Gemeente Diemen

MEERJARENPERSPECTIEF GRONDZAKEN

Jaarrekening 2020

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling



Datum:	20 april 2021
Status:	Definitief
Team:	Projecten
Steller:	Suzanne de Groot & Faidon Rigas

SAMENVATTING 4

1 INLEIDING 7

1.1 Voor wie en waarom een MPG 7
1.2 Relatie met de jaarrekening en de begroting 8
1.3 Leeswijzer en begrippenlijst 8
1.3.1 Leeswijzer 8
1.3.2 Begrippenlijst 9
1.3.3 Rol gemeenteraad bij het MPG 9
1.4 Aandachtspunten bij dit MPG 9
1.4.1 Erfpacht 9
1.4.2 Corona 9

2 ACTUALISATIE GRONDEXPLOITATIES 10

2.1 Uitgangspunten 11
2.1.1 Gehanteerde berekeningsmethodiek en parameters 11
2.1.2 Herziening grondexploitatie 13

3 GEBIEDSONTWIKKELING HOLLAND PARK 15

3.1 Holland park (voorheen Bergwijkpark Noord) 15
3.1.1 Inleiding 15
3.1.2 Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten 16
3.1.3 Financiële structuur 18
3.1.4 Financiële stand van zaken boekwaarde 20

4 GRONDVOORRAAD 22

4.1 Voorbereidende grondexploitaties (IMVA) 23
4.1.1 Toekomstige bouwproject: locatie Station Diemen Zuid/Arq-locatie 23
4.1.2 Toekomstige bouwproject: Buitenlust 23
4.1.3 Toekomstige bouwproject: Griend 24
4.2 Strategische gronden (MVA) 25
4.2.1 Inleiding 25
4.2.2 Overzicht gronden 25
4.3 Erfpachtgronden (MVA) 27
4.3.1 Erfpachtgronden wonen 27
4.3.2 Erfpachtgronden overige functies 28
4.3.3 Erfpachtgronden boekwaarde 28

5 FACILITAIR GRONDBELEID 29

5.1 Arent Krijtstraat 1 29
5.2 Wilhelminaplantsoen 1 29
5.3 Ontwikkeling Vattenfall-locatie t.b.v. verhuizing SAAN 30
5.4 Uitbreiding winkelcentrum Kruidenhof 30
5.5 Herontwikkeling Saan Diemen Zuid 30
5.6 Horeca Diemerbos House of Bird 30
5.7 Ontwikkeling Datacenter op Vattenfall-terrein 31
5.8 Herontwikkeling Ouddiemerlaan 20-22 31

5.9 Nieuwbouw naast Ouddiemerlaan 19 31

6 RESERVE GRONDZAKEN en VOORZIENING VERLIES GRONDZAKEN 32

6.1 Doel van Reserve Grondzaken en Verliesvoorziening Grondzaken 32
6.2 Verantwoording 33
6.3 Actuele stand reserve Grondzaken 33

7 VENNOOTSCHAPSBELASTING (Vpb) 37

7.1 Inleiding 37
7.2 Situatie Diemen 37

8 BIJLAGE: DETAILS GRONDEXPLOITATIE 39

8.1 Actieve grondexploitatie: Plantage de Sniep 40
8.1.1 Plangebied en ruimtegebruik 40
8.1.2 Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten 40
8.1.3 Programma 43
8.1.4 Verschillenanalyse 44
8.1.5 Risico's en effectenanalyse 47
8.2 Actieve grondexploitatie: Holland Park West 50
8.2.1 Plangebied en ruimtegebruik 50
8.2.2 Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten 51
8.2.3 Programma 52
8.2.4 Verschillenanalyse 53
8.2.5 Risico's en effectenanalyse 55
8.3 Actieve grondexploitatie: Nieuwe locatie tankstation Provinciale weg 57
8.3.1 Plangebied en ruimtegebruik 57
8.3.2 Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten 57
8.3.3 Programma 58
8.3.4 Verschillenanalyse 58
8.3.5 Risico's en effectenanalyse 60

9 BIJLAGE: BEGRIPPENLIJST 62

GEHEIME BIJLAGEN (Separaat document) 65

SAMENVATTING

In deze samenvatting wordt het resultaat 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 afsluiten van een plan, kan afwijken van tussentijdse resultaten zoals hier wordt 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 2020 drie projecten met een grondexploitatie: Plantage de Sniep, Holland Park West en Nieuwe locatie tankstation. Verschillen die zijn opgetreden t.o.v. de vorige stand van de grondexploitatie bij het MPG 2020 worden verklaard in hoofdstuk 8.

In de tabellen 1 t/m 3 zijn de financiële kerngegevens van de betreffende grondexploitaties weergegeven.

Plantage de Sniep

kosten		96.739.240
opbrengsten		96.922.533
saldo nominaal		183.293
kosten- en opbrengstenstijging		-132.169
renteberekening		4.905
op eindwaarde per 31-12-2024	voordelig	56.028
op startwaarde per 1-1-2021	voordelig	51.764
eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen winst		532.580

Tabel 1: Financiële kerngegevens Plantage de Sniep[1]

Holland Park West

kosten		8.726.591
opbrengsten		33.750.547
saldo nominaal		25.023.956
kosten- en opbrengstenstijging		-220.188
renteberekening		1.587.486
op eindwaarde per 31-12-2026	voordelig	26.391.254
op startwaarde per 1-1-2021	voordelig	23.436.584
Saldo eindwaarde		26.391.254

Tabel 2: Financiële kerngegevens Holland Park West

[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 2020 gepresenteerde winstneming van € 449.000 is een administratieve winstneming, conform BBV-regelgeving en zegt niet iets over de stand van zaken van de winst en verlies van de grondexploitatie als geheel. Zonder de forse afboekingen uit het verleden zou de grondexploitatie een fors verlies laten zien.

Nieuwe locatie tankstation Provincialeweg

kosten		947.753
opbrengsten		1.000.000
saldo nominaal		52.247
kosten- en opbrengstenstijging		-210
renteberekening		1.101
op eindwaarde per 31-12-2021	voordelig	53.138
op startwaarde per 1-1-2021	voordelig	52.099
eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen winst		180.638

Tabel 3: Financiële kerngegevens nieuwe locatie tankstation Provincialeweg

Voor een nadere toelichting op de grondexploitaties wordt verwezen naar hoofdstuk 8 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 worden de stand van de Reserve Grondzaken weergegeven. In hoofdstuk 6 wordt hier nader op ingegaan.

Financiële mutaties binnen grondexploitaties en andere grondbedrijfactiviteiten, leiden tot een wijziging van de totale stand van de Reserve Grondzaken. Belangrijkste wijzigingen in 2020 zijn geweest:

- een winstneming in de grondexploitatie Plantage de Sniep (€ + 449K)
- een afboeking van historische plankosten van Holland Park Zuid (€ - 572K)
- het financieel administratief afsluiten van het project Opheffen BP en dit ten last brengen van de Verlies Voorziening Grondzaken (€ - 1.595K).

Dit leidt samen, met overige wijzigingen, per 31-12-2020 tot een stand van de Reserve Grondzaken van **€ 0,186 miljoen** en een stand van de Verlies Voorziening Grondzaken van **€ 0,0 miljoen**

Belangrijk om te vermelden is dat geprognosticeerde winsten (zoals blijkt uit de tabellen 1 t/m 3) nog niet aan de stand van de Reserve Grondzaken mogen worden toegevoegd. Voorziene verliezen *moet* je (conform de Commissie BBV) gelijk reserveren en voorziene winsten *mag* je pas nemen 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 vennootschapsbelastingplichtig zijn. 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 beoordeeld kan worden

of er sprake is van structurele winsten. Deze is ook bij dit MPG 2020 geactualiseerd en gedaan. Zie hoofdstuk 7 voor een nadere toelichting.
De voorlopige conclusie is dat voor de gemeente Diemen vanuit de grondbedrijfsactiviteiten geen sprake is van een winstoogmerk.

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 krijgen in dit MPG een plek, maar ook de andere (strategische) gronden[2] de gemeente bezit en mutaties in deze grondvoorraad.

Om die reden is er voor gekozen een nota te maken die voldoende beeld geeft van de financiële positie van de grondexploitatie(s), 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 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 2019;
   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. tot projecten waar de gemeente faciliterend optreedt.
5. Stand van zaken met betrekking tot de hoogte van de Reserve Grondzaken en Verlies Voorziening Grondzaken.
6. 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) hierover 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 account. 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 en de gronden/projecten werk in de jaarrekening 2020. De teksten in het MPG gelden daarbij als toelichtende verklaring en onderbouwing. Daarbij gaat het niet alleen maar om controle achteraf (achteruit kijken), maar 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.[3]

[2] Zie voor uitleg tekstkader Hoofdstuk 4
[3] VNG 2018: Grondbeleid voor raadsleden; Wat U als raadslid moet weten over grondbeleid

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 zogenaamde strategische gronden van de gemeente worden op de balans van de gemeente verantwoord als aparte subcategorie strategische gronden onder de Materiële Vaste Activa[4] (MVA).

1.3 Leeswijzer en begrippenlijst

Op voorspraak van de Auditcommissie is bij dit MPG 2020 voor het eerst een leeswijzer en begrippenlijst toegevoegd. Dit komt de leesbaarheid, van de soms toch wel taaie 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
    - De gronden waar een initiatief speelt, ofwel voorbereidende grondexploitaties,
    - de gronden die een boekwaarde kennen en strategisch in bezit zijn en
    - de gronden die uitgegeven zijn in erfpacht
- Hoofdstuk 5: een overzicht van de projecten waar de gemeente geen grond heeft, maar wel faciliterend optreedt
- Hoofdstuk 6: een overzicht van de reserve grondzaken, de spaarpot van alle grondgerelateerde projecten
- Hoofdstuk 7: de afwegingen die leiden tot het oordeel dat de gemeente vooralsnog niet vennootschapsbelastingplichtig is.
- Hoofdstuk 8: een stand van zaken en overzicht van belangrijkste wijzigingen per actief grondexploitatieproject, te weten:
    - Plantage de Sniep
    - Holland Park West
    - Nieuwe locatie tankstation BP
- Hoofdstuk 9: Begrippenlijst
- Geheime separate bijlage: financieel gedetailleerde informatie per actief grondexploitatieproject, te weten:
    - Plantage de Sniep
    - Holland Park West
    - Nieuwe locatie tankstation BP

[4] Zie voor uitleg tekstkader Hoofdstuk 4

1.3.2 *Begrippenlijst*
In de bijlage treft u een begrippenlijst aan van veel gebruikte financieel 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 6.3. 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 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 *Erfpacht*
De gemeenteraad heeft 28 mei 2020 ingestemd met de herziening van het gemeentelijke erfpachtstel. Vanaf 1 oktober 2020 kunnen eigenaren van woningen op erfpachtgrond hun bestaand tijdelijk erfpachtrecht omzetten in een eeuwigdurende erfpacht en eventueel ook de bloot eigendom van hun erfpachtrecht verwerven. Vanaf dit MPG wordt over de jaarlijkse mutaties en bijbehorende opbrengsten die hieruit voortvloeien gerapporteerd. Zie hoofdstuk 4.3 voor een nadere toelichting.

1.4.2 *Corona*
Onze maatschappij stond afgelopen jaar geheel in het teken van COVID-19 c.q. Corona en daaruit voortvloeiende maatregelen. Financiële effecten als gevolg van deze maatregelen voor de grondexploitaties en projecten hebben echter niet plaatsgevonden. Er is her en der wel een planvertraging met financiële consequenties opgetreden (zoals bijvoorbeeld bij Holland Park West), maar hier is niet de een-op-een relatie met COVID-19 te leggen. Ook zijn er geen kostenstijgingen of opbrengstverminderingen in beeld die hieruit voortvloeien.

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 aangetoond, waarna deze studie verder wordt uitgewerkt en aan de raad wordt aangeboden ter goedkeuring. Pas daarna kan de grondexploitatie administratief geopend worden. De grondexploitatie laat het resultaat op eindwaarde zien en geeft een onderbouwing van alle relevante kosten en opbrengsten. Een vastgesteld (ontwerp)plan vormt daarbij 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, wordt de nieuwe boekwaarde vastgesteld en worden planningen opnieuw doorgenomen. Dit alles leidt tot een nieuwe resultaatberekening.

Indien een project een negatief resultaat heeft, wordt hiervoor een voorziening getroffen of een tussentijds verlies genomen. Bij het MPG 2016 is het besluit genomen om toekomstige negatieve resultaten van de grondexploitatie(s) te 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 worden doorgerekend met de Dynamische Eindwaarde Methodiek. Dat wil zeggen dat bij het berekenen van het resultaat alle kosten en opbrengsten inclusief inflatie en rente tot de einddatum van het project worden meegenomen. In de gemeente Diemen wordt gerapporteerd op basis van het resultaat bij afsluiting van het project (de eindwaarde).

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. De parameters zijn bepaald op basis van de gemiddelde prijsverwachting van de komende vijf jaar (zie tabel 4).

	Plantage de Sniep		Holland Park West		Nieuwe locatie tankstation	
	MPG 2019	MPG 2020	MPG 2019	MPG 2020	MPG 2019	MPG 2020
1. Kostenstijging/ inflatiecorrectie investeringen	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
2. Indexatie prijspeil 1-1-2020 naar 1-1-2021	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
3. Opbrengstenstijging/ inflatiecorrectie opbrengsten	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
4. Rentepercentage investeringen en opbrengsten	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
5. Discontovoet	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Tabel 4: Gehanteerde parameters voor de betreffende grondexploitaties.

Hieronder volgt per grondexploitatie de onderbouwing voor de hoogte van de gebruikte parameters.

Plantage de Sniep

Ad 1.

In de grondexploitatie Plantage de Sniep is het grootste deel van de geraamde kosten uitgezet bij één aannemer (de zogenoemde hoofdaannemer) middels een raamcontract. De mate van kostenstijging is daarin ook vastgelegd. De afspraak is dat eenheidsprijzen pas vanaf augustus 2019 zullen worden geïndexeerd, conform de GWW-index (Grond- Weg en Waterbouw). Dit indexeringspercentage is het afgelopen MPG berekend over de periode april 2017 t/m april 2019. Met deze kostenstijging is al rekening gehouden door vanaf het jaar 2017 het indexatiecijfer gefaseerd door te voeren.

De overige geraamde kosten binnen de grondexploitatie dienen uitgevoerd te worden tegen de dan geldende marktprijzen. Hiervoor wordt voor de bouwkosten aansluiting gezocht bij de GWW-index, welke in de infrasector over het algemeen wordt gehanteerd. Voor de plankosten kan er beter gekeken worden naar de loongroei.

Stadskwadraat[5] publiceert jaarlijks een rapport waarin het een prognose geeft van te hanteren parameters in de gebiedsontwikkeling. Eenzelfde soort rapport wordt jaarlijks gepubliceerd door Metafoor[6]. Beiden schetsen dat door eerdere veranderingen in wet- en regelgeving op het gebied van stikstof en PFAS en later door de coronacrisis, de infrasector in het jaar 2020 een flinke tegenvaller kende doordat landelijk gezien meerdere projecten stil zijn komen te liggen of niet zijn opgestart. Daardoor zijn er minder beschikbare projecten, wat zorgt voor toenemende concurrentie onder aannemers. Dit zorgt voor een afvlakking in de stijging van de prijzen in de bouwsector. Stadskwadraat en Metafoor adviseren daarom ook voor de kostenstijging een parameter tussen de -1% en +2%. De kosten waaruit een grondexploitatie is opgebouwd, zijn niet enkel bouwkosten maar ook plankosten. Het rapport van Metafoor houdt echter rekening met een stijging van de plankosten voor het komende

[5] Stadkwadraat 2021: *Prognose parameters gebiedsontwikkeling 2021, www.stadkwadraat.nl*
[6] Metafoor 2020: *Outlook grondexploitaties. Intelligente lockdown; gebiedsontwikkeling gaat door! www.metafoorro.nl*

jaar van 1% tot 3%. Het CPB[7] stelt dat de loongroei de komende tijd zal afzwakken van 2% naar 1%. Alle drie de rapporten voorzien echter een grote mate van onzekerheid naar de toekomst toe op het gebied van de prijsontwikkelingen.
Op basis van deze veronderstellingen zou het gerechtvaardigd zijn de gemiddelde prijsstijging van **2%** per jaar te handhaven tot en met het einde van de grondexploitatie Plantage de Sniep.

Ad 2.
Waar het onder Ad 1 de parameter betreft die bepalend is voor de kostenstijging van de prijzen vanaf 1-1-2021 tot einde looptijd project (vooruitkijken), is het bij de jaarovergang van 2019 naar 2020 ook belangrijk om de prijzen te indexeren van 1-1-2020 naar prijspeil 1-1-2021 (achteruitkijken). Gebaseerd op de ontwikkelingen geschetst onder Ad 1 is het gerechtvaardigd om de kostenstijging over het afgelopen boekjaar te houden op **2%**.

Ad 3.
De opbrengsten liggen grotendeels vast (in contractstukken van project Plantage de Sniep) en zijn daarmee niet onderhevig aan macro-economische ontwikkelingen (bijvoorbeeld aantrekken woningmarkt) en inflatie. Er is nog sprake van één grondverkoop in de grondexploitatie Plantage de Sniep en deze is nog volledig beïnvloedbaar. In dit MPG staat deze realistisch in de raming. Door onder andere verdergaande duurzaamheidseisen is de verwachting dat de bouwkosten zullen toenemen[1] en dat ondanks de stijgende woningprijzen de (residuele) grondprijzen onder druk kunnen komen te staan. Aangezien er nog geen zekerheid is over het te realiseren programma bij deze laatste grondverkoop, is een stijging van de grondopbrengst nog niet verantwoord.
De opbrengstparameter staat daarom vanuit het voorzichtigheidsbeginsel op **0,0%** (deze was bij het MPG 2019 ook 0,0%).

Ad 4.
Conform BBV-regelgeving dient de rentetoerekening aan grondexploitaties te sluiten op de fiscale toerekeningmogelijkheden. Dat betekent dat de rentevoet moet worden gebaseerd op de werkelijke rente. Dat betekent in het geval van gemeente Diemen dat er gekeken wordt naar de daadwerkelijk betaalde rente over alle leningen die Diemen heeft. En het gewogen gemiddelde van deze betaalde rente wordt gecorrigeerd voor de verhouding Vreemd vermogen / Totaal vermogen.
De renteparameter was bij het MPG 2019 1,5%. Over de boekwaarde vanaf 1-1-2020 is dan ook een renteboeking van 1,5% als kostenpost aan de grondexploitatie toegevoegd.
Voor het jaar 2021 wordt de renteparameter op 1,5% gehandhaafd. Het gemiddelde rentepercentage gecorrigeerd voor de verhouding Vreemd vermogen / Totaal vermogen, is ca. 1,5%. Daarom is de renteparameter voor de grondexploitaties ook op **1,5%** gesteld.

Ad 5.
De disconteringsvoet speelt binnen de grondexploitaties feitelijk alleen 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 Grondexploitaties 2016 gekoppeld aan het streefpercentage van de ECB voor inflatie, zijnde **2%**.

[7] CPB 2020: *Novemberraming; Economische vooruitzichten 2021*

Holland Park West

Ad 1.
Zie Ad 1. onder Plantage de Sniep.

Ad 2.
Zie Ad 2. onder Plantage de Sniep.

Ad 3.
De opbrengsten liggen volledig vast (in de Koop- en Realisatieovereenkomst Holland Park West) en zijn daarmee niet onderhevig aan macro-economische ontwikkelingen (bijvoorbeeld aantrekken woningmarkt) en inflatie.
De parameter voor de opbrengststijging is daarom op 0% gehandhaafd.

Ad 4.
Zie Ad 4. onder Plantage de Sniep.

Ad 5.
Zie Ad 5. onder Plantage de Sniep.

Nieuwe locatie tankstation

Ad 1.
Zie Ad 1. onder Plantage de Sniep

Ad 2.
Zie Ad 2. onder Plantage de Sniep.

Ad 3.
De opbrengst is inmiddels volledig gerealiseerd. De opbrengstparameter staat daarom op 0,0% (deze was bij het MPG 2019 ook 0,0%, aangezien de opbrengst contractueel volledig vaststaand was).

Ad 4.
Zie Ad 4. onder Plantage de Sniep.

Ad 5.
Zie Ad 5. onder Plantage de Sniep.

Effectenanalyse
In paragrafen 8.1.5., 8.2.5. en 8.3.5 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 per 31-12-2020 is verwerkt.

- De ramingen van toekomstige kosten en opbrengsten zijn afgeraamd op basis van de werkelijke in 2020 gemaakte kosten en ontvangen opbrengsten.
- De kosten en opbrengsten worden geïndexeerd naar prijspeil 1-1-2021.
- De fasering in de grondexploitatie is geactualiseerd.

Daarnaast zijn in de paragraaf *actuele ontwikkelingen en uitgangspunten* (zie 8.1.2., 8.2.2. en 8.3.2.) planinhoudelijke wijzigingen per grondexploitatieproject beschreven.

3 GEBIEDSONTWIKKELING HOLLAND PARK

3.1 Holland park (voorheen Bergwijkpark Noord)

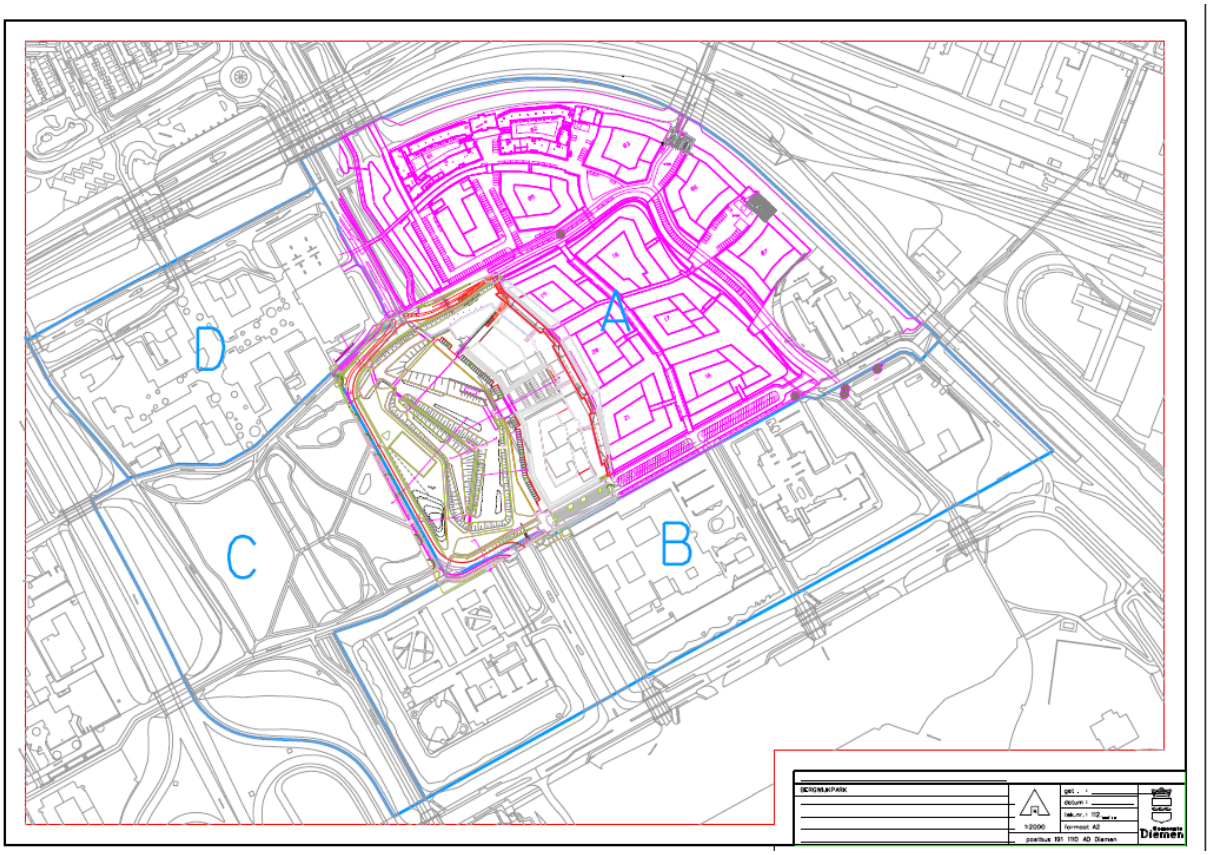
Financieel administratief gezien wordt de totale gebiedsontwikkeling Holland Park op verschillende wijzen verantwoord in de jaarrekening. Er is niet sprake van één grondexploitatie. Er zijn geldstromen bij deelprojecten waar de gemeente faciliterend optreedt (geen eigen gemeentegrond) en er zijn geldstromen die te maken hebben met een actieve grondexploitatie (eigen gemeentegrond). De gemeente vervult in 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.

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 kantorengebied als Bergwijkpark weinig perspectief bood. Daarnaast woog mee dat door functiemenging de levendigheid in het gebied verbeterd kon worden. Met de transformatie van de kantorengebouwen van Diemervijver naar studentencampus Diemen Zuid 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 Holland Park **(A)**.

Daarnaast zijn in 2018 nog twee deelgebieden benoemd binnen het voormalige Bergwijkpark-Noord:
- **B)** Holland Park Zuid; dit is de strook met kantoren van KPN, Stichting Arq, de hoge school Inholland, de containerwoningen van De Key en kerkgenootschap Filadelfia.
- **C)** Holland Park West; dit is het voormalige park en volledig in eigendom bij de gemeente.

Een overzichtskaart met de locatie van de deelgebieden A t/m D is te zien op afbeelding 1.



Afbeelding 1: Overzicht project Holland Park opgeknipt in verschillende deelgebieden

3.1.2 *Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten*

Holland Park (A)
In de raamovereenkomst is overeengekomen dat de (her)inrichting van het openbaar gebied rondom de woonblokken en de aanleg van de Hoofdstructuur (wegen, park, water) wordt uitgevoerd door Bergwijkstadspark B.V. Op dit moment zijn de gemeente en Bergstadspark BV in overleg over het overdrachtsprotocol voor de overdracht van het eerste deel Holland Park aan de gemeente. In Q2-2021 zal naar verwachting het eerste grote deel van de ingerichte openbare ruimte in eigendom en beheer overgaan naar de gemeente. Later volgt het park na de oplevering van de parkblokken (verwachting Q1-2022). Fase 3B (het voormalige informatiecentrum) volgt als laatste. Daarover zijn we in overleg over de overdracht van een stukje aanleg van de openbare ruimte rondom dat plandeel. Blokken 18 en 19 zijn eind 2020 opgeleverd.

Diemer Circle, het voormalige kantoor van Holland Park, is inmiddels gesloopt. Zoals bekend komen daar 290 appartementen in de vrije huursector. Het blok 8 en de twee torens (5 en 6) die hier moeten komen zijn gekocht door Amvest. In de zomer van 2019 heeft Amvest een bouwaanvraag ingediend en deze is recent verleend. Amvest wilde wijzigingen doorvoeren, omdat zij een tekort hebben op de exploitatie. Wij houden echter nog steeds vast aan het goedgekeurde ontwerp, want dat is immers na veel onderhandelingen met de betrokken partijen van Snippe gekocht. Aandachtspunt was en is dat dit ontwerp gebouwd moet worden en de ontwikkelaar lijkt dit conform te gaan realiseren. De start van de bouw was vooralsnog in Q1-2021 gepland, maar het lijkt er op dat pas na de zomervakantie van 2021 wordt gestart. De reden is dat er met bouwers nog wordt onderhandeld over de ontwerpen en de uitvoerbaarheid daarvan.

De werkzaamheden aan Parkblokken 22 en 23 verlopen voorspoedig en het hoogste punt is inmiddels bereikt (zie afbeelding 2). De oplevering staat gepland in Q1-2022. Het centrale park wordt, omdat dit nu deels als bouwterrein nog in gebruik is om deze blokken te kunnen bouwen, hierdoor naar verwachting in Q4-2022 opgeleverd. We onderzoeken momenteel of we mogelijk een deel van het park eerder kunnen aanleggen, omdat vanwege de bouwwerkzaamheden in Holland Park West straks het resterende recreatief groen voorlopig verdwijnt.



Afbeelding 2: Bouwwerkzaamheden parkblokken 22 en 23 Holland Park en start aanleg park in volle gang.

Holland Park Zuid (B)
De raad heeft in september 2019 het bestemmingsplan vastgesteld. Vanwege de mogelijkheden die de Crisis- en Herstelwet (CHW) biedt hebben wij vooralsnog het exploitatieplan niet laten vaststellen. Dat geeft ons de mogelijkheid om anterieure overeenkomsten te sluiten met de betreffende grondeigenaren.

Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. Wel heeft de gemeente het perceel van Stichting Filadelfia uit het bestemmingsplan moeten halen, waardoor voor dit hoekje van het plangebied wordt teruggevallen op het daartoe vigerende bestemmingsplan Bergwijkpark 2015. De nadere consequenties voor de stedenbouwkundige invulling en ontwikkeling worden momenteel in kaart gebracht.

Op korte termijn start De Key met het gedeeltelijk vrijmaken van hun perceel. Dit is aanleiding om in overleg te treden over de ontwikkelwijze en invulling van dit plandeel. In 2022 wordt het tweede deel van de tijdelijke huisvesting verwijderd en kan de locatie beschikbaar zijn.

Holland Park West (C)
Zie voor een nadere toelichting hoofdstuk 8.2.

Campus Diemen (D)
De aannemer heeft in november 2019 het bouwplan opgeleverd. Eigenaar Greystar heeft inmiddels ook de (semi)-openbare ruimte ingericht en opgeleverd.

BP-station
Het BP station is inmiddels gesloopt en op de nieuwe locatie is het nieuwe tankstation opgeleverd en in gebruik genomen. Met BP bestond een (juridische) discussie over wederzijdse kostenclaims ten aanzien van aangetroffen nutsvoorzieningen en benodigde aansluitingen. Het ziet er naar uit dat hier overeenstemming over wordt bereikt en afspraken worden nader vastgelegd.

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

Bij verantwoording van kosten moeten de geldstromen en kosten die de gemeente maakt in het kader van faciliterend grondbeleid van de commissie BBV 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 is de gemeente voornemens deze actief te ontwikkelen. 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 (Bergwijkstadspark B.V. en Snippe Projecten): faciliterend grondbeleid
B) Holland Park Zuid: vooralsnog faciliterend grondbeleid
C) Holland Park West: actief grondbeleid, grondexploitatieproject
D) Campus Diemen Zuid 2e fase: actief grondbeleid, grond in 2016 reeds verkocht.
E) Nieuwe locatie tankstation provinciale weg: actief grondbeleid, grondexploitatieproject
F) Sanering oude locatie tankstation BP Bergwijkpark: faciliterend project, bovenwijkse voorziening
G) Nieuwe locatie Arq: actief grondbeleid; voorbereidende grondexploitatie

Ad A
De eerste fase Holland Park wordt volledig door ontwikkelaars gerealiseerd. De gemeente beperkt zich tot een toetsende faciliterende rol. De gemeente tracht voorinvesteringen in het gebied, en daarmee de financiële risico's, zoveel mogelijk te beperken. Daarnaast verhaalt zij de plankosten die de gemeente maakt op de ontwikkelende partijen. Hierover zijn afspraken vastgelegd in anterieure overeenkomsten met ontwikkelaars. In deze anterieure overeenkomsten is ook vastgelegd dat de ontwikkelaar voor deelgebied A heeft aangegeven de openbare ruimte voor eigen risico en middels eigen aansturing aan te willen leggen.

Ad B
Holland Park Zuid is een plangebied vooralsnog en goeddeels in eigendom van bedrijven en instellingen. De gemeente beoefent hier uitnodigingsplanologie en beperkt haar rol vooralsnog tot het vastgestelde bestemmingsplan, het vastgestelde stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan en de onderliggende berekeningen. Ingeval grondeigenaren tot ontwikkeling willen overgaan, zal de gemeente met hen privaatrechtelijke afspraken 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 die een grootschalige woonwijk mogelijk maakt. De gemaakte kosten dienen later verhaald te worden op de (ontwikkelende) grondeigenaren in het gebied, door het sluiten van anterieure overeenkomsten of vaststellen van een exploitatieplan. Echter de commissie BBV schrijft voor (vanuit het oogpunt van risicobeperking) dat kosten maximaal 5 jaar op de gemeentelijke balans mogen blijven staan. Na deze 5 jaar dienen deze kosten te worden afgeboekt, dan wel moet het kostenverhaal gerealiseerd zijn. Aangezien in Holland Park Zuid nog geen overeenkomsten voor kostenverhaal zijn gesloten, worden de kosten gemaakt in de periode 2006 t/m 2015 nu afgeboekt. Er wordt € 0,572 mln. ten laste van de Reserve Grondzaken gebracht.
Desalniettemin zal de gemeente alle gemaakte kosten wel alsnog proberen te verhalen bij de toekomstige ontwikkelende partijen in dit gebied.

Ad C
Het plangebied Holland Park West is volledig in eigendom van de gemeente en een gemeentelijke grondexploitatie. Zie voor een uitgebreide toelichting hiervan hoofdstuk 8.2

Ad D
In 2016 is een koop- en realisatieovereenkomst gesloten voor de locatie van de voormalige parkeergarage DiemerVijver ten behoeve van een herontwikkeling naar woonunits voor studenten met voorzieningen. De grond onder de opstal (parkeergarage) is door de gemeente aan de ontwikkelaar geleverd en alle betalingen voor de grond zijn inmiddels ontvangen, waarvan de laatste termijn medio 2017. Deze betalingen zijn ontvangen, vóórdat een grondexploitatie door de gemeenteraad is vastgesteld. BBV-regelgeving schrijft in een dergelijk geval voor, dat de grondopbrengst niet binnen een nog te openen grondexploitatie mag worden verantwoord. De opbrengst viel dan ook binnen het Jaarrekeningresultaat 2017 en is daarna bestemd aan de Reserve Grondzaken.
Aangezien de locatie nog steeds wel deel uit maakt van de totale gebiedsontwikkeling en er (beperkt) plankosten worden gemaakt, zal in het MPG wel worden gerapporteerd over de stand van zaken van deze (en eventuele toekomstige) ontwikkelingen.

Ad E en F
De aankoop en schadeloosstelling van BP en de sloop van het *voormalige* tankstation is te kwalificeren als facilitair grondbeleid, waarbij de gemeente faciliterend optreedt voor de verschillende plandelen die tezamen de gebiedsontwikkeling Holland Park vormen en profijt hebben van de opheffing. De verkoop van de *nieuwe* locatie aan BP, alsmede het bouwrijpmaken van deze locatie voorafgaand aan verkoop, is te kwalificeren als actief grondbeleid. Hiervoor is op 21 juni 2018 een grondexploitatie vastgesteld en over deze grondexploitatie wordt in hoofdstuk 8.3 uitgebreider gerapporteerd.

Tevens is toen een financieel kader door de Raad voor het facilitaire project vastgesteld. De aankoop en schadeloosstelling van BP op de oude locatie bedraagt inmiddels ca. € 2,4 mln. Hiervan is € 0,5 mln. gedekt op basis van kostenverhaal vanuit de omringende plangebieden. Daarnaast is € 0,3 mln. aanvullend gedekt in de grondexploitatie Holland Park West (vaststelling gemeenteraad 31 mei 2018).
Dit leidt tot een nog niet gedekt **tekort** van totaal ca. **€ 1,6 miljoen** (netto contante waarde) conform Tabel 5. Door de gemeenteraad is vastgesteld op 21 juni 2018 om dit tekort te dekken uit de Reserve Grondzaken en te verwerken bij het MPG 2018. Bij het MPG 2018 is hiervoor dan ook een voorziening getroffen ter dekking van het voorziene verlies.

Bij dit MPG 2020 wordt het project definitief financieel administratief afgesloten. Het eindresultaat van het project van € 1,6 miljoen komt ten laste van de eerder getroffen voorziening.

kosten		2.387.804
opbrengsten		792.550
saldo nominaal		-1.595.254
kosten- en opbrengstenstijging		0
renteberekening		0
op eindwaarde per 31-12-2022	nadelig	-1.595.254
op startwaarde per 1-1-2021	nadelig	-1.533.433
Saldo eindwaarde		-1.595.254

Tabel 5: Overzicht tekort aankoop en schadeloosstelling BP.

De kans bestaat dat bij vaststelling van een exploitatieplan of anterieure overeenkomsten voor de plandelen van Holland Park Zuid hier toch een deel van deze kosten (ca. € 750K) kunnen landen. Voorzichtigheidshalve zijn de kosten hiervan nu volledig voorzien, omdat het nog ongewis is of en wanneer op de toekomstige plandelen van Holland Park Zuid ook een bijdrage is te verhalen. Ingeval deze kans zich alsnog voordoet, zal dit bedrag ten goede komen aan de Reserve Grondzaken.

Ad G
Zie voor een toelichting hoofdstuk 4.1.1

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 de projecten *Holland Park West* en de *Nieuwe locatie tankstation* worden hier buiten beschouwing gelaten. Hiervoor zijn immers twee grondexploitaties met eigen krediet door de raad vastgesteld. Hierover wordt gerapporteerd in hoofdstuk 8.2 en 8.3

Boekwaarde
De totale boekwaarde t/m 31-12-2019 bedroeg ca. € 0,360 miljoen (nadelig, want meer kosten geboekt dan opbrengsten gemaakt) en paste daarmee binnen het beschikbare krediet.

In 2020 zijn verschillende kosten gemaakt (ca. € 0,340 mln.) en opbrengsten ontvangen (ca. € 0,200 mln.) voor de gebiedsontwikkeling. Per saldo bedraagt de boekwaarde over 2020 € 0,136 mln.

De totale boekwaarde is dan vervolgens € 0,496 mln. Een overzicht hiervan is te zien in Tabel 6.

Vervolgens is hiervan afgegaan het saldo van opheffing BP ten laste van de verliesvoorziening van € 1,595 mln. en de afboeking van de historische plankosten Holland Park Zuid van € 0,572 mln.

Dit betekent dat de totale boekwaarde ca. € - 1,671 mln. is. De negatieve boekwaarde betekent dat er in totaal meer opbrengsten / bijdragen van ontwikkelaars zijn ontvangen dan dat er nog boekwaarde aan kosten zijn. Hiermee is voor 2020 ruim binnen het verstrekte krediet van € 1,5 miljoen gebleven.

Saldo boekwaarde t/m 31-12-2019		€	360.000
Saldo boekwaarde 2020		€	136.000
Saldo boekwaarde t/m 31-12-2020		€	496.000
Saldo opheffing BP ten laste van verliesvoorziening		€	-1.595.000
Saldo historische plankosten HP Zuid ten laste van verliesvoorziening		€	-572.000
Saldo boekwaarde t/m 31-12-2020		**€**	**-1.671.000**

Tabel 6: Overzicht kosten hoofdstructuur Holland Park.

4 GRONDVOORRAAD

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

A) Voorbereidende grondexploitaties (Immateriële Vaste Activa: IMVA)
B) Grondexploitaties (Bezit In Exploitatie: BIE c.q. Onderhanden werk)
C) Strategische 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, 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 betreffen bouwgronden in exploitatie die gronden die zich in een transformatieproces bevinden. Waarbij in gemeentebezit zijnde grond en (eventueel) aanwezige opstallen, worden 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. De gronden kennen vaak een boekwaarde, door aankoop in het verleden. Deze gronden worden verantwoord als subcategorie strategische gronden onder de ‘materiële 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 ‘materiële vaste activa’ (MVA).

4.1 Voorbereidende grondexploitaties (IMVA)

In de gemeente Diemen zijn er drie locaties die te kwalificeren zijn als IMVA waarbij voorbereidende werkzaamheden worden uitgevoerd met als mogelijk doel een grondexploitatie te openen.

Voorbereidende grondexploitaties							
Nr.	Project	Boekwaarde 31-12-2019	Mutatie 2020	Boekwaarde 31-12-2020	Planstatus	Contractueel	Type programma
1	Locatie Station Diemen Zuid/Arq-locatie	€ 50.286	€ -	€ 50.286	Idee- fase	-	Kantoren/Maatschappelij
2	Buitenlust	€ 42.405	€ 34.671	€ 77.076	Idee- fase	Intentie ovk getekend	Woningbouw
3	Griend	€ 6.800	€ 52.640	€ 59.440	Idee- fase	-	Woningbouw

Tabel 7: Overzicht boekwaarde IMVA.

4.1.1 *Toekomstige bouwproject: locatie Station Diemen Zuid/Arq-locatie*

In de jaren 2016 t/m 2018 werkte de gemeente aan de ontwikkeling van de nieuwbouwlocatie aan de Diemerdreef nabij station Diemen-Zuid, ten behoeve van de huisvesting voor Stichting Arq. Totaal is tot en met 31-12-2019 € 141.748 aan plankosten gemaakt om de grondverkoop aan Stichting Arq voor te bereiden, waarvan bij wijze van voorschot/reserveringsvergoeding in 2018 € 50.000 is voldaan door Stichting Arq. Door het ‘no go’-besluit van Stichting Arq in 2018 is de grondverkoop niet doorgegaan en waren de plankosten niet volledig gedekt. Stichting Arq heeft uiteindelijk in 2019 nog een aanvullende bijdrage betaald.

Na aftrek van de bijdragen van Stichting Arq blijft een restant saldo aan plankosten over. Deze resterende kosten (voor de onderzoeken, die herbruikbaar zijn voor een andere ontwikkeling op deze locatie) kunnen later worden gedekt uit een in de toekomst te realiseren grondverkoop. In het kader van de Omgevingsvisie zal een eventuele toekomstige functie kunnen worden bepaald. Ingeval de kavel niet voor een functie wordt uitgegeven, zal het restant saldo ten laste van de Reserve Grondzaken moeten worden gebracht.

De boekwaarde van het saldo in 2020 bedraagt: € 0
De totale boekwaarde van het saldo bedraagt tot en met 31-12-2020: **€ 50.286**

4.1.2 *Toekomstige bouwproject: Buitenlust*

Als uitwerking van het collegebesluit d.d. 8 mei 2018 inzake de *Haalbaarheidsstudie sociale woningbouw Buitenlust* heeft het college ingestemd om met woningbouwstichting Rochdale te verkennen of zij belangstelling heeft voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen in Buitenlust en bereid is de grond voor de sociale woningen onder de door de gemeente te stellen voorwaarden te kopen.
Een en ander onder voorbehoud van maatschappelijk draagvlak hiervoor en de uitkomst van de financiële onderhandelingen over de grondprijs.
Het streven is erop gericht om een conceptplan en vast te stellen grondexploitatie aan de raad rond de zomer 2021 voor te leggen.

Bij de 2e kwartaalbrief 2018 (besluit 19 juli 2018) heeft de raad ingestemd met het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van € 50.000 voor nader onderzoek. Bij de 1e kwartaalbrief 2020 (besluit 3 maart 2020) is aanvullend een voorbereidingskrediet van € 50.000 toegekend, opdat het totaal aan voorbereidingskrediet € 100.000 bedraagt. Bij doorgang van het project worden de gemaakte kosten later ondergebracht in een nog te openen grondexploitatie.

De boekwaarde van het saldo in 2020 bedraagt: € 34.671
De totale boekwaarde van het saldo bedraagt tot en met 31-12-2020: **€ 77.076**

4.1.3 *Toekomstige bouwproject: Griend*

In het Coalitieakkoord Diemen 2018 – 2022 is de Griend aangewezen als zoeklocatie voor de realisatie van sociale woningen. Er is een verkennend onderzoek uitgevoerd naar de technische en financiële haalbaarheid van de ontwikkeling van sociale huurwoningen op deze locatie. Hieruit is gebleken dat de ontwikkeling van deze zoeklocatie kansrijk is, maar dat de verkeersontsluiting van de locatie nader onderzoek behoeft.

Bij de 4e kwartaalbrief van 2019 heeft de Raad ingestemd met het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van € 50.000 voor het verkennende onderzoek.

Er is echter binnen afzienbare tijd geen ambtelijke capaciteit beschikbaar om voor deze ontwikkeling de verkenningsfase af te ronden en de volgende fase op te starten. Door het College van B&W is besloten dat bij voldoende ambtelijke capaciteit het project weer wordt opgepakt. Voor nu zullen de tot nu toe gemaakte kosten worden afgeboekt van de Reserve Grondzaken. De verwachting is deze afboeking voor te stellen bij de 2e kwartaalbrief van 2021.

De boekwaarde van het saldo in 2020 bedraagt: € 52.640
De totale boekwaarde van het saldo bedraagt tot en met 31-12-2020: **€ 59.440**

4.2 Strategische gronden (MVA)

4.2.1 *Inleiding*

De gemeente Diemen heeft een aantal percelen in eigendom die zijn aangemerkt als strategische gronden en in de (nabije) toekomst in aanmerking komen voor verkoop en/of (her)ontwikkeling. De Commissie BBV schrijft voor dat deze als Materiele vaste activa (MVA) op de balans worden verantwoord.

Bij deze gronden die de gemeente Diemen voornemens is te verkopen, mag de boekwaarde zoals op de balans staat niet te hoog zijn. De gronden moeten met een realistische waarde op de balans staan. Want zoniet dan loopt de gemeente het risico dat bij verkoop de gronden minder waard te zijn dan waar op gerekend was en resulteert dat in een verlies. De boekwaarden van de gronden mogen daarom niet hoger zijn dan de verkrijgingsprijs of de duurzame lagere (markt)waarde conform de BBV-regelgeving. 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.

4.2.2 *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 31-2-2019 (A)		Mutatie (B)		31-12-2020 (C = A + B)	
1	Aankoop grond NS nabij sporthal	23.781	m^2		m^2	23.781	m^2
2	Complex Spoorzicht - park	47.654	m^2		m^2	47.654	m^2
3	Complex Spoorzicht - harmonielaan	6.355	m^2		m^2	6.355	m^2
4	Driehoek Overdiemerpolder	83.111	m^2		m^2	83.111	m^2
5	Recreatiegebied Diemerpolder	199.719	m^2		m^2	199.719	m^2
6	Parkeerterrein Verrijn Stuartweg 4	847	m^2		m^2	847	m^2
7	Aankoop grondruil rijkswegen Rijkswaterstaat	-	m^2	48.691	m^2	48.691	m^2
	TOTAAL:	**361.467**	m^2	**48.691**	m^2	**410.158**	m^2

Tabel 8: Overzicht strategische gronden in vierkante meters.

Nr.	IN EURO'S	Boekwaarde 31-12-2019 (A)	Mutaties (B)	Boekwaarde 31-12-2020 (C = A + B)	Boekwaarde 31-12-2020 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	Complex Spoorzicht - harmonielaan	€ 104.540	€ 0	€ 104.540	€ 16,45
4	Driehoek Overdiemerpolder	€ 153.327	€ 0	€ 153.327	€ 1,84
5	Recreatiegebied Diemerpolder	€ 602.339	€ 0	€ 602.339	€ 3,02
6	Parkeerterrein Verrijn Stuartweg 4	€ 40.769	€ 0	€ 40.769	€ 48,13
7	Aankoop grondruil rijkswegen Rijkswaterstaat	€ 0	€ 80.953	€ 80.953	€ 1,66
	TOTAAL:	**€ 1.282.677**	**€ 80.953**	**€ 1.363.630**	**€ 3,32**

Tabel 9: Overzicht strategische gronden in euro's.

Ad 1. Aankoop grond NS nabij sporthal
In het verleden zijn enkele gronden langs het spoor aangekocht van NS. Deze gronden worden momenteel verhuurd als moestuin. De huurinkomsten voor 2020 bedroegen € 7.900 excl. btw.

Ad 2 en 3. Spoorzicht (park en omgeving harmonielaan)
Na het uitplaatsen van de sportverenigingen in het verleden is dit stuk braak komen te liggen. Momenteel is het een bebost terrein in beheer bij de werkgroep spoorzicht. De gemeente heeft in 2018 de mogelijkheden onderzocht naar ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied. Er is besloten (collegebesluit 18-12-2018) om park Spoorzicht vooralsnog te behouden als ecologisch gebied. Uitzondering hierop vormt een klein deel nabij de Harmonielaan welke door de aanleg van de Spooronderdoorgang kansen biedt voor ontwikkeling tot woningbouw. Bij de Jaarrekening 2018 is besloten om het perceel strategische grond deels af te waarderen naar bestemming natuur en voor een klein deel de boekwaarde te behouden, voor wat betreft het deel wat in beeld is als woningbouwlocatie (omgeving Harmonielaan).

Ad 4. Driehoek Overdiemerpolder
Voor deze grond zijn geen concrete plannen. Op deze gronden ligt vooralsnog een strikt landelijk natuurregime (Natuur Netwerk Nederland). De grond is tijdelijk in gebruik gegeven aan een agrariër. Mogelijk komt deze locatie in de verre toekomst in beeld als ontwikkellocatie.

Ad 5. 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 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.

Ad 6. 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 huurinkomsten voor 2020 bedroegen € 8.116 excl. btw.

Ad 7. Gronden langs rijkswegen Rijkswaterstaat
In 1972 heeft gemeente Diemen een principeovereenkomst 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 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). Hiermee is het eigendom ook in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie ter plaatse. Voor de afwikkeling van dit dossier is door de gemeente aan Rijkswaterstaat een bedrag betaald van ca. € 81.000, op

basis van externe taxatie. Dit bedrag is door de raad bij de 1e kwartaalbrief 2020 beschikbaar gesteld. De grondruil is inmiddels afgerond en de akte bij de notaris gepasseerd.

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 zullen de gronden tegen boekwaarde op de balans geplaatst worden onder de Materiële vaste activa (MVA).

4.3 Erfpachtgronden (MVA)

Erfpachtgronden zijn onderverdeeld in wonen en overige functies.

4.3.1 *Erfpachtgronden wonen*

Onderstaand treft u een overzicht van het gemeentelijk grondeigendom uitgegeven in erfpacht ten behoeve van de functie wonen. Een deel van de contracten 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 de erfpacht eeuwigdurend af te kopen, dan wel de bloot eigendom te verwerven. In 2020 hebben een vijftal particuliere appartementsgerechtigden hun erfpachtrecht eeuwigdurend afgekocht. Op dit moment zijn er nog een groot aantal verzoeken hierover in behandeling. In 2021 zullen naar alle waarschijnlijkheid meer erfpachtrechten eeuwigdurend worden afgekocht of de bloot eigendom worden verworven.

		Opbouw gegevens woningbouw							
Nr. Type erfpachter	omschrijving erfpacht-object	woningen aantal	garageboxen aantal	m2 jaarrek. 2019	m2 Mutatie 2020	m2 jaarrek. 2020	m² niet afgekocht	m² afgekocht (t/m einde contractduur)	m² afgekocht (eeuwigdurend) mutatie 2020
1 belegger	Project Verwelius	120	80	3.124	-	3.124	3.124		
2 belegger	36 woningen Wilhelminaplantsoen	36	24	919	-	919	919		
3 particulier	plan Bakhuizen N.V.	28		5.267	-	5.267	5.267		
4 particulier app. Recht	Prinses Marijkestraat 21 t/m 37 en 57 t/m 73	18		1.275	-	1.275	1.275		
5 particulier app. Recht	Prinses Marijkestraat 3 t/m 19 en 39 t/m 55	18		1.258	-	1.258	1.258		
6 particulier app. Recht	Wijde Blik I	24	16	624	-	624	624		
7 particulier app. Recht	Wijde Blik II	40	24	932	-	932	932		
8 particulier app. Recht	Wijde Blik III	40	24	933	-	933	933		
9 particulier app. Recht	Wijde Blik IV	40	24	933	-	933	913		20
10 particulier app. Recht	Wijde Blik V	40	24	939	-	939	939		
11 particulier app. Recht	Wijde Blik VI	40	24	939	-	939	939		
12 particulier app. Recht	Wijde Blik VII	40	24	939	-	939	914		25
13 particulier app. Recht	Wijde Blik VIII	40	24	938	-	938	916		22
14 particulier app. Recht	Wijde Blik IX	12	8	313	-	313	313		
15 particulier app. Recht	Van Markenplantsoen 114 t/m 160	24	16	614	-	614	563		51
16 woningcorporatie	42 woningen C.J. der Kinderenplein (Spoorzicht)	42		4.860	-	4.860	-	4860	
17 woningcorporatie	22 woningen Paulus Emtinckweg	22		3.412	-	3.412	3.412	0	
18 woningcorporatie	22 woningen Gerard Burghoutweg	22		3.405	-	3.405	3.405	0	
19 woningcorporatie	40 woningen Prinses Magrietlaan	40		6.404	-	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 en Bontekraa	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	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	5.817	0	
33 woningcorporatie	26 woningen Harmonielaan 1-51	22		3.045	-	3.045	3.045	0	
Totaal	**Totaal**	**1.676**	**312**	**88.102**	**-**	**88.102**	44.338	43.646	118

Tabel 10: Overzicht erfpachtgronden wonen

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 2020 is voor 5 adressen de erfpacht eeuwigdurend afgekocht.

In Tabel 11 treft het overzicht van het resultaat van de in 2020 eeuwigdurend afgekochte erfpacht. Het restant van de opbrengst valt na aftrekking van de boekwaarde vrij in het jaarrekening resultaat van 2020. Daaruit volgende zal een toevoeging aan de algemene reserve plaatsvinden.

complex	adres	m2	prijs p/m2	boekwaarde	verkoopsom	toevoeging alg. reserve
Van Markenplantsoen 114 t/m 160	Van Markenplantsoen 118	614	€ 67,96	€ -1.738,54	€ 21.057,00	€ 19.318,46
Van Markenplantsoen 114 t/m 160	Van Markenplantsoen 150	614	€ 67,96	€ -1.738,54	€ 25.127,00	€ 23.388,46
Wijde Blik VIII	Julianaplantsoen 305	938	€ 67,96	€ -1.510,92	€ 21.756,00	€ 20.245,08
Wijde Blik IV	Julianaplantsoen 262	933	€ 67,96	€ -1.363,72	€ 20.429,00	€ 19.065,28
Wijde Blik VII	Julianaplantsoen 201	939	€ 67,96	€ -1.688,46	€ 24.412,00	€ 22.723,54
				€ -8.040,18	**€ 112.781,00**	**€ 104.740,82**

Tabel 11: Resultaat 2020 eeuwigdurend afgekochte erfpacht

4.3.2 *Erfpachtgronden overige functies*

In Tabel 12 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.

Nr.	Omschrijving erfpacht-object	Opbouw gegevens niet-woningbouw	Grondbalans			
	NIET WONINGBOUW	m2 gbo	jaarrek. 2019	Mutatie 2020	jaarrek. 2020	Boekwaarde
1	Sauna	224	490	-	490	45.378
2	Brandweer	1.112	1.415	-	1.415	om niet
3	AGO zwembad	1.000	1.975	-	1.975	75.549,71
4	Gezondheidscentrum Diemen Noord	424	550	-	550	Afgekocht (t/m 2044)
5	Recreatiegebied	-	62.265	-	62.265	om niet
6	Pantar-terrein Sniep	7.400	20.195	-	20.195	2.203.348
	Totaal	10.160	86.890	-	86.890	2.324.276

Tabel 12: Overzicht erfpachtgronden overig

4.3.3 *Erfpachtgronden boekwaarde*

Op de balans was bij de jaarrekening 2019 een bedrag van € 7,030 miljoen voor de erfpachtgronden opgenomen. De mutatie die in het jaar 2020 heeft plaatsgevonden betreft € 0,00804 miljoen. De restant boekwaarde komt daarmee uit op € 7,022 miljoen. Dit bedrag is nader onder te verdelen, welk overzicht in Tabel 13 te zien is.

Boekwaarde	31-12-2019	Mutatie 2020	31-12-2020
Niet-woningbouw			
Sauna	€ 45.378		€ 45.378
Brandweer	-		-
AGO zwembad	€ 75.550		€ 75.550
Gezondheidscentrum Diemen Noord			€ 0
* oorspronkelijke uitgifte	€ 74.623		€ 74.623
* uitbreiding 2006	€ 36.000		€ 36.000
Recreatiegebied	-		-
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	€ 3.013.018		€ 3.004.978
- vrijval afgekocht (eeuwigdurend) in jaar 2020		-€ 8.040	
Subtotaal	€ 4.595.018	-€ 8.040	€ 4.586.978
Totaal	**€ 7.029.917**	**-€ 8.040**	**€ 7.021.877**

Tabel 13: 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 ordeningsprocedures. De ambtelijke kosten die de gemeente in deze projecten maakt, worden conform de Nota Grondbeleid 2019 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. Zie Tabel 14 voor een overzicht van de facilitaire projecten binnen de gemeente.
De uitzondering hierop is gebiedsontwikkeling Holland Park. 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								
Nr.	Project	Boekwaarde 31-12-2019	Mutatie 2020	Boekwaarde 31-12-2020	*Boekwaarde 1-1-2021 na resultaatsboekingen*	Planstatus	Contractueel	Type programma
1	Nieuwbouw Arent Krijtstraat 1	€ 53.291	€ -67.064	€ -13.773	€ *-13.773*	Bestemmingsplan vastgesteld (beroep	Anterieure ovk ondertekend	Woningbouw
2	Nieuwbouw Wilhelminaplantsoen The Post	€ -4.286	€ -	€ -4.286	€ -	Opgeleverd bouwplan en afronding project	Anterieure ovk ondertekend	Woningbouw
3	Ontwikkeling Vattenfall-locatie t.b.v. verhuizing Saan	€ -31.120	€ 22.000	€ -9.120	€ *-9.120*	Bestemmingsplan vastgesteld	Anterieure ovk ondertekend	Bedrijventerrein
4	Uitbreiding winkelcentrum Kruidenhof	€ -6.800	€ 42.703	€ 35.903	€ *35.903*	Voorontwerp bestemmingsplan in voorbereiding	Anterieure ovk ondertekend	Detailhandel
5	Herontwikkeling Saan Diemen Zuid	€ 2.600	€ 10.624	€ 13.224	€ *13.224*	Idee-fase	Intentie ovk ondertekend	Woningbouw
6	Horeca Diemerbos House of Bird	€ -11.000	€ 5.000	€ -6.000	€ *-6.000*	Opgeleverd bouwplan	Anterieure ovk ondertekend	Horeca
7	Ontwikkeling Datacenter op Vattenfall-terrein	€ -	€ -	€ -	€ -	Principeverzoek afgegeven	Anterieure ovk in voorbereiding	Bedrijventerrein
8	Herontwikkeling Ouddiemerlaan 20-22	€ -	€ -	€ -	€ -	Omgevingsvergunning onherroepelijk	Anterieure ovk ondertekend	Woningbouw
9	Nieuwbouw naast Ouddiemerlaan 19	€ -	€ 1.772	€ 1.772	€ *1.772*	Principeverzoek afgegeven	Anterieure ovk in voorbereiding	Woningbouw

Tabel 14: Overzicht boekwaarde faciliterend grondbeleid. Ingeval er een negatieve boekwaarde wordt vermeldt, dan is er sprake van reeds meer verhaalde (door ontwikkelaar betaalde) kosten dan dat de gemeente feitelijke kosten heeft gemaakt.

5.1 Arent Krijtstraat 1

Op de hoek van de Hartveldseweg en de Arent Krijtstraat ontwikkelt een projectontwikkelaar een appartementencomplex. Met de projectontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten. Door een aangepast bouwplan is de reeds eerder gesloten anterieure overeenkomst in 2019 geactualiseerd. In 2020 zijn aanvullende bijdragen voor de gemeentelijke kosten door de ontwikkelaar betaald.

De boekwaarde van het saldo in 2020 bedraagt: € -67.064
De totale boekwaarde van het saldo bedraagt tot en met 31-12-2020: **€ -13.773**

5.2 Wilhelminaplantsoen 1

Op de locatie van het voormalig postkantoor op de hoek van de Ouddiemerlaan en Wilhelminaplantsoen, is door een ontwikkelaar een project met 10 grondgebonden woningen gerealiseerd. Met de projectontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten. Het project is opgeleverd en de financiële administratie wordt bij deze Jaarrekening 2020 afgerond.

De boekwaarde van het saldo in 2020 bedraagt: € 0
De totale boekwaarde van het saldo bedraagt tot en met 31-12-2020: **€ -4.286.**

Dit bedrag komt ten gunste aan de Reserve Grondzaken**,** want de negatieve boekwaarde betekent dat er meer opbrengsten dan kosten zijn.

5.3 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 treedt op namens partijen (grondeigenaar Vattenfall en toekomstig gebruiker SAAN). Met de grondeigenaar en projectontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten.

De boekwaarde van het saldo in 2020 bedraagt: € 22.000
De totale boekwaarde van het saldo bedraagt tot en met 31-12-2020: **€ -9.120**

5.4 Uitbreiding winkelcentrum Kruidenhof

De gemeente is reeds enige tijd in gesprek met de eigenaar over de uitbreiding van de Jumbo supermarkt in het winkelcentrum Kruidenhof in Diemen Zuid inclusief een upgrading van de winkelstrip en de openbare ruimte om de uitstraling te verbeteren. Eind 2020 is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee zijn de ambtelijke kosten gedekt en wordt een bijdrage aan de herinrichting van het parkeerterrein door de ontwikkelaar betaald. De planologische procedure (bestemmingsplan) loopt.

De boekwaarde van het saldo in 2020 bedraagt: € 42.703
De totale boekwaarde van het saldo bedraagt tot en met 31-12-2020: **€ 35.903**

5.5 Herontwikkeling Saan Diemen Zuid

Zoals in paragraaf 5.3 is geschetst, zal het bedrijf SAAN verhuizen naar het Vattenfall-terrein bij de Diemer Vijfhoek. De huidige locatie van het bedrijf SAAN in Diemen Zuid komt daarmee vrij. De eigenaar van de grond heeft de wens om op de betreffende locatie woningbouw te realiseren. Op dit moment is er een intentieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de grondeigenaar en wordt er in gezamenlijkheid de haalbaarheid van het plan onderzocht. Hierin heeft de grondeigenaar een gedeelte van de door de gemeente te maken kosten voorgeschoten. Op het moment van schrijven werkt men toe naar het overeenkomen van de anterieure overeenkomst, waarmee het volledige kostenverhaal van de ontwikkeling wordt geborgd.

De boekwaarde van het saldo in 2020 bedraagt: € 10.624
De totale boekwaarde van het saldo bedraagt tot en met 31-12-2020: **€ 13.224**

5.6 Horeca Diemerbos House of Bird

Voor de vestiging van een horecapaviljoen in het Diemerbos heeft de gemeente medewerking verleend aan de afgifte van een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan. Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten.

De boekwaarde van het saldo in 2020 bedraagt: € 5.000
De totale boekwaarde van het saldo bedraagt tot en met 31-12-2020: **€ -6.000**

5.7 Ontwikkeling Datacenter op Vattenfall-terrein

Op het Vattenfall-terrein bereidt de gemeente ten behoeve van de vestiging van een datacenter een mogelijke bestemmingsplanwijziging voor. Een projectontwikkelaar treedt op namens partijen (grondeigenaar Vattenvall en toekomstige eigenaar datacenter). In samenspraak met de grondeigenaar en projectontwikkelaar wordt een anterieure overeenkomst opgesteld. Deze moet nog worden opgesteld en vastgesteld.

De boekwaarde van het saldo in 2020 bedraagt: € 0
De totale boekwaarde van het saldo bedraagt tot en met 31-12-2020: **€ 0**

5.8 Herontwikkeling Ouddiemerlaan 20-22

Op de Ouddiemerlaan 20-22 heeft de gemeente medewerking verleend aan de afgifte van een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de herontwikkeling van een bestaand pand, naar woningbouw bestaande uit kleine woonstudio's en twee bedrijfsruimtes. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten.

De boekwaarde van het saldo in 2020 bedraagt: € 0
De totale boekwaarde van het saldo bedraagt tot en met 31-12-2020: **€ 0**

5.9 Nieuwbouw naast Ouddiemerlaan 19

Op de Ouddiemerlaan naast nummer 19 bereidt de gemeente ten behoeve van de bouw van een aantal woningen naast de Oude Smidse een bestemmingsplanwijziging voor. In samenspraak met de grondeigenaar/projectontwikkelaar is een anterieure overeenkomst opgesteld. Deze moet nog worden vastgesteld.

De boekwaarde van het saldo in 2020 bedraagt: € 1.772
De totale boekwaarde van het saldo bedraagt tot en met 31-12-2020: **€ 1.772**

6 RESERVE GRONDZAKEN en VOORZIENING VERLIES GRONDZAKEN

Bij het MPG en Jaarrekening 2016 is een Reserve Grondzaken en de Voorziening Verlies Grondzaken ingesteld.
Deze reserve wordt 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 1-1-2019.

6.1 Doel van Reserve Grondzaken en Verliesvoorziening Grondzaken

De reserve grondzaken (hierna RG) is een 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 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 de actieve grondexploitaties (een soort spaarpot). In afbeelding 3 is een schema te zien uit welke componenten het saldo van de RG is opgebouwd.



Afbeelding 3: Opbouw van de reserve grondzaken (RG).

Indien grondexploitaties met winst worden afgesloten, of tussentijds winstneming mogelijk is, 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 grondverkopen. Wanneer een project niet door kan gaan, komen deze voorbereidende kosten ten laste van de reserve grondzaken.

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.

6.2 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 Financiën is verantwoordelijk voor de verantwoording en monitoring van de hoogte van de RG. Mutaties binnen de RG worden door de gemeenteraad geaccordeerd.

6.3 Actuele stand reserve Grondzaken

De Reserve Grondzaken en Voorziening Verlies 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 2020 hebben voorgedaan leiden nu tot een stand van de reserve grondzaken van **€ 0,186 miljoen** per 31-12-2020.

In tabel 15 is een overzicht weergegeven van de mutaties in 2020 van de Reserve Grondzaken. In Tabel 16 is een overzicht weergegeven van de mutaties in 2020 van de Verlies Voorziening Grondzaken.

Reserve Grondzaken		
* Bedragen x miljoen		
Stand 1-1-2016	**€**	**-**
Mutaties 2016:		
Toevoeging grondverkoop Campus Diemen Zuid (1B + 1C)	€	2,406
Onttrekking verliesneming negatief saldo grex Plantage de Sniep	€	-1,376
Onttrekking verliesneming historische plankosten (facilitair) Bergwijkpark	€	-0,345
Stand 1-1-2017	**€**	**0,685**
Mutaties 2017:		
Toevoeging grondverkoop 2e termijn Campus Diemen Zuid (1B + 1C)	€	1,155
Onttrekking verlies voorziening negatief saldo grex Plantage de Sniep	€	-0,390
Stand 31-12-2017	**€**	**1,450**
Toevoeging afsluiten winstgevende grondexploitatie Verrijn Stuartweg 3-5	€	0,267
Stand 1-1-2018	**€**	**1,717**
Mutaties 2018:		
Toevoeging vrijval verlies voorziening negatief saldo grex Plantage de Sniep	€	0,390
Onttrekking verlies voorziening negatief saldo facilitair project sanering BP	€	-1,808
Stand 31-12-2018	**€**	**0,299**
Toevoeging grondverkoop Verrijn Stuartweg 4	€	0,047
Onttrekking afwaardering grondwaarde Spoorzicht cf B&W 18-12-2018	€	-0,526
Bijpassen uit Algemene reserve	€	0,179
Stand 1-1-2019	**€**	**-**
Mutaties 2019:		
1) Toevoeging vrijval verlies voorziening negatief saldo facilitair project sanering BP	€	0,073
2) Verkoop grond Horecapaviljoen Hartevelsweg 26	€	0,071
3) Verkoop grond nabij Verrijn Stuartweg 87	€	0,020
4) Tussentijds winstneming verkoop nieuwe locatie tankstation BP	€	0,125
Stand 31-12-2019	**€**	**0,289**
5) Dotatie aan Algemene reserve (ongedaan maken mutatie 2018)	€	-0,179
Stand 1-1-2020	**€**	**0,109**
Mutaties 2020:		
1) Toevoeging vrijval verlies voorziening negatief saldo facilitair project sanering BP	€	0,140
2) Verkoop grond Visseringweg 1	€	0,029
3) Verkoop grond uitbreiding supermarkt Campus	€	0,031
4) Tussentijds winstneming grondexploitatie Plantage de Sniep	€	0,449
5) Onttrekking verliesneming historische plankosten (facilitair) Holland Park Zuid	€	-0,572
Stand 31-12-2020	**€**	**0,186**
6) Toevoeging afsluiten facilitair project Wilhelminaplantsoen 1	€	0,004
Stand 1-1-2021	**€**	**0,190**

Tabel 15: Actuele stand van de reserve grondzaken (RG)[8]

[8] 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 2020 gepresenteerde winstneming van € 449.000 is een administratieve winstneming, conform BBV-regelgeving en zegt niet iets over de stand van zaken van de winst en verlies van de grondexploitatie als geheel. Zonder de forse afboekingen uit het verleden zou de grondexploitatie een fors verlies laten zien.

Voorziening Verlies Grondzaken		
* Bedragen x miljoen		
Toevoeging negatief saldo grex Plantage de Sniep per 31-12-2017	€	0,390
Stand 31-12-2017	**€**	**0,390**
Mutaties 2018:		
Ontrekking vrijval verlies voorziening negatief saldo grex Plantage de Sniep	€	-0,390
Toevoeging negatief saldo facilitair project sanering BP	€	1,808
Stand 31-12-2018	**€**	**1,808**
Mutaties 2019:		
1) Ontrekking vrijval verlies voorziening negatief saldo facilitair project sanering BP	€	-0,073
Stand 31-12-2019	**€**	**1,735**
Mutaties 2020:		
1) Ontrekking afsluiten negatief resultaat facilitair project sanering BP	€	-1,595
2) Ontrekking restant vrijval verlies voorziening negatief saldo facilitair project sanering BP	€	-0,140
Stand 31-12-2020	**€**	**-**

Tabel 16: Actuele stand van de Voorziening verlies grondzaken (VVG).

Toelichting mutaties 2020

1. De kosten voor de sanering van de oude locatie van het tankstation BP sluit op 31-12-2020 met een negatief saldo van ca. € 1,6 mln. contante waarde. Zie voor een uitgebreide toelichting hoofdstuk 3.1.3 Vorig jaar bij het MPG 2019 was dit een negatief saldo van € 1,7 mln. contante waarde. Voor dit negatieve resultaat was reeds een voorziening getroffen in de Voorziening Verlies Grondzaken. Van deze voorziening van € 1,7 mln. kan nu ca. € 0,1 mln. (€ 140.145) vrijvallen ten gunste aan de Reserve Grondzaken, aangezien het project iets minder negatief uitvalt.
   Bij dit MPG 2020 wordt het project definitief financieel administratief afgesloten. Het eindresultaat van het project € 1,595 mln. komt ten laste van de eerder getroffen voorziening.

2. De verkoop van een strook grond op het bedrijventerrein Verrijn Stuartweg naast het adres Visseringweg 1 heeft een verkoopopbrengst opgeleverd van ca. € 29.000. Hierover is bij de 3e kwartaalbrief 2020 (besluit 18 augustus 2020) reeds door de raad besloten om deze opbrengst toe te voegen aan de Reserve Grondzaken.

3. De verkoop van een strook grond op de Campus Diemen Zuid t.b.v. de uitbreiding van de supermarkt heeft een verkoopopbrengst opgeleverd van ca. € 30.833. Hierover is bij de 4e kwartaalbrief 2020 (besluit 10 nov. 2020) reeds door de raad besloten om deze opbrengst toe te voegen aan de Reserve Grondzaken.

4. Door een aantal positieve ontwikkelingen in de grondexploitatie Plantage de Sniep kan (moet) hier winst worden genomen. De commissie BBV schrijft de POC-methode[9] voor winstneming verplicht voor. Door toepassing van deze methode is nu winstneming van € 449.000 aan de orde. Zie ook toelichting in paragraaf 8.1.

[9] Voor het bepalen van tussentijdse winst is door de Commissie BBV aansluiting gezocht bij 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 3 van de Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2019, Commissie BBV.

5. Bij het project Holland Park Zuid zijn in de afgelopen jaren voorbereidingskosten gemaakt. Aangezien in Holland Park Zuid nog geen overeenkomsten voor kostenverhaal zijn gesloten, worden de kosten gemaakt in de periode 2006 t/m 2015 nu afgeboekt. Dit conform BBV-regelgeving. Er wordt € 0,572 mln. ten laste van de Reserve Grondzaken gebracht. Zie ook een uitgebreidere toelichting in paragraaf 3.1.3 onder B.

Bovenstaande mutaties leiden, gesaldeerd met de stand 1-1-2020 van € 0,109 mln., tot een totaal stand op 31-12-2020 van de Reserve Grondzaken van **€ 0,186 mln.** voordelig.
En een stand van de Voorziening Verlies Grondzaken van **€ 0,0 mln.**

Een aantal mutaties stellen we bij besluitvorming over de Jaarrekening voor die verder effect heeft.

6. Het project Wilhelminaplantsoen 1 is afgerond en kan nu financieel administratief worden afgesloten. Zie paragraaf 5.2 voor een nadere toelichting. De boekwaarde bedraagt per 31-12-2020: € -4.286. Dit bedrag komt ten gunste aan de Reserve Grondzaken, want de negatieve boekwaarde betekent dat er meer opbrengsten dan kosten zijn.

7 VENNOOTSCHAPSBELASTING (Vpb)

7.1 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.

7.2 Situatie Diemen

Voor de gemeentelijke grondexploitaties is een quickscan ontwikkeld, waarmee kan worden vastgesteld of de grondexploitaties sprake is van vermogensoverschotten. De quickscan voor de activiteiten van het grondbedrijf van de gemeente Diemen zijn in tabel 17 weergeven. Feitelijk betreft dit alleen de grondexploitaties Plantage de Sniep, Holland Park West en Nieuwe locatie tankstation.

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
	T -1	**T=0**	**T+1**	**T+2**	**T+3**	**T+4**	**T+5**
Saldo contante waarde	**5.023**	**37.640**	**332.365**	**390.276-**	**4.442.488**	**23.556.174**	**23.540.448**
Plantage de Sniep	5.023	37.640	94	390.276-	107.871	115.533	51.764
Verrijn Stuartweg 3-5 (afgesloten)	-	-	332.271	-	-	-	-
Holland Park West	-	-	-	-	4.160.852	23.377.837	23.436.584
Nieuwe locatie tankstation	-	-	-	-	173.765	62.804	52.099
Evidente verschillen	**19.195.539-**	**20.815.283-**	**23.280.148-**	**24.096.071-**	**24.862.966-**	**25.408.795-**	**25.068.127-**
Grondbedrijfvreemde activiteiten:							
Kapitaalstortingen en onttrekkingen	**47.640.460-**	**47.640.460-**	**50.588.403-**	**51.387.594-**	**51.432.307-**	**51.224.258-**	**50.631.523-**
Plantage de Sniep	47.640.460-	47.640.460-	50.588.403-	51.654.600-	51.432.307-	51.349.258-	50.756.523-
Verrijn Stuartweg 3-5 (afgesloten)	-	-	-	267.005	-	-	-
Holland Park West	-	-	-	-	-	-	-
Nieuwe locatie tankstation	-	-	-	-	-	125.000	125.000
Rente	**27.615.238**	**26.255.263**	**27.725.566**	**27.604.325**	**27.563.250**	**26.058.394**	**25.915.964**
Plantage de Sniep	27.615.238	26.255.263	27.725.566	27.576.904	27.563.250	27.536.800	27.476.791
Verrijn Stuartweg 3-5 (afgesloten)	-	-	-	27.421	-	-	-
Holland Park West	-	-	-	-	-	1.479.584-	1.560.904-
Nieuwe locatie tankstation	-	-	-	-	-	1.177	76
Toekomstige prijsstijgingen	**829.683**	**569.914**	**417.311-**	**312.801-**	**993.909-**	**242.931-**	**352.567-**
Plantage de Sniep	829.683	569.914	417.311-	312.801-	94.029-	27.888-	132.169-
Verrijn Stuartweg 3-5 (afgesloten)	-	-	-	-	-	-	-
Holland Park West	-	-	-	-	889.348-	214.785-	220.188-
Nieuwe locatie tankstation	-	-	-	-	10.532-	257-	210-
Voorlopige indicatie	**19.190.516-**	**20.777.643-**	**22.947.783-**	**24.486.347-**	**20.420.478-**	**1.852.622-**	**1.527.679-**

Tabel 17: Quickscan activiteiten grondbedrijf gemeente Diemen.

De quickscan is ingevuld op basis van de MPG gegevens met betrekking op de jaarrekening 2014 (T= -1), jaarrekening 2015 (T=0), jaarrekening 2016 (T=1), jaarrekening 2017 (T=2), jaarrekening 2018 (T=3), jaarrekening 2019 (T=4) en jaarrekening 2020 (T=5). Deze quickscan is getoetst door een extern fiscaal bureau en de getrokken conclusies worden als juist beoordeeld.

Afstemming met de Belastingdienst dient nog plaats te vinden, echter een definitieve uitspraak door de Belastingdienst zal naar verwachting pas plaatsvinden bij de aangifte van desbetreffend belastingjaar en niet vooruitlopend.

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. Om die reden komt het totale saldo van de grondexploitaties in de gemeente Diemen voor de quickscan negatief uit.

Conclusie
Het resultaat van de activiteiten bedraagt voor dit jaar € 1,5 miljoen *negatief.* Op basis van de quickscan en de trend over de jaren heen, kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van structurele vermogensoverschotten en de activiteiten van het grondbedrijf daarom niet Vpb-plichtig zijn.

8 BIJLAGE: DETAILS GRONDEXPLOITATIE

8.1 Actieve grondexploitatie: Plantage de Sniep
1. Plangebied en ruimtegebruik
2. Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten
3. Programma
4. Verschillenanalyse
5. Risico's en effectenanalyse

8.2 Actieve grondexploitatie: Holland Park West
1. Plangebied en ruimtegebruik
2. Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten
3. Programma
4. Verschillenanalyse
5. Risico's en effectenanalyse

8.3 Actieve grondexploitatie: Nieuwe locatie tankstation Provinciale weg
1. Plangebied en ruimtegebruik
2. Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten
3. Programma
4. Verschillenanalyse
5. Risico's en effectenanalyse

8.1 Actieve grondexploitatie: Plantage de Sniep

8.1.1 *Plangebied en ruimtegebruik*

Het plangebied van Plantage de Sniep bevindt zich tussen sportpark De Diemen in het noorden, de provinciale weg S113 in het oosten, de Weespertrekvaart in het zuiden en is inclusief de Punt Sniep in het westen (zie Afbeelding 1). Medio jaren negentig is de gemeente Diemen begonnen met het verwerven van vastgoed en gronden op deze locatie. Met de toevoeging van het verbindingskanaal en het kantoorgebouw Kriekenoord 9 was de verwerving afgerond. In tabel 1 ziet u de verhouding van hoe de verworven grond wordt ontwikkeld naar functionaliteit.



Afbeelding 1: Overzichtskaart plangebied

Elementen in exploitatie	oppervlakte in m2	%
uitgeefbaar	94.000	49%
verharding	52.000	27%
groen	31.000	16%
water	14.000	7%
totaal elementen in exploitatie	191.000 m²	100%

Tabel 1: Ruimtegebruik grondexploitatie Plantage de Sniep

8.1.2 *Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten*

Het gebied is in verschillende deelgebieden opgeknipt, welke door verschillende ontwikkelaars worden ontwikkeld. In afbeelding 1 ziet u tevens een kaartje van Plantage de Sniep, opgeknipt in verschillende deelgebieden. Deze deelgebieden worden grofweg

ontwikkelt door enerzijds de ontwikkelcombinatie BPD / Dura Vermeer en anderzijds de gemeente in combinatie met verschillende ontwikkelaars.

BPD / Dura Vermeer

De gemeente heeft met de ontwikkelcombinatie BPD (voorheen Bouwfonds) / Dura Vermeer in 2006 een samenwerkingsovereenkomst gesloten voor de herontwikkeling van verschillende delen van het plangebied. De gemeente levert op basis van die afspraken bouwrijpe kavels aan de ontwikkelcombinatie, waarop zij het vastgoed ontwikkelen. Vervolgens richt de gemeente het openbaar gebied in.
In 2014 is een mediationtraject tussen gemeente en de ontwikkelende partijen (Dura Vermeer en BPD) afgerond en de afspraken die in dit traject zijn gemaakt zijn vastgelegd in de 'Allonge – Koopovereenkomst in vervolg op de samenwerkingsovereenkomst Plantage De Sniep te Diemen'. De daarin gemaakte afspraken over grondprijzen en momenten van grondafname zijn reeds vertaald in de voorgaande grondexploitatie(s). Deze afspraken zijn ook voor de nu geactualiseerde grondexploitatie het uitgangspunt.

Het gaat hierbij op de volgende deelplannen: A, B, C1, C2/D, E, N en Zuid. De deelplannen A, B, C1, E en Zuid zijn voor 2019 opgeleverd. In 2019 zijn de deelplannen C2/D en N opgeleverd. Op dit moment wordt er de laatste hand gelegd aan het woonrijp maken van de betreffende deelgebieden. Dit betekent dat hierna alle deelgebieden zijn voltooid, welke de gemeente ontwikkelt met de ontwikkelcombinatie BPD/Dura Vermeer.



Afbeelding 2: Impressie woningen deelplan M

De Gemeente en andere ontwikkelaars

De Deelplannen F, L (Punt Sniep), M&T, P, en Q zijn en worden door de gemeente ontwikkeld in combinatie met andere ontwikkelaars.

Hieronder wordt de stand van zaken geschetst rondom de ontwikkelingen in de betreffende deelgebieden;

- De verkoop van de vrije kavels van deelplan F is voorspoedig verlopen, alle koopovereenkomsten zijn gesloten en eind 2017 zijn alle kavels geleverd aan de

zelfbouwers. In 2019 zijn de meeste kavels ontwikkeld en worden de laatste kavels bebouwd.
- De ontwikkeling en de verkoop van de Punt Sniep (deelplan L) is in 2016 gegund na een tenderprocedure aan ABC Planontwikkeling BV/Westplan Investors NV. De uitkomsten van deze gunning zijn reeds meegenomen in de voorgaande actualisatie grondexploitatie. Het plan van ABC Planontwikkeling BV/Westplan Investors NV is verder uitgewerkt: 202 woningen/appartementen, een horecavoorziening, een sloepenhaventje en parkeren grotendeels opgelost in een parkeergarage. Voor de Punt Sniep is ingestemd met uitstel van grondlevering middels het sluiten van een allonge. De grond is in het voorjaar 2018 geleverd. Het definitieve ontwerp is vastgesteld en de omgevingsvergunning is afgegeven. In juli 2018 is begonnen met de bouw. De oplevering van de woningen staat gepland in het eerste kwartaal van 2021.
- Voor de deelplannen M&T heeft de gemeente samen met ontwikkelaar DID een plan uitgewerkt voor 208 woningen in zowel de vrije sector huur als de sociale huur. De verdeling hiervan is ongeveer 50/50. In december 2018 is het koopcontract voor de grond getekend tussen de gemeente en de ontwikkelaar. In juli 2019 is deelplan M (zie afbeelding 2) geleverd aan de ontwikkelaar en is er daaropvolgend gestart met de bouw. In november 2019 is deelplan T geleverd aan de ontwikkelaar en is er daaropvolgend ook de gestart met de bouw. Naar verwachting worden de woningen van deelplan M geleverd tweede kwartaal 2021 en de woningen van deelplan T begin 2022.
- Voor deelplan P (de vrijkomende oude schoollocatie) is door de ontwikkelaar DID een Definitief Ontwerp uitgewerkt met 15 grondgebonden woningen. De koopovereenkomst tussen de gemeente en ontwikkelaar is getekend eind augustus 2018. In oktober 2019 is de grond aan de ontwikkelaar geleverd en is er gestart met de bouw van de woningen. De woningen zijn in het vierde kwartaal van 2020 opgeleverd.
- Deelplan Q, de Woonhoeve bestaande uit 12 appartementen, is medio 2016 aan de ontwikkelaar geleverd en is medio 2017 opgeleverd.

<u>Overige ontwikkelingen</u>

Deelplan R – Rietschuur

Op het terrein ten westen van deelplan R bevindt zich de Rietschuur. Tot eind 2018 had Pantar de grond van dit terrein in erfpacht, hierna is het overgedragen aan de gemeente door middel van het aanpassen van het erfpachtcontract. De Rietschuur is nog steeds (tijdelijk) in gebruik bij Pantar. De Rietschuur is in 2019 aangewezen als gemeentelijk monument. Verder wordt er onderzocht of deze voor (her)ontwikkeling samen met het omliggend gebied middels een tender op de markt kan worden gezet. In 2019 zijn diverse onderzoeken uitgevoerd om te bezien op welke manier er woningbouw op deze locatie kan worden ingepast. Op dit moment wordt er een bestuurlijk besluit voorbereid om het gebied van de Rietschuur toe te voegen aan de grondexploitatie Plantage de Sniep. Het idee is om deelplan R en het toekomstige toe te voegen gebied van de Rietschuur integraal te ontwikkelen.

Noodlokalen basisschool de Kersenboom

In augustus 2018 is de brede school de Kersenboom opgeleverd en in gebruik genomen. Als gevolg van een grotere groei van het aantal leerlingen dan geprognosticeerd, is inmiddels de volledige capaciteit van het gebouw benut. Dit betekent dat er op korte termijn noodlokalen moeten worden gerealiseerd om deze extra groei op te vangen.

Inmiddels zijn de noodlokalen gerealiseerd en in september 2020 in gebruik genomen (zie afbeelding 3). Hier is een apart investeringskrediet voor aangevraagd bij de 1ste kwartaalbrief 2020 en benut. Deze investering staat dan ook los van de grondexploitatie. De investering is

nodig geweest voor de bouw van de noodlokalen en de nodige aanpassingen in de openbare ruimte.



Afbeelding 3: De noodlokalen van de Kersenboom in aanbouw.

8.1.3 *Programma*

In totaal worden naar de huidige inzichten op Plantage de Sniep een kleine 1.100 woningen en een brede school gerealiseerd. Er is zoals eerder gemeld geen sprake van commercieel programma behoudens een horecavoorziening op de Punt Sniep. Volgens de planning moet de volledige transformatie van Plantage de Sniep eind 2022 worden afgerond. In tabel 2 is te zien in welke verhoudingen het betreffende programma wordt gebouwd.

Woningbouw	waarvan grond geleverd	nog te leveren	totaal
Aantal woningen in stuks:			
sociale huur (app.)	106	0	106
vrije sector huur (app.)	339	0	339
appartement koop	12	0	12
rijwoning koop	424	0	424
2^1-kap koop	101	0	101
vrijstaand koop	85	5	90
totaal	1.067	5	1.072

Overig programma	waarvan grond geleverd	nog te leveren	totaal
kantoren (m2 bvo)	0	0	0
bedrijven (m2 bvo)	0	0	0
commerciële voorzieningen (m2 bvo)	500	0	500
niet-commerciële voorzieningen (m2)	2500	0	2.500
totaal	3.000	0	3.000

Tabel 2: Programma Plantage de Sniep

8.1.4 *Verschillenanalyse*

In tabel 3 zijn de verschillen weergegeven ten opzichte van de vorige vastgestelde grondexploitatie. Bij de Jaarrekening van 2019 sloot de grondexploitatie qua eindwaarde op circa € 0,125 mln. positief en qua contante waarde is dit circa € 0,116 mln. positief. De verschillen zijn ten opzichte van die stand weergegeven. Te zien valt dat de grondexploitatie jaarrekening 2020 wederom een positief verschil laat zien ten opzichte van vorig jaar. Het resultaat op eindwaarde is circa € 0,532 mln. positief en op contante waarde is dit ca. € 0,492 mln. positief.

KOSTEN (in euro)	1-1-2020	1-1-2021	*verschil*
verwerving	29.742.473	29.742.486	*14*
sloop en milieuvoorzieningen	35.117.933	34.962.711	*-155.222*
bouwrijpmaken	19.201.404	17.926.247	*-1.275.157*
woonrijpmaken	15.164.968	15.882.829	*717.860*
plankosten	15.917.665	16.062.184	*144.520*
kosten afschrijven en activeren	22.433.369-	22.347.976-	*85.392*
overige kosten	4.061.759	4.061.759	*0*
totale kosten	**96.772.833**	**96.290.240**	***-482.594***
OPBRENGSTEN (in euro)			
verkopen	83.737.052	83.737.052	*0*
subsidies	-	-	-
gemeentelijke bijdragen	1.375.851	1.375.851	-
overige opbrengsten	11.809.630	11.809.630	*0*
totale opbrengsten	**96.922.533**	**96.922.533**	***0***
SALDO NOMINAAL (in euro)	**149.699**	**632.293**	***482.594***
kosten- en opbrengstenstijging	27.888-	132.169-	*-104.282*
renteberekening	3.238	32.457	*29.219*
SALDO CONTANTE WAARDE	**115.533**	**492.049**	***376.516***
op eindwaarde per 31-12-2024	**125.050**	**532.580**	***407.531***

Tabel 3: Verschillen kosten en baten huidige en voorgaande grondexploitatie.

In navolging van voorschriften van de Commissie BBV heeft echter tussentijdse winstneming van € 449.000 plaatsgevonden en toegevoegd aan de Reserve Grondzaken[10]. Zie hierover ook paragraaf 6.3.
Het resultaat op eindwaarde wordt daarmee definitief is circa € 0,056 mln. positief en op (netto) contante waarde is dit ca. € 0,052 mln. positief (zie Tabel 4).

KOSTEN (in euro)	1-1-2020	1-1-2021	*verschil*
verwerving	29.742.473	29.742.486	*14*
sloop en milieuvoorzieningen	35.117.933	34.962.711	*-155.222*
bouwrijpmaken	19.201.404	17.926.247	*-1.275.157*
woonrijpmaken	15.164.968	15.882.829	*717.860*
plankosten	15.917.665	16.062.184	*144.520*
kosten afschrijven en activeren	22.433.369-	22.347.976-	*85.392*
overige kosten	4.061.759	4.510.759	*449.000*
totale kosten	**96.772.833**	**96.739.240**	***-33.594***
OPBRENGSTEN (in euro)			
verkopen	83.737.052	83.737.052	*0*
subsidies	-	-	-
gemeentelijke bijdragen	1.375.851	1.375.851	-
overige opbrengsten	11.809.630	11.809.630	*0*
totale opbrengsten	**96.922.533**	**96.922.533**	***0***
SALDO NOMINAAL (in euro)	**149.699**	**183.293**	***33.594***
kosten- en opbrengstenstijging	27.888-	132.169-	*-104.282*
renteberekening	3.238	4.905	*1.666*
SALDO CONTANTE WAARDE	**115.533**	**51.764**	***-63.769***
op eindwaarde per 31-12-2024	**125.050**	**56.028**	***-69.022***

*Tabel 4: Verschillen kosten en baten huidige en voorgaande grondexploitatie **na winstneming**.*

Door de jaren heen zijn er in de grondexploitatie Plantage de Sniep € 32,5 miljoen aan kosten afgeboekt op momenten dat deze verliesgevend was. De gepresenteerde winstneming is dus een momentopname en zegt niet iets over de stand van zaken van de grondexploitatie als geheel.
Er wordt onderstaand een toelichting gegeven op hoofdlijnen op de belangrijkste afwijkingen. Een deel van de afwijkingen heeft zich reeds voorgedaan, maar het grootste deel komt voort uit aangepaste verwachtingen over toekomstige kosten en opbrengsten.

<u>Sloop en milieuvoorzieningen</u>

Raming ProRail kosten geluidschermen
Op 3 augustus 2020 hebben de gemeente Diemen en ProRail een Objectovereenkomst gesloten inzake het beheer, onderhoud, vervanging en realisatie van de geluidschermen bij de Plantage de Sniep in Diemen. Hierbij is een raming gevoegd met de verwachte kosten voor het project. Op 12 oktober 2020 heeft de aanbesteding plaatsgevonden, waarbij er een aannemer is geselecteerd.

[10] 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 2020 gepresenteerde winstneming van € 449.000 is een administratieve winstneming, conform BBV-regelgeving en zegt niet iets over de stand van zaken van de winst en verlies van de grondexploitatie als geheel. Zonder de forse afboekingen uit het verleden zou de grondexploitatie een fors verlies laten zien.

Deze aanbesteding is gunstiger uitgevallen dan aanvankelijk geraamd bij de vaststelling van de Objectovereenkomst, maar ook gunstiger dan geraamd in de Kostennotitie zoals deze in de vorige grex was opgenomen. Om deze reden is de totale raming voor het project geluidschermen met € 155K afgenomen.

Een verklaring van deze en overige verschillen is af te lezen in de tabel in geheime bijlage A2.

Bouwrijpmaken en woonrijpmaken

Bouw- en woonrijp maken Punt Sniep
Het afgelopen jaar is begonnen met het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte van de Punt Sniep. Deze bestaat uit het aanleggen van verharding, groen en verlichting van het gemeentelijke deel van de openbare ruimte bij de Punt Sniep en het reconstrueren van de kade aan de zijde van de Weespertrekvaart.
De realisatie van bovengenoemde elementen is in één opdracht aan de hoofdaannemer uitgegeven. De reconstructie van de Weespertrekvaart kon op een eenvoudigere manier worden uitgevoerd dan aanvankelijk geraamd. Er is gekozen voor een oplossing in de vorm talud van blokkenmatten. Daarnaast bleek ook het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte ook voordeliger te kunnen worden uitgevoerd dan aanvankelijk geraamd. Een groot gedeelte van de geraamde kosten kan dus komen te vervallen. Om deze redenen is de raming voor het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte van de Punt Sniep in totaal 294,5K afgenomen.

Herstelwerkzaamheden zettingen Deelplan Zuid
In het MPG 2018 is er voorzichtigheidshalve een voorschot genomen op het mogelijke risico (uit het MPG 2017) dat er in deelplan Zuid maatregelen genomen moeten worden om de geconstateerde forse zettingen tegen te gaan. Verdere monitoring in het afgelopen jaar heeft definitief kunnen uitwijzen welke maatregelen in welke gebieden genomen moeten worden. Eind 2020 is er door een ingenieursbureau één SSK-raming gemaakt voor de bouw- en woonrijp werkzaamheden in het te herstellen gebied. Deze raming is een stuk gedetailleerder dan de in het MPG 2019 opgenomen bedragen. Hoewel het te herstellen gebied groter is gebleken dan aanvankelijk geraamd, hoeft niet elk te herstellen gedeelte van de openbare ruimte opnieuw opgehoogd te worden. Voor sommige delen is het herstellen van de riolering voldoende. Dit heeft daarom geresulteerd in een gesaldeerde vermindering van de posten bouwrijp maken en woonrijp maken van € 77,5K.

Een verklaring van deze en overige verschillen is af te lezen in de tabel in de geheime bijlage A2.

Plankosten

Herziening plankosten
Doordat een gedeelte van de voor het bouw- en woonrijp maken in de Sniep zijn vrijgevallen uit de raming, betekende dit aanvankelijk een verlaging van de plankosten. Dit jaar zijn er echter meer plankosten gemaakt dan aanvankelijk geraamd, wat heeft gezorgd voor een toename van de plankosten van € 61K voor het jaar 2020.

Dit gaf aanleiding om kritischer te kijken naar de plankosten. Naar aanleiding hiervan zijn plankosten in de raming toegevoegd met betrekking tot procesbegeleiding en communicatie in de Sniep Noord en Punt Sniep ad. € 52,5K.
Dit zorgt in totaal voor een ophoging van ca. € 112,5 K.

Een verklaring van deze en andere verschillen is af te lezen in de tabel in geheime bijlage A2.

Kosten afschrijven en activeren

Mindering activeren investeringen geluidscherm Plantage de Sniep
Naar analogie van eerdere besluiten om investeringen in de openbare ruimte met een maatschappelijk nut te activeren, zijn bij het MPG 2016 ook de investeringen voor de geluidschermen langs deelplannen Noord, Punt Sniep en Zuid in de grondexploitatie opgenomen om te activeren.
Aangezien de aanbesteding van de geluidschermen is afgerond en er een aannemer is geselecteerd, is er opnieuw gespecificeerd uit wat voor kostensoorten de totale raming bestaat. Het gedeelte dat bestaat uit plankosten, kan bijv. niet mee worden geactiveerd. De aanbesteding is gunstiger uitgevallen dan het aanvankelijk geraamde bedrag. Dit ziet vooral toe op de activeerbare kosten, waardoor er minder kosten kunnen worden geactiveerd. Dit zorgt in totaal voor een verschil van € 147,5K met het in het vorige MPG geraamde bedrag.

Een verklaring van deze en andere verschillen is af te lezen in de tabel in geheime bijlage A2.

Verkopen

Er hebben dit jaar geen verkoopopbrengsten plaatsgevonden, ook hebben er in de geraamde opbrengstenposten geen wijzigingen plaatsgevonden. Er zijn dus geen ontwikkelingen te verklaren.

8.1.5 *Risico's en effectenanalyse*

8.1.5.1 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 gaan we uit van voorzichtig realistische inschattingen. Voor de inschatting van de marktsituatie baseren we ons vooral op de verkoopervaringen die de afgelopen tijd zijn opgedaan in diverse projecten in de gemeente Diemen. Om het bestuur en het management een idee te geven over de impact van afwijkingen op de gehanteerde inschattingen, hebben we bij de grondexploitatie van Plantage de Sniep een effectenanalyse opgenomen.
In tabel 5 is af te lezen dat onder invloed van positieve of negatieve macro-economische ontwikkelingen het saldo van de grondexploitatie een brandbreedte heeft van ca. € 0,42 mln. voordelig en € 0,42 mln. nadelig t.o.v. het huidige saldo van de grondexploitatie.
Nb. De mogelijke gevolgen zijn weergegeven op netto contante waarde per 1 januari 2021.

GEVOELIGHEIDSANALYSE / EFFECTENANALYSE			€ gevolg			
Spreiding	gevolgen	voordelig	conform grex	nadelig	VOORDELIG	NADELIG
1 rentestand	Daalt of stijgt met 0,5%	1,0%	1,5%	2,0%	-1.834	-2.167
2 kostenstijging (index inflatie)	Daalt met 1% of stijgt met 1%	1,0%	2,0%	3,0%	15.322	14.900
3 opbrengstenstijging (index inflatie)	Daalt of stijgt met 1%	1,0%	0,0%	-1,0%	34.138	33.600
4 kostenraming verwerving, sloop en milieu	Daalt of stijgt met 5%	-5%	budget conform grex	5%	113.898	113.898
5 kostenraming bouwrijp en woonrijp	Daalt of stijgt met 5%	-5%	budget conform grex	5%	179.650	179.650
6 kostenraming plankosten	Daalt of stijgt met 5%	-5%	budget conform grex	5%	60.940	60.940
7 opbrengstenraming verkopen	Daalt of stijgt met 1%	1%	budget conform grex	-1%	14.098	14.098
8 opbrengstenraming overige opbrengsten	Daalt of stijgt met 1%	1%	budget conform grex	-1%	0	0
Totaal					€ 416.211	€ 414.918

Tabel 5: Invloed van mogelijke positieve en negatieve macro economische ontwikkelingen op de grondexploitatie.

8.1.5.2 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 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 6 is een cumulatie van deze kansen en risico's te zien, die zich kunnen voordoen in Plantage de Sniep. 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.

Het totale saldo en het aantal van de kansen en risico's zijn afgenomen ten opzichte van het voorgaande MPG. Dit is voornamelijk te verklaren door het feit dat de grondexploitatie steeds meer in de finale fase beland, waardoor de lange termijn onzekerheden steeds minder worden.

Gebeurtenis	Waarschijnlijk	Risicokans	€ Risico
RISICO'S			
Totaal	**€ 429.940**	**44%**	**€ 188.970**

Gebeurtenis	Waarschijnlijk	Risicokans	€ KANS
KANSEN			
Totaal	**€ 75.000**	**50%**	**€ 37.500**
SALDO	**€ 354.940**	**43%**	**€ 151.470**

Tabel 6: Cumulatie kansen en risico's in grondexploitatie de Sniep.

Vanwege gevoeligheid van de informatie is in de geheime bijlage, hoofdstuk A4 een overzicht van alle kansen en risico's opgenomen en wordt deze niet in de openbaarheid weergegeven.

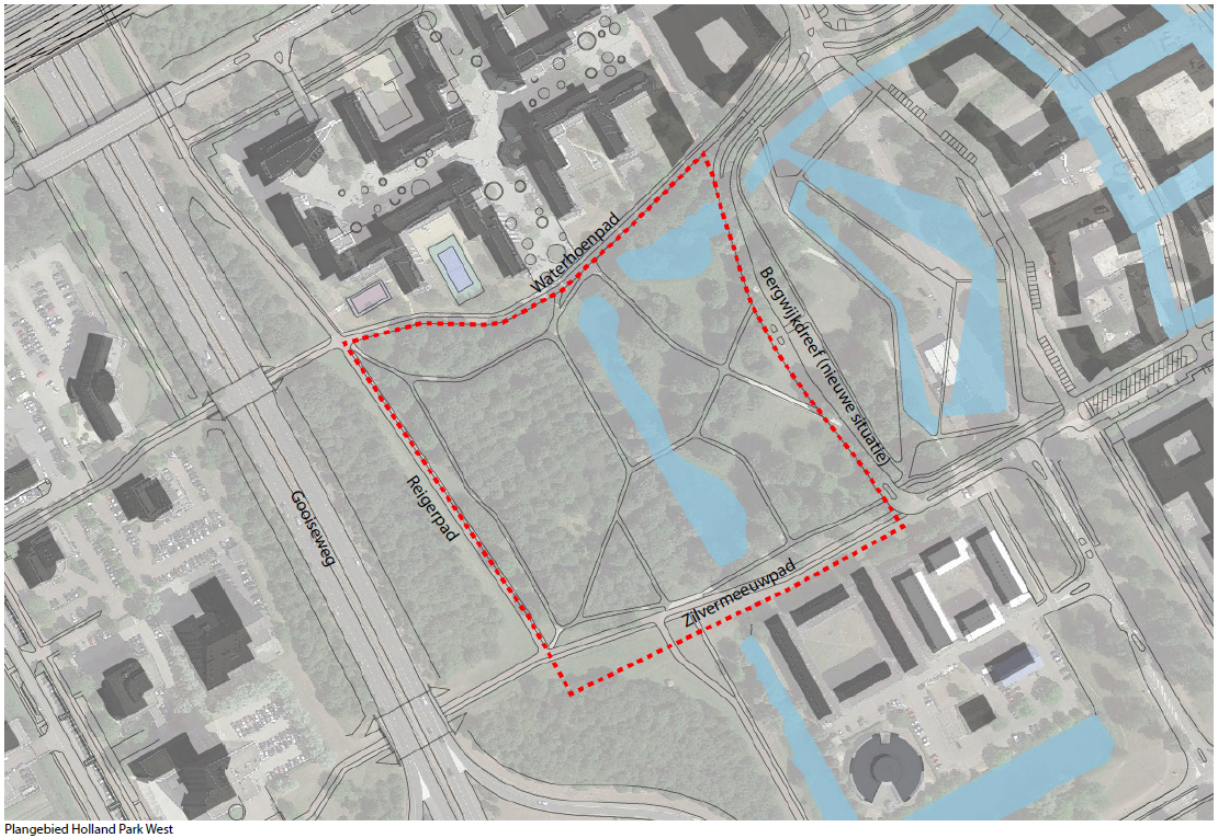
Het grootste risico is dat door ongunstige fasering van de bouwplots er tijdelijke maatregelen moeten worden genomen, omleidingsroutes moeten plaatsvinden en er dat bepaalde straten opnieuw bestraat moeten worden. De bouwplot van Deelplan R is bijvoorbeeld nog niet in ontwikkeling, terwijl de straten er naartoe al opnieuw worden ingericht. Om deze reden is de kans op voordoen van dit risico hoger ingeschat in vergelijking met het voorgaande MPG. Het gewogen risico is € 87.500.

Ten aanzien van het saldo van kansen en risico's van **€ 0,151 mln**. wordt opgemerkt dat dit reeds is afgedekt middels een risicoreservering bij de Jaarrekening 2020. Zie daarvoor de risicoparagraaf van deze Jaarrekening. Het eventuele negatieve financiële effect kan daarmee dus al grotendeels worden opgevangen.

8.2 Actieve grondexploitatie: Holland Park West

8.2.1 *Plangebied en ruimtegebruik*

Het plangebied is in eigendom van de gemeente en heeft een oppervlakte van ca. 4,35 hectare.
Het plangebied ligt globaal gezien ten zuiden van Campus Diemen Zuid en ten westen van het deel Holland Park dat op dit moment in aanbouw 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).



Afbeelding 1: Overzichtskaart plangebied

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

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

Tabel 1: Ruimtegebruik

8.2.2 *Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten*

De Europese aanbestedingsprocedure voor ontwikkeling is eind 2019 afgerond, met het sluiten van een Koop-en Realisatieovereenkomst (KRO). Het plan Xplore van de combinatie BPD en Dura Vermeer is als eerste geëindigd (zie afbeelding 2) en scoorde het beste op kwaliteit en had het hoogste grondbod. Het plan bestaat inmiddels uit ca. 716 woningen in de sociale huur, middeldure huur en vrije sector. Naast woningen komen hier een brede school voor 700 leerlingen, een kinderdagverblijf, BSO en een sportzaal. Daarnaast is er ruimte voor ondersteunende kleinschalige voorzieningen.

Het gedetailleerde bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. De ontwikkeling is in 4 fases verdeeld, waarbij de brede school in fase 1 gelegen is. De vergunning voor de parkeergarage in fase 1 (en 2) is afgegeven en ook de vergunning voor de brede school is naar verwachting begin 2021 onherroepelijk. Het definitief ontwerp van fase 1 is al zo goed als af en zal binnenkort in de vergunningsprocedure worden gebracht.



Afbeelding 2: Voorlopig ontwerp Xplore.

8.2.3 *Programma*

In de grondexploitatie is rekening gehouden met het te bouwen programma, waar de winnende inschrijver mee heeft ingeschreven.

Woningbouw

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 gemeentelijke Woonvisie. Deze voorwaarden zijn als eisen in de aanbesteding voorgeschreven.

Dit leidt tot een programma waarin 716 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%), waarbij differentiatie van de woninggrootte voorop staat (33% klein: 25-45 m2 gbo, 33%: middel 45-70 m2 gbo, 33%: groot 70-100 m2 gbo).
- Een groot aandeel middeldure huur (24%) voor het zogenaamde derde segment: huishoudinkomens die net niet in aanmerking komen voor sociale woningbouw, maar die ook niet bij machte zijn een koopwoning te verwerven.
- Een groot aandeel vrije sector (46%), waarvan minimaal 50% (dus totaal ten minste 23% van het geheel) vrije sector koop moet zijn. Hierdoor wordt voorkomen dat enkel beleggende partijen kopen voor de verhuur en particulieren niet aan bod komen.

Woningen Typologien	FASE 1	FASE 2	FASE 3	FASE 4	FASE 2B	Totaal	
midden huurwoningen 50 - 54	39		67			106	
midden huurwoningen 55 - 69	13		34			47	172
midden huurwoningen 70+	13		6			19	
sociale huur 25 - 45			20	55		75	
sociale huur 46 - 70			37	38		75	215
sociale huur 71 - 100			43	22		65	
koopwoning 50 - 54	2	5		26	11	44	
koopwoning 55 - 64	3	6		8	4	21	
koopwoning 65 - 74	1	7		14		22	
koopwoning 75 - 89	16	14	3	40	31	104	329
koopwoning 90 - 119	9	13	9	13	10	54	
koopwoning 120+		4	1		6	11	
vrije sector koop mais 100 - 120	10	26	4	28	5	73	
Totaal	**106**	**75**	**224**	**244**	**67**	**716**	716

Tabel 2: Woningbouwprogramma

Brede School

Uit de dagelijkse praktijk en prognoses blijkt dat in Holland Park West basisonderwijs voor ongeveer 700 scholieren wenselijk is. Dit vraagt globaal genomen een gebouwd programma van circa 5.400 m2 bvo met een footprint van 1.600 m2. Een Brede School vormt daarom een belangrijk programmaonderdeel.

Kleinschalige voorzieningen

Kleine voorzieningen stimuleren leven in de buurt. In Holland Park West is daarom ruimte voor een aantal kleine maatschappelijke voorzieningen in de plinten van de gebouwen.

Detailhandel en horeca zijn uitgesloten. In de overeenkomst is afgesproken dat er 1.506 m2 voorzieningen worden gerealiseerd.

Parkeren
Het totaal aantal te realiseren parkeerplaatsen bedraagt ca. 609 stuks op basis van het programma in tabel 2. Dit is gebaseerd op een parkeernorm van 0,6 eigen parkeren en 0,25 bezoekers parkeren per woning. Hiervan worden ca. 430 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein (inpandige parkeerkelder). Het overige, ca. 179 parkeerplaatsen, wordt gerealiseerd op maaiveld in het openbaar gebied.

8.2.4 *Verschillenanalyse*

In tabel 3 en 4 zijn de verschillen weergegeven ten opzichte van de vorige vastgestelde grondexploitatie. Bij de Jaarrekening van 2019 sloot de grondexploitatie qua eindwaarde op circa € 26,3 mln. positief. De verschillen zijn ten opzichte van die stand weergegeven. Te zien valt dat de grondexploitatie Jaarrekening 2020 een heel klein positief verschil laat zien ten opzichte van vorig jaar. Het resultaat op eindwaarde is circa € 26,4 mln. positief en op (netto) contante waarde is dit ca. € 23,4 mln. positief.

	1-1-2020	1-1-2021	*verschil*
SALDO NOMINAAL	**25.053.809**	**25.023.956**	**-29.853**
kosten- en opbrengstenstijging	214.785-	220.188-	-5.402
renteberekening	1.487.504	1.587.486	99.982
SALDO CONTANTE WAARDE	**23.377.837**	**23.436.584**	**58.747**
op eindwaarde per 31-12-2026	**26.326.527**	**26.391.254**	**64.726**

Tabel 3: Verschillen saldo contante waarde en eindwaarde

Bedragen in €	
	verschil
Verwerving en inbreng	0
Sloop en milieuvoorzieningen	0
Bouwrijpmaken	-1.780
Woonrijpmaken	41.512
Plankosten	183.827
Afdrachten en fondsen	0
Diverse kosten en winstname	19.077
Totale kosten	**242.636**
OPBRENGSTEN	
Verkopen	212.782
Subsidies	0
Gemeentelijke bijdragen	0
Overige opbrengsten	0
Totale opbrengsten	**212.782**
SALDO NOMINAAL	**-29.853**
kosten- en opbrengstenstijging	-5.402
renteberekening	99.982
SALDO CONTANTE WAARDE	**58.747**
op eindwaarde per 31-12-2026	**64.726**

Tabel 4: Verschillen kosten en baten tussen huidige en voorgaande grondexploitatie.

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.

Bouwrijpmaken en woonrijpmaken

Kosten bouwrijpmaken
Het bouw- en woonrijpmaken wordt gedaan door de ontwikkelaar, die de kosten hiervoor heeft verdisconteerd in het grondbod. De gemeente heeft zelf een kleine post geraamd om het plangebied te beheren en de sociale en verkeersveiligheid te waarborgen. Er hebben zich geen noemenswaardige verschillen voorgedaan.

Kosten woonrijpmaken
Een post is opgenomen om de langzaamverkeersverbinding die onder het centrale park door loopt, te herinrichten en te verleggen. Bij nader inzien wordt deze verkeersverbinding anders neergelegd, opdat geen gevaarlijke kruising ontstaat in de bocht bij de Brede School. Ca. € 33K meer woonrijpmaakkosten.

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

Plankosten

Herziening plankosten
De plankosten zijn op postniveau gewijzigd. De plankosten voor planologische procedures en onderzoek zijn fors verlaagd, aangezien het bestemmingsplan reeds onherroepelijk is en de meeste voorbereidende onderzoeken afgerond. Ca. € 266K minder plankosten.
De plankosten voor projectmanagement, stedenbouw en civiel (ontwerp en toetsing, directie en toezicht) zijn enigszins verhoogd door het bijstellen van onderliggende ramingen en door een jaar langere doorlooptijd wegens vertraging in het ontwerpproces. Ca. € 485K meer plankosten.

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

Verkopen

Meeropbrengst grondopbrengst
Vertraging in het ontwerpproces heeft tot vertraging geleid van de grondlevering van fase 1. Door deze latere levering van de grond van fase 1 (en 2a) betaalt ontwikkelaar een rente en indexering over de koopsom conform overeenkomst. Ca. € 143K meer opbrengsten.
De ontwikkelaar heeft daarnaast, vooruitlopend op de grondlevering, verzocht voor een eerdere ingebruikname van het bouwterrein. Hiervoor is met de ontwikkelaar een grondhuurovereenkomst overeengekomen en betaalt de ontwikkelaar een huursom. Ca. € 70K meeropbrengsten.

8.2.5 *Risico's en effectenanalyse*

8.2.5.1 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 gaan we uit van voorzichtig realistische inschattingen. Voor de inschatting van de marktsituatie baseren we ons vooral op de verkoopervaringen die de afgelopen tijd zijn opgedaan in diverse projecten in de gemeente Diemen. Om het bestuur en het management een idee te geven over de impact van afwijkingen op de gehanteerde inschattingen, hebben we bij de grondexploitatie van Holland Park West een effectenanalyse opgenomen.

Uit tabel 5 is af te lezen dat onder invloed van positieve of negatieve macro-economische ontwikkelingen het saldo van de grondexploitatie een brandbreedte heeft van ca. **€ 0,64 mln.** voordelig en **€ 0,63 mln.** nadelig t.o.v. het huidige saldo van de grondexploitatie.
Nb. De mogelijke gevolgen zijn weergegeven op netto contante waarde per 1 januari 2020.

GEVOELIGHEIDSANALYSE / EFFECTENANALYSE		€ gevolg				
Spreiding	gevolgen	voordelig	conform grex	nadelig	VOORDELIG	NADELIG
1 rentestand	Daalt of stijgt met 0,5%	1,0%	1,5%	2,0%	-477.275	-484.740
2 kostenstijging	Daalt of stijgt met 1%	1,0%	2,0%	3,0%	138.383	141.348
3 opbrengstenstijging	Daalt of stijgt met 1%	1,0%	0,0%	-1,0%	447.788	443.701
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%	22.665	22.665
6 kostenraming plankosten	Daalt of stijgt met 5%	-5%	budget conform grex	5%	169.629	169.629
7 opbrengstenraming verkopen	Daalt of stijgt met 1%	1%	budget conform grex	-1%	334.347	334.347
8 opbrengstenraming overige opbrengsten	Daalt of stijgt met 1%	1%	budget conform grex	-1%	2.225	2.225
Totaal					€ 637.763	€ 629.175

Tabel 5: Invloed van mogelijke positieve en negatieve macro economische ontwikkelingen op de grondexploitatie.

8.2.5.2 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 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 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	€ 770.001	39%	€ 297.000
Gebeurtenis	**Waarschijnlijk**	**Kans**	**€ Kans**
KANSEN			
Totaal	€ 200.000	50%	€ 100.000
SALDO	€ 570.001	35%	€ 197.000

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 **€ 197K** wordt opgemerkt dat dit reeds is toegevoegd aan de risicoreservering van de overige projecten bij de Jaarrekening 2020. Zie daarvoor de risicoparagraaf.

8.3 Actieve grondexploitatie: Nieuwe locatie tankstation Provinciale weg

8.3.1 *Plangebied en ruimtegebruik*

Het plangebied, waar de BP naar toe is verhuisd vanuit het voormalige Bergwijkpark, was deels in eigendom van de gemeente Diemen en deels in eigendom van de gemeente Amsterdam. Het perceel van de gemeente Amsterdam is ten behoeve van de ontwikkeling door de gemeente Diemen verworven. Inmiddels zijn beide percelen (door)verkocht aan BP. Het plangebied ligt aan de Provinciale weg globaal gezien ten zuiden van Bedrijventerrein Verrijn Stuartweg en de GVB-locatie (zie afbeelding 1).



Afbeelding 1: Overzichtskaart plangebied

Het plangebied is ca. 4.700 m2 groot. Hiervan is ca. 3.400 m2 uitgegeven als bouwkavel aan tankstation eigenaar BP. In tabel 1 is de verhouding te zien van hoe de grond is ontwikkeld naar functionaliteit. Een deel van het plangebied, langs de waterkant, is heringericht met een natuurlijke oever. Daarnaast is een deel van het plangebied gebruikt ter ontsluiting van het toekomstige tankstation. Een aantal beschermingszones maken deel uit van het plangebied.

Elementen in exploitatie	oppervlakte	%
uitgeefbaar obv kadaster	3.431 m²	73%
verharding	m²	0%
groen	1.269 m²	27%
water	m²	0%
overig	m²	0%
totaal elementen in exploitatie	4.700 m²	100%

Tabel 1: Ruimtegebruik

8.3.2 *Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten*

Het tankstation is inmiddels gebouwd en medio 2020 in gebruik genomen (zie afbeelding 2). De gemeente heeft de laatste werkzaamheden wat betreft bouw- en woonrijpmaken (o.a. aanleg natuurvriendelijke oever en brandblusvoorzieningen) voltooid.

Er resteren nog alleen de afhandeling van enkele financiële openstaande zaken, waar de gemeente Diemen en de BP (nieuwe eigenaar) van mening over verschillen.



Afbeelding 2: Het recent opgeleverde tankstation

8.3.3 *Programma*

Het ging om de uitgifte van ca. 3.400 m2 terrein voor de bouw van een tankstation (zie tabel 2).

Overig programma	waarvan grond geleverd	nog te leveren	totaal
kantoren	0	0	0
bedrijven	3.431 m²	m²	3431
commerciële voorzieningen	0	0	0
niet-commerciële voorzieningen	0	0	0
totaal	3.431	-	3.431

Tabel 2: Programma

8.3.4 *Verschillenanalyse*

In het onderstaande overzicht zijn de verschillen weergegeven ten opzichte van de grondexploitatie met standlijn 1-1-2020. Bij het MPG 2019 sloot de grondexploitatie op circa € 0,190 mln. positief (eindwaarde). Echter in navolging van voorschriften van de Commissie BBV heeft vorig jaar tussentijdse winstneming van € 125.000 plaatsgevonden. Na winstneming was deze eindwaarde circa € 0,064 mln. positief (eindwaarde).

De verschillen zijn ten opzichte van die stand weergegeven. Te zien valt dat de grondexploitatie Jaarrekening 2020 een klein negatief verschil laat zien ten opzichte van de vorige versie. Het resultaat op eindwaarde is circa € 0,052 mln. positief en op (netto) contante waarde is dit ca. € 0,053 mln. positief (zie tabel 3).

KOSTEN	1-1-2020	1-1-2020 na winstneming	1-1-2021	*Verschil*
verwerving	503.984	503.984	503.984	*0*
sloop en milieuvoorzieningen	-	-	-	*0*
bouwrijpmaken	123.190	123.190	120.371	*-2.819*
woonrijpmaken	31.642	31.642	31.642	*0*
plankosten	150.690	150.690	165.579	*14.888*
afdrachten en fondsen	-	-	-	*0*
diverse kosten en winstname	2.510	127.510	126.177	*-1.333*
totale kosten	**812.016**	**937.016**	**947.753**	***10.737***
OPBRENGSTEN				
verkopen	1.000.000	1.000.000	1.000.000	*0*
subsidies	-	-	-	*0*
gemeentelijke bijdragen	-	-	-	*0*
overige opbrengsten	-	-	-	*0*
totale opbrengsten	**1.000.000**	**1.000.000**	**1.000.000**	***0***
SALDO NOMINAAL	**187.984**	**62.984**	**52.247**	***-10.737***
kosten- en opbrengstenstijging	257-3.208	257-1.333	210-1.101	*47*
renteberekening				*-232*
saldo contante waarde	**187.193**	**62.804**	**52.099**	***-10.705***
op eindwaarde per 31-12-2021	**190.934**	**64.059**	**53.138**	***-10.922***

Tabel 3: Verschillen kosten en baten huidige en voorgaande grondexploitatie

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.

Bouwrijpmaken en woonrijpmaken

Kosten bouwrijpmaken
Bij vaststelling van de grondexploitatie werd rekening gehouden met een kostenpost voor het bouwrijpmaken van de kavel. Inmiddels is dit gebeurt, is het terrein opgeschoond en de natuurvriendelijke oever en brandblusvoorzieningen aangelegd. Er resteren geen werkzaamheden meer, dus er is ook geen raming meer. Het restant van de raming is vrijgevallen (€ -3K).
Er blijft een risico bestaan voor de verplaatsing van het tracé van Liander alsmede een claim van BP inzake het bouwrijpmaken, zie de kansen en risico analyse.

Een verklaring van deze en andere verschillen is af te lezen in de tabel in geheime bijlage C2.

Plankosten

Herziening plankosten
De plankosten zijn opnieuw geraamd op basis van de laatste verwachte werkzaamheden. Dit beperkt zich naar alle waarschijnlijkheid tot juridische kosten voor het afhandelen van het geschil tussen de nieuwe eigenaar en de gemeente. Dit zorgt voor een verhoging van de raming voor plankosten (€ 15K).

Een verklaring van deze en andere verschillen is af te lezen in de tabel in geheime bijlage C2.

Diverse kosten en winstname

Een verklaring van deze en andere verschillen is af te lezen in de tabel in geheime bijlage C2.

8.3.5 *Risico's en effectenanalyse*

8.3.5.1 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 gaan we uit van voorzichtig realistische inschattingen. Voor de inschatting van de marktsituatie baseren we ons vooral op de verkoopervaringen die de afgelopen tijd zijn opgedaan in diverse projecten in de gemeente Diemen. Om het bestuur en management een idee te geven over de impact van afwijkingen op de gehanteerde inschattingen, hebben we bij de grondexploitatie van Nieuwe locatie Tankstation 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 brandbreedte heeft van ca. € 1.877 voordelig en € 1.877 nadelig t.o.v. het huidige saldo van de grondexploitatie.
Deze is dus weinig gevoelig inmiddels omdat er nog nauwelijks kosten te verwachten zijn en alle opbrengsten reeds binnen.
Nb. De mogelijke gevolgen zijn weergegeven op netto contante waarde per 1 januari 2021.

GEVOELIGHEIDSANALYSE / EFFECTENANALYSE		€ gevolg				
Spreiding	gevolgen	voordelig	conform grex	nadelig	VOORDELIG	NADELIG
1 rentestand	Daalt of stijgt met 0,5%	1,0%	1,5%	2,0%	-360	-360
2 kostenstijging	Daalt of stijgt met 1%	1,0%	2,0%	3,0%	103	102
3 opbrengstenstijging	Daalt of stijgt met 1%	1,0%	0,0%	-1,0%	0	0
4 kostenraming verwerving, sloop en milieu	Daalt of stijgt met 10%	-10%	budget conform grex	10%	0	0
5 kostenraming bouwrijp en woonrijp	Daalt of stijgt met 10%	-10%	budget conform grex	10%	0	0
6 kostenraming plankosten	Daalt of stijgt met 10%	-10%	budget conform grex	10%	2.134	2.134
7 opbrengstenraming verkopen	Daalt of stijgt met 1%	1%	budget conform grex	-1%	0	0
8 opbrengstenraming overige opbrengsten	Daalt of stijgt met 1%	1%	budget conform grex	-1%	0	0
Totaal					€ 1.877	€ 1.877

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

8.3.5.2 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 5 is een cumulatie van deze kansen en risico's te zien, die zich kunnen voordoen bij de ontwikkeling van de Nieuwe locatie tankstation. 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	€ 174.201	30%	€ 52.260
Gebeurtenis	**Waarschijnlijk**	**Risicokans**	**€ Kans**
KANSEN			
Totaal	€ 18.000	28%	€ 5.040
SALDO	**€ 156.201**	**30%**	**€ 47.220**

Tabel 5: Cumulatie kansen en risico's in grondexploitatie Nieuwe locatie tankstation.

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 **€ 47K** wordt opgemerkt dat dit reeds is afgedekt middels een risicoreservering bij de Jaarrekening 2020. Zie daarvoor de risicoparagraaf. Het eventuele negatieve financiële effect kan daarmee dus al grotendeels worden opgevangen.

9 BIJLAGE: BEGRIPPENLIJST

Nb. In de *Nota Grondbeleid, Actualisatie per 1-1-2019* (vastgesteld door de raad op 31 januari 2019) 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 waardebepaling. 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. Bovenplanse 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.

5. Bouwrijp maken (BRM)
De grond geschikt maken voor vastgoedontwikkeling. Eén van de kostenposten in een grondexploitatie.

6. BVO
Bruto vloeroppervlak (oftewel vloeroppervlak wat je bouwkundig moet maken). Zie ook GBO.

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

8. Disconteringsvoet
De disconteringsvoet wordt gebruikt om de huidige waarde (ook wel contante waarde) van kosten en opbrengsten (van een stuk grond) in de toekomst te bepalen. Zie ook uitleg onder begrip Netto contante Waarde.

9. GBO
Gebruiksoppervlak (oftewel vloeroppervlak waar je in een woning ook echt wat aan hebt). Zie ook BVO.

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

11. 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.

12. 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.

13. Netto Contante Waarde (NCW)
Het begrip prijspeil 1-1-2021 betekent zoveel als: Stel dat de gemeente op 1-1-2021 alle 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 1-1-2021 al het geld voor de aankoop grond aan de gemeente over), dan zou dat in theorie op prijspeil 1-1-2021 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. Dus er zullen kosten gemaakt worden in 2021, maar ook bijvoorbeeld in 2023 en de opbrengsten komen waarschijnlijk ook een paar jaar later binnen na 1-1-2021.
Deze uitgaven en inkomsten worden vermenigvuldigd met de gekozen en meest waarschijnlijke parameters. Bijvoorbeeld een parameter kostenstijging van 2%, 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 een en hetzelfde tijdstip om alle bedragen met elkaar te kunnen vergelijken en te kunnen optellen/aftrekken. 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/aftrekken. 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.

14. Passief grondbeleid
Ook wel faciliterend grondbeleid. 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).

15. Prijspeil
Zie uitleg onder Netto Contante Waarde.

16. 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.

17. 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.

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

19. 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 aanbieding worden opgesteld. Selectiecriteria zijn criteria die gebruikt worden om het aantal geschikte gegadigden te beperken tot een vooraf bepaald aantal. Gunningscriteria zijn criteria die gebruikt worden om te bepalen wat de beste aanbieding is.

20. 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.

21. 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.

22. Woonrijp maken (WRM)
Het afwerken/inrichten van het plangebied, zoals de aanleg van wegen, water, verlichting en groeninrichting.

23. 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 2019
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 2019
3. Overzicht boekwaarde
4. Risico- en kansenanalyse
5. Kasstroom
6. Financiële overzichten kosten en opbrengsten

C) Financiële overzichten Nieuwe locatie tankstation
1. Samenvatting
2. Verschillenanalyse met MPG 2019
3. Overzicht boekwaarde
4. Risico- en kansenanalyse
5. Kasstroom
6. Financiële overzichten kosten en opbrengsten

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