.386	-	3.386	3.386	0	-		
4	particulier app. Recht	Prinses Marijkestraat 21 t/m 37 en 57 t/m	18		1.275	-	1.275	1.105	0	170		
5	particulier app. Recht	Prinses Marijkestraat 3 t/m 19 en 39 t/m	18		1.258	-	1.258	1.258	0	-		
6	particulier app. Recht	Wijde Blok I	24	16	624	-	624	468	0	156	26	
7	particulier app. Recht	Wijde Blok II	40	24	932	-	932	615	0	317	48	
8	particulier app. Recht	Wijde Blok III	40	24	933	-	933	676	0	257	23	
9	particulier app. Recht	Wijde Blok IV	40	24	933	-	933	777	0	156	-	
10	particulier app. Recht	Wijde Blok V	40	24	939	-	939	766	0	173		
11	particulier app. Recht	Wijde Blok VI	40	24	939	-	939	615	0	324	23	
12	particulier app. Recht	Wijde Blok VII	40	24	939	-	939	608	0	331	24	
13	particulier app. Recht	Wijde Blok VIII	40	24	938	-	938	830	0	108	47	
14	particulier app. Recht	Wijde Blok IX	12	8	313	-	313	164	0	149		
15	particulier app. Recht	Van Markenplantsoen 114 t/m 160	24	16	614	-	614	461	0	154		
16	woningcorporatie	42 woningen C.J. der Kinderenplein (Spoo	42		4.860	-			4860	-		
17	woningcorporatie	22 woningen Paulus Emtinckweg	22		3.412	-		3.412	0	3.412		
18	woningcorporatie	22 woningen Gerard Burghoutweg	22		3.405	-		3.405	0	3.405		
19	woningcorporatie	40 woningen Prinses Magrietstraat	40		6.404	-		6.404	0	-		
20	woningcorporatie	102 woningen Vogelweide	102		8.145	-		8.145	8145	-		
21	woningcorporatie	98 woningen Zeven wonderen terrein	98		2.333	-		2.333	2333	-		
22	woningcorporatie	128 woningen Meerkoet	128		1.670	-		1.670	1670	-		
23	woningcorporatie	54 woningen Tjalk	54		2.630	-		2.630	2630	-		
24	woningcorporatie	111 woningen Fuut, Kolgans en Rietgors e	111		9.992	-		9.992	9992	-		
25	woningcorporatie	50 woningen Boven Rijkersloot	51		564	-		564	564	-		
26	woningcorporatie	48 woningen Vlindertuin	48		5.164	-		5.164	5164	-		
27	woningcorporatie	128 woningen Fregat	128		1.850	-		1.850	1850	-		
28	woningcorporatie	30 woningen Prinses Irenestraat	30		2.426	-		2.426	0	-		
29	woningcorporatie	20 woningen schoolstraat	20		921	-		921	921	-		
30	woningcorporatie	115 woningen Burg.Bickerstraat	115		2.967	-		2.967	2967	-		
31	woningcorporatie	36 woningen Ouddiemerlaan	36		2.550	-		2.550	2550	-		
32	woningcorporatie	47 woningen Harmonielaan 4-98	47		5.817	-		5.817	0	5.817		
33	woningcorporatie	26 woningen Harmonielaan 1-51	22		3.045	-		3.045	0	3.045		
Totaal			1.666	312	86.221	-	86.221	24.601	43.646	17.974	191	

Tabel 10: Overzicht erfpachtgronden wonen

4.2.2 Erfpachtgronden overige functies

In tabel 11 treft u een overzicht van het gemeentelijk grondeigendom uitgegeven in erfpacht ten behoeve van de functie bedrijfs- en maatschappelijke functies. Een deel van de contractanten heeft de erfpacht voor een vaste periode afgekocht en een ander deel heeft het erfpacht "om niet" gekregen vanwege het maatschappelijk belang.

Opbouw gegevens niet-woningbouw					
Nr. Omschrijving erfpacht-object	Grondbalans				Boekwaarde
	NIET WONINGBOUW	m2 gbo	jaarrek. 2024	Mutatie 2025	jaarrek. 2025
1 Sauna		224	490	-	490
2 Brandweer		1.112	1.415	-	1.415
3 AGO zwembad		1.000	1.975	-	1.975
4 Gezondheidscentrum Diemen Noord		424	550	-	550
5 Recreatiegebied Diempolder		-	62.265	-	62.265
6 Pantar-terrein Sniep		7.400	20.195	-	20.195
Totaal		10.160	86.890	-	86.890

Tabel 11: Overzicht erfpachtgronden overig

4.2.3 Erfpachtgronden boekwaarde

Op de balans was bij de jaarrekening 2024 een bedrag van € 5,698 miljoen voor de erfpachtgronden opgenomen. De mutatie die in het jaar 2025 heeft plaatsgevonden betreft € 0,013 miljoen. De restant boekwaarde komt daarmee uit op **€ 5,685 miljoen**. Dit bedrag is nader onder te verdelen, welk overzicht in tabel 12 te zien is.

Boekwaarde	31-12-2024	Mutatie 2025	31-12-2025	Opmerking
erfpachtgronden				
Niet-woningbouw				
Sauna	€ 45.378		€ 45.378	
Brandweer	-		-	om niet
AGO zwembad	€ 75.550		€ 75.550	
Gezondheidscentrum Diemen Noord				
* oorspronkelijke uitgifte	€ 74.623		€ 74.623	afgekocht (t/m 2044)
* uitbreiding 2006	€ 36.000		€ 36.000	afgekocht (t/m 2044)
Recreatiegebied Diempolder	-		-	om niet
Pantar-terrein Sniep	€ 2.203.348		€ 2.203.348	
Subtotaal	€ 2.434.899	€ 0	€ 2.434.899	
Woningbouw				
- afgekocht (t/m einde contractduur)	€ 1.582.000		€ 1.582.000	
- niet afgekocht	€ 1.680.861		€ 1.667.899	
- vrijval afgekocht (eeuwigdurend) in jaar 2020	-€ 8.040			
- vrijval afgekocht (eeuwigdurend) in jaar 2021	-€ 565.897			
- vrijval afgekocht (eeuwigdurend) in jaar 2022	-€ 50.614			
- vrijval afgekocht (eeuwigdurend) in jaar 2023	-€ 693.497			
- vrijval afgekocht (eeuwigdurend) in jaar 2024	-€ 14.109			
- vrijval afgekocht (eeuwigdurend) in jaar 2025		-€ 12.961		
Subtotaal	€ 3.262.861	-€ 12.961	€ 3.249.899	
Totaal	€ 5.697.759	-€ 12.961	€ 5.684.798	

Tabel 12: Overzicht erfpachtgronden boekwaarde

5 FACILITAIR GRONDBELEID

De BBV-regelgeving schrijft specifiek voor dat de verantwoording van geldstromen en kosten die de gemeente maakt in het kader van faciliterend grondbeleid strikt worden gescheiden van de geldstromen die te maken hebben met een actieve grondexploitatie. De gemeente bedrijft facilitair grondbeleid als zij meewerkt aan projecten waar zij zelf geen grondposities heeft, maar enkel faciliteert en meewerkt aan een wijziging van het bestemmingsplan. Zij toetst dan de voorgenomen plannen van ontwikkelaars en werkt bij akkoord mee aan ruimtelijke orderingsprocedures. De ambtelijke kosten die de gemeente in deze projecten maakt, worden conform de Nota Grondbeleid actualisatie per 1-1-2026 verhaald op de ontwikkelaar; het kostenverhaal. Hiervoor wordt veelal een anterieure overeenkomst gesloten. In een enkel geval maakt ze ook kosten voor de herinrichting van de openbare ruimte, deze kosten worden dan ook verhaald.

In dit hoofdstuk wordt een korte stand van zaken weergegeven van projecten waar de gemeente aan facilitair grondbeleid doet. De uitzondering hierop is gebiedsontwikkeling Holland Park, waaronder de Campus ontwikkeling. Deze gebiedsontwikkeling bestaat deels uit een eigen grondexploitatie en deels uit een facilitair deel. Maar vanwege de omvang en integraliteit wordt hier in een apart hoofdstuk (3) aandacht aan gegeven en niet in onderstaande.

Faciliterend grondbeleid (Overlopende passief/actief)									
Nr.	Project	Boekwaarde 31-12-2024	Mutatie 2025	Boeking Reserve Grondzaken in boekjaar 2025	Boekwaarde 31-12-2025	Boekwaarde in 2025 na balansboekingen	Boeking Reserve Grondzaken na 31-12-2025	Planstatus	Contractueel
1	Nieuwbouw Arent Krijtsstraat 1	€ -71.592	€ 42.270	€ -	€ -29.322	€ -29.322	€ 29.322	Project wordt afgerond bij MPG 2025	Anterieure ovk ondertekend
2	Ontwikkeling Vattenfall-locatie t.b.v. verhuizing	€ -1.031	€ -	€ 1.031	€ -	€ -	€ -	Project afgerond bij MPG 2024	Anterieure ovk ondertekend
3	Herontwikkeling Saan Diemen Zuid	€ -321.664	€ -25.489	€ -	€ -347.153	€ -347.153	€ -	Project in aanbouw	Anterieure ovk ondertekend
4	Overdiemenweg 38-40	€ 25.354	€ 6.116	€ -	€ 31.470	€ 31.470	€ -	Ontwerp-bestemmingsplan ter inzage	Intentie ovk ondertekend
5	Vattenfall warmtecentrale datacenter	€ -	€ -39.200	€ -	€ -39.200	€ -39.200	€ -	Initiatief-fase	Intentie ovk getekend
6	Kostenverhaal kleine plannen:	€ -29.887	€ -	€ -	€ -29.887	€ -29.887	€ -		
6a	Nieuwbouw naast Ouddiemerlaan 19	€ -						Omgevingsvergunning onherroepelijk	Anterieure ovk ondertekend
6b	Woon-werkwoning Prinses Irenestraat 3	€ -						Project in aanbouw	Anterieure ovk ondertekend

Tabel 13: Overzicht boekwaarde faciliterend grondbeleid

Zie bovenstaande tabel voor een overzicht van de facilitaire projecten binnen de gemeente. Ingeval er een negatieve boekwaarde wordt vermeld (met een minteken), dan is er sprake van reeds meer verhaalde (door ontwikkelaar betaalde) kosten dan dat de gemeente feitelijke kosten heeft gemaakt, omdat er gewerkt wordt met voorschotvergoedingen. Staat er geen minteken, dan betekent dit dat dit door de gemeente gemaakte kosten zijn, nog zonder betaalde vergoeding van de ontwikkelaar. In een aantal gevallen kan het wel zijn dat er al afspraken zijn gemaakt met ontwikkelaars en er dus wel dekking is, maar dat betalingen nog moeten binnenkomen.

5.1 Arent Krijtsstraat 1

Op de hoek van de Hartveldseweg en de Arent Krijtsstraat is door een projectontwikkelaar een appartementencomplex met 51 huurwoningen ontwikkeld en gebouwd. Met de projectontwikkelaar is een aantal jaar geleden een anterieure overeenkomst gesloten. Het project is in 2024 opgeleverd. Aan de openbare ruimte rondom het gebouw zijn in het voorjaar 2025 de laatste handelingen verricht. Het project wordt bij dit MPG financieel administratief afgesloten.

De boekwaarde van het saldo van kosten en opbrengsten in 2025 bedraagt: € 42.270

De totale boekwaarde van het saldo bedraagt tot en met 31-12-2025: € -29.322

Dit saldo zal ten gunste komen aan de Reserve Grondzaken. In paragraaf 7.3. wordt dit verder toegelicht.

5.2 Ontwikkeling Vattenfall-locatie t.b.v. verhuizing Saan

Op het Vattenfall-terrein heeft de gemeente ten behoeve van de verhuizing en vestiging van Saan een bestemmingsplanwijziging vastgesteld. Een projectontwikkelaar trad op namens partijen (grondeigenaar Vattenfall en gebruiker Saan). Met de grondeigenaar en projectontwikkelaar is een paar jaar geleden een anterieure overeenkomst gesloten. De bouw van de nieuwe bedrijfslocatie van Saan is inmiddels afgerond, het bedrijf Saan is naar deze nieuwe locatie verhuisd en medio 2023 is de openbare ruimte opgeleverd. Het project is vorig jaar, bij het MPG 2024, financieel afgesloten en inmiddels is daarom in 2025 het saldo verrekend met de Reserve Grondzaken.

5.3 Herontwikkeling Saan Diemen Zuid

Zoals in paragraaf 5.2 is geschetst, is het bedrijf Saan verhuisd naar het Vattenfall-terrein bij de Diemer Vijfhoek. De huidige locatie van het bedrijf Saan in Diemen Zuid kwam daarmee vrij. In juli 2022 is er een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de grondeigenaar. In de anterieure overeenkomst zijn onder meer afspraken gemaakt over het woningprogramma en het kostenverhaal.

In 2023 is het bestemmingsplan goedgekeurd. Het project is in het voorjaar 2024 in aanbouw gegaan. De eerste woningen zijn eind 2025 opgeleverd.

Bij het MPG 2023 en 2024 is aangegeven dat de plankosten langer doorliepen en hoger waren dan geraamd. In totaal waren deze ingeschat op € 990.000. Voor deze plankosten is er dekking uit de anterieure overeenkomst, een subsidie van de provincie (versnelling woningbouw) en een deel van de Startbouwimpuls subsidie van het ministerie van BZK. Dit is in totaal een bedrag van ca. € 550.000. Het verwachte tekort bij het MPG 2023 en 2024 werd ingeschat op € 440.000. Hiervoor was er een reservering ten laste van de voorziening gemaakt van € 440.000 in de Reserve Grondzaken. Door de versnelling van de bouw en nieuwe afspraken die zijn vastgelegd in een addendum op de anterieure overeenkomst omtrent het verhalen van plankosten is het tekort van € 440.000,- gedaald naar € 266.000. Er valt een bedrag van € 174.000 vrij uit de verliesvoorziening.

De boekwaarde van het saldo van kosten en opbrengsten in 2025 bedraagt: € -25.489.

De totale boekwaarde van het saldo bedraagt tot en met 31-12-2025: **€ -347.153.**

5.4 Recreatievoorziening Overdiemerweg 38-40

In juni 2020 is het principebesluit genomen over het initiatief op het perceel Overdiemerweg 38 t/m 40 voor de ontwikkeling van een kleinschalige logiesfunctie, horeca en recreatie. Met de initiatiefnemer is in december 2021 een intentieovereenkomst overeengekomen, waarin een voorschot op de door de gemeente te maken plankosten (kostenverhaal) en samenwerkingsafspraken voor de komende periode, zijn opgenomen. Begin 2023 is het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gegaan. Naar aanleiding van een aantal zienswijzen is in 2024 en 2025 verder onderzoek gedaan en het ontwerp aangepast. De gemeente is nog in afwachting van de initiatiefnemer, voordat het bestemmingsplan definitief kan worden vastgesteld.

De boekwaarde van het saldo van kosten en opbrengsten in 2025 bedraagt: € 6.116

De totale boekwaarde van het saldo bedraagt tot en met 31-12-2025: **€ 31.470.**

5.5 Vattenfall warmtecentrale en datacenter

De gemeente Diemen werkt met Vattenfall samen aan de verduurzaming van het Diemen-warmtenet, nu de huidige gasgestookte warmtebron na 2035 niet meer is toegestaan en de biomassacentrale is afgevallen. De samenwerking is vastgelegd in regionale afspraken en een intentieverklaring en richt zich op een duurzame bronnenmix, waaronder restwarmte uit een datacenter, waarbij de gemeente faciliteert onder strikte voorwaarden en de raad haar planologische bevoegdheid behoudt. Als onderdeel hiervan is de gemeente gestart met een samenwerking om een project van een gecombineerde warmtecentrale met datacenter te verkennen. Daarvoor is in 2025 een overeenkomst voor een voorschot kostenverhaal met Vattenfall overeengekomen en vanuit Vattenfall een eerste bijdrage aan de gemeente betaald.

De boekwaarde van het saldo van kosten en opbrengsten van deze projecten in 2025 bedraagt: € -39.200.

De totale boekwaarde van het saldo bedraagt tot en met 31-12-2025: € -39.200.

5.6 Kostenverhaal kleine plannen

De gemeente verleent medewerking aan een aantal kleine plannen, waar zij ook met de initiatiefnemers anterieure overeenkomsten sluit over kostenverhaal of samenwerkingsafspraken. Bij deze kleine plannen is sprake van geringe financiële kosten, die financieel-administratief als één project worden behandeld. Onderstaand een overzicht van de plannen die nog lopen.

a) Nieuwbouw naast Ouddiemerlaan 19

Op de Ouddiemerlaan naast nummer 19 heeft de gemeente medewerking verleend aan de afgifte van een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van een 3-tal appartementen naast de Oude Smidse. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. De bouw heeft vertraging opgelopen door de toenemende bouwkosten. Inmiddels is de verkoop wel gestart. Het is vooralsnog onduidelijk wanneer de initiatiefnemer de bouw gaat starten.

b) Nieuwbouw Prinses Irenestraat 3

Voor een klein project aan de Prinses Irenestraat heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer voor de bouw van één vrije sector woon-werkwoning. In de overeenkomst is het kostenverhaal van de gemeentelijke plankosten opgenomen en betaald door de initiatiefnemer. De omgevingsvergunning is inmiddels verleend en de bouw is medio 2025 aangevangen.

De boekwaarde van het saldo van kosten en opbrengsten van deze projecten in 2025 bedraagt: € 0.

De totale boekwaarde van het saldo bedraagt tot en met 31-12-2025: € -29.887

6 INVESTERING FLEXWONINGEN

6.1 Inleiding

Bij de kredietaanvraag voor de bouw van de eerste flexwoningen op de Bergwijkdreef voor de opvang van de Oekraïners in april 2022 is als dekking de Algemene Reserve aangewezen. Dit was in afwachting van de toegezegde compensatieregelingen van het Rijk.

In de kredietaanvraag van 29 februari 2024 voor de verplaatsing van de flexwoningen naar de Diemerdreef is besloten het eventuele tekort (of overschot) op de flexwoningen niet te betalen uit de Algemene Reserve, maar uit de Reserve Grondzaken. Vanwege de relatie met de Reserve Grondzaken is in dit MPG een overzicht gepresenteerd van de kosten voor de flexwoningen, de uitkeringen van het rijk, de subsidies en de verwachte verkoopopbrengst om de toekomstige bijdrage uit de Reserve Grondzaken te kunnen bepalen.

Hieronder wordt een kort overzicht gegeven van de drie deelprojecten voor de opvang van de Oekraïners met het beschikbare kredieten en de bestede kosten tot en met 31 december 2025. In het vierde deel (geheime bijlage) wordt een overzicht gegeven van de uitkeringen van het rijk, de subsidies en de verwachte verkoopopbrengst om de toekomstige bijdrage uit de Reserve Grondzaken te kunnen bepalen.

6.2 Financieel overzicht boekwaarde

6.2.1 Locatie Bergwijkdreef (FCL 760123)

In 2022 zijn op de locatie Bergwijkdreef op de kavel van de woningcorporatie Lieven de Key de eerste 30 flexwoningen voor de opvang van de Oekraïners gebouwd. Bij de bouw werd gebruik gemaakt van de bestaande fundering van de aldaar gesloopte studentencontainers. Deze locatie is tijdelijk en moet conform contractafspraken op 30 april 2026 leeg en ontruimd worden opgeleverd in verband met de woningontwikkeling Holland Park Zuid. Voor de koop, de bouw van de flexwoningen, de ontruimingskosten en de kavel huur is een totaalkrediet gegeven van € 4,4 mln.

€ 3.700.000	Raadsvoorstel	Raadsbesluit	21-4-2022
€ 550.000	4e kwartaalbrief 2022	Raadsbesluit	15-12-2022
€ 150.000	1e kwartaalbrief 2023	Raadsbesluit	20-4-2023
€ 4.400.000			

Tabel 14: Overzicht kredieten locatie Bergwijkdreef

project naam	boekwaarde 31-12-2024	Mutaties 2025	Boekwaarde 31-12-2025
Flexwoningen oekraïners Bergwijkdreef	€ 4.069.566	€ 98.484	€ 4.168.050

Tabel 15: Overzicht boekwaarde locatie Bergwijkdreef

Het verhuizen/verplaatsen van deze flexwoningen naar de Diemerdreef zit niet in dit krediet maar maakt deel uit van de kredieten van vervolgprojecten, zie verderop.

6.2.2 Locatie Diemerdreef (FCL 760124)

Voor de tweede fase is gezocht naar een locatie waar de flexwoningen langer kunnen blijven staan. Hiervoor is in 2022 een voorbereidingskrediet verleend van € 0,15 mln. De definitieve

locatie is de Diemerdreef in de oksel van de afrit van de Gooiseweg. De raad heeft op 30 november 2023 een krediet gegeven van € 2,25 mln. voor de verplaatsing de woningen van Bergwijkdreef naar de Diemerdreef.

Vervolgens is ervoor gekozen om op de Diemerdreef ook 30 nieuwe flexwoningen te bouwen. Hierdoor hoefde voor de huidige bewonersgroep (Oekraïners) geen tijdelijke locatie gezocht te worden tijdens de verhuizing van de flexwoningen. Voor de aankoop en bouw van de 30 nieuwe flexwoningen is op 29 februari 2024 een aanvullend krediet verleend van € 4,1 mln. Hierdoor is het totaal verstrekte krediet € 6,5 mln.

De 30 nieuwe flexwoningen op de Diemerdreef zijn in het voorjaar van 2025 opgeleverd. Uiteindelijk zijn 12 woningen verplaatst van de Bergwijkdreef in september 2025 verplaatst naar de Diemerdreef. Op de Diemerdreef staan er nu totaal 42 woningen.

€ 150.000	3e kwartaalbrief 2022	Raadsbesluit	13-10-2022
€ 2.250.000	Raadsvoorstel	Raadsbesluit	30-11-2023
€ 4.100.000	Raadsvoorstel	Raadsbesluit	29-2-2024
€ 6.500.000			

Tabel 16: Overzicht kredieten locatie Diemerdreef

project naam	boekwaarde 31-12-2024	Mutatie 2025	Boekwaarde 31-12-2025
Flexwoningen oekraïners Diemerdreef	€ 4.576.352	€ 601.430	€ 5.177.782

Tabel 17: Overzicht boekwaarde locatie Diemerdreef

6.2.3 Locatie Maalderij (FCL 760125)

Zoals in het voorgaande is vermeld, konden op de Diemerdreef in totaal 42 flexwoningen worden geplaatst: 30 nieuwe flexwoningen en het bestaande blok van 12 woningen afkomstig van de Bergwijkdreef.

Voor het zoeken naar een geschikte locatie voor het resterende blok van 18 flexwoningen heeft de gemeenteraad op 29 februari 2024 een voorbereidingskrediet van € 75.000 beschikbaar gesteld. In 2025 is vervolgens besloten om deze woningen te verplaatsen naar De Maalderij, binnen de grondexploitatie Plantage de Sniep. De benodigde middelen voor de uitvoering, € 1,23 mln., zijn opgenomen in het raadsvoorstel dat eind januari 2025 aan de gemeenteraad is voorgelegd. Van dit bedrag betreft € 320.000 de grondkosten die zijn toegerekend aan de grondexploitatie Plantage de Sniep.

Daarnaast is in 2025 een aanvullend investeringskrediet van € 360.000 verstrekt, onder andere voor stedenbouwkundige kwaliteit en het waarborgen van een passende architectonische uitstraling van het project.

In 2025 zijn de voorbereidingen voor de verplaatsing uitgevoerd. Dit omvatte onder meer het gereedmaken van de nieuwe locatie, het treffen van diverse technische voorbereidingen en het starten met de heiwerkzaamheden die nodig zijn voor de fundering en plaatsing van de woningen. De daadwerkelijke verplaatsing is in het voorjaar 2026 voltrokken.

€ 75.000	Raadsbesluit	29-2-2024
€ 1.230.000	Raadsbesluit	14-1-2025
€ 360.000	2e kwartaalbrief 2025	3-6-2025
€ 1.665.000		

Tabel 18: Overzicht kredieten Locatie Maalderij

Project	Boekwaarde 31-12-2024	Mutatie 2025	Boekwaarde 31-12-2025
Verplaatsing 18 flexwoningen	€ 63.487	€ 788.546	€ 852.033

Tabel 19: Overzicht boekwaarde Locatie Maalderij

6.3 Prospectie totaalbeeld flexwoningen

In het bovenstaande is per locatie inzicht gegeven in het verstrekte krediet en de huidige boekwaarde (saldo werkelijk gemaakte kosten en opbrengsten). Aangezien besloten is het uiteindelijke saldo (een eventueel tekort of een opbrengst) te verrekenen met de Reserve Grondzaken, is een prospectie (vooruitkijken) naar de toekomstige te verwachten kosten en opbrengsten nodig. In de geheime bijlage deel F wordt hier inzage in gegeven.

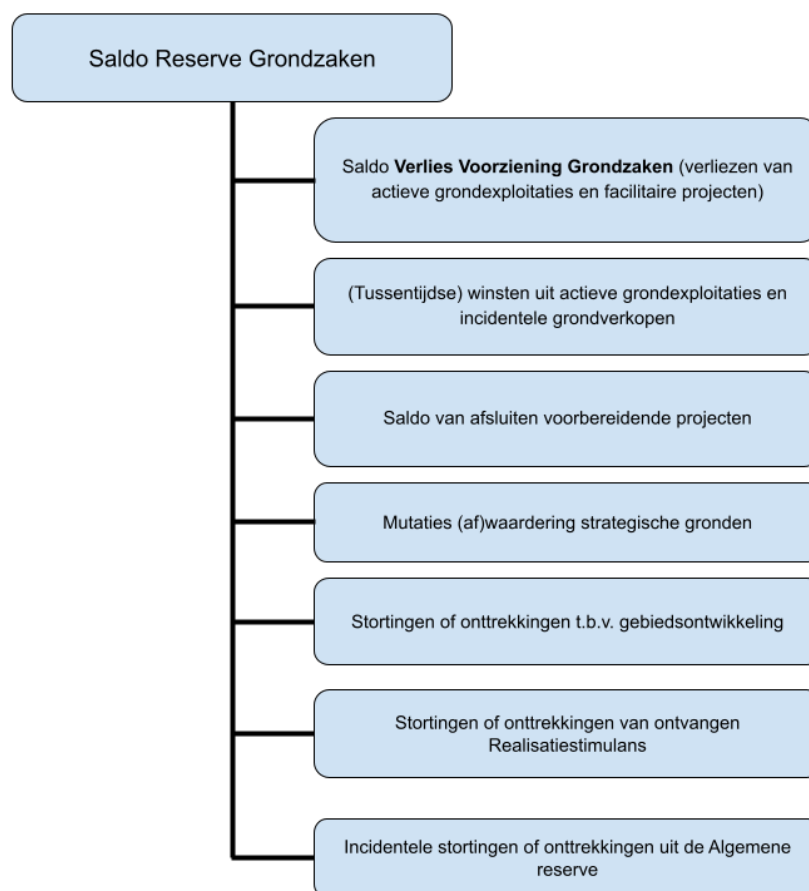
7 RESERVE GRONDZAKEN en VOORZIENING VERLIES GRONDZAKEN

Bij het MPG en 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. De werking van de Reserve Grondzaken wordt uitgebreid toegelicht in de Nota Grondbeleid actualisatie per 1-1-2026.

7.1 Doel van Reserve Grondzaken en Verliesvoorziening Grondzaken

De reserve grondzaken (hierna RG) is één van de onderdelen van de algemene reserve van de gemeente. De RG is de reserve waarin de resultaten met elkaar worden verrekend van de actieve grondexploitaties, voorbereidende grondexploitaties, faciliterend grondbeleid en de strategische gronden. Binnen de reserve kunnen eventuele positieve en negatieve financiële effecten van de totale grondzakenportefeuille met elkaar gesaldeerd worden. Op deze wijze hebben mutaties niet direct een effect op de gemeentebegroting, maar is een buffer gecreëerd. De Verlies Voorziening Grondzaken (hierna VVG) is een voorziening die ten laste van de RG wordt gebracht. Met deze verliesvoorziening wordt een voorziening getroffen voor verwachte negatieve resultaten van o.a. de actieve grondexploitaties en andere verwachte tegenvallers (een soort spaarpot) of bedragen die al vastgelegd zijn. In onderstaande afbeelding is in een schema te zien uit welke componenten het saldo van de RG is opgebouwd.



Afbeelding 8: Opbouw van de reserve grondzaken (RG)

Indien grondexploitaties met winst worden afgesloten, of tussentijds winstneming genomen moet worden, dan komt deze winst ten goede aan de RG. Voor grondexploitaties met een negatief resultaat wordt in principe een voorziening getroffen ten laste van de RG: de Voorziening Verlies Grondzaken.

Bij een voorbereidende grondexploitatie worden de voorbereidingskosten in principe gedekt uit een krediet. Indien het project doorgang vindt, worden deze kosten meegenomen in de grondexploitatie en moeten de kosten gedekt worden uit o.a. grondverkoop. Wanneer een project niet door kan gaan, komen deze voorbereidende kosten ten laste van de RG.

In het geval dat de hoogte van de RG onvoldoende is om eventuele voorzieningen te kunnen nemen, zal bijstorten vanuit de Algemene reserve noodzakelijk zijn. Het streven binnen de portefeuille grondzaken is om te voorkomen dat dit zich voordoet.

Nieuw: Realisatiestimulans

De Realisatiestimulans is een rijksregeling, vastgesteld in november 2025, waarmee gemeenten financieel worden gestimuleerd om meer betaalbare woningen te realiseren; voor iedere betaalbare woning waarvan de bouw start in de periode 2025–2029 ontvangt de gemeente een vaste bijdrage van € 7.000, die vrij besteedbaar is en niet hoeft te worden doorbetaald aan derden. De gemeenteraad heeft in december 2025 besloten om de ontvangen bijdragen voorlopig toe te voegen aan de Reserve Grondzaken en om de inzet van deze middelen per project of bestedingsdoel steeds afzonderlijk aan de raad voor te leggen. Daarbij gelden vooraf vastgestelde criteria, waarbij de inzet aantoonbaar moet bijdragen aan versnelling van woningbouw en/of een toename van het aandeel betaalbare woningen, met waar mogelijk een extra impuls voor middenhuur.

7.2 Verantwoording

Inzicht in de stand van de RG wordt eenmaal per jaar gegeven in het MPG. Hier wordt melding gemaakt van toevoegingen en onttrekkingen vanuit de reserve en de actuele stand weergegeven.

De portefeuillehouder Grondzaken is verantwoordelijk voor de verantwoording en monitoring van de hoogte van de RG. Mutaties binnen de RG worden door de gemeenteraad geaccordeerd.

7.3 Actuele stand Reserve Grondzaken en Voorziening Grondzaken

De Reserve Grondzaken en Voorziening Grondzaken is ingesteld per 1-1-2017. Mutaties die zich in het boekjaar 2016 hebben voorgedaan zijn met terugwerkende kracht verwerkt in de reserve. Mutaties die zich in het boekjaar 2017 t/m 2025 hebben voorgedaan leiden nu tot een stand van de Reserve grondzaken van **€ 17,568 miljoen** per 31-12-2025. En een stand van de Voorziening Grondzaken van **€ 0,851 mln.**

In tabel 20 is een overzicht weergegeven van de mutaties in 2025 van de Reserve Grondzaken. In tabel 21 is een overzicht weergegeven van de mutaties in 2025 van de Verlies Voorziening Grondzaken.

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
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
Mutaties 2025		
1) Onttrekking verlies voorziening negatief saldo grondexploitatie Buitenlust	€	-0,101
2) Onttrekking terugdraaien deel winstneming grondexploitatie Plantage de Sniep	€	-0,439
3) Toevoeging vrijval verlies voorziening Hof van Saan	€	0,174
4) Toevoeging saldo SPUK Oekraine 2025	€	1,337
5) Toevoeging tussentijdse winstneming grondexploitatie Holland Park West	€	0,506
Stand 31-12-2025	€	17,568
6) Toevoeging afsluiten project Arent Krijtsstraat 1	€	0,029
Stand 1-1-2026	€	17,597
7) Reservering saldo SPUK Oekraine 2022 t/m 2025 tbv flexwoningen	€	-5,898
Stand 1-1-2026 rekening houdend met dekking flexwoningen	€	11,700

Tabel 20: 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
Stand 31-12-2023	€	1,031
Mutaties 2024:		
1) Vrijval negatief saldo grondexploitatie Buitenlust	€	-0,107
Stand 31-12-2024	€	0,924
Mutaties 2025:		
1) Toevoeging aanvullend negatief saldo grondexploitatie Buitenlust	€	0,101
3) Vrijval negatief saldo Hof van Saan	€	-0,174
Stand 31-12-2025	€	0,851

Tabel 21: Actuele stand van de Voorziening verlies grondzaken (VVG) Voor het beknopte overzicht worden enkel de mutaties van de afgelopen 2 jaren weergegeven.

Toelichting mutaties 2025

1. De actieve grondexploitatie Sociale woningbouw Buitenlust sluit op 31-12-2025 met een geprognosticeerd negatief saldo van € -0,586 mln. netto contante waarde. Zie voor een uitgebreide toelichting paragraaf 9.3. De BBV schrijft voor dat geprognosticeerde verliezen moeten worden voorzien. Eind 2024 was er reeds een verlies voorzien van € -0,485 mln. netto contante waarde. Het projectsaldo is dit jaar dus verslechterd. Daarom moet nu eind 2025 een bedrag van € 0,101 mln. aanvullend toegevoegd worden aan de verliesvoorziening.
2. De grondexploitatie Plantage de Sniep is grotendeels afgerond; alleen het deelgebied Rietschuurhof is nog actief. Door het vrijvallen van resterende budgetten is de exploitatie boekhoudkundig weer winstgevend geworden. De resultaten zijn de afgelopen jaren verwerkt volgens de POC-methode van de commissie BBV. Dit leidde tot een wisselend beeld: in 2022 is een verlies geboekt en is € 0,818 mln. van eerder gestorte winst teruggehaald uit de Reserve Grondzaken, in 2023 is winst gerealiseerd en € 0,506 mln. gestort in deze reserve. In 2024 en 2025 zijn opnieuw verliezen ontstaan, waardoor respectievelijk € 0,192 mln. en nu bij deze Jaarrekening 2025 € 0,439 mln. van eerder genomen winst is teruggedraaid.
3. Bij het MPG 2023 en 2024 was een tekort van € 440.000 geraamd voor hogere en langer doorlopende plankosten binnen het project Hof van Saan, waarvoor een verliesvoorziening is gevormd. Door versnelling van de bouw en nieuwe afspraken over het verhalen van plankosten is dit tekort verlaagd naar € 266.000. Hierdoor kan € 174.000 vrijvallen uit de verliesvoorziening. Zie voor een uitgebreidere toelichting paragraaf 5.3.
4. 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 jaren 2022 t/m 2024 zijn na aftrek van de gemaakte kosten daarom toegevoegd aan de Reserve Grondzaken. Bij deze jaarrekening 2025 vindt een aanvulling van € 1,337 mln. plaats. 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 € 5,898 mln. apart benoemd in de stand van de Reserve Grondzaken ter dekking van een mogelijk tekort op de investering in de flexwoningen.
5. Door een aantal grondverkopen in de grondexploitatie Holland Park West kon en (moest) er voorgaande jaren in dit project winst worden genomen. De commissie BBV schrijft de POC-methode voor winstneming verplicht voor. Door toepassing van deze methode is nu aanvullende winstneming van € 0,506 mln. aan de orde, omdat het saldo van het project dit jaar wat is verbeterd. Daarmee is de totale winstneming inclusief voorgaande jaren inmiddels € 12,4 mln. in dit project. Zie ook toelichting in paragraaf 9.2.

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 31-12-2025.

Daarnaast stellen we een mutatie bij besluitvorming over de Jaarrekening voor, die verder effect heeft en zal worden verwerkt in boekjaar 2026.

6. Het woningbouwproject aan de Arent Krijtsstraat is inmiddels afgerond, waardoor het project ook financieel administratief kan worden afgesloten. Na aftrek van alle gemeentelijke kosten resteert een klein positief saldo van € 0,029 mln. Dit saldo wordt toegevoegd aan de Reserve Grondzaken. Zie voor een uitgebreidere toelichting paragraaf 5.1.

8 VENNOOTSCHAPSBELASTING

(Vpb)

8.1 Inleiding

Per 1 januari 2016 is de Wet modernisering Vpb-plicht overheidsondernemingen in werking getreden. Dit betekent dat overheidsondernemingen onder bepaalde voorwaarden vennootschapsbelastingplichtig zijn. Dat betekent overigens niet altijd dat ze ook echt vennootschapsbelasting (hierna: Vpb) gaan betalen.

Het gemeentelijke grondbedrijf / de gemeentelijke grondexploitaties kunnen aangemerkt worden als *mogelijk* Vpb-plichtig. Een belangrijke voorwaarde voor het grondbedrijf is of er sprake is van een winstoogmerk. Het winstoogmerk is een subjectief begrip dat fiscaal wordt geobjectiveerd. Wanneer er bij een (clustering van) activiteit(en) structureel sprake is van vermogensoverschotten, dan wordt fiscaal een winstoogmerk aangenomen, ook al wordt er geen winst beoogd. In dat geval wordt de (clustering van) activiteiten als een onderneming beschouwd die (mogelijk) Vpb-plichtig is.

8.2 Situatie Diemen

Voor de gemeentelijke grondexploitaties is een quickscan ontwikkeld, waarmee kan worden vastgesteld of bij de grondexploitaties sprake is van vermogensoverschotten. De quickscan voor de activiteiten van het grondbedrijf van de gemeente Diemen zijn in tabel 20 weergegeven. Feitelijk betreft dit alleen de actieve grondexploitaties.

QuickScan VpB Bedragen in €												
	1-1-2015	1-1-2016	1-1-2017	1-1-2018	1-1-2019	1-1-2020	1-1-2021	1-1-2022	1-1-2023	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026
	T-1	T=0	T+1	T+2	T+3	T+4	T+5	T+6	T+7	T+8	T+9	T+10
Saïdo contante waarde	5.023	37.640	332.365	390.276	4.442.488	23.556.174	23.540.448	15.354.281	15.001.052	15.239.748	15.786.100	15.504.615
Plantage de Sniep	5.023	37.640	94	390.276	107.871	115.533	51.764	327.380	141.800	371.576	76.589	218.781
Vernijn Stuartweg 3-5 (afgesloten)	-	-	332.271	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Holland Park West	-	-	-	-	4.160.852	23.377.837	23.436.584	15.501.159	15.474.893	15.460.606	15.809.094	15.669.169
Nieuwe locatie tankstation (afgesloten)	-	-	-	-	173.765	62.804	52.099	-	-	-	-	-
Sociale woningbouw Buitenlust	-	-	-	-	-	-	-	474.258	615.630	592.433	485.263	585.879
Harmoniehof	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	385.679	202.545
Evidente verschillen	19.195.539	20.815.283	23.280.148	24.096.071	24.862.966	25.408.795	25.068.127	14.314.293	15.036.220	13.022.413	12.550.078	13.404.794
<i>Grondbedrijfvreemde activiteiten:</i>												
Kapitaalstortingen en ontrekkingen	47.640.460	47.640.460	50.588.403	51.387.594	51.432.307	51.224.258	50.631.523	40.360.036	40.750.036	38.447.036	38.532.805	38.465.805
Plantage de Sniep	47.640.460	47.640.460	50.588.403	51.654.600	51.432.307	51.349.258	50.756.523	50.007.036	50.825.036	50.319.036	50.404.805	50.843.805
Vernijn Stuartweg 3-5 (afgesloten)	-	-	-	267.005	-	-	-	-	-	-	-	-
Holland Park West	-	-	-	-	-	-	-	9.647.000	10.075.000	11.872.000	11.872.000	12.378.000
Nieuwe locatie tankstation (afgesloten)	-	-	-	-	-	125.000	125.000	-	-	-	-	-
Sociale woningbouw Buitenlust	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Harmoniehof	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rente	27.615.238	26.255.263	27.725.566	27.604.325	27.563.250	26.058.394	25.915.964	26.448.268	26.121.455	25.618.503	26.124.437	25.290.534
Plantage de Sniep	27.615.238	26.255.263	27.725.566	27.576.904	27.563.250	27.536.800	27.476.791	27.438.868	27.437.771	27.418.809	27.453.863	27.423.334
Vernijn Stuartweg 3-5 (afgesloten)	-	-	-	27.421	-	-	-	-	-	-	-	-
Holland Park West	-	-	-	-	-	1.479.584	1.560.904	1.001.375	1.347.246	1.841.223	1.343.220	2.176.713
Nieuwe locatie tankstation (afgesloten)	-	-	-	-	-	1.177	76	-	-	-	-	-
Sociale woningbouw Buitenlust	-	-	-	-	-	-	10.774	30.930	40.918	23.309	9.515	40.879
Harmoniehof	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.034
Toekomstige prijsstijgingen	829.683	569.914	417.311	312.801	993.909	242.931	352.567	402.625	407.639	193.881	141.709	229.523
Plantage de Sniep	829.683	569.914	417.311	312.801	94.029	27.888	132.169	102.404	115.607	6.242	15.614	66.990
Vernijn Stuartweg 3-5 (afgesloten)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Holland Park West	-	-	-	-	889.348	214.785	220.188	216.199	197.486	155.402	126.435	142.669
Nieuwe locatie tankstation (afgesloten)	-	-	-	-	10.532	257	210	-	-	-	-	-
Sociale woningbouw Buitenlust	-	-	-	-	-	-	-	83.921	94.546	44.720	25.888	8.663
Harmoniehof	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.000	11.201
Voorlopige indicatie Quickscan	19.190.516	20.777.643	22.947.783	24.486.347	20.420.478	1.852.622	1.527.679	1.039.988	35.168	2.217.335	3.236.022	2.099.821
> Structureel positief: bepaal resultaat op fiscale grondslag												
> Rond de nul of fluctuerend: nader onderzoek noodzakelijk bij voorbeeld Post-Quickscan												
> Structureel negatief: indicatie geen onderneming												
Post-Quickscan												
Rente: toevoeging proportionele rentetoe	-	-	-	-	-	-	-	-	6.492.153	6.492.153	6.492.153	6.492.153
Plantage de Sniep	-	-	-	-	-	-	-	-	6.492.153	6.492.153	6.492.153	6.492.153
Voorlopige indicatie Post-Quickscan	19.190.516	20.777.643	22.947.783	24.486.347	20.420.478	1.852.622	1.527.679	1.039.988	6.527.321	4.274.818	3.256.131	4.392.333

Tabel 22: Quickscan activiteiten grondbedrijf gemeente Diemen.

De quickscan is ingevuld op basis van de MPG gegevens van de opeenvolgende afgelopen jaarrekeningen; met jaarrekening 2025 (T=10). Een belangrijke opmerking bij de quickscan is dat alle interne, gemeentelijke verrekeningen moeten worden gecorrigeerd op de grondexploitatie (*grondbedrijfvreemde activiteiten*). Dit betekent dat in het verleden gedane afboekingen, geactiveerde kosten en winst- en verliesneming uit de grondexploitaties zijn gehaald. Ook de geboekte rente moet worden geëlimineerd en speelt geen rol in de scan.

Conclusie quickscan

Het resultaat van de activiteiten bedraagt voor dit jaar ca. € 2,1 miljoen *positief*. Deze uitkomst is net als vorig boekjaar positief, maar is relatief beperkt. Terugkijkend, naar de trend van de afgelopen jaren, kan 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 overtuigende trend zien, vandaar dat een post-quickscan is uitgevoerd. Hieronder een nadere toelichting.

Conclusie post-quickscan

Er is sinds 2023 ook aanvullend onderzoek gedaan, op basis van de zogenoemde post-quickscan. De post-quickscan houdt in dat de geëlimineerde rente op fiscale wijze wordt herberekend. Dit is gedaan door terug te kijken tot 1-1-2001 en per boekjaar voor de actieve grondexploitatie Plantage de Sniep in kaart te brengen wat de boekwaarde was van de toenmalige grondexploitatie (na aftrek van rente). Vervolgens wordt/ is over deze boekwaarde de toenmalige werkelijke externe rente over de leningenportefeuille berekend (met een correctie voor de verhouding eigen vermogen en vreemd vermogen, die fiscaal fictief wordt vastgesteld op 66% vreemd vermogen).

Het blijkt dat het voor Plantage de Sniep zeer aannemelijk is dat fiscaal een grote rentecomponent (ca. € 6,5 mln. met voorzichtig ingeschatte uitgangspunten) overblijft om toe te rekenen aan de grondexploitatie, waardoor het resultaat van de quickscan met circa € 6,5 mln. daalt. Daarmee heeft de gemeente een zeer laag risicoprofiel voor de Vpb-positie van het grondbedrijf. Dit omdat de post-quickscan alsnog een negatief saldo geeft van het totaal aan grondexploitaties (€4,4 miljoen negatief) ongeacht de geactiveerde kosten.

Tot slot is het aannemelijk, gezien de ambities die de gemeente heeft op het gebied van bijvoorbeeld sociale woningbouw, dat de komende jaren nog enkele grondexploitaties worden geopend met een negatief resultaat. Dit zal ook resulteren in een negatiever resultaat van de quickscan. Daarom is en blijft de conclusie dat het gemeentelijk grondbedrijf niet Vpb-plichtig is.

Belastingdienst

Op basis van de huidige financiële kaders blijft het gemeentelijk grondbedrijf voor de jaarrekening 2025 niet vennootschapsbelastingplichtig. Deze conclusie is onderbouwd met een quickscan en nader bevestigd met een aanvullend, defensief uitgevoerd post-quickscan. Deze zijn getoetst door een extern fiscaal bureau en de getrokken conclusies worden als juist en verdedigbaar beoordeeld.

Hoewel enkele aandachtspunten bestaan, wordt het risico gering geacht dat de Belastingdienst dit standpunt succesvol kan betwisten. Daarom is vooroverleg met de Belastingdienst niet opportuun.

De Belastingdienst doet doorgaans pas een definitieve uitspraak bij het vaststellen van de aanslag over het betreffende belastingjaar. Na vaststelling kan zij hier nog tot vijf jaar na afloop van het kalenderjaar op terugkomen; daarna verjaart dit recht. Voor de jaren tot en met 2024 zijn inmiddels definitieve aanslagen opgelegd waarin het grondbedrijf als niet-Vpb-plichtig is aangemerkt, zonder dat de Belastingdienst hiertegen bezwaar heeft gemaakt. De jaren 2016 tot en met 2020 zijn verjaard; eind 2026 verjaart 2021.

De Vpb-positie is transparant opgenomen in de rapportages binnen het DHT-toezicht van de Belastingdienst (Doorontwikkeld Horizontaal Toezicht), waarin de vennootschapsbelasting als beheerst risico is benoemd. Dit heeft niet tot vragen geleid en het DHT-convenant bevestigt het vertrouwen van de Belastingdienst in de gehanteerde beheersmaatregelen.

9 BIJLAGE: DETAILS GRONDEXPLOITATIES

9.1 Actieve grondexploitatie: Plantage de Sniep

1. Plangebied en ruimtegebruik
2. Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten
3. Programma
4. Verschillenanalyse
5. Risico's en effectenanalyse

9.2 Actieve grondexploitatie: Holland Park West

1. Plangebied en ruimtegebruik
2. Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten
3. Programma
4. Verschillenanalyse
5. Risico's en effectenanalyse

9.3 Actieve grondexploitatie: Sociale woningbouw Buitenlust

1. Plangebied en ruimtegebruik
2. Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten
3. Programma
4. Verschillenanalyse
5. Risico's en effectenanalyse

9.4 Actieve grondexploitatie: Harmoniehof

1. Plangebied en ruimtegebruik
2. Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten
3. Programma
4. Verschillenanalyse
5. Risico's en effectenanalyse

9.1 Actieve grondexploitatie: Plantage de Sniep

9.1.1 Plangebied en ruimtegebruik

Het plangebied van de grondexploitatie 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 (zie afbeelding 1). In 2021 is deelgebied Rietschuurhof toegevoegd aan de grondexploitatie.



Afbeelding 1: Overzichtskartaal plangebied

Medio jaren negentig is de gemeente Diemen begonnen met het verwerven van vastgoed en gronden op deze locatie. In tabel 1 wordt de toekomstige functie van de verworven gronden weergegeven.

Elementen in exploitatie	oppervlakte	%
uitgeefbaar	97.977 m ²	49,26%
verharding	53.836 m ²	27,07%
groen	32.862 m ²	16,52%
water	14.207 m ²	7,14%
overig	m ²	0,00%
totaal elementen in exploitatie	198.882 m ²	100,00%

Tabel 1: Ruimtegebruik grondexploitatie Plantage de Sniep

9.1.2 Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten

Het gebied is in verschillende deelgebieden opgeknipt, die door verschillende ontwikkelaars inmiddels grotendeels zijn ontwikkeld. Op afbeelding 1 zijn de verschillende deelgebieden weergegeven.

Het laatste deelgebied binnen de grondexploitatie Plantage de Sniep dat nog in ontwikkeling is, betreft het **Rietschuurkwartier (R)**. Dit gebied bestaat uit drie planonderdelen:

1. **De Grote Rietschuur** (monument – transformatie),
2. **Het Rietschuurhof** (nieuwbouwprogramma De Alliantie), en
3. **De 18 sociale huurwoningen aan de Maalderij** (verplaatsbare flexwoningen).

De gemeente heeft de gronden in 2018 verworven na beëindiging van de erfpacht met Pantar en in 2019 is de Grote Rietschuur aangewezen als gemeentelijk monument. In 2022 stelde de raad het SPvE en het financiële kader vast; na marktconsultatie en een mislukte verkoopronde in 2023 is het SPvE in 2024 aangepast.

In 2025 stonden de werkzaamheden in het teken van ontwerputwerking, selectie en vergunningverlening.

- De Grote Rietschuur is begin 2025 gegund aan AHAM Vastgoed; op 1 april 2025 is de kooprealisatie-overeenkomst ondertekend. AHAM is gestart met het uitwerken van het voorlopig ontwerp.
- Het Rietschuurhof wordt ontwikkeld door De Alliantie, die in 2025 verder werkte aan het voorlopig ontwerp. Het geluidsvraagstuk en aanvullende eisen vragen om extra uitwerking, waardoor het ontwerptraject langer duurt.
- In dit MPG 2025 is de locatie De Maalderij toegevoegd aan de grondexploitatie Plantage de Sniep, omdat de ontwikkeling van de 18 sociale huurwoningen binnen de grenzen van dit exploitatiegebied plaatsvindt, zoals door de raad besloten op 14 januari 2025. Het betreft een woonblok van 18 verplaatsbare sociale huurwoningen dat in het voorjaar 2026 vanaf de Bergwijkdreef is verplaatst naar de Maalderij. Door deze toevoeging worden zowel de kosten (zoals het bouw- en woonrijp maken) als de verwachte opbrengsten verwerkt binnen de grex. De financiële effecten hiervan worden nu meegenomen in het MPG 2025.

De overige werkzaamheden in het plangebied, buiten het Rietschuurkwartier om, zijn nagenoeg allemaal uitgevoerd aan de Sportlaan en Muidertrekvaart. Er zijn nog een paar restpunten over.

9.1.3 *Programma*

In totaal worden op Plantage de Sniep 1.130 woningen gerealiseerd. Het volledige programma is grotendeels voltooid; alleen het Rietschuurkwartier, met in totaal 63 woningen, bevindt zich nog in ontwikkeling en wordt de komende jaren verder uitgewerkt.

Voor De Grote Rietschuur wordt uitgegaan van een programma met een gezondheidsfunctie en een horecavoorziening die samen het levendige hart van het gebied gaan vormen.

Daarnaast is binnen de wijk een brede school gerealiseerd en bevat de wijk een beperkt deel commercieel programma, waaronder een horecavoorziening op de Punt Sniep.

De volledige transformatie van Plantage de Sniep, inclusief het Rietschuurkwartier, wordt volgens de huidige planning eind 2029 afgerond. In tabel 2 is weergegeven in welke verhoudingen het totale programma is of wordt gerealiseerd.

Woningbouw	prijsgrens	gerealiseerd	nog te realiseren	totaal
sociale huur		106 	52	158
middeldure huur (app)		0	11	11
vrije sector huur		339	0	339
appartement koop		12	0	12
rijwoning koop		424	0	424
2^1-kap koop		101	0	101
vrijstaand koop		85	0	85
totaal		1067	63	1130

Overig programma	gerealiseerd	nog te realiseren	totaal
kantoren	0	0	0
bedrijven	0	0	0
commerciële voorzieningen	500	600	1100
niet-commerciële voorzieningen	2500	600	3100
totaal	3.000	1.200	4.200

Tabel 2: Programma Plantage de Sniep

9.1.4 Verschillenanalyse

In tabel 3 zijn de verschillen ten opzichte van de vorige grondexploitatie weergegeven. Bij het MPG van 2024 sloot de grondexploitatie qua eindwaarde op circa € 0,08 mln. positief en qua contante waarde is dit circa € 0,08 mln. positief.

Het resultaat op eindwaarde in onderhavig MPG is circa € -0,23 mln. negatief en op (netto) contante waarde is dit ca. € -0,21 mln. negatief.

Na het terugdraaien van eerdere winstneming leidt dit tot een eindwaarde van **€ 0,24 mln. positief** en op (netto) contante waarde is dit **€ 0,22 mln. positief**.

KOSTEN	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2026 na winstneming	verschil
verwerving	29.709.666	29.709.666	29.709.666	0
sloop en milieuvorzieningen	34.967.438	34.967.438	34.967.438	0
bouwrijpmaken	17.847.363	17.925.076	17.925.076	77.713
woonrijpmaken	15.506.074	15.650.510	15.650.510	144.436
plankosten	16.384.551	16.660.435	16.660.435	275.884
kosten afschrijven en activeren	22.292.903-	22.276.739-	22.276.739-	16.164
overige kosten	4.905.757	4.916.060	4.477.060	-428.697
kunstwerken	-	-	-	0
totale kosten	97.027.946	97.552.446	97.113.446	85.500

OPBRENGSTEN				
verkopen	83.904.018	84.191.794	84.191.794	287.776
subsidies	19.950	7.490	7.490	-12.460
gemeentelijke bijdragen	1.375.851	1.375.851	1.375.851	0
overige opbrengsten	11.813.223	11.813.223	11.813.223	0
totale opbrengsten	97.113.042	97.388.358	97.388.358	275.316

SALDO NOMINAAL	85.096	164.088-	274.912	189.816
kosten- en opbrengstenstijging	15.614	66.990-	66.990-	-82.604
renteberekening	17.812-	1.942	28.880	46.693
SALDO CONTANTE WAARDE	76.589	211.698-	218.781	142.192
op eindwaarde per 31-12-2029	82.897	229.136-	236.802	153.905

Tabel 3: Verschillen kosten en baten huidige en voorgaande grondexploitatie, **na winstneming**.

Hieronder wordt op hoofdlijnen een toelichting gegeven 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. Een uitgebreide verklaring van deze en andere verschillen is af te lezen in de tabel in geheime bijlage A2. De verschillenanalyse is gemaakt met het MPG 2024. Voor het Rietschuurkwartier is de locatie voor de sociale huurwoningen toegevoegd aan de grondexploitatie.



Afbeelding 2: De Grote Rietschuur gaat herontwikkeld worden

Bouwrijp maken

- In het Rietschuurkwartier zijn in 2025 diverse voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd, zoals het voorbelasten van de grond, het verplanten van bomen en het opruimen van het terrein. Deze kosten zijn toegerekend op eenheidsniveau, wat heeft geleid tot een verschil ten opzichte van vorig jaar, resulterend in een **stijging van €16k**.
- De post voor de Muidertrekvaart is vrijgevallen, omdat dit onderdeel is afgerond. De resterende kosten zijn afgewaardeerd, wat resulteert in een **daling van €11k**.
- In 2025 is budget verleend voor het bouwrijp maken van de 18 sociale huurwoningen aan De Maalderij. De werkzaamheden zijn uitgevoerd en de boekwaarde is toegevoegd, wat resulteert in een **stijging van €91k**.
- De prijsindexatie van 1-1-2025 naar 1-1-2026 is verwerkt, wat resulteert in een **stijging van €8k**.
- Het percentage onvoorzien BRM is bijgesteld van 15% naar 10%, aangezien de werkzaamheden vorderen, wat resulteert in een **daling van €26k**.

De totale kosten voor bouwrijp maken **stijgen per saldo met €78k**.

Woonrijp maken

- In 2025 is budget beschikbaar gesteld voor het woonrijp maken van de 18 sociale huurwoningen aan De Maalderij. Deze werkzaamheden moeten nog worden uitgevoerd, wat resulteert in een **stijging van €124k**.
- De prijsindexatie van 1-1-2025 naar 1-1-2026 is verwerkt, wat resulteert in een **stijging van €20k**.

De totale kosten voor woonrijp maken **stijgen per saldo met €144k**.

Plankosten

- De in 2025 gemaakte plankosten zijn toegevoegd; de resterende plankosten vormen een raming voor BRM en WRM, wat resulteert in een **stijging van €223k**.
- Het percentage voor ontwerp & engineering voor het Rietschuurkwartier is verhoogd van 9% naar 12%, omdat in 2025 extra uitwerking nodig is (o.a. geluidsopgave bij het Rietschuurhof), wat resulteert in een **stijging van €12k**.
- Het percentage voor directie & toezicht is verhoogd van 5% naar 10%, op basis van de resterende werkzaamheden en de benodigde toezichtcapaciteit bij de uitwerking en realisatie van BRM/WRM (incl. Maalderij en Rietschuurkwartier), wat resulteert in een **stijging van €38k**.
- De plankosten voor procesbegeleiding en communicatie stijgen beperkt door lichte stijging van opbrengsten en beperkte daling in WRM-kosten; dit is marginaal, wat resulteert in een **stijging van €0k** (af rondingsverschil).
- De plankosten voor onderzoeken nemen af omdat deze worden berekend als percentage van de totale investeringen; doordat de totale investeringen dalen, nemen deze plankosten eveneens af, wat resulteert in een **daling van €5k**.
- Door overige verschuivingen binnen de raming is de post onvoorzien gestegen, wat resulteert in een **stijging van €7k**.

De totale plankosten **stijgen per saldo met €276k**.

Kosten afschrijven en activeren

- Het bedrag voor de geluidsschermen is geactiveerd; dit leidt inhoudelijk niet tot een wijziging in de kostenstand, wat resulteert in een **mutatie van €0k**.
- De rentetoerekening over het saldo van boekwaarde kosten en opbrengsten is verwerkt, wat resulteert in een **stijging van €16k**.

De totale mutatie binnen kosten afschrijven en activeren **bedraagt per saldo € 16k.**

Overige kosten

Er zijn in 2025 kosten gemaakt voor instandhouding; door indexatie en een aangepaste planning vallen deze kosten hoger uit, wat resulteert in een **stijging van € 10k.**

Winstneming

De afgelopen jaren heeft de grondexploitatie een positief saldo gehad. Daardoor is volgens de POC methode¹⁸ aangetoond dat er winst genomen moest worden. In 2020 is er € 449K winst genomen en in 2021 € 755K. Bij het MPG 2022 was er sprake van een negatieve exploitatie, waardoor winst weer is teruggebracht in het project, € 818K. In 2023 was opnieuw sprake van een positieve exploitatie en is € 506k winst genomen. In 2024 is er € 192k aan winst teruggebracht. In dit MPG is wederom winst teruggedraaid, conform de POC-systematiek. Het betreft een **correctie van € 439k**, die is verwerkt onder de overige kosten.

Opbrengsten

- Op de locatie waar de 18 sociale huurwoningen worden gerealiseerd, is de grondwaarde aangepast naar het niveau van sociale woningbouw. Dit leidt tot een lagere opbrengst wat resulteert in een **daling van € 121k.**
- De grondopbrengst voor middenhuurwoningen is geïndexeerd, wat resulteert in een **stijging van € 9k.**
- De Grote Rietschuur is verkocht voor € 400k, terwijl eerder werd uitgegaan van geen opbrengst. De levering moet nog plaatsvinden; er is reeds 10% waarborgsom gestort. Dit resulteert in een **stijging van € 400k.**

9.1.5 Risico's en effectenanalyse

9.1.5.1 Effectenanalyse: macro-economische onzekerheden

Grondexploitaties zijn onderhevig aan diverse factoren, zoals 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 wordt uitgegaan van voorzichtig realistische inschattingen. De inschatting van de marktsituatie wordt vooral gebaseerd op de verkoopervaringen die de afgelopen tijd zijn opgedaan in diverse projecten in de gemeente Diemen. Om het bestuur en het management een idee te geven over de impact van afwijkingen op de gehanteerde inschattingen, is bij de grondexploitatie van Plantage de Sniep een effectenanalyse opgenomen.

In tabel 4 is af te lezen dat onder invloed van positieve of negatieve macro-economische ontwikkelingen het saldo van de grondexploitatie een breedte heeft van ca. **€ 117K** voordelig en **€ 186K** nadelig t.o.v. het huidige saldo van de grondexploitatie.

Nb. De mogelijke gevolgen zijn weergegeven op netto contante waarde per 1-1-2026.

¹⁸ Voor het bepalen van de tussentijdse winst is door de Commissie BBV aansluiting gezocht bij de algemeen aanvaardbare methodiek, waarbij rekening is gehouden met de bijzondere kenmerken van gemeentelijke grondexploitaties. Deze methode noemen we de POC-methode (Percentage of completion). Zie voor een nadere toelichting Bijlage 4 van de Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2023, Commissie BBV.

GEVOELIGHEIDSANALYSE				
Spreiding	gevolgen	waarschijnlijk	VOORDELIG	NADELIG
1 rentestand	Daalt of stijgt met 0,5%	1,5%	-9.017	-9.142
2 kostenstijging	Daalt of stijgt met 2%	2,5%	49.326	50.513
3 opbrengstenstijging	Daalt of stijgt met 1%	2,0%	-17.016	50.847
4 kostenraming verwerving, sloop en milieu	Daalt of stijgt met 5%	conform grex	0	0
5 kostenraming bouwrijp en woonrijp	Daalt of stijgt met 5%	conform grex	52.436	52.436
6 kostenraming plankosten	Daalt of stijgt met 5%	conform grex	27.394	27.394
7 opbrengstenraming verkopen	Daalt of stijgt met 1%	conform grex	14.266	14.266
Totaal			€ 117.388	€ 186.313

Tabel 4: Invloed van mogelijke positieve en negatieve macro economische ontwikkelingen op de grondexploitatie

9.1.5.2 Kansen- en risicoanalyse: project specifieke onzekerheden

Bij de voorbereiding en realisatie van grootschalige projecten spelen tal van project specifieke onzekerheden en nader te onderzoeken of af te spreken onderdelen/ factoren een rol. De kansen- en risicoanalyse geeft inzicht in deze onzekerheden die mogelijk kunnen optreden. Hierbij is het streven om eventuele risico's met een negatieve financiële impact zoveel mogelijk te voorkomen; op welke onderdelen kunnen deze zich voordoen en hoe kunnen we deze beheersen?

In tabel 5 is een cumulatie van de kansen en risico's voor Plantage de Sniep weergegeven. Middels een inventarisatie zijn de voorzienbare risico's verzameld. Belangrijk daarbij is het om te onderzoeken welke beheersmaatregelen genomen kunnen worden. Vervolgens zijn de risico's op twee aspecten gewaardeerd, te weten het verwachte financieel gevolg en de kans op het daadwerkelijk voordoen. Het risico wordt bepaald door de risicokans te vermenigvuldigen met het financieel gevolg.

Het totale saldo van de kansen en risico's is afgenomen ten opzichte van het voorgaande MPG. Dit komt doordat het project steeds verder vordert. Hierdoor kunnen de lange termijn onzekerheden steeds verder worden teruggebracht. Desondanks blijven risico's en kansen belangrijk om te monitoren.

BEDREIGINGEN GEBEURTENISSEN				
Risicogebeurtenis	gevolgen	waarschijnlijk	KANS	€ RISICO
RISICO'S				
Totaal		€ 620.000	39%	€ 240.000
KANSEN GEBEURTENISSEN				
Risicogebeurtenis	gevolgen	waarschijnlijk	KANS	€ RISICO
KANSEN				
Totaal		€ 120.000	30%	€ 40.000
SALDO				
		€ 500.000	40%	€ 200.000

Tabel 5: Cumulatie kansen en risico's in grondexploitatie de Sniep

Vanwege gevoeligheid van de informatie is in de geheime bijlage A4 een overzicht van alle kansen en risico's opgenomen en worden deze niet in de openbaarheid weergegeven. De grootste risico en kansen zijn:

- Risico: vertraging van het project waardoor de plankosten stijgen.

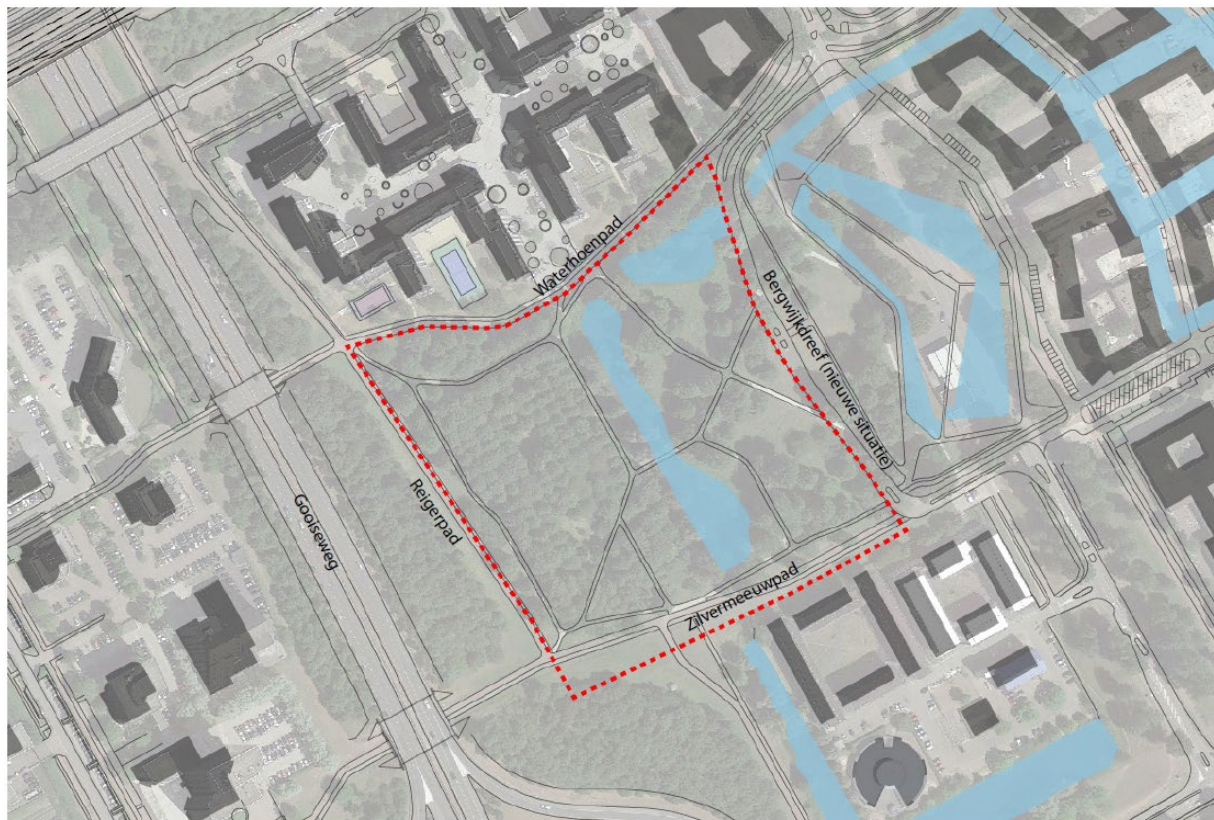
Ten aanzien van het saldo van kansen en risico's van **€ 0,20 mln.** wordt opgemerkt dat dit reeds is afgedekt middels een risicoreservering bij de Jaarrekening 2025. Zie daarvoor de

risicoparagraaf van deze Jaarrekening. Het eventuele negatieve financiële effect kan daarmee worden opgevangen.

9.2 Actieve grondexploitatie: Holland Park West

9.2.1 Plangebied en ruimtegebruik

Het volledige plangebied was in eigendom van de gemeente en heeft een oppervlakte van ca. 4,35 hectare. Inmiddels is een groot deel verkocht en geleverd aan de projectontwikkelaar. Het plangebied ligt globaal gezien ten zuiden van Campus Diemen Zuid en ten westen van Holland Park (Oost) dat gerealiseerd is. Van noord met de klok mee naar west volgen de plangrenzen het Waterhoenpad, de nieuwe verlegde Bergwijkdreef, de kadastrale grens ten zuiden van het Zilvermeeuwpad en aan de westzijde het Reigerpad (zie afbeelding 1).



Plangebied Holland Park West

Afbeelding 1: Overzichtskaart plangebied

In tabel 1 ziet u de verhouding hoe de grond wordt ontwikkeld naar functionaliteit.

Elementen in exploitatie	oppervlakte	%
uitgeefbaar	20.795 m ²	48%
verharding	11.624 m ²	27%
groen	8.530 m ²	20%
water	2.241 m ²	5%
overig	m ²	0%
totaal elementen in exploitatie	43.190 m²	100%

Tabel 1: Ruimtegebruik

9.2.2 Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten

Holland Park West bestaat in de basis uit 5 fases (4 met woningbouw, 1 met de Brede School). Het project wordt gefaseerd ontwikkeld en uitgevoerd, met op onderdelen een sub-fasering.



Afbeelding 2: Holland Park West verdeeld in fasen

Tot heden is alleen fase 1 (65 middenhuur- en 41 vrije sector koopwoningen) opgeleverd en is het direct daaraan grenzende gebied (deels) woonrijp ingericht. Volgende plandelen (fase 2A, 3A en 4A) zijn inmiddels in aanbouw.

Vanwege een (tussentijdse) aanpassing van de Verordening Doelgroepen Diemen 2019 én het in werking treden van de Wet betaalbare huur, is het nodig om nieuwe / aanvullende afspraken over de middenhuurwoningen vast te leggen. De eerder door het college toegepaste hardheidsclausule en vastgestelde – maar nog niet ondertekende – Convenant (voorrangsregelingen) zijn door de nieuwe wet- en regelgeving ingehaald. Voorbereidingen voor aanpassingen worden getroffen.



Afbeelding 3: Holland Park West fase 1 opgeleverd en omringende openbare ruimte woonrijp gemaakt.

Jaargang 2025 heeft met name in het teken gestaan van de ontwikkeling van volgende deelfases, met een nadruk op het sociale huurprogramma in fase 4. Er is gewerkt aan 3 verschillende vergunningaanvragen voor de bouw (fase 3B, 4A en 4B). Het voorkomen van verdere of nieuwe stagnatie in de realisatie van dit project kent prioriteit, mede vanwege de toegekende SBI-subsidie op fase 3. Op basis van nieuw vastgelegde termijnen en gewijzigde fasering, realiseert de ontwikkelaar eerst de betaalbare woningen, waarbij de ontwikkelaar voor een start bouw niet afhankelijk is van het verkoopresultaat van koopwoningen.

In juni 2025 organiseerde de ontwikkelaar een inloopavond om haar verdere plannen te presenteren, waaronder een toelichting over de ontwikkeling / invulling van het buurthuis in fase 2A.



Afbeelding 4: Holland Park West fase 3A in aanbouw

In februari 2025 is de bouw van fase 2A – het gewijzigde bouwplan met 88 vrijesectorkoopwoningen – gestart. In december 2025 zijn de bouwwerkzaamheden voor fase 4A (108 sociale huur- en 79 vrijesectorkoopwoningen) van start gegaan. Voor dat bouwplan wordt tevens een geluidscherm langs de Gooiseweg gerealiseerd.

De bouw van fase 3A verloopt volgens planning, waarmee vooralsnog wordt voldaan aan de voorwaarden van de toegekende Startbouwimpuls (SBI) subsidie.



Afbeelding 5: Voorlopig ontwerp openbare ruimte Holland Park West

9.2.3 Programma

In de grondexploitatie is rekening gehouden met het te bouwen programma, waarmee de ontwikkelaar die de Europese aanbesteding heeft gewonnen zich heeft ingeschreven. Dit waren in eerste instantie 716 woningen, maar in 2023 is met de ontwikkelaar overeengekomen dat er meer woningen worden gebouwd. Het plan bestaat inmiddels uit 750 woningen in de sociale huur, middenhuur en vrije sector (koop). Naast woningen is in 2023 een brede school voor 700 leerlingen opgeleverd, met daarin een kinderdagverblijf, een Buitenschoolse Opvang (BSO) en een sportzaal. Daarnaast is er in dit project ruimte voor ondersteunende, kleinschalige voorzieningen, waaronder een buurthuisfunctie. Het bewoners-parkeren wordt gerealiseerd in twee private parkeerkelders onder het plangebied.

Woningbouw

Op advies vanuit het beleidsveld Wonen en op basis van een amendement van de gemeenteraad bij vaststelling van de grondexploitatie is een segmentering in het woningbouwprogramma bepaald, welke recht doet aan de ambities vanuit de toenmalige

gemeentelijke Woonvisie. Deze voorwaarden zijn in 2019 als eisen in de aanbesteding voorgescreven.

Dit leidt tot een actueel programma waarin 750 woningen zijn opgenomen, met de onderstaande onderverdeling (tabel 2) in m² woonoppervlak (gbo oftewel gebruiksoppervlak). Belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn:

- Een fors aandeel sociale woningbouw (30% sociale huur), waarbij differentiatie van de woninggrootte is voorgescreven (33% klein: 25-45 m² gbo, 33%: middel 45-70 m² gbo, 33%: groot 70-100 m² gbo).
- Een groot aandeel middenhuur (24%) voor huishoudinkomens die net niet in aanmerking komen voor sociale woningbouw, maar die ook niet bij machte zijn een koopwoning / vrijesectorwoning te verwerven.
- Een groot aandeel vrije sector (46%), waarvan minimaal 50% (dus totaal ten minste 23% van het gehele woningprogramma) vrije sector koop moet zijn. Hierdoor wordt voorkomen dat enkel beleggende partijen kopen voor de verhuur en particulieren niet aan bod komen voor een koopwoning.

Projectnaam	Status (per 1 januari 2025)	Aantal woningen totaal	Sociale huur		Middenhuur		Vrije sector	
Holland Park West / Park Valley		750	225	30%	180	24%	345	46%
Holland Park West - fase 1	5. Gerealiseerd (eind 2023)	106	0	0%	65	61%	41	39%
Holland Park West - fase 2A	4. In uitvoering	88	0	0%	0	0%	88	100%
Holland Park West - fase 3	4. In uitvoering	248	117	47%	115	46%	16	6%
Holland Park West - fase 4	2. Ontwerp in voorbereiding	247	108	44%	0	0%	139	56%
Holland Park West - fase 2B	2. Ontwerp in voorbereiding	61	0	0%	0	0%	61	100%

Tabel 2: Woningbouwprogramma

Naast de bovenstaande segmentering is ook een zelfbewoningsverplichting en doorverkoopverbod van toepassing op de woningen in Holland Park West. Daarnaast is – over de verschillende woningsegmenten – voor ten minste 60% van de woningen een levensloopbestendige plattegrond voorgescreven.

Brede School

Een belangrijk programmaonderdeel van deze gebiedsontwikkeling, is de brede school. Op basis van dagelijkse praktijk en toenmalige prognoses bleek dat in Holland Park West basisonderwijs voor ongeveer 700 scholieren wenselijk was. Dat vraagt globaal genomen een gebouwd programma van circa 5.400 m² bvo met een footprint van 1.600 m².

De brede school is in 2023 opgeleverd en in gebruik genomen voor leerjaar 2023/2024 middels een verhuizing van het oude Atelier vanuit Diemen-Zuid naar deze nieuwe school.

Kleinschalige voorzieningen

Kleine voorzieningen stimuleren levendigheid in de buurt. In Holland Park West is daarom ruimte voor een aantal kleine en met name maatschappelijke voorzieningen in de plinten van de gebouwen geboden. Detailhandel en horeca zijn uitgesloten. In de overeenkomst is afgesproken dat er ten minste 1.506 m² voorzieningen wordt gerealiseerd.

Parkeren

Het totaal aantal te realiseren parkeerplaatsen is oorspronkelijk gebaseerd op een norm van 0,6 eigen parkeren (= bewoners) en 0,25 bezoekers parkeren per woning. Het eigen parkeren wordt in pandig in een halfverdiepte, private parkeergarage gerealiseerd, het bezoekers-parkeren op maaiveld in de openbare ruimte. Inmiddels is de parkeernorm in heel Holland

Park bijgesteld naar 0,4 eigen parkeren en 0,15 bezoekers-parkeren. Dit betekent dat voor de nog te vergunnen planfasen van Holland Park West via een gemotiveerde vergunningaanvraag deze lagere parkeernorm toegepast mag worden.

9.2.4 Verschillenanalyse

In tabel 3 zijn de verschillen weergegeven ten opzichte van de vorige vastgestelde grondexploitatie. Bij de Jaarrekening van 2024 sloot de grondexploitatie qua eindwaarde op circa € 17,5 mln. positief. De verschillen zijn ten opzichte van die stand weergegeven. De grondexploitatie Jaarrekening 2025 laat een klein verschil zien ten opzichte van vorig jaar. Het resultaat op eindwaarde is circa € 18,2 mln. positief en op (netto) contante waarde is dit ca. € 16,2 mln. positief.

Na winstneming van ca. € 0,5 mln. leidt dit tot een eindwaarde van **€ 17,6 mln. positief** en op (netto) contante waarde is dit **€ 15,7 mln. positief**.

KOSTEN	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2026 na winstneming	verschil
Verwerving en inbreng	323.244	323.244	323.244	-
Sloop en milieuvorzieningen	-	-	-	-
Bouwrijpmaken	42.889	42.889	42.889	-
Woonrijpmaken	935.759	968.202	968.202	32.444
Plankosten	3.897.311	3.931.050	3.931.050	33.739
Afdrachten en fondsen	3.392.562	3.392.562	3.392.562	-
Diverse kosten en winstname	11.247.657	11.097.787	11.603.787	356.130
Totale kosten	19.839.421	19.755.734	20.261.734	422.313
OPBRENGSTEN	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2026 na winstneming	verschil
Verkopen en verhuur	36.355.693	36.279.001	36.279.001	-76.691
Subsidies	151.322	174.196	174.196	22.874
Gemeentelijke bijdragen	-	-	-	0
Overige opbrengsten	193.300	193.300	193.300	0
Totale opbrengsten	36.700.315	36.646.497	36.646.497	-53.817
SALDO NOMINAAL	16.860.893	16.890.763	16.384.763	-476.130
kosten- en opbrengstenstijging	126.435-	142.669-	142.669-	-16.235
rente-berekening	718.876	1.449.782	1.402.500	683.624
SALDO CONTANTE WAARDE	15.809.094	16.160.507	15.669.169	-139.926
op eindwaarde per 31-12-2031	17.453.335	18.197.876	17.644.594	191.259

Tabel 3: Verschillen kosten en baten huidige en voorgaande grondexploitatie, **na winstneming**.

Er wordt onderstaand 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. Een uitgebreide verklaring van deze en andere verschillen is af te lezen in de tabel in geheime bijlage B2.

Bouw en Woonrijp maken

- De prijsindexatie van 1-1-2025 naar 1-1-2026 is verwerkt, wat resulteert in een **stijging van ca. € 32k**.

- Er zijn verder geen wijzigingen op postniveau.

Plankosten

Diverse wijzigingen hebben plaatsgevonden. De belangrijkste zijn:

- De in 2025 gemaakte plankosten zijn toegevoegd; de resterende plankosten vormen een raming (percentage over BRM en WRM kosten), wat resulteert in een **stijging van € 257K**.
- Plankosten voor interne toetsing van de planproducten zijn afgeraamd van 3% naar 2%, aangezien de vergunningen van fase 1, 2a, 3a en 4a inmiddels zijn afgegeven, wat resulteert in een **daling van € 46K**.
- Plankosten voor directie en toezicht zijn afgeraamd van 5% naar 3%, aangezien de vergunningen van fase 1, 2a, 3a en 4a inmiddels zijn afgegeven, DO inrichtingsplan is opgeleverd en fase 1 is opgeleverd, wat resulteert in een **daling van € 92K**.
- Door bijstelling (aframing) van de raming plankosten is ook het onvoorzien naar beneden bijgesteld. Daarnaast is onvoorzien van 20% naar 15% afgeschaald, wat resulteert in een **daling van € 91K**.

De totale plankosten **stijgen per saldo met € 34K**.

Diverse kosten en winstname

- In het project heeft winstneming plaatsgevonden, zoals de POC-methode van de BBV voorschrijft. Deze is als last geboekt, wat resulteert in een **kostenstijging van €506K**.
- Aangezien het project een forse positieve cashflow heeft, door de vroegtijdige verkoop van de grond, is het rentevoordeel aanzienlijk. Dit heeft voor 2025 tot een rentevoordeel c.q. **daling van € 150K** geleid.

Verkopen en verhuur

- Bij de grondlevering fase 2b is een boeterente en indexatie over de koopsom fase 2b te verwachten. De indexatie, zoals afgesproken in het contract, o.b.v. de Euribor rente is gedaald, daardoor is er ook een daling van de indexatie verwerkt in de opbrengsten, resulteert in een **opbrengstdaling van €89K**.
- Verhuur van het tijdelijke bouwplaatsterrein van fase 2b aan ontwikkelaar loopt (door uitstel van grondlevering) met een paar maanden door tot voorjaar 2028, wat voor een extra geraamde opbrengst zorgt, resulterend in een **opbrengststijging van €12K**.

De totale opbrengst dalen **per saldo met € 77K**.

Subsidies

- De Vervoerregio heeft subsidie toegekend voor een geregelde oversteekplaats over de Bergwijkdreef op de schoolroute met verkeerslichten, resulterend in een **opbrengststijging van €23K**.

9.2.5 Risico's en effectenanalyse

9.2.5.1 Effectenanalyse: macro-economische onzekerheden

Grondexploitaties zijn onderhevig aan diverse factoren zoals 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 wordt uitgegaan van voorzichtig realistische inschattingen. De inschatting van de marktsituatie wordt vooral gebaseerd op de verkoopervaringen die de afgelopen tijd zijn opgedaan in diverse projecten in de gemeente Diemen. Om het bestuur en

het management een idee te geven over de impact van afwijkingen op de gehanteerde inschattingen, is bij de grondexploitatie van Holland Park West een effectenanalyse opgenomen.

Uit tabel 4 is af te lezen dat onder invloed van positieve of negatieve macro-economische ontwikkelingen het saldo van de grondexploitatie een breedte heeft van ca. **€ 0,886 mln.** voordelig en **€ 0,878 mln.** nadelig t.o.v. het huidige saldo van de grondexploitatie.

Nb. De mogelijke gevolgen zijn weergegeven op netto contante waarde per 1 januari 2026.

GEVOELIGHEIDSANALYSE / EFFECTENANALYSE						
Spreading	gevolgen	voordelig	conform grex	nadelig	VOORDELIG	NADELIG
1 rentestand	Daalt of stijgt met 0,5%	2,0%	1,5%	1,0%	435.061	424.982
2 kostenstijging	Daalt of stijgt met 2%	0,5%	2,5%	4,5%	136.800	141.365
3 opbrengstenstijging	Daalt of stijgt met 1%	1,0%	0,0%	-1,0%	130.549	128.643
4 kostenraming verwerving, sloop en milieu	Daalt of stijgt met 5%	-5%	budget conform grex	5%	0	0
5 kostenraming bouwrijp en woonrijp	Daalt of stijgt met 5%	-5%	budget conform grex	5%	47.414	47.414
6 kostenraming plankosten	Daalt of stijgt met 5%	-5%	budget conform grex	5%	79.129	79.129
7 opbrengstenraming verkopen	Daalt of stijgt met 1%	1%	budget conform grex	-1%	56.926	56.926
8 opbrengstenraming overige opbrengsten	Daalt of stijgt met 1%	1%	budget conform grex	-1%	0	0
Totaal					€ 885.880	€ 878.459

Tabel 4: Invloed van mogelijke positieve en negatieve macro economische ontwikkelingen op de grondexploitatie.

9.2.5.2 Kansen- en risicoanalyse: project specifieke onzekerheden

Bij de voorbereiding en realisatie van grootschalige projecten spelen tal van project specifieke onzekerheden en nader te onderzoeken of af te spreken onderdelen / factoren een rol. De kansen- en risicoanalyse geeft inzicht in deze onzekerheden die mogelijk kunnen optreden. Hierbij is het streven om eventuele risico's met een negatieve financiële impact te voorkomen; op welke onderdelen kunnen deze zich voordoen en hoe kunnen we deze beheersen?

In tabel 6 is een cumulatie van deze kansen en risico's te zien, die zich kunnen voordoen bij de ontwikkeling van dit project. Middels een inventarisatie zijn de risico's verzameld. Belangrijk daarbij is te onderzoeken welke beheersmaatregelen zijn genomen of alsnog genomen kunnen worden. Vervolgens zijn de risico's op twee aspecten gewaardeerd, te weten het verwachte risicobedrag en de kans dat deze zich daadwerkelijk voordoet. Het financiële gevolg van het risico wordt bepaald door de risicokans te vermenigvuldigen met het risicobedrag.

Gebeurtenis	Waarschijnlijk	Risicokans	€ Risico
RISICO'S			
Totaal	€ 901.000	37%	€ 331.100
Gebeurtenis	Waarschijnlijk	Kans	€ Kans
KANSEN			
Totaal	€ 450.000	30%	€ 135.000
SALDO	€ 451.000	43%	€ 196.100

Tabel 6: Cumulatie kansen en risico's in grondexploitatie Holland Park West.

Vanwege gevoeligheid van de informatie is in de geheime bijlage B4 een overzicht van alle kansen en risico's opgenomen en wordt deze niet in de openbaarheid weergegeven.

Ten aanzien van het saldo van kansen en risico's van **€ 196K** wordt opgemerkt dat dit reeds is toegevoegd aan de risicoreservering van de overige projecten bij de Jaarrekening 2025. Zie daarvoor de risicoparagraaf in de Jaarrekening.

9.3 Actieve grondexploitatie: Sociale woningbouw Buitenlust

9.3.1 Plangebied en ruimtegebruik

Het plangebied is in eigendom van de gemeente en heeft een oppervlakte van ca. 7.400 vierkante meter.

Het plangebied ligt in het zuidwesten van de wijk Buitenlust ingeklemd tussen de woonwijk en de Joodse begraafplaats.

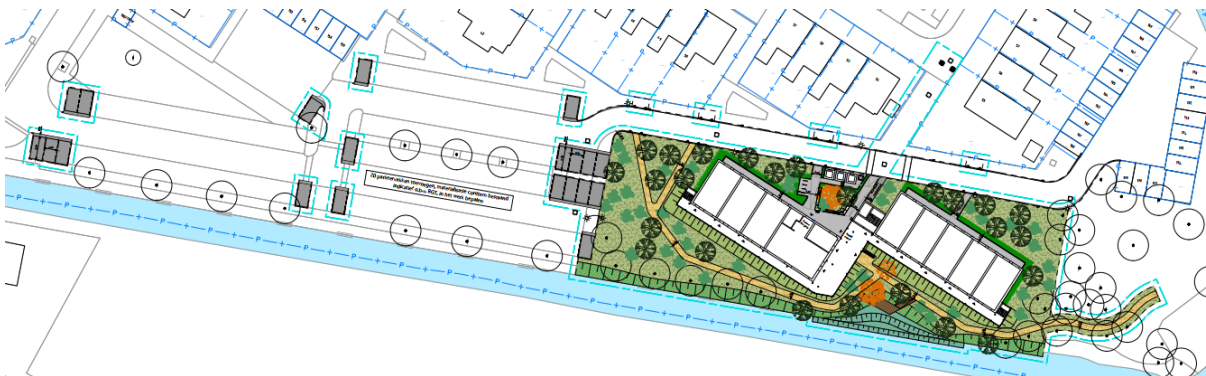


Afbeelding 1: Overzichtskaart plangebied

In tabel 1 ziet u de verhouding hoe de grond wordt ontwikkeld naar functionaliteit.

Elementen in exploitatie	oppervlakte	%
uitgeefbaar	803 m ²	11%
verharding	3.200 m ²	43%
groen	3.298 m ²	45%
water	59 m ²	1%
overig	m ²	0%
totaal elementen in exploitatie	7.360 m²	100%

Tabel 1: Ruimtegebruik



Afbeelding 2: Definitief ontwerp openbare ruimte

9.3.2 Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten

Op 16 december 2021 heeft de gemeenteraad de grondexploitatie *Sociale woningbouw Buitenlust* vastgesteld. De gemeente Diemen is, na vaststelling van het conceptplan in juli 2021 door de raad, aan de slag gegaan met de bestemmingsplanprocedure. Het bestemmingsplan is op 28 september 2023 vastgesteld in de raad. Vervolgens hebben een aantal bewoners van Buitenlust beroep ingediend bij de Raad van State. De Raad van State heeft de gemeente op 1 mei 2024 in het gelijk gesteld en daarmee was het bestemmingsplan onherroepelijk.

Rochdale heeft daarna gewerkt aan een ontwerp voor het gebouw en eind 2024 is de omgevingsvergunning ingediend door Rochdale. De gemeente en Rochdale hebben een koop – en realisatieovereenkomst getekend in juli 2025. Door een bezwaarschrift en beroep is de omgevingsvergunning niet onherroepelijk. Dit heeft vertraging veroorzaakt voor start bouw. Door een bezwaarschrift en beroep is de omgevingsvergunning niet onherroepelijk. Dit heeft vertraging veroorzaakt voor start bouw. De gemeente heeft de bouwkaavel bouwrijp gemaakt en zal na de bouw van de opstallen door Rochdale, de openbare ruimte woonrijp maken.

9.3.3 Programma

In de grondexploitatie is rekening gehouden met een onderstaande programma.

Woningbouw

Op basis van het definitief ontwerp is een woningbouwprogramma mogelijk van 38 woningen. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- De woningen vallen in de sociale huur en worden zo mogelijk met voorrang toegewezen aan inwoners uit Diemen.
- De sociale huurwoningen worden eigendom van de woningcorporatie (i.c. Rochdale) met de verplichting deze minimaal 25 jaar in het sociale segment te houden conform de Verordening Doelgroepen Woningbouw, en ingeval eerder dan deze instandhoudingstermijn wordt overgegaan tot uitpanding (verkoop of verhuur in de vrije sector) dan zal een aanvullende grondprijs op nacalculatie aan de orde zijn, conform de regeling zoals vastgelegd in de Grondprijzennota.
- De bouwmassa in het definitief ontwerp gaat uit van woningen van ca. 50 m2 GBO.
- Het oppervlak van 2 woningen op de begane grond is gereserveerd voor het inpandig oplossen/ faciliteren van een fietsenstalling en installaties (transformator, energievoorziening, e.d.) en een gemeenschappelijke ruimte.



Afbeelding 3: Artist impression definitief ontwerp Buitenlust

Parkeren

Het totaal aantal te realiseren autoparkeerplaatsen bedraagt ca. 31 stuks op basis van het programma van 38 woningen. Dit is gebaseerd op een parkeernorm van 0,8 parkeerplaats per woning. Dit is inclusief bezoekersparkeren. Alle parkeerplaatsen worden gerealiseerd op maaiveld in het openbaar gebied. Er is uit parkeerdrukmetingen (februari 2020, maart 2022 en recent nog in februari 2025) van de gemeente Diemen gebleken dat het huidige aantal parkeerplaatsen op het parkeerterrein in Buitenlust niet volledig wordt benut. De overmaat is meegenomen in de totale berekening voor het parkeerprogramma, waarbij er ook rekening is gehouden met een mogelijke uitbreiding van parkeerplaatsen op termijn, indien dit noodzakelijk blijkt. Deze ruimtelijke reservering wordt vooralsnog deels als plantsoen ingericht en deels blijft het een parkeerplaats.

Fietsen kunnen in de nieuwe bebouwing in een inpandige berging geplaatst worden conform de eisen. Voor bezoekers zijn er fietsnietjes in de openbare ruimte opgenomen.

9.3.4 Verschillenanalyse

In tabel 2 zijn de verschillen weergegeven ten opzichte van de vorige vastgestelde grondexploitatie. Bij het MPG van 2024 sloot het project qua eindwaarde op circa € 0,51 mln. negatief. De verschillen zijn ten opzichte van die stand weergegeven. Te zien valt dat de huidige grondexploitatie Jaarrekening 2025 een verslechtering laat zien ten opzichte van vorig jaar. Het resultaat op eindwaarde is circa **€ 0,62 mln.** negatief en op (netto) contante waarde is dit ca. **€ 0,58 mln.** negatief.

KOSTEN	1-1-2025	1-1-2026	verschil
verwerving en inbreng	77.076	77.076	0
sloop en milieuvorzieningen	-	-	0
bouwrijpmaken	139.147	130.191	-8.955
woonrijpmaken	389.821	443.756	53.935
plankosten	585.369	684.831	99.462
afdrachten en fondsen	-	-	0
diverse kosten en winstname	13.278	17.923	4.646
totale kosten	1.204.691	1.353.778	149.087
OPBRENGSTEN	1-1-2025	1-1-2026	verschil
verkopen	547.200	547.200	0
subsidies	100.000	100.000	0
gemeentelijke bijdragen	80.000	80.000	0
overige opbrengsten	-	37.990	37.990
totale opbrengsten	727.200	765.190	37.990
Saldo Nominaal	477.491-	588.588-	-111.097
kosten- en opbrengstenstijging	25.888-	8.663-	17.225
renteberekening	11.536-	24.463-	-12.927
Saldo Netto Contante Waarde	485.263-	585.879-	-100.616
Op eindwaarde per 31-12-2028	514.916-	621.714-	-106.798

Tabel 2: Verschillen saldo contante waarde en eindwaarde

Onderstaand geeft op hoofdlijnen een toelichting van 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. Een uitgebreide verklaring van deze en andere verschillen is af te lezen in de tabel in geheime bijlage C2.

Bouwrijp maken

De oorspronkelijke besteksraming van ingenieursbureau is vervangen door een inschrijfstaat van de civiele aannemer, deze is 92K lager uitgevallen. Tijdens het bouwrijp maken zijn er o.a. additionele kosten gemaakt voor het verwijderen staalslakken onder het asfalt 56K en aanleg van een tijdelijke weg 18K (wordt doorbelast aan Rochdale, zie hieronder bij paragraaf opbrengsten).

Woonrijp maken

De oorspronkelijke besteksraming van ingenieursbureau is vervangen door een inschrijfstaat van de civiele aannemer, deze is 17K lager uitgevallen. Daarnaast is de raming naar boven bijgesteld voor aanleg vlonder +31K, ten behoeve van verplichting +22K, verwijderen tijdelijke weg naar garageboxen +20K (wordt doorbelast aan Rochdale, zie hieronder bij paragraaf opbrengsten). Bij de kosten voor onvoorzien is het percentage gedaald van 15% naar 10% omdat we verder in de tijd zijn en er zijn ondertussen getekende afspraken (-12K). Het overige verschil wordt veroorzaakt door de stijging van de kosten door algemene prijs indexatie met 3,8%.

Plankosten

De plankosten zijn toegenomen, door beperkte vertraging in het project (+€132K), waardoor meer ambtelijke kosten nodig zijn. Op postniveau zijn kleine wijzigingen, zoals het naar beneden bijstellen van de stelpost voor planologie (-€10K), wegens de voortgang van het project. Over de raming van de investeringskosten bouw- en woonrijp maken is een percentage plankosten geraamd en wanneer deze dalen, dalen de plankosten ook (-€18K).

Opbrengsten

Stijging van de overige opbrengsten (+37K) betreft de doorbelasting aan Rochdale m.b.t. de aanleg van de tijdelijke weg naar de garageboxen.

9.3.5 Risico's en effectenanalyse

9.3.5.1 Effectenanalyse: macro-economische 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 wordt uitgegaan van voorzichtig realistische inschattingen. De inschatting van de marktsituatie wordt vooral gebaseerd op de verkoopervaringen die de afgelopen tijd zijn opgedaan in diverse projecten in de gemeente Diemen. Om het bestuur en het management een idee te geven over de impact van afwijkingen op de gehanteerde inschattingen, is bij de grondexploitatie van Sociale woningbouw Buitenlust een effectenanalyse opgenomen.

Uit tabel 3 is af te lezen dat onder invloed van positieve of negatieve macro-economische ontwikkelingen het saldo van de grondexploitatie een breedte heeft van ca. **-€ 0,011 mln.** voordelig en **€ 0,072 mln.** nadelig t.o.v. het huidige saldo van de grondexploitatie.
Nb. De mogelijke gevolgen zijn weergegeven op netto contante waarde per 1 januari 2026.

GEVOELIGHEIDSANALYSE / EFFECTENANALYSE						
Spreading	gevolgen	voordelig	conform grex	nadelig	VOORDELIG	NADELIG
1 rentestand	Daalt of stijgt met 0,5%	1,0%	1,5%	2,0%	7.752	7.820
2 kostenstijging	Daalt of stijgt met 2%	0,5%	2,5%	4,5%	16.384	16.540
3 opbrengstenstijging	Daalt of stijgt met 1%	1,0%	2,0%	-1,0%	-6.609	19.660
4 kostenraming verwerving, sloop en milieu	Daalt of stijgt met 5%	-5%	budget conform	5%	0	0
5 kostenraming bouwrijp en woonrijp	Daalt of stijgt met 5%	-5%	budget conform	5%	-23.025	23.025
6 kostenraming plankosten	Daalt of stijgt met 5%	-5%	budget conform	5%	-9.163	9.163
7 opbrengstenraming verkopen	Daalt of stijgt met 1%	1%	budget conform	-1%	4.145	-4.145
Totaal					-€ 10.517	€ 72.063

Tabel 3: Invloed van mogelijke positieve en negatieve macro economische ontwikkelingen op de grondexploitatie.

9.3.5.2 Kansen- en risicoanalyse: projectspecifieke onzekerheden

Bij de voorbereiding en realisatie van grootschalige projecten spelen tal van projectspecifieke onzekerheden en nader te onderzoeken of af te spreken onderdelen een rol. De kansen- en risicoanalyse geeft inzicht in deze onzekerheden die mogelijk kunnen optreden. Hierbij is het streven om eventuele risico's met een negatieve financiële impact proberen te voorkomen; op welke onderdelen kunnen deze zich voordoen en hoe kunnen we deze beheersen?

In tabel 4 is een cumulatie van deze kansen en risico's te zien, die zich kunnen voordoen bij de ontwikkeling van dit project. Middels een inventarisatie zijn de risico's verzameld. Belangrijk daarbij is te onderzoeken welke beheersmaatregelen zijn genomen of alsnog genomen kunnen worden. Vervolgens zijn de risico's op twee aspecten gewaardeerd, te weten het verwachte risicobedrag en de kans op voordoen. Het financiële gevolg van het risico wordt bepaald door de risicokans te vermenigvuldigen met het risicobedrag.

Gebeurtenis	Waarschijnlijk	Risicokans	€ Risico
RISICO'S			
Totaal	€ 116.000	26%	€ 30.000
Gebeurtenis	Waarschijnlijk	Kans	€ Risico
KANSEN			
Totaal	€ 0	0%	€ 0
SALDO	€ 120.000	25%	€ 30.000

Tabel 4: Cumulatie kansen en risico's in grondexploitatie Sociale Woningbouw Buitenlust

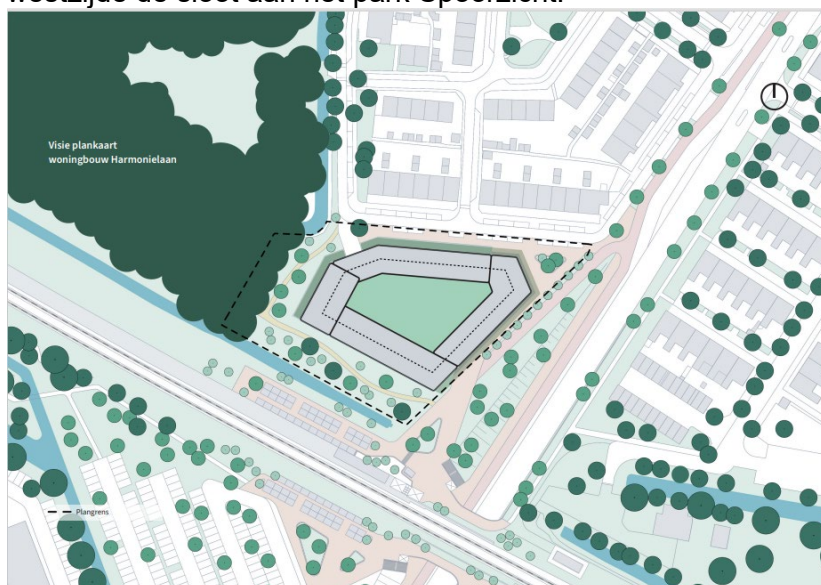
Vanwege gevoeligheid van de informatie is in de geheime bijlage C4 een overzicht van alle kansen en risico's opgenomen en wordt deze niet in de openbaarheid weergegeven.

Ten aanzien van het saldo van kansen en risico's van **€ 30K** wordt opgemerkt dat dit reeds is toegevoegd aan de risicoreservering van de overige projecten bij de Jaarrekening 2025. Zie daarvoor de risicoparagraaf.

9.4 Actieve grondexploitatie: Harmoniehof

9.4.1 Plangebied en ruimtegebruik

Het plangebied is in eigendom van de gemeente en heeft een oppervlakte van ca. 5.614 m². Het plangebied ligt in het zuiden van de wijk Spoorzicht, tussen het treinstation Diemen en de wijk. Van noord met de klok mee naar west volgen de plangrenzen de straat Harmonielaan, het fietspad aan de Ouddiemerlaankant, de sloot ten noorden van het station en aan de westzijde de sloot aan het park Spoorzicht.



Afbeelding 1: Plangebied Harmoniehof in context.

Elementen in exploitatie	oppervlakte	%
uitgeefbaar	3.054 m ²	54,40%
verharding	1.200 m ²	21,38%
groen	1.360 m ²	24,23%
water	m ²	0,00%
overig	m ²	0,00%
totaal elementen in exploitatie	5.614 m²	100,00%

Tabel 1: Ruimtegebruik Harmoniehof

9.4.2 Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten

De locatie Harmonielaan deed in het verleden dienst als P+R terrein tussen het Station Diemen en de woningen van de wijk Spoorzicht. Voor de realisatie van de tijdelijke omleiding van de Ouddiemerlaan, als gevolg van de aanleg van de spooronderdoorgang, zijn er 4 woningen van woningcorporatie Rochdale aangekocht en gesloopt. Het P+R terrein is verplaatst naar de zuidzijde van het spoor.

Met de komst van de Spooronderdoorgang werd de locatie Harmoniehof per auto slecht bereikbaar indien de oude functie van het P+R terrein wordt teruggebracht. Dit is de reden dat het P+R terrein naar de zuidzijde van het spoor is verplaatst. Hierdoor ontstaat er de mogelijkheid om woningbouw toe te voegen op de locatie Harmoniehof. Deze is centraal gelegen, aan het park Spoorzicht en dicht bij het station.

In het coalitieakkoord 2022-2026 is de ambitie vastgelegd om sociale huurwoningen toe te voegen aan de woningvoorraad van Diemen. Het projectplan Harmoniehof is 25 april 2023 door het college vastgesteld, waarin de ambitie wordt uitgesproken om circa 100 sociale huurwoningen te realiseren op de locatie.

Op 14 november 2024 heeft de gemeenteraad de grondexploitatie *Harmoniehof* tezamen met het Ruimtelijk Programma van Eisen (RPvE) vastgesteld. Met woningcorporatie Rochdale is een intentieovereenkomst overeengekomen.

In 2025 heeft de woningcorporatie meerdere ontwerpvarianten voor Harmoniehof ingediend. Deze zijn door de gemeente getoetst aan de vastgestelde kaders uit het RPvE en de geldende wettelijke eisen. In de uitwerking is gebleken dat het voldoen aan het geluidsbeleid en het inpassen van het programma vraagt om aanvullende en nadere uitwerking. De ontwerpoptimalisaties die hiervoor nodig zijn, worden in samenwerking met de corporatie verder onderzocht en uitgewerkt. Hierdoor heeft het project vertraging opgelopen.

9.4.3 Programma

In de grondexploitatie is rekening gehouden met het te bouwen programma, zoals beoogd in het RPvE. Dit leidt tot het in deze paragraaf globaal omschreven programma.

Woningbouw

Voor de realisatie van het project is qua programma aansluiting gezocht bij het projectplan, namelijk het realiseren van 100 sociale huurwoningen. Hoewel de definitieve indeling nog niet vastligt, hebben we voor het financieel kader aansluiting gezocht bij de eerste schetsen van de architect van de woningcorporatie. Op basis hiervan hanteren we de volgende uitgangspunten:

- 98 sociale huurwoningen, ontworpen om zowel jongeren als ouderen te huisvesten. In de grondexploitatie gaan we uit van de volgende woninggroottes: 50 woningen zijn bedoeld voor jongeren, met een oppervlakte van minder dan 45 m² GBO, terwijl 48 woningen bestemd zijn voor senioren, met een oppervlakte tussen 45 m² en 60 m² GBO.
- 8 middeldure huurwoningen, met een oppervlakte tot 70m² GBO.
- De woningen worden naar de maatstaf van het Woonkeur Tenzij principe ontwikkeld en waar specifieke afspraken worden gemaakt over bijvoorbeeld de toewijzing daarvan. Het realiseren van seniorenwoningen moet een bijdrage leveren aan de broodnodige doorstroming in de wijk en de gemeente Diemen.
- De sociale en middeldure huurwoningen worden eigendom van een woningcorporatie (i.c. Rochdale) met de verplichting deze minimaal 25 jaar in het sociale segment respectievelijk middensegment te houden, en ingeval eerder dan deze instandhoudingstermijn wordt overgegaan tot uitponding (verkoop of verhuur in de vrije sector) dan zal een aanvullende grondprijs op nacalculatie aan de orde zijn, conform de regeling zoals vastgelegd in de Grondprijzennota.

Voorzieningen

Gezien de ligging in de buurt Spoorzicht en nabij het station is op de begane grond ook een klein aandeel voorzieningen gewenst. De ruimte voor voorzieningen ligt aan de zijde van de Ouddiemerlaan en wordt bij voorkeur ingericht met een maatschappelijke functie. Het uitgangspunt in dit financieel kader is circa 500m² BVO.

Parkeren

Parkeren voor bewoners wordt in pandig opgelost. Parkeren voor bezoekers wordt in de openbare ruimte geregeld. Het uitgangspunt voor dit financieel kader is een parkeerdek op de begane grond van het gebouw op het binnenterrein. Er is een parkeer- en mobiliteitsonderzoek uitgevoerd. Door de ligging naast het station is de locatie zeer goed bereikbaar met openbaar vervoer. De beoogde doelgroepen hebben een relatief laag autobezit. Op basis van deze resultaten kan er onderbouwd worden afgeweken van de parkeernorm van de gemeente Diemen. We houden in dit financieel kader rekening met een aantal parkeerplaatsen op het maaiveld voor bezoekers, naast het gebouw.

Parkeren					
WONINGEN	aantal	parkeernorm bewoners	parkeernorm bezoekers	pp's bewoners	pp's bezoekers
Jongerenwoningen	50	0,28	-	14	-
Seniorenwoningen	48	0,35	0,15	17	7
Middenhuur	8	0,36	0,15	3	1
Voorzieningen per 100m2	500	0,50	0,50	-	3
Totaal aantal parkeerplaatsen				34	11

Tabel 2: Parkeernormen Harmoniehof

Op basis van het bovenstaande leidt dit vooralsnog tot 34 parkeerplaatsen voor bewoners op eigen terrein en 11 parkeerplaatsen voor bezoekers in de openbare ruimte.

9.4.4 Verschillenanalyse

Vorig jaar is met het MPG 2024 geactualiseerd naar prijspeil 1-1-2025. Met dit MPG is de grondexploitatie geactualiseerd naar 1-1-2026, dit is weergegeven in tabel 3. Op prijspeil 1-1-2025 sloot de grondexploitatie qua eindwaarde op circa € 0,43 mln. positief en qua contante waarde is dit circa € 0,35 mln. positief.

Per 1-1-2026 sluit de grondexploitatie positief. Het resultaat op eindwaarde is circa **€ 0,22 mln.** positief en op (netto) contante waarde is dit ca. **€ 0,20 mln.** positief.

KOSTEN	1-1-2025	1-1-2026	verschil
verwerving	269.452	269.452	0
sloop en milieuvorzieningen	-	-	0
bouwrijpmaken	449.597	466.669	17.073
woonrijpmaken	513.103	532.209	19.105
plankosten	593.337	753.422	160.085
kosten afschrijven en activeren	-	-	0
overige kosten	11.038	16.441	5.403
kunstwerken	-	-	0
totale kosten	1.836.527	2.038.192	201.666
OPBRENGSTEN			
verkopen	2.162.640	2.171.005	8.365
subsidies	100.000	100.000	0
gemeentelijke bijdragen	-	-	0
overige opbrengsten	-	-	0
totale opbrengsten	2.262.640	2.271.005	8.365
SALDO NOMINAAL	426.113	232.812	-193.301
kosten- en opbrengstenstijging	5.133-	11.201-	-6.068
renteberekening	11.989	3.752	-8.237
SALDO CONTANTE WAARDE	349.971	202.545	-147.426
op eindwaarde per 31-12-2030	425.792	218.187	-207.605

Tabel 3: verschillenanalyse Harmoniehof

Hieronder wordt op hoofdlijnen een toelichting gegeven 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. Een uitgebreide verklaring van deze en andere verschillen is af te lezen in de tabel in geheime bijlage D2. De verschillenanalyse is ten opzichte van het MPG 2024, prijspeil 1-1-2025.

Bouwrijp maken

- Prijsstijging van 3,8% van 2025 naar 2026, wat resulteerde in een stijging van **€17K**. De totale kosten voor bouwrijp maken zijn **gestegen met €17k**.

Woonrijp maken

- Prijsstijging van 3,8% 2025 naar 2026, wat resulteerde in een stijging van **€19k**. De totale kosten voor woonrijp maken zijn **gestegen met €19k**.

Plankosten

- De gemaakte plankosten van 2025 zijn toegevoegd. De resterende plankosten betreffen een raming over de te maken BRM en WRM, wat resulteerde in een **stijging van €154k**.
- De resterende plankosten zijn meestegen door een indexatie van de bouw- en woonrijpmaakkosten, want die zijn een percentage over het BRM en WRM, resulterend in een **stijging van 6k**.

In totaal resulteerden deze wijzigingen in een stijging van de plankosten van **€160k**.

Overige kosten

- De OZB-belasting is gewijzigd aan de nieuwe tarieven en is gekoppeld aan de opbrengsten, die eveneens licht zijn veranderd, wat resulteerde in een stijging **€1k**.
- Toegevoegd is de renteboeking van 1% over de boekwaarde op 1-1-2025, wat resulteerde in een stijging van **€4k**.

In totaal resulteerden deze wijzigingen in een stijging van de overige kosten met **€5k**.

Opbrengsten

- De grondprijzen van middenhuurwoningen en de maatschappelijke voorzieningen zijn geïndexeerd, wat resulteerde in een **stijging van €8k**.

In totaal resulteerden deze wijzigingen in een **stijging** van de verkopen van **€8k**

9.4.5 Risico's en effectenanalyse**9.4.5.1 Effectenanalyse: macro-economische 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 wordt uitgegaan van voorzichtig realistische inschattingen. De inschatting van de marktsituatie wordt vooral gebaseerd op de verkoopervaringen die de afgelopen tijd zijn opgedaan in diverse projecten in de gemeente Diemen. Om het bestuur en het management een idee te geven over de impact van afwijkingen op de gehanteerde inschattingen, is bij de grondexploitatie van Harmoniehof een effectenanalyse opgenomen.

Uit tabel 4 is af te lezen dat onder invloed van positieve of negatieve macro-economische ontwikkelingen het saldo van de grondexploitatie een breedte heeft van ca. **€ 0,286 mln.** voordelig en **€ 0,202 mln.** nadelig t.o.v. het huidige saldo van de grondexploitatie.

Nb. De mogelijke gevolgen zijn weergegeven op netto contante waarde per 1 januari 2026.

Spreiding	gevolgen	conform grex	VOORDELIG	NADELIG
1 rentestand	Daalt of stijgt met 0,5%	1,5%	-1.019	-872
2 kostenstijging	Daalt of stijgt met 1,5%	2,5%	45.434	46.763
3 opbrengstenstijging	Daalt of stijgt met 1%	2,0%	35.512	35.270
5 kostenraming bouwrijp en woonrijp	Daalt of stijgt met 5%	conform grex	52.891	52.891
6 kostenraming plankosten	Daalt of stijgt met 5%	conform grex	23.211	23.211
7 opbrengstenraming verkopen	Daalt of stijgt met 1%	conform grex	22.365	22.365
Totaal			€ 286.427	€ 202.992

Tabel 4: Invloed van mogelijke positieve en negatieve macro economische ontwikkelingen op de grondexploitatie.

9.4.5.2 Kansen- en risicoanalyse: projectspecifieke onzekerheden

Bij de voorbereiding en realisatie van grootschalige projecten spelen tal van projectspecifieke onzekerheden en nader te onderzoeken of af te spreken onderdelen een rol. De kansen- en risicoanalyse geeft inzicht in deze onzekerheden die mogelijk kunnen optreden. Hierbij is het streven om eventuele risico's met een negatieve financiële impact proberen te voorkomen; op welke onderdelen kunnen deze zich voordoen en hoe kunnen we deze beheersen?

In tabel 5 is een cumulatie van deze kansen en risico's te zien, die zich kunnen voordoen bij de ontwikkeling van dit project. Middels een inventarisatie zijn de risico's verzameld. Belangrijk daarbij is te onderzoeken welke beheersmaatregelen zijn genomen of alsnog genomen kunnen worden. Vervolgens zijn de risico's op twee aspecten gewaardeerd, te weten het verwachte risicobedrag en de kans op voordoen. Het financiële gevolg van het risico wordt bepaald door de risicokans te vermenigvuldigen met het risicobedrag.

Gebeurtenis	gevolgen	waarschijnlijk	KANS	€ RISICO
Totaal		€ 1.060.000	51%	€ 540.000

KANSEN GEBEURTENISSEN

GEBEURTENIS	gevolgen	waarschijnlijk	KANS	€ RISICO
Totaal		€ 390.000	31%	€ 120.000
SALDO		€ 670.000	60%	€ 420.000

Tabel 5: Cumulatie kansen en risico's in grondexploitatie Harmoniehof

Vanwege gevoeligheid van de informatie is in de geheime bijlage D4 een overzicht van alle kansen en risico's opgenomen en wordt deze niet in de openbaarheid weergegeven.

Ten aanzien van het saldo van kansen en risico's van **€ 42K** wordt opgemerkt dat dit reeds is toegevoegd aan de risicoreservering van de overige projecten bij de Jaarrekening 2025. Zie daarvoor de risicoparagraaf.

BIJLAGE: BEGRIPPENLIJST

Nb. In de *Nota Grondbeleid, Actualisatie per 1-1-2026* (vastgesteld door de raad op 19 februari 2026) worden heel veel begrippen uit de vakwereld van grondzaken en planeconomie uitvoeriger uitgelegd. Ook wordt in deze nota uitgelegd hoe grondbeleid in de Diemense situatie werkt. Mochten er begrippen in het voorliggend MPG niet in onderstaande beknopte begrippenlijst worden uitgelegd, dan is het ook raadzaam om de Nota Grondbeleid te raadplegen.

1. Actief grondbeleid

Hiermee wordt in de basis bedoeld dat de gemeente zelf -op risico- gronden aankoopt, deze gronden bouwrijp maakt en vervolgens bouwrijpe kavels verkoopt aan ontwikkelaars en/of particulieren. Deze partijen bouwen het vastgoed (bijv. woningen) en na afloop maakt de gemeente de resterende openbare ruimte woonrijp.

2. Anterieure overeenkomst

Een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten tussen gemeente en projectontwikkelaar voorafgaande aan de planologische wijziging van een plan, waar de gemeente aan faciliterend grondbeleid doet. Zie ook onder Passief grondbeleid.

3. BAR

Het Bruto Aanvangs Rendement, meestal BAR genoemd, is een begrip dat vastgoedontwikkelaars gebruiken voor een snelle waardebeoordeling. Het is een instrument om (markt)waarde en de kwaliteit van een (koop)object uit te drukken. Hoe hoger de BAR, hoe meer risicovol een project wordt ingeschat, dus hoe hoger het rendement is dat een ontwikkelaar zou willen op een dergelijk project. Door middel van de residuele grondwaardemethode maakt de BAR onderdeel uit van de berekening om tot een grondwaardering te komen.

4. BIE

Bouwgrond in exploitatie c.q. een actieve grondexploitatie, die zich in een transformatieproces bevindt.

5. Bovenwijkse kosten

Buiten het plangebied worden ook kosten gemaakt voor voorzieningen die noodzakelijk zijn of een gunstig effect hebben op de gebiedsontwikkeling, zoals kosten voor de aanleg van ontsluitingswegen, bruggen en parken.

6. Bouwrijp maken (BRM)

Het proces waarbij grond wordt voorbereid voor vastgoedontwikkeling en bebouwing. Dit omvat werkzaamheden zoals het verwijderen van obstakels, het egaliseren van de grond, en het aanleggen van basisvoorzieningen zoals riolering. Het is een van de kostenposten binnen een grondexploitatie en essentieel voor het geschikt maken van de locatie voor verdere bouwactiviteiten.

7. Bruto Vloeroppervlakte (BVO)

BVO verwijst naar de totale vloeroppervlakte van een gebouw, gemeten inclusief alle constructieve elementen, zoals muren en kolommen. Het omvat alle ruimtes binnen de buitenste begrenzing van het gebouw, ongeacht het gebruik, en vormt een belangrijke maatstaf in vastgoedontwikkeling en bouwprojecten. BVO wordt vaak gebruikt voor het bepalen van bouwkosten en vergunningseisen. Zie ook GBO.

8. Commissie BBV

De commissie die zorgt voor een eenduidige uitvoering en toepassing van het Besluit Begroting en Verantwoording door decentrale overheden.

9. Disconteringsvoet

De disconteringsvoet wordt gebruikt om de huidige waarde (ook wel contante waarde) van kosten en opbrengsten (van een stuk grond) die in de toekomst plaatsvinden, terug te rekenen. Zie ook uitleg onder begrip Netto contante Waarde.

10. Gebruiksoppervlakte (GBO)

GBO is het deel van de vloeroppervlakte van een gebouw dat daadwerkelijk bruikbaar is voor het beoogde doel, exclusief constructieve elementen zoals muren, schachten, en niet-buikbare ruimtes. GBO is een belangrijke maatstaf in vastgoedprojecten en wordt volgens de NEN 2580-norm berekend.

11. Grondexploitatie

Een begroting die wordt opgesteld om alle kosten en opbrengsten gerelateerd aan de grond, van een ruimtelijk ontwikkelingsplan in beeld te brengen.

12. Eindwaarde

De eindwaarde is de waarde van een grondexploitatie in het jaar van afronding. Deze wordt berekend door rente te rekenen over de kosten in het jaar dat deze plaats vinden tot en met het einde van het project. Als voorbeeld: wanneer er voor een grondexploitatie € 10 aan kosten worden gemaakt in 2021, er een rentepercentage van 2% wordt gerekend en het project eindigt in 2023 dan wordt de eindwaarde als volgt berekend: $€ 10 * (1,02)^2 = € 10,40$.

13. Level playing field

Eén van de belangrijkste aspecten van een tender is 'gelijke behandeling'. De vertaling van level playing field is 'eerlijk speelveld': alle marktpartijen die inschrijven op een tender dienen gelijke kansen te hebben om de tender te winnen.

14. Materiële vaste activa (MVA)

Grondvoorraad en/of warme gronden, die zich niet in een transformatieproces bevindt.

15. Immateriële vaste activa (IMVA)

Vorbereidende grondexploitaties.

16. Netto Contante Waarde (NCW)

Met het begrip prijspeil 1-1-2026 wordt het volgende bedoeld: stel dat de gemeente op 1-1-2026 alle benodigde inkopen doet (dus de gemeente bestelt en betaalt op dat moment al het benodigd personeel, alle straatstenen, alle lantarenpalen etc.) en op dat moment ontvangt de gemeente ook alle opbrengsten (dus projectontwikkelaars maken op 1-1-2026 al het geld voor de aankoop van de grond aan de gemeente over), dan zou dat in theorie op prijspeil 1-1-2026 een bedrag van € xx miljoen zijn.

Echter, een project heeft een looptijd van enkele jaren en er treedt gedurende de looptijd prijsstijging, inflatie en rente (over de reeds gemaakte kosten) op. Er worden dus niet alleen kosten gemaakt in 2025, maar ook in bijvoorbeeld 2027 en de opbrengsten komen waarschijnlijk ook een paar jaar later binnen na 1-1-2026.

Deze uitgaven en inkomsten worden vermenigvuldigd met de gekozen en meest waarschijnlijke parameters. Bijvoorbeeld een parameter kostenstijging van 2%. Dit betekent dat de verwachting is dat de kosten elk jaar met 2% stijgen. Echter, na deze stap moeten de bedragen ook weer teruggerekend worden naar één en hetzelfde tijdstip om alle bedragen met elkaar te kunnen vergelijken en te kunnen optellen/afrekken. Dit noemen we netto contant maken en dat terugrekenen gebeurt met de zogenaamde discontovoet.

Het begrip (netto) contante waarde is een belangrijk begrip om een goede beoordeling te doen voor het financieel resultaat van een project. Kasstromen die op verschillende tijdstippen plaatsvinden kun je naar 1 tijdstip contant maken en vervolgens optellen/afrekken. Dit maakt het mogelijk om te beoordelen of bijvoorbeeld opbrengsten op termijn de kosten van nu kunnen dekken, want een euro die je over 2 jaar krijgt is minder waard dan als je die euro vandaag krijgt.

17. Passief grondbeleid

Ook wel faciliterend grondbeleid. Dit houdt in dat de gemeente niet zelf gronden aankoopt maar het ontwikkelende partijen mogelijk maakt de gronden, die deze partijen zelf in bezit hebben, tot ontwikkeling te brengen. De gemeente beperkt zich tot een toetsende faciliterende rol en verhaalt op de ontwikkelaar haar eigen (ambtelijke) kosten en kosten voor publieke voorzieningen (wegen, plantsoen, riolering etc).

18. Plankosten (VTA)

Kosten voor Voorbereiding, Toezicht en Administratie.

19. Prijspeil

Zie uitleg onder Netto Contante Waarde.

20. PTP-criteria

Voor het toerekenen van te verhalen kosten in een exploitatieplan gelden de PTP-criteria: Profijt, Toerekenbaarheid en Proportionaliteit (PTP). Daarmee wordt de vraag beantwoord in hoeverre het redelijk is om kosten toe te rekenen en of het plan van de initiatiefnemer ook daadwerkelijk profijt heeft van de werkzaamheden die leiden tot de kosten. Ook voor het kostenverhaal in een anterieure overeenkomst wordt vaak gekeken naar de PTP-criteria.

21. Residueel rekenen

Residuele grondwaarde: het verschil van de netto opbrengsten van vastgoed en de totale kosten, exclusief grond van vastgoed. De grondwaarde die resteert wanneer btw, stichtingskosten en winsten worden afgetrokken van de verkoopwaarde van een vastgoedobject is de residuele grondwaarde.

22. SSK-raming

Standaard systematiek voor kostenramingen. Een systematiek voor het maken van kostenramingen in de bouw welke vaak wordt gebruikt voor kostenmanagement.

23. Selectie- en gunningscriteria

Deze criteria worden vastgelegd in een tenderuitvraag. Op een duidelijke en objectieve wijze moeten inhoudelijke criteria voor de keuze van de beste aanbieder worden opgesteld. Selectiecriteria zijn criteria die gebruikt worden om het aantal geschikte gegadigden te beperken tot een vooraf bepaald aantal. Gunningcriteria zijn criteria die gebruikt worden om te bepalen wat de beste aanbieder is.

24. Vennootschapsbelasting

De belasting die je per boekjaar moet betalen over de belastbare winst van een rechtspersoon. De eigenaar van de onderneming moet de aangifte doen. Grondbedrijven van de gemeenten zijn in algemene zin door de Belastingdienst aangemerkt als mogelijk vennootschapsbelastingplichtig.

25. Uitgeefbaar plangebied

De grond die ten behoeve van de realisatie van vastgoed uitgegeven kan worden binnen een plangebied. De overige grond binnen het plangebied is openbare ruimte of om een andere reden niet uitgeefbaar.

26. Woonrijp maken (WRM)

Het afwerken/inrichten van het plangebied, zoals de aanleg van wegen, water, verlichting en groeninrichting.

27. Reserve Grondzaken en Voorziening Verlies Grondzaken

Een reserve en een voorziening hebben een andere aard en karakter. In de verslaggevingsvoorschriften van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is er onderscheid tussen reserves en voorzieningen. In het onderstaande schema zijn de verschillen opgenomen:

Belangrijkste verschillen	Reserve	Voorzieningen
Vermogenspositie	Eigen vermogen	Vreemd vermogen
Vorming	Resultaatbestemming	Exploitatie
Bestemming	Voor raad vrij besteedbaar	Alleen inzetbaar voor betreffende doel
Financiële onderbouwing	Gewenst, maar niet verplicht	Verplicht

Het verschil tussen een reserve en een voorziening is volgens het BBV vooral, dat de raad bij reserves de bestemming wel kan wijzigen en bij voorzieningen niet. Voorzieningen zijn dus niet vrij te besteden of te bestemmen. Voorzieningen dienen zo goed mogelijk te worden geraamd c.q. ingeschat te worden zodat ze dekkend zijn voor de achterliggende verplichtingen of risico's waarvoor ze zijn gevormd.

Bij grondzaken is vastgesteld in de Nota Grondbeleid om, vanuit de Reserve Grondzaken een voorziening te vormen voor verwachte negatieve resultaten van de grondexploitatie(s), de "Voorziening Verlies Grondzaken". De rest van de reserve Grondzaken is nog vrij besteedbaar binnen de portefeuille grondzaken.

GEHEIME BIJLAGEN (Separaat document)

A) Financiële overzichten Plantage de Sniep

1. Samenvatting
2. Verschillenanalyse met MPG 2024
3. Overzicht boekwaarde
4. Risico- en kansenanalyse
5. Kasstroom
6. Financiële overzichten kosten en opbrengsten

B) Financiële overzichten Holland Park West

1. Samenvatting
2. Verschillenanalyse met MPG 2024
3. Overzicht boekwaarde
4. Risico- en kansenanalyse
5. Kasstroom
6. Financiële overzichten kosten en opbrengsten

C) Financiële overzichten Sociale woningbouw Buitenlust

1. Samenvatting
2. Verschillenanalyse met MPG 2024
3. Overzicht boekwaarde
4. Risico- en kansenanalyse
5. Kasstroom
6. Financiële overzichten kosten en opbrengsten

D) Financiële overzichten Harmoniehof

1. Samenvatting
2. Verschillenanalyse met MPG 2024
3. Overzicht boekwaarde
4. Risico- en kansenanalyse
5. Kasstroom
6. Financiële overzichten kosten en opbrengsten

E) Resultaat 2025 eeuwigdurend afgekochte erfpacht

F) Prospectie totaalbeeld flexwoningen

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