

MEERJARENPERPECTIEF GRONDZAKEN

Jaarrekening 2017

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling



Impressie Holland Park

Datum: Maart 2018
Status: Concept
Steller: Suzanne de Groot

1	INLEIDING	3
1.1	Voor wie en waarom een MPG	3
1.2	Relatie met de jaarrekening en de begroting	3
1.3	Aandachtspunten bij dit MPG	3
1.3.1	Reserve Grondzaken en Voorziening Grondzaken	3
1.3.2	Facilitair grondbeleid	4
1.3.3	Vennootschapsbelasting voor overheidsondernemingen (Vpb)	4
1.3.4	Afsluiting grondexploitatie Verrijn Stuartweg 3-5	4
2	SAMENVATTING	5
3	GRONDEXPLOITATIES	6
3.1	Uitgangspunten	7
3.1.1	Gehanteerde berekeningsmethodiek en parameters	7
3.1.2	Herziening grondexploitatie	8
3.2	Actieve grondexploitatie: Plantage de Sniep	9
3.2.1	Plangebied en ruimtegebruik	9
3.2.2	Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten	9
3.2.3	Programma	12
3.2.4	Verschillenanalyse	12
3.2.5	Risico's en effectenanalyse	16
3.3	Actieve grondexploitatie: Verrijn Stuartweg 3-5	18
3.3.1	Inleiding	18
3.3.2	Financieel	19
4	GRONDEN NIET IN EXPLOITATIE: MVA	21
4.1	Toekomstig bouwproject: Holland Park (voorheen Bergwijkpark)	22
4.1.1	Inleiding	22
4.1.2	Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten	23
4.1.3	Financieel	24
4.2	Strategische gronden (voorheen NIEGG)	29
4.2.1	Inleiding	29
4.2.2	Gronden	29
5	FACILITAIR GRONDBELEID	31
5.1	Facilitair grondbeleid: Arent Krijtstraat 1	31
5.2	Facilitair grondbeleid: Wilhelminaplantsoen 1	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)	35
7.1	Inleiding	35
7.2	Situatie Diemen	35

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. Deze 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 die 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, de directie en het managementteam. Het doel is op overzichtelijke wijze een financiële toelichting te geven m.b.t. de volgende zaken:

1. Stand van zaken m.b.t. de grondexploitatie(s); o.a.:
 - a. Het verklaren en toelichten van verschillen ten opzichte van het MPG zoals vorig jaar gepresenteerd bij de Jaarrekening 2016;
 - 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.

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 dient de grondexploitatie tevens als onderbouwing van de financieringsbehoefte van de projecten. Voor grondexploitaties met een negatief resultaat kan tussentijds verlies worden genomen, maar het treffen van een voorziening behoort ook tot de mogelijkheden. Bij het vorig MPG is besloten toekomstige negatieve resultaten van de grondexploitatie(s) te voorzien in een Voorziening Verlies Grondzaken.

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 (MVA).

1.3 Aandachtspunten bij dit MPG

1.3.1 Reserve Grondzaken en Voorziening Grondzaken

In het vorige MPG is het voorstel gedaan tot het instellen van de Reserve Grondzaken en een Voorziening Verlies Grondzaken. De Reserve Grondzaken 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. 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.

1.3.2 *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. Nieuw in dit MPG is dat in hoofdstuk 5 een korte (financiële) stand van zaken wordt weergegeven van projecten waar de gemeente aan facilitair grondbeleid doet.

1.3.3 *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 Quicksan Vpb geïntroduceerd, op basis waarvan beoordeeld kan worden of er sprake is van structurele winsten. Deze is ook bij het MPG 2016 gedaan en nu weer geactualiseerd. Zie hoofdstuk 6 voor een nadere toelichting. De voorlopige conclusie is dat voor de gemeente Diemen geen sprake is van een winstoogmerk.

1.3.4 *Afsluiting grondexploitatie Verrijn Stuartweg 3-5*

De locatie Verrijn Stuartweg 3-5 is reeds geruime tijd aangewezen als ontwikkellocatie. Voor deze locatie is in het verleden besloten om actief ter verkoop aan te bieden aan ontwikkelaars en/of eindgebruikers. Per 1-1-2017 is deze grondverkoop (conform BBV-regelgeving) verantwoord als actieve grondexploitatie.

De werkzaamheden rondom het bouwrijpmaken zijn inmiddels voltooid en de grond is verkocht en eind december 2017 geleverd aan een ontwikkelende partij.

Aangezien er geen kosten en geen opbrengsten meer te verwachten zijn, is het voorstel de grondexploitatie per 31-12-2017 te sluiten.

In hoofdstuk 3.3 wordt hier nader op in gegaan.

2 SAMENVATTING

In dit hoofdstuk wordt het resultaat van de geactualiseerde grondexploitatie(s) 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 management zal zich daarom met name beperken tot de grondexploitaties.

De gemeente Diemen had in 2017 twee projecten met een grondexploitatie: Plantage de Sniep en Verrijn Stuartweg 3-5. Vanwege complexiteit wordt in onderstaande alleen gerapporteerd over Plantage de Sniep. Verschillen die zijn opgetreden t.o.v. de vorige stand van de grondexploitatie bij het MPG 2016 worden verklaard in hoofdstuk 3.2.4

In tabel 1 zijn de financiële kerngegevens van de betreffende grondexploitatie weergegeven.

Plantage de Sniep

	I	II	III	IV=I-II-III	
Eindjaar	Opbrengsten	Kosten	Rente en inflatie	Resultaat (eindwaarde)	Resultaat (contante waarde)
2021	€ 96.723.000	€ 96.551.000	€ 595.000	€ -422.000	€ -390.000

Tabel 1: Financiële kerngegevens grondexploitatie.

Bovenstaand overzicht is de financiële vertaling van het project Plantage de Sniep, waarbij de projectinhoud (programma, kwaliteitsniveau openbare ruimte, doorlooptijd van het project etc.) is vertaald naar geld. Hieronder is het programma weergegeven.

PROJECT	Stuks woningen	m ² bvo comm. ruimte	m ² winkels	m ² bedrijven	m ² school
Plantage de Sniep	ca. 1.066	500 m ²	0 m ²	0 m ²	2.500 m ²

Tabel 2: Programma grondexploitatie.

Voor een nadere toelichting op de grondexploitaties wordt verwezen naar hoofdstuk 3.4 en de bijlagen.

3 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.

3.1 Uitgangspunten

3.1.1 Gehanteerde berekeningsmethodiek en parameters

Grondexploitatie(s) 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.

Voor deze berekening worden de volgende parameters gehanteerd:

1. Kostenstijging/ inflatiecorrectie investeringen: **1,5%** (was bij MPG 2016: 1,5%)
2. Indexatie prijspeil 1-1-2017 naar 1-1-2018: **1,5%** (was bij MPG 2016: n.v.t.)
3. Opbrengstenstijging/ inflatiecorrectie opbrengsten: **0,0%** (was bij MPG 2016: 0,0%)
4. Rentepercentage investeringen en opbrengsten: **1,5%** (was bij MPG 2016: 2,0%)

Ad 1.

De inflatie is in 2017 gemiddeld uitgekomen op 1,4% (bron: CBS). Volgens de prognoses (bron: Decemberraming 2017 CBS) zal dat in 2018 ongeveer 1,5% zijn en vervolgens volgens de economische ontwikkelingen en verkenningen van De Nederlandsche Bank uit december 2017 in de periode 2019 oplopen naar gemiddeld 2,3% en uiteindelijk naar de streefwaarde van de Europese bank van 2,0% in 2022 / 2023. Dit vormt de basis voor de parameters waaraan de specifieke stijging van de kosten is gerelateerd. Op basis van deze veronderstellingen zou dit een gemiddelde inflatieverwachting van 2,0% rechtvaardigen, gerekend van begin 2018 tot eind 2022.

Echter in geval van Plantage de Sniep is een groot deel van de kostenstijging vastgelegd in de raamovereenkomst met de hoofdaannemer, waarbij de contractafspraken is dat eenheidsprijzen pas vanaf augustus 2019 zullen worden geïndexeerd, conform de GWW-index (Grond- Weg en Waterbouw). De te betalen prijzen zijn in 2017 en worden in 2018 dan ook niet geïndexeerd. Meer dan 40% van de investeringen zal reeds plaatsvinden in 2018, waarvoor zal gelden dat de prijzen niet geïndexeerd zullen zijn.

Daarom wordt voor de kostenstijging i.p.v. 2% een parameter van 1,5% gehanteerd waar dan een gemiddelde prijscorrectie voor het niet indexeren van prijzen 2017 en 2018 in verwerkt is.

Ad 2.

Waar het onder Ad 1 de parameter betreft die bepalend is voor de kostenstijging van de prijzen vanaf 1-1-2018 tot einde looptijd project (vooruitkijken), is het bij de jaarovergang van 2017 naar 2018 ook belangrijk om de prijzen te indexeren van 1-1-2017 naar prijspeil 1-1-2018 (achteruitkijken). Op basis van het voorgaande is aansluiting gezocht en ook een prijspeilindex gehanteerd van 1,5%.

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. De verhouding niet-beïnvloedbare en nog beïnvloedbare grondverkoop voor de Sniep betreft respectievelijk 78% en 22%. Deze nog beïnvloedbare

22% van de grondverkopen staat realistisch in de raming. Hiervan is de verwachting dat de forse toename van de bouwkosten op dit moment en de komende jaren zorgen voor het onder druk komen te staan van de (residuele) grondprijzen, ondanks de hoge VON-prijzen die momenteel worden gerealiseerd (bron: Marktonderzoek ontwikkelingen 2018, Stad2). Een stijging is niet te verwachten.

De opbrengstparameter staat daarom vanuit het voorzichtigheidsbeginsel op 0,0% (deze was bij het MPG 2016 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 de rente een gewogen gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille van de gemeente gecorrigeerd voor de verhouding Vreemd vermogen / Totaal vermogen, heeft.

De renteparameter was bij het MPG 2016 nog 2,0%. Over de boekwaarde van 1-1-2017 is dan ook een renteboeking van 2% als kostenpost aan de grondexploitatie toegevoegd.

Voor het jaar 2018 wordt de renteparameter naar beneden bijgesteld. Als gevolg van het kunnen aflossen van diverse langlopende leningen is het gemiddelde rentepercentage over het gemeentelijk Vreemd Vermogen afgenomen. Het gemiddelde rentepercentage gecorrigeerd voor de verhouding Vreemd vermogen / Totaal vermogen, is inmiddels ca. 1,5%. Daarom is de renteparameter voor de grondexploitaties ook op 1,5% gesteld.

Effectenanalyse

In paragraaf 3.2.5.1 is een effectenanalyse toegevoegd. Deze analyse geeft weer wat het effect is van het dalen of stijgen van de bovengenoemde parameters op de financiële prognose.

3.1.2 Herziening grondexploitatie

Bij de herziening van de grondexploitatie(s) zijn in ieder geval, naast de in de paragraaf actuele ontwikkelingen en uitgangspunten beschreven planinhoudelijke wijzigingen, de volgende algemene zaken verwerkt:

- De boekwaarde per 31-12-2017
- De ramingen van toekomstige kosten en opbrengsten zijn afgeraad op basis van de werkelijke in 2017 gemaakte kosten en ontvangen opbrengsten.
- De kosten en opbrengsten worden geïndexeerd naar prijspeil 2018.
- De fasering in de grondexploitatie is geactualiseerd.

3.2 Actieve grondexploitatie: Plantage de Sniep

3.2.1 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 3 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 3: Ruimtegebruik

3.2.2 Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten

Het gebied is in verschillende deelgebieden opgeknipt die weer door verschillende ontwikkelaars worden ontwikkeld. In afbeelding 1 ziet u een kaartje van Plantage de Sniep, opgeknipt in verschillende deelgebieden. Deze deelgebieden worden grofweg ontwikkeld door enerzijds de ontwikkelcombinatie BPD / Dura Vermeer en anderzijds de gemeente in combinatie met verschillende ontwikkelaars.

3.2.2.1 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 en Zuid zijn inmiddels opgeleverd. Hieronder treft u de stand van zaken van de deelplannen in ontwikkeling:

- Deelplan C1, de bouw van 62 grondgebonden rij- en hoekwoningen, heeft een voorspoedige verkoop gehad. De levering van de grond heeft plaatsgevonden en met de bouw is gestart. De oplevering wordt verwacht begin 2018.
- Voor de deelplannen C2/D is inmiddels de omgevingsvergunning afgegeven voor de bouw van 60 grondgebonden woningen. De woningen zijn in het najaar 2017 in de verkoop gegaan en de levering van de grond staat gepland in februari 2018. Start bouw naar verwachting in maart 2018.
- Deelplan E, genaamd Plantage Buyten met 28 vrijstaande woningen, heeft ook een voorspoedige verkoop gehad. Inmiddels is dit perceel aan de ontwikkelaar geleverd. De bouw is op dit moment in volle gang. De oplevering zal aanvangen vanaf eind 2017/begin 2018.
- Deelplan N, de bouw van 50 grondgebonden woningen, is in maart 2018 in de verkoop gegaan, start bouw en levering van de grond najaar 2018.



Afbeelding 2: Impressie verandawoning deelplan C2 en D

3.2.2.2 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 treft u de stand van zaken 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 reeds geleverd aan de zelfbouwers.
- 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 wordt verder uitgewerkt: 202 woningen/appartementen, een horecavoorziening, een sloepenhaventje en parkeren grotendeels opgelost in een parkeergarage. Voor Punt Sniep is er ingestemd met uitstel van grondlevering middels het sluiten van een allonge. De grond wordt naar verwachting in het voorjaar 2018 geleverd. Het definitieve ontwerp is vastgesteld (zie afbeelding 3) en de omgevingsvergunning is afgegeven. De verwachting is dat medio 2018 wordt begonnen met de bouw.
- Voor deelplan M&T is de gemeente samen met de combinatie DID / Heembouw bezig met het uitwerken van een plan voor ca. 200 appartementen in zowel de vrije sector huur (50%) als de sociale huur (50%). Op dit moment wordt er gewerkt aan een definitief ontwerp van het stedenbouwkundig plan. De verwachting is dat er met Deelplan M eind 2018 zal worden gestart met de bouw en met Deelplan T begin 2019.
- Voor Deelplan P (de vrijkomende schoollocatie) werkt de ontwikkelaar DID aan een SO met grondgebonden woningen en is een koopovereenkomst voor verkoop van de grond in de maak.
- Deelplan Q, de Woonhoeve, met 12 appartementen is medio 2016 aan de ontwikkelaar geleverd en is medio 2017 opgeleverd.



Afbeelding 3: Definitief ontwerp ontwikkeling Punt Sniep

3.2.2.3 Overige ontwikkelingen

Op het terrein ten westen van deelplan R bevindt zich de Rietschuur. Pantar heeft de grond van dit terrein in erfpacht. De Rietschuur is in eigendom bij Pantar. Er loopt een procedure om de Rietschuur aan te wijzen als gemeentelijk monument. Pantar heeft aangegeven de

Rietschuur niet langer nodig te hebben voor haar bedrijfsvoering en wil het erfpachtgebied verkleinen om zo de onderhoudslasten te drukken. Er wordt gewerkt aan het aanpassen van het erfpachtcontract en onderzocht wordt of de Rietschuur behouden kan worden en deze voor (her)ontwikkeling samen met het omliggend gebied middels een tender op de markt te zetten. Op dit moment wordt er een bestuurlijk besluit voorbereid om het gebied van de Rietschuur toe te voegen aan de grondexploitatie.

3.2.3 Programma

In totaal worden naar de huidige inzichten op Plantage de Sniep een ruime 1.000 woningen en een brede school gerealiseerd. Er is zoals eerder gemeld geen sprake meer van commercieel programma behoudens een horecavoorziening op de Punt Sniep. Volgens de planning moet de volledige transformatie van Plantage de Sniep eind 2021 worden afgerond. In onderstaande tabel is te zien in welke verhoudingen het betreffende programma wordt gebouwd.

Woningbouw	waarvan grond geleverd	nog te leveren	totaal
<i>Aantal woningen in stuks:</i>			
sociale huur (app.)	0	100	100
vrije sector huur (app.)	35	302	337
appartement koop	12	0	12
rijwoning koop	324	111	435
2 ^M -kap koop	81	16	97
vrijstaand koop	80	5	85
totaal	532	534	1.066

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)	0	500	500
niet-commerciële voorzieningen (m2)	0	2500	2.500
totaal	0	3.000	3.000

Tabel 4: Programma Plantage de Sniep

3.2.4 Verschillenanalyse

In het onderstaande overzicht zijn de verschillen weergegeven ten opzichte van de vorige vastgestelde grondexploitatie. Bij de Jaarrekening 2016 sloot de grondexploitatie op circa € -1,5 mln. (eindwaarde) en na verliesneming op € -0,0 mln. (eindwaarde). De verschillen zijn ten opzichte van die stand weergegeven. Te zien valt dat de grondexploitatie jaarrekening 2017 een negatief verschil laat zien ten opzichte van vorig jaar. Het resultaat op eindwaarde is circa € 0,422 mln. negatief en op contante waarde is dit verschil ca. € 0,390 mln. negatief. Dit negatieve saldo wordt in de Verliesvoorziening van de Reserve Grondzaken opgevangen.

KOSTEN (in euro)	1-1-2017	1-1-2018	verschil
verwerking	29.781.760	29.762.397	-19.363
sloop en milieuvorzieningen	34.245.586	35.349.939	1.104.353
bouwrijpmaken	16.782.505	18.161.744	1.379.239
woonrijpmaken	16.042.337	16.747.865	705.527
plankosten	14.651.008	15.396.218	745.210
kosten afschrijven en activeren	22.263.254-	22.983.671-	-720.417
overige kosten	4.959.631	4.116.702	-842.930
totale kosten	94.199.573	96.551.193	2.351.620
OPBRENGSTEN (in euro)			
verkopen	81.813.753	83.139.940	1.326.187
subsidies	-	-	-
gemeentelijke bijdragen	1.375.851	1.375.851	-
overige opbrengsten	12.203.651	12.207.605	3.954
totale opbrengsten	95.393.256	96.723.396	1.330.141
SALDO NOMINAAL (in euro)	1.193.683	172.203	-1.021.480
kosten- en opbrengstenstijging	417.311-	312.801-	104.509
renteberekening	776.269-	281.826-	494.442
SALDO CONTANTE WAARDE	94	390.276-	-390.370
op eindwaarde per 31-12-2021	103	422.424-	-422.528

Tabel 5: 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.

Sloop en milieuvorzieningen

Geluidsscherm Punt Sniep

Bij het vorig MPG was het risico aangekondigd dat wellicht ook een geluidsscherm langs het spoor benodigd is voor de geplande woningbouw Punt Sniep. In het bestemmingsplan en bij afgifte omgevingsvergunning is in de geluidsberekening hier mee rekening gehouden. Geluidwering bij de bron (spoor), heeft vanuit oogpunt van leefkwaliteit en verkoopbaarheid van de woningen de voorkeur boven geluidswerende voorzieningen in de gevels van het appartementencomplex. De kosten voor het scherm (ca. € 1,1 mln.) zijn nu opgenomen in de grondexploitatie Zie ook onder 'Kosten afschrijven en activeren', waar een toelichting wordt gegeven van het activeren van deze kosten.

Een verklaring van alle verschillen is af te lezen in de tabel in de bijlage 2.

Bouwrijpmaken en woonrijpmaken

Kosten bouw- en woonrijpmaken C2/D en N

Bij het vorig MPG was het risico gemeld dat er met de ontwikkelcombinatie BPD/Dura Vermeer nog discussie was over het bouw- en woonrijpmaken van de uitgeefbare kavels. Inmiddels is dit risico afgewend. De ontwikkelcombinatie heeft besloten om de kosten voor haar rekening te nemen, mede gezien de hoge verkoopopbrengsten die de woningbouw momenteel kent. Afgesproken is dat vanwege kwaliteitsbewaking de gemeente deze werkzaamheden wel uitvoert, vandaar dat in de raming deze kosten zijn toegevoegd; voor C2/D ca. € 305K en voor N ca. € 879K. Daar staat tegenover een bijdrage van gelijke hoogte vanuit de ontwikkelcombinatie die bij de grondprijs is opgeteld. Per saldo dus neutraal. Zie ook onder 'Opbrengsten verkopen'.

Tijdelijke maatregelen en faseringskosten

De ontwikkeling van Sniep Noord (plangebied ten noorden van Muiderstraatweg) is in volle gang en de beschikbare manoeuvreerruimte wordt steeds beperkter. Er wordt op verschillende plots tegelijkertijd gebouwd en ook de uitvoering van project Oost-West as leidt tot een grote hoeveelheid omleidingsroutes (tijdelijke maatregelen) en leidt tot het knippen van de uitvoering (faseringskosten). Dit zorgt voor een toename van bouw- en woonrijpmaakkosten, hiervoor is een kostenpost opgenomen (ca. € 300K).

Voorbelasting deelplan T

Bij het vorig MPG was gemeld dat de kans bestaat dat het wellicht niet nodig zou zijn om deelplan T (gebied in de tramlus) voor te belasten. Inmiddels blijkt ook dat het praktisch niet meer uitvoerbaar is om dit gebied voor te belasten. Ook is onderhandeling met de ontwikkelaar reeds gemeld dat het perceel geleverd wordt, zoals het nu feitelijk is. Dit betekent dat de kans kan worden ingeboekt en de kostenpost die hiervoor stond komt te vervallen (ca. € 320K).

Een verklaring van alle verschillen is af te lezen in de tabel in de bijlage 2.

Plankosten

Herziening plankosten

De plankosten zijn opnieuw geraamd op basis van de nieuwe ramingen voor bouwrijp- en woonrijpmaken en op basis van de ervaringscijfers van daadwerkelijk gemaakte kosten van afgelopen jaren. Dit zorgt voor een ophoging van de raming voor plankosten (€ 271K). Ook het toevoegen van extra werkzaamheden, zoals het bouw- en woonrijpmaken voor deelgebieden C2/D en N zorgt voor een verhoging van de plankosten (€ 166K). De plankosten zijn inclusief een post van 5% onvoorzien.

Een verklaring van alle verschillen is af te lezen in de tabel in de bijlage 2.

Kosten afschrijven en activeren

Activeren investeringen geluidsscherm Punt 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 J, M en T in de grondexploitatie opgenomen om te activeren. In overeenstemming hiermee zal bij dit MPG 2017 ook de kosten voor het

geluidsscherm langs Punt Sniep worden geactiveerd (€ 976K). De investeringen zullen naar verwachting pas in 2019/2020 worden gemaakt, behoudens een klein deel aan voorbereidingskosten reeds komend jaar. Bij de volgende grondexploitatie herziening (jaarrekening 2018) leggen we het definitieve besluit voor om deze kosten wel/niet te activeren. Dan is meer bekend over de definitieve kosten, eigendom, en fiscaal optimale constructie. Voorzichtigheidshalve worden de activeringskosten nu wel alvast toegevoegd aan de grondexploitatie.

Een verklaring van alle verschillen is af te lezen in de tabel in de bijlage 2.

Overige kosten

Bijdrage WKO

In de overeenkomst met de ontwikkelcombinatie BPD/Dura Vermeer was overeengekomen dat de gemeente een bijdrage aan het WKO-systeem in de Sniep aan de projectontwikkelaar zou betalen. Deze bijdrage en kostenpost voor de gemeente is komen te vervallen (€ 600K), aangezien met de ontwikkelcombinatie is afgesproken de laatste openstaande punten van de allonge koopovereenkomst tegen elkaar weg te strepen. Zie ook onder 'Opbrengsten verkopen', waar een toelichting wordt gegeven van de vervallen afkoopsom sociale woningbouw. Per saldo dus neutraal.

Een verklaring van alle verschillen is af te lezen in de tabel in de bijlage 2.

Verkopen

Bijdrage in kosten bouw- en woonrijpmaken C2/D en N

Zoals hierboven is beschreven is een toelichting gegeven van de verhoogde grondopbrengst voor de deelplannen C2/D en N door de kosten bouw- en woonrijpmaken van deze deelgebieden op te plussen in de grondprijs, als bijdrage aan de door gemeente te maken kosten voor C2/D ca. € 305K en voor N ca. € 879K.

Meeropbrengst grondsom Punt Sniep

Bij het vorig MPG is beschreven dat de kans bestaat dat de ontwikkelaar van Punt Sniep een aanvullende grondsom betaalt aan de gemeente voor de minderkosten die ontwikkelaar hoeft te maken voor de parkeerkelder. De ontwikkelaar heeft bij in de nadere detaillering van het Projectvoorstel aangetoond, dat een lagere parkeernorm ook voldoet. De gemeente heeft desgevraagd gebruik gemaakt van haar publiekrechtelijke bevoegdheid om af te wijken van de parkeernorm. Hierdoor hoeft de ontwikkelaar aanzienlijk minder kosten voor gebouwd parkeren te maken, wat zich heeft vertaald in een aanvullende (residuele) grondsom (ca. € 1,04 mln.) welke met ontwikkelaar is overeengekomen.

Afkoop sociale woningbouw

In de allonge koopovereenkomst met de ontwikkelcombinatie uit 2014 was de afspraak gemaakt dat de ontwikkelcombinatie bij het niet realiseren van sociale woningbouw hier een afkoopsom voor kon betalen. De geraamde afkoopsom (€ 609K) is komen te vervallen en weggestreept tegen de afkoopsom die gemeente op haar beurt niet hoeft te betalen voor de afkoop WKO. Zie ook onder 'Overige kosten', waar een toelichting wordt gegeven van de vervallen bijdrage WKO. Per saldo dus neutraal.

Een verklaring van alle verschillen is af te lezen in de tabel in de bijlage 2.

3.2.5 Risico's en effectenanalyse

3.2.5.1 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, de directie en het managementteam een idee te geven over de impact van afwijkingen op de gehanteerde inschattingen, hebben we bij de grondexploitatie van Plantage de Sniep een effectenanalyse opgenomen.

Uit onderstaande tabel is af te lezen dat onder invloed van positieve of negatieve macro-economische ontwikkelingen het saldo van de grondexploitatie een breedte heeft van ca. € 1,3 mln. voordelig en € 1,4 mln. nadelig t.o.v. het huidige saldo van de grondexploitatie.

Nb. De mogelijke gevolgen zijn weergegeven op netto contante waarde per 1 januari 2018.

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%	86.793	86.793
2 kostenstijging (index inflatie)	Daalt met 0,5% of stijgt met 1,5%	1,0%	1,5%	3,0%	42.842	129.021
3 opbrengstenstijging (index inflatie)	Daalt of stijgt met 1%	1,0%	0,0%	-1,0%	193.240	192.740
4 kostenraming verwerving, sloop en milieu	Daalt of stijgt met 5%	-5%	conform grex	5%	189.943	189.943
5 kostenraming bouwrijp en woonrijp	Daalt of stijgt met 5%	-5%	conform grex	5%	466.148	466.148
6 kostenraming plankosten	Daalt of stijgt met 5%	-5%	conform grex	5%	116.285	116.285
7 opbrengstenraming verkopen	Daalt of stijgt met 1%	1%	conform grex	-1%	240.861	240.861
8 opbrengstenraming overige opbrengsten	Daalt of stijgt met 1%	1%	conform grex	-1%	4.000	4.000
Totaal					€ 1.340.111	€ 1.425.790

Tabel 6: Invloed van mogelijke positieve en negatieve macro economische ontwikkelingen op de grondexploitatie.

3.2.5.2 Kansen- en risicoanalyse: projectspecifieke onzekerheden

Net zoals in de voorgaande MPG is er in het MPG van dit jaar een kansen- en risicoanalyse toegevoegd. 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?

Onderstaand 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 was te onderzoeken welke beheersmaatregelen zijn genomen of alsnog genomen kunnen worden. Vervolgens zijn de risico's op twee aspecten gewaardeerd, te weten het verwachte risicobedrag en de kans op voordoen. Het financiële gevolg van het risico wordt bepaald door de risicokans te vermenigvuldigen met het risicobedrag.

Gebeurtenis	Gevolgen	Waarschijnlijk	Risicokans	€ Risico
RISICO'S				
Totaal		€ 3.491.003	20%	€ 706.801
Gebeurtenis	Gevolgen	Waarschijnlijk	Risicokans	€ KANS
KANSEN				
Totaal		€ 1.778.250	11%	€ 199.525
SALDO		€ 1.712.753	30%	€ 507.276

Tabel 7: Cumulatie kansen en risico's in grondexploitatie de Sniep.

Vanwege gevoeligheid van de informatie is in de geheime bijlage 4 een overzicht van alle kansen en risico's opgenomen en wordt deze niet in de openbaarheid weergegeven.

De belangrijkste risico's in afnemende grootte zijn:

- De bijdrage die ProRail doet voor de realisatie van de geluidsschermen langs het spoor. ProRail ontvangt deze bijdrage als subsidie vanuit het Rijk en het subsidieprogramma loopt op zijn einde. De planning die ProRail hanteert voor de voorbereiding en uitvoering van de geluidsschermen komt niet overeen met de einddatum van het subsidieprogramma, waarmee het risico bestaat dat ProRail niet meer kan (wil) meebetalen. Gewogen risico € 200.000.
- De ontwikkeling van Sniep Noord (plangebied ten noorden van Muiderstraatweg) is in volle gang en de beschikbare manoeuvreerruimte wordt steeds beperkter. Er wordt op verschillende plots tegelijkertijd gebouwd en ook de uitvoering van project Oost-West als leidt tot een grote hoeveelheid omleidingsroutes (tijdelijke maatregelen) en leidt tot het knippen van de uitvoering (faseringskosten). Dit zorgt voor een toename van bouw- en woonrijpmaakkosten, hiervoor is een kostenpost opgenomen. Gewogen risico € 122.500.
- Minderopbrengsten voor grondverkoop van deelplan M&T. Aangezien de grondprijs residueel bepaald gaat worden, en het te verwachten programma (verkaveling en type woningen) nog niet 100% vast ligt, er uitdagingen liggen op het gebied van ruimtelijke inpassing vanwege de tramlus én een 50% sociaal programma, kan het voorkomen dat de beoogde grondverkoopsom niet gehaald gaat worden. Gewogen risico € 120.000.

De belangrijkste kans is:

- T.b.v. voorbelasting deelplan P (oude schoollocatie) ontvangt de gemeente mogelijk een grote hoeveelheid zand "om niet". Daardoor heeft gemeente nauwelijks transportkosten voor aanvoer zand en levering van zand is dan gratis. Gewogen kans € 108.000.

Ten aanzien van het saldo van kansen en risico's van **€ 0,5 mln.** wordt opgemerkt dat dit reeds is afgedekt middels een risicoreservering bij de Jaarrekening 2017. Zie daarvoor de risicoparagraaf. Het eventuele negatieve financiële effect kan daarmee dus al grotendeels worden opgevangen.

Bij de Programmabegroting 2017 was dit voorziene risico ca.€ 0,7 mln. Ten opzichte van de begroting 2017 is het risico dan ook afgenomen. Dit is te verklaren doordat een groot deel van de risico's zijn afgewend of deels zijn ingecalculeerd in de raming van de grondexploitatie. Daarnaast hebben zich kansen voorgedaan die zijn verzilverd.

3.3 Actieve grondexploitatie: Verrijn Stuartweg 3-5

3.3.1 Inleiding

De locatie Verrijn Stuartweg 3-5 is reeds geruime tijd aangewezen als ontwikkellocatie. Dit bedrijfsperceel is in 2003 aangekocht voor herhuisvesting van bedrijven uit Plantage de Sniep en het Centrumplan. Een deel van het perceel werd tijdelijk verhuurd voor opslag en in het gebouw was o.a. de voedselbank gehuisvest. Een paar jaar geleden is deze laatste gebruiker uit het pand vertrokken. Eind 2016 is asbest gesaneerd, het pand gesloopt en het terrein bouwrijp gemaakt. De locatie was daarmee gereed om actief ter verkoop aan te bieden aan ontwikkelaars en/of eindgebruikers. Hiertoe is reeds besloten met bestuursvoorstel nr. 2016-061913.



Afbeelding 4: Locatie Verrijn Stuartweg 3-5

Per 1-1-2017 wordt deze grondverkoop (conform BBV-regelgeving) verantwoord als actieve grondexploitatie.

De werkzaamheden rondom het bouwrijpmaken zijn inmiddels voltooid en de grond is verkocht voor ca. € 1,7 mln. en eind december 2017 geleverd aan de ontwikkelende partij Fresch Projectontwikkeling B.V. Met deze partij zijn in de koopovereenkomst afspraken gemaakt, binnen welke termijn de ontwikkelaar verplicht wordt het aangekochte perceel te ontwikkelen. Op afbeelding 5 een impressie van het te ontwikkelen bedrijfsverzamelgebouw.



Afbeelding 5: Impressie nieuwbouw Verrijn Stuartweg 3-5

3.3.2 Financieel

Kosten

Boekwaarde

De boekwaarde van de locatie bedroeg per 1-1-2017 € 1.371.064. De kosten voor bouwrijpmaken, tijdelijk beheer en projectmanagent die in 2017 zijn gemaakt bedragen € 50.902. De rente over de boekwaarde bedraagt € 27.421.

Raming

Er zijn geen kosten meer voorzien voor 2018 en verder.

Opbrengsten

Grondverkoop

De locatie (kadastraal bekend: D 1439) heeft een oppervlakte van 6.744 m². De kaders waarbinnen de grondverkoop dient plaats te vinden is reeds geruime tijd vastgesteld. Doelstelling was het terrein te verkopen voor een bedrag van ca. € 1,68 mln. kosten koper. Dat is inmiddels gelukt voor een bedrag van € 1.693.058.

Subsidie

Daarnaast is door de Provincie Noord-Holland een subsidie toegekend van € 23.334. Deze subsidie is verleend op grond van de Uitvoeringsregeling herstructurering en intelligent ruimtegebruik bedrijventerreinen Noord-Holland.

Saldo

Streven was met de verkoop boekhoudkundig geen verlies te lijden en het project met een kleine plus te kunnen afronden. Het (positieve) saldo na afronding van de verkoop bedraagt per 31-12-2107 € -267.005.

Conform de systematiek van de reserve grondzaken is het voorstel dit bedrag bij afsluiting van het project ten gunste te laten komen aan de reserve grondzaken.

Aangezien er geen kosten en geen opbrengsten meer te verwachten zijn, is het voorstel de grondexploitatie per 31-12-2017 te sluiten.

4 GRONDEN NIET IN EXPLOITATIE: MVA

In het MPG bij de Jaarrekening 2015 was in de grondbalans een aantal gronden opgenomen als Niet in Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG), de zogenaamde strategische gronden. Op basis van de nieuwe BBV-regelgeving is de categorie NIEGG per 1 januari 2016 komen te vervallen en worden deze gronden vanaf dat moment verantwoord als aparte subcategorie strategische gronden onder de Materiële Vaste Activa (MVA).

Gronden niet in exploitatie worden in Diemen onderverdeeld in twee categorieën:
De eerste zijn toekomstige bouwprojecten; de tweede zijn overige gronden.

Gronden behorende tot de eerste categorie zijn onderdeel van een project in de beginfase 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 'gronden niet in exploitatie'. Indien het project doorgang vindt worden deze kosten meegenomen in de grondexploitatie. Gaat het project niet door, dan is het voorstel deze kosten ten laste van de reserve grondzaken te laten komen (zie daarvoor hoofdstuk 6).

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

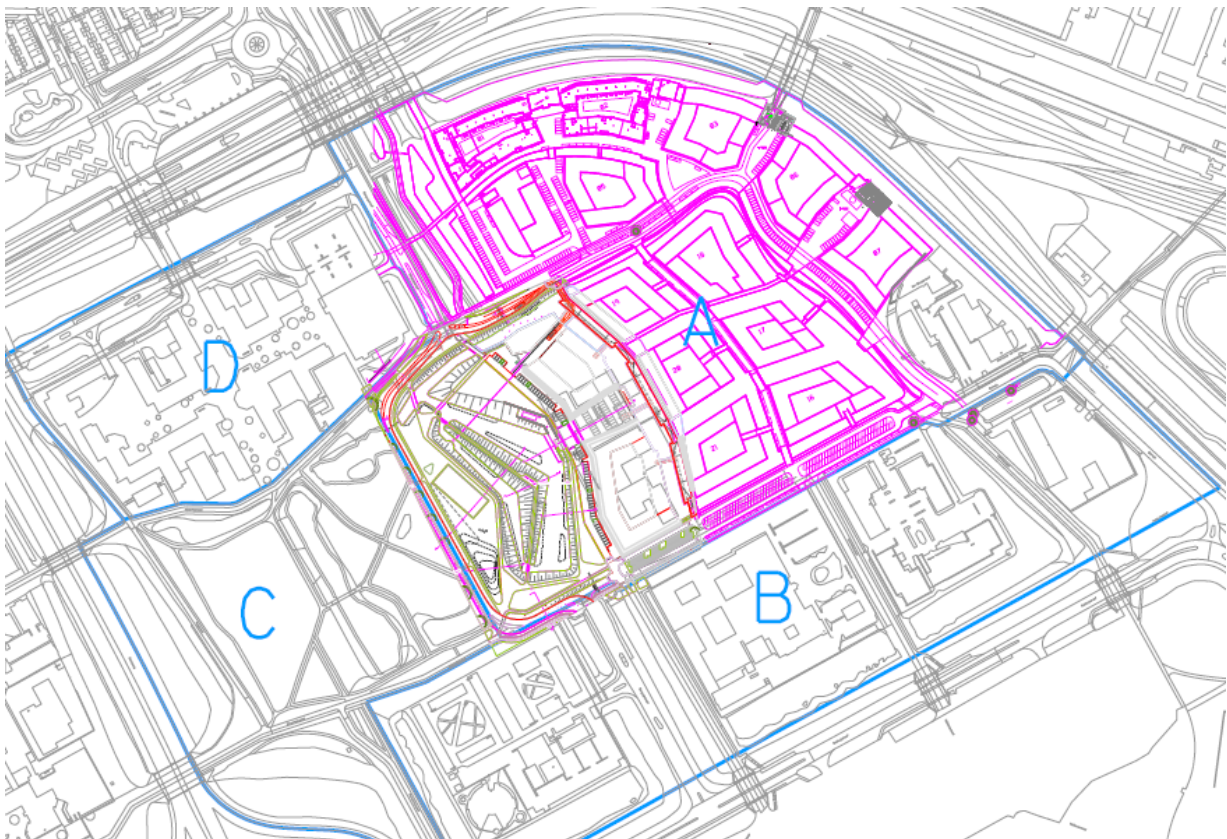
4.1 Toekomstig bouwproject: Holland Park (voorheen Bergwijkpark)

4.1.1 Inleiding

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

Aanleiding voor de herontwikkeling was de situatie op de Amsterdamse kantorenmarkt, die voor een monofunctioneel kantorengedebied als Bergwijkpark weinig perspectief bood. Daarnaast woog mee dat door functiemenging de levendigheid in het gebied verbeterd kon worden. Met de transformatie van de kantorengedebouwen van Diemervijver naar studentencampus Diemen Zuid door ontwikkelaar Snippe Projecten, is daarvoor een eerste grote stap gezet.

In het vorig MPG bij de Jaarrekening van 2016 is toegezegd dat voor het project Bergwijkpark een grondexploitatie zou worden opgesteld. Dit is in dit MPG voor het jaar 2017 om verschillende redenen nog niet gebeurd. In de paragraaf 4.1.3 worden de redenen hiervoor nader toegelicht.



Afbeelding 6: Overzicht project Bergwijkpark opgeknipt in verschillende deelgebieden

4.1.2 Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten

Terugblik 2017

Met de ontwikkelaar is in 2013 een raamoverkomst gesloten. In de raamovereenkomst zijn de overkoepelende afspraken voor de herontwikkeling van het gebied vastgelegd. De afspraken hebben betrekking op ruimtelijke en functionele onderwerpen en leggen de financiële randvoorwaarden voor de herontwikkeling vast. Vervolgens zijn deze nader uitgewerkt in realisatieovereenkomsten per deelgebied.

De eerste woningen van Holland Park zijn op 22 mei 2017 opgeleverd. Vanaf dat moment is de prognose om circa 20 woningen per week op te leveren.

Verder was er in het jaar 2017 een risico met betrekking tot de voortgang van de ontwikkeling van de openbare ruimte. Dit risico is afgewend door met de ontwikkelaar een breed en beter ingericht Projectteam in te richten dat frequenter bijeen komt. Hierin wordt op regelmatige basis de voortgang besproken.

Tevens is in 2017 gestart met het opstellen van een Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor deelgebied C. Dat is het deel van het Bergwijkpark waar de gemeente de grond in eigendom heeft (zie afbeelding 6).



Afbeelding 7: Bouwwerkzaamheden Holland Park in volle gang

Vooruitblik 2018

Gestart wordt met het uitwerken van nadere randvoorwaarden voor deelgebied C die voldoende basis moeten bieden voor het selecteren van een marktpartij die de ontwikkeling en realisatie van dit deelgebied gaat uitvoeren. Deelgebied C is volledig in eigendom bij de gemeente.

In januari 2018 zal worden begonnen met het maken van een Beeldkwaliteitsplan voor deelgebied B en C. Tevens zal uitvoering worden gegeven aan het collegebesluit tot de ontwikkeling van een Brede school. De Brede school moet een positie krijgen in deelgebied C.

Voor deelgebied B wordt een stedenbouwkundig plan opgesteld en zullen op basis daarvan de nodige onderzoeken worden gestart. Voor dit deelgebied moet een nieuw bestemmingsplan worden uitgewerkt met een exploitatieplan. Deze moeten uiterlijk 1 december 2019 door de raad zijn vastgesteld in verband met de looptijd van het voorkeursrecht. Binnen het exploitatieplan zal het kostenverhaal worden verzekerd.

Verder zullen voor de lopende ontwikkelingen (deelgebied A en D) in een continue stroom woningen in Holland Park worden gebouwd en opgeleverd.

Ook zal naar verwachting een start worden gemaakt met de aanleg van de openbare Hoofdstructuur.

Met de verkoop van de parkeergarage DiemerVijver (deelgebied D) eind 2016 aan een externe partij is een start gemaakt de locatie te herontwikkelen naar woonunits voor studenten met voorzieningen. In november 2017 is begonnen met de start van de bouw van de Diemer Campus. De verwachting is dat deze eind 2019 zal worden opgeleverd.

4.1.3 Financieel

Opstellen grondexploitatie

In het MPG bij de Jaarrekening 2015 is voorgesteld om een grondexploitatie te openen voor Bergwijkpark. Dit heeft in 2016 en 2017 nog niet plaatsgevonden. De belangrijkste reden daarvoor is de gewijzigde regelgeving inzake grondexploitaties van de commissie BBV. Deze regelgeving is met terugwerkende kracht per 1 januari 2016 ingegaan. Twee aspecten in deze gewijzigde regelgeving zijn in grote mate van invloed:

1. Bij verantwoording van kosten moeten de 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. Binnen Bergwijkpark zijn verschillende deelgebieden te onderscheiden waar de gemeente ook verschillende rollen vervult. In sommige deelgebieden heeft de gemeente een faciliterende rol, in andere deelgebieden heeft de gemeente grond en is de gemeente voornemens deze actief te ontwikkelen (zie ook Hoofdstuk 5 Facilitair Grondbeleid). Dat heeft dus consequenties voor de op te stellen grondexploitatie Bergwijkpark. 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.
2. De nieuwe regelgeving van het BBV geeft aanwijzingen voor het moment dat feitelijk een grondexploitatie mag worden geopend en hier ook daadwerkelijk kosten op mogen worden geactiveerd. Op dat moment moeten ruimtelijke randvoorwaarden en kaders voldoende bekend zijn, alsmede de bouwmogelijkheden en bestemming van uit te geven gronden.

Deze zijn voor de gemeentelijke gronden binnen Bergwijkpark voorsnog onvoldoende duidelijk en is het dus nog te prematuur om een grondexploitatie te kunnen vaststellen. De verwachting is dat deze ruimtelijke randvoorwaarden en kaders in de loop van 2018 bekend zullen zijn en dat er kan worden begonnen met het openen van de grondexploitatie.

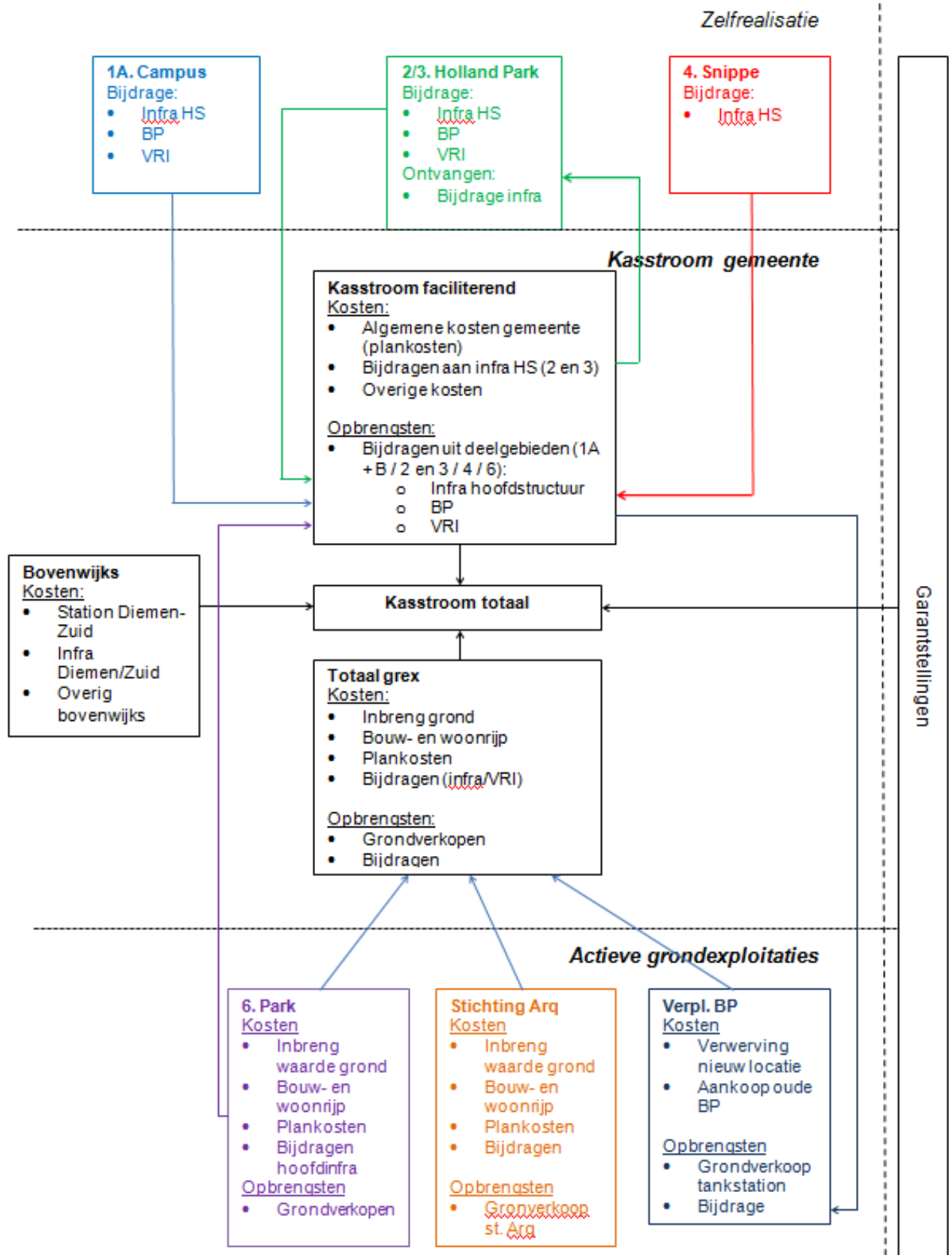
Bovenstaande neemt niet weg dat in 2016 is nagedacht over de opzet van een model waarin gestuurd kan worden op de totale haalbaarheid van het project Bergwijkpark. Met het model dient de totale kasstroom van het project inzichtelijk te worden gemaakt. De figuur in afbeelding 8 geeft een schematisch overzicht van de opzet van het model. Het model is gereed om, zodra aanvullende uitgangspunten en kaders bekend zijn, nader ingevuld te worden.

Het schema is op basis van de huidige inzichten, een logische indeling van deelgebieden binnen het project Bergwijkpark. Mocht in de toekomst nog sprake zijn van aanvullende deelgebieden dan worden die binnen het model ingepast.

In het volgende wordt een korte toelichting gegeven op de opzet van het model.

Binnen de totale opzet van het project Bergwijkpark zijn twee hoofd kasstromen van belang:

1. De eerste kasstroom, bovenste deel van het schema, heeft betrekking op de geldstromen die samenhangen met de faciliterende rol van de gemeente (Kasstroom faciliterend). Hierin worden de gemeentelijke kosten die samenhangen met de faciliterende rol verantwoord zoals ambtelijke begeleidingskosten en bestemmingsplankosten maar ook eventuele uitvoeringskosten. De opbrengsten in de faciliterende kasstroom betreft de exploitatiebijdragen die vanuit de deelgebieden op basis van de anterieure overeenkomsten worden ontvangen door de gemeente. De voorlopige deelgebieden zijn:
 - a. Campus Diemen Zuid (deelgebied D);
 - b. Holland Park (deelgebied A)
 - c. Snippe (deelgebied A)
2. De tweede kasstroom betreft de grondexploitatie voor de deelgebieden waar de gemeente grondeigendom heeft of voornemens is deze te verkrijgen. De totale grondexploitatie betreft de verschillende gemeentelijke grondposities bij elkaar opgeteld. De deelgebieden met gemeentelijke grondposities zijn:
 - a. Uitbreiding Campus (deelgebied D) (reeds verkocht in 2016)*
 - b. Park (deelgebied C)
 - c. Nieuwe locatie Stichting Arq
 - d. Nieuwe locatie tankstation BP



Afbeelding 8: Opzet model Bergwijkpark

Om zicht te houden op het totale financiële resultaat voor Bergwijkpark worden de beide kasstromen opgeteld tot een totale kasstroom voor Bergwijkpark. Daarbij zijn twee aanvullende kasstromen van belang:

1. Bovenwijkse voorzieningen. Binnen Bergwijkpark worden verschillende voorzieningen aangelegd die een bovenwijkse karakter hebben. Dat betekent dat deze voor meerdere deelgebieden binnen Bergwijkpark een functie hebben. Deze kosten zullen uiteindelijk moeten worden toegerekend aan de verschillende deelgebieden waarbij rekening moet worden gehouden met de wettelijke criteria van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Via de toerekening aan de deelgebieden 'landen' deze kosten in de totale kasstroom.
2. Garantstellingen. Door de ontwikkelende partijen in Bergwijkpark zijn garantstellingen gedaan. Indien de ontwikkelende partij aan bepaalde verplichtingen heeft voldaan inzake de aanleg van het openbaar gebied, worden deze teruggestort. Daarmee zijn deze feitelijk niet van invloed op het resultaat Bergwijkpark, maar om het totaal overzicht in beeld te houden worden deze wel meegenomen in het model.

**Uitbreiding Campus (deelgebied D)*

In 2016 is een koop- en realisatieovereenkomst gesloten voor de locatie van de huidige 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 valt dan ook binnen het Jaarrekeningresultaat 2017. Omdat de grondopbrengst wel kan worden toegerekend aan de grondzakenportefeuille is voorgesteld (bij 4^e kwartaalbrief 2017) om de grondopbrengst verminderd met de gemaakte plankosten (ca. € 1,2 mln.) aan te wenden als toevoeging aan de Reserve Grondzaken. Hierover meer in hoofdstuk 6.

Dit betekent wel dat de kosten en opbrengsten binnen dit plangebied niet verantwoord worden in de financiële overzichten van de nog te openen grondexploitatie en het totale kasstroom model. Aangezien de locatie wel deel uit maakt van de gebiedsontwikkeling Bergwijkpark zal in het MPG wel worden gerapporteerd over de voortgang van deze planontwikkeling van deelgebied D.

Financiële stand van zaken

De gemeente tracht voorinvesteringen in het gebied, en daarmee de financiële risico's, zoveel mogelijk te beperken. Voorbeeld hiervan is de afspraak dat de ontwikkelaar voor deelgebied A heeft aangegeven de openbare ruimte voor eigen risico en middels eigen aansturing aan te willen leggen.

Voor de realisatie van het project is een krediet beschikbaar 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. 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.

Boekwaarde

De boekwaarde per 31-12-2016 bedroeg ca. € -0,3 miljoen en paste daarmee binnen het beschikbare krediet.

In 2017 zijn verschillende kosten gemaakt (ca. € 0,29 mln.) en opbrengsten ontvangen (ca. € 1,9 mln.) voor het project. De hoge opbrengst komt vooral doordat in 2017 een exploitatiebijdrage is ontvangen vanuit de ontwikkelaar Campus Diemen Zuid. Deze exploitatiebijdrage is een vooruit ontvangen bedrag en zal op termijn worden doorbetaald aan de ontwikkelaar die de openbare hoofdstructuur aanlegt.

Nb. de grondopbrengst voor de verkoop van parkeergarage Diemervijver wordt bij de ontvangen opbrengsten dus buiten beschouwing gelaten.

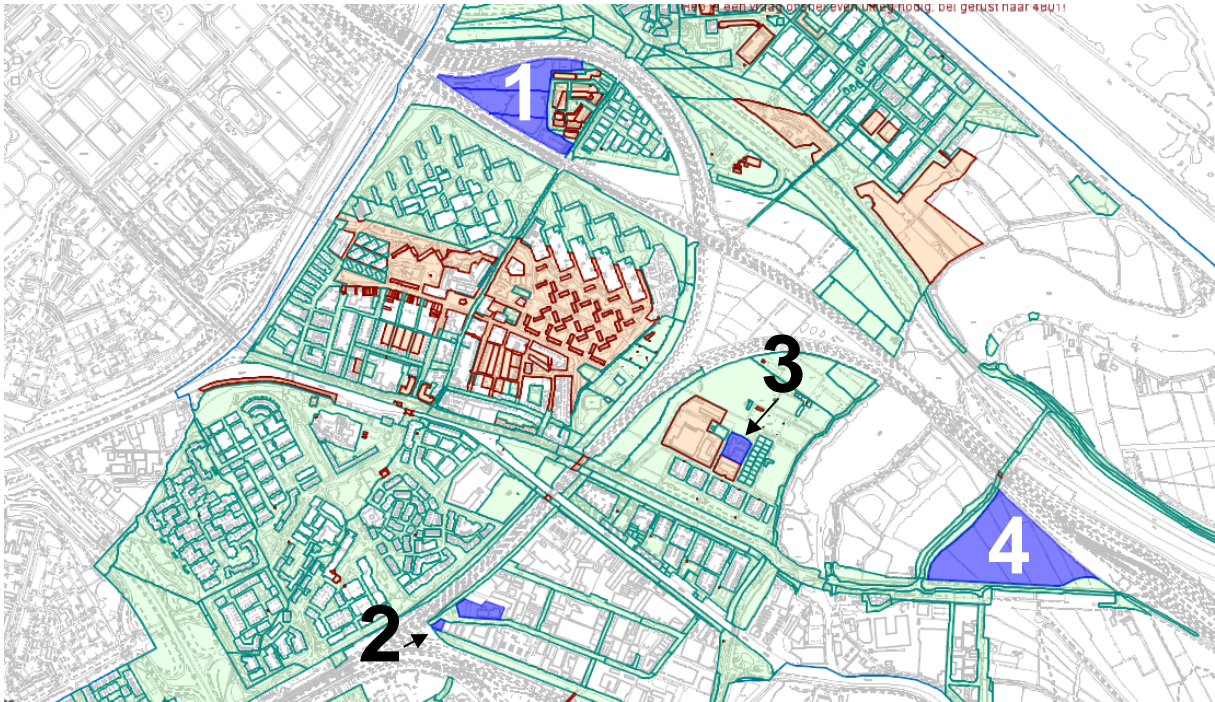
Bovenstaande in acht nemende, is er per 31 december 2017 sprake van een boekwaarde saldo van € -1,9 miljoen. Aangezien dit een positief saldo betreft (1,9 mln. meer opbrengsten dan kosten) is daarmee voor 2017 binnen het verstrekte krediet gebleven.

Indien de vooruit ontvangen bedragen die doorbetaald moeten worden uit dit saldo wordt weggestreept dan resteert een netto boekwaarde van € 1,2 mln. Dit blijft ook nog binnen de bandbreedte van het krediet van € 1,5 mln.

4.2 Strategische gronden (voorheen NIEGG)

4.2.1 Inleiding

De gemeente Diemen heeft een aantal percelen in eigendom die zijn aangemerkt als strategische gronden en de (nabije) toekomst in aanmerking komen voor verkoop en/of herontwikkeling. Het betreffen de in onderstaande tekening aangeven percelen:



Afbeelding 9: Overzicht strategische gronden

Bij strategische gronden die de gemeente Diemen voornemens is te verkopen, mag de boekwaarde niet hoger zijn dan de verkrijgingsprijs of de duurzame lagere getaxeerde (markt)waarde conform de BBV-regelgeving. Is de boekwaarde hoger dan de getaxeerde waarde, dan dient deze te worden afgeboekt tot de getaxeerde duurzame (markt)waarde. Hiervoor geldt een overgangperiode tot 1-1-2019 voor. Op termijn zullen de resterende percelen, welke niet worden geactiveerd in een grondexploitatie, dan ook worden getaxeerd om te inventariseren of er eventueel gronden voor 1-1-2019 moeten worden afgewaardeerd. De verwachting is voornamelijk dat dit niet aan de orde zal zijn. Ook bij de interim-controle 2017 is dit door de accountant bevestigd.

4.2.2 Gronden

1. Complex Spoorzicht

- Kenmerk: 10018 Complex 17 spoorzicht
- Kadastraal bekend: A 2661 (deels), A 2611, A 2655, A 2712 (deels)
- De oppervlakte 47.000 m²
- Boekwaarde € 773.169
- Boekwaarde per m² € 16,45
- Toelichting:
Na het uitplaatsen van de sportverenigingen is dit stuk braak komen te liggen. Momenteel

is het een bebost terrein in beheer bij de werkgroep spoorzicht. De gemeente wil graag de mogelijkheden onderzoeken naar ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied. De gemeente is contractuele verplichtingen aangegaan met het Rijk, ProRail en NS Vastgoed tot de aanleg van een parkeerplaats nabij het station. De invulling hiervan geniet de eerste prioriteit. Er zijn daarnaast verschillende ideeën over ruimtelijke ontwikkelingen binnen dit gebied, zoals woningbouw, een middelbare school of nieuwe sportvoorzieningen. Op het moment worden er verschillende haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd. De verwachting is dat medio 2018 e.e.a. ter besluitvorming zal worden voorgelegd.

2. Parkeerterrein Verrijn Stuartweg 4

- Kenmerk: 10020 Parkeerterrein Verrijn Stuartweg 4 D1539
- Kadastraal bekend: D 1539, D 1726
- De oppervlakte 1.160 m²
- Boekwaarde € 56.268
- Boekwaarde per m² € 48,50
- Toelichting:

Dit terrein 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.

De huurinkomsten over 2016 bedroegen € 16.100 excl. btw. Per 1-1-2017 is de huurovereenkomst gewijzigd. De huurinkomsten over 2017 bedragen € 10.540 excl. btw.

3. Kriekenoord Cordaan

- Kenmerk: Kriek2 Kriekenoord grond Cordaan
- Kadastraal bekend: A 3105
- De oppervlakte 5.565 m²
- Boekwaarde € 105.962
- Boekwaarde per m² € 19,04
- Toelichting:

Deze grond is bij de herziening MPG 2015 opgenomen in de raming van grondexploitatie Plantage de Sniep en zal ingeval de verhuizing van de school Kersenboom naar de nieuwe locatie een feit is, daadwerkelijk worden ingebracht als boekwaarde. De verwachting is dat deze eind 2018 daadwerkelijk zal worden opgenomen in de grondexploitatie Plantage de Sniep.

4. Driehoek Overdiemerpolder

- Kenmerk: 10017 Aankoop grond Overdiemerpolder
- Kadastraal bekend: G 0030
- De oppervlakte 80.085 m²
- Boekwaarde € 153.327
- Boekwaarde per m² € 1,89
- Toelichting:

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.

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 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. Uitzondering hierop is Bergwijkpark Noord c.q. Holland Park. Deze gebiedsontwikkeling bestaat deels uit een eigen voorbereidende grondexploitatie en deels uit een facilitair deel, maar vanwege de omvang en integraliteit wordt hier in een apart hoofdstuk (4.1) aandacht aan gegeven en niet in onderstaande.

5.1 Facilitair grondbeleid: Arent Krijtstraat 1

Op de hoek van de Harteveldseweg en de Arent Krijtstraat ontwikkelt een projectontwikkelaar een appartementencomplex. Met de projectontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten.

De boekwaarde van het kostenverhaal bedraagt per 31-12-2017: € -16.200.

5.2 Facilitair grondbeleid: Wilhelminaplantsoen 1

Op de locatie van het voormalig postkantoor op de hoek van de Ouddiemerlaan en Wilhelminaplantsoen, wordt door een ontwikkelaar een project met 10 grondgebonden woningen gerealiseerd. Met de projectontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten.

De boekwaarde bedraagt per 31-12-2017: € 0.

6 RESERVE GRONDZAKEN en VOORZIENING VERLIES GRONDZAKEN

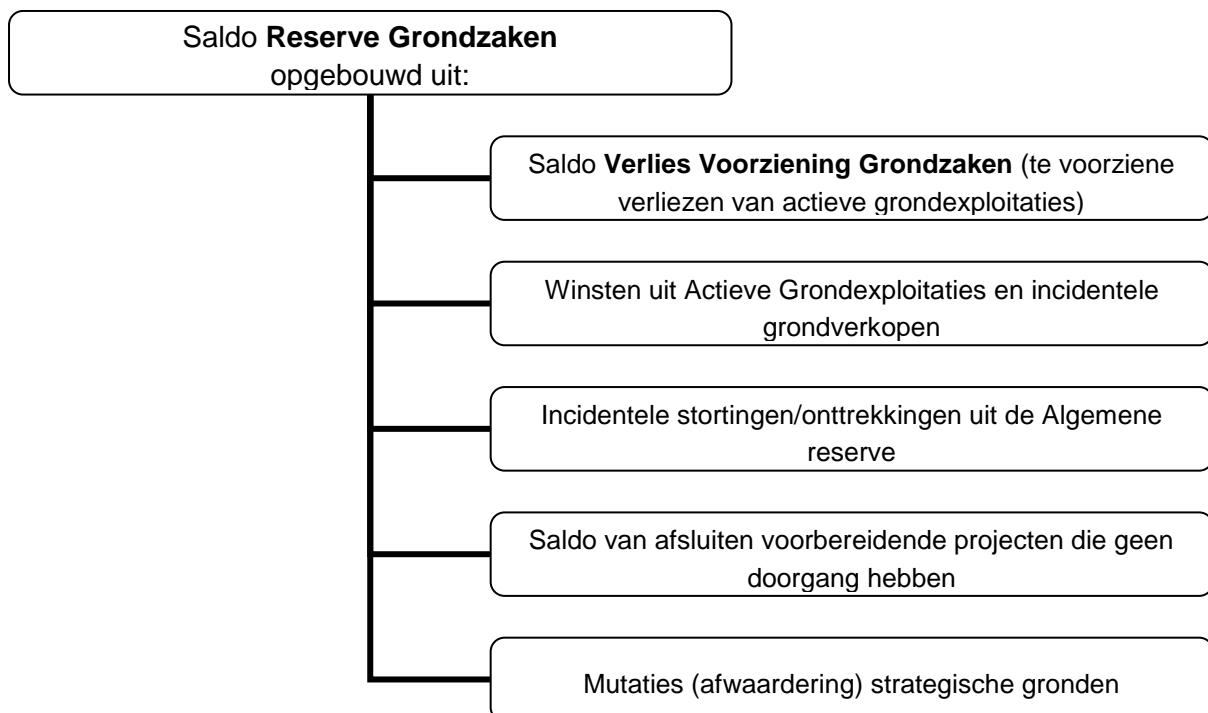
Bij het MPG en Jaarrekening 2016 is een Reserve Grondzaken en de Voorziening Verlies Grondzaken ingesteld.

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. In dit hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan.

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 worden verevend 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, waarin de eventuele negatieve resultaten van de actieve grondexploitaties worden voorzien. In onderstaande afbeelding is een schema te zien uit welke componenten het saldo van de RG is opgebouwd.



Afbeelding 10: 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 voorbereidende grondexploitatie worden de voorbereidingskosten in principe gedekt uit een krediet. Indien het project doorgang vindt worden deze kosten meegenomen in de grondexploitatie. Gaat het project niet door, dan komen deze kosten ten laste van de reserve grondzaken.

Nb. In het verleden is ook wel direct verlies genomen, in plaats van het treffen van een voorziening.

Ingeval 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 hebben voorgedaan leiden nu tot een stand van de reserve grondzaken van **€ 1,717 miljoen**.

Onderstaand een overzicht en een toelichting van de mutaties 2017.

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:		
1) Toevoeging grondverkoop 2e termijn Campus Diemen Zuid (1B + 1C)	€	1,155
2) Onttrekking verlies voorziening negatief saldo grex Plantage de Sniep	€	-0,390
Stand 31-12-2017	€	1,450
3) Toevoeging afsluiten winstgevende grondexploitatie Verrijn Stuartweg 3-5	€	0,267
Stand 1-1-2018	€	1,717

Voorziening Verlies Grondzaken		
* Bedragen x miljoen		
2) Toevoeging negatief saldo grex Plantage de Sniep per 31-1-2-2017	€	0,390
Stand 1-1-2018	€	0,390

Tabel 8: Actuele stand van de reserve grondzaken (RG) en Voorziening verlies grondzaken (VVG).

Toelichting mutaties 2017

1. Medio 2017 heeft de tweede betaling van de grondverkoop van de reeds gesloopte parkeergarage Diemenvijver plaatsgevonden, ten behoeve van de ontwikkeling Campus Diemen Zuid deelgebied D (fase 1B + 1C). Zie voor een uitgebreide toelichting hoofdstuk 4.1. De opbrengst van de grondverkoop valt als resultaat in de jaarrekening 2017 en voorgesteld is deze opbrengst toe te voegen (te bestemmen) aan de Reserve Grondzaken, in overeenstemming met de werkwijze van de Reserve Grondzaken. Besluitvorming over deze dotatie heeft reeds plaatsgevonden bij de 4e kwartaalbrief 2017.
2. De actieve grondexploitatie Plantage de Sniep sluit op 31-12-2017 met een negatief saldo van € -0,390 mln. contante waarde. Zie voor een uitgebreide toelichting hoofdstuk 3.2. Dit negatieve resultaat wordt opgevangen in de Voorziening Verlies Grondzaken.
3. In hoofdstuk 3.3 is beschreven dat de actieve grondexploitatie Verrijn Stuartweg 3-5 wordt afgesloten met een positief saldo van € 0,267 mln. Dit saldo valt als resultaat in de jaarrekening 2017. Conform de systematiek van de reserve grondzaken is het voorstel dit bedrag bij afsluiting van het project ten gunste te laten komen aan de reserve grondzaken. Besluitvorming hierover vindt plaats in het kader van vaststelling Jaarrekening 2017.

De dotaties van grondverkoop Diemenvijver en winstneming Verrijn Stuartweg 3-5 zal worden gesaldeerd met het negatieve resultaat van Plantage de Sniep, zodat uiteindelijk een totaal saldo van de Reserve Grondzaken van € 1,717 miljoen is gerealiseerd.

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 onderstaande figuur weergegeven. Feitelijk betreft dit alleen de grondexploitatie Plantage De Sniep en Verrijn Stuartweg 3-5. In de toekomst kan daar de te openen grondexploitatie Bergwijkpark c.q. Holland park West aan toe worden gevoegd.

QuickScan VpB				
<i>Bedragen in €</i>	1-1-2015	1-1-2016	1-1-2017	1-1-2018
	T -1	T=0	T+1	T+2
Saldo contante waarde	5.023	37.640	332.365	390.276-
Plantage de Sniep	5.023	37.640	94	390.276-
Verrijn Stuartweg 3-5	-	-	332.271	-
Evidente verschillen	19.195.539-	20.815.283-	23.280.148-	24.096.071-
<i>Grondbedrijfvreemde activiteiten:</i>				
Kapitaalstortingen en onttrekkingen	47.640.460-	47.640.460-	50.588.403-	51.387.594-
Plantage de Sniep	47.640.460-	47.640.460-	50.588.403-	51.654.600-
Verrijn Stuartweg 3-5	-	-	-	267.005
Rente	27.615.238	26.255.263	27.725.566	27.604.325
Plantage de Sniep	27.615.238	26.255.263	27.725.566	27.576.904
Verrijn Stuartweg 3-5	-	-	-	27.421
Toekomstige prijsstijgingen	829.683	569.914	417.311-	312.801-
Plantage de Sniep	829.683	569.914	417.311-	312.801-
Verrijn Stuartweg 3-5	-	-	-	-
Voorlopige indicatie	19.190.516-	20.777.643-	22.947.783-	24.486.347-
<ul style="list-style-type: none"> > Structureel positief: bepaal resultaat op fiscale grondslag > Rond de nul of flucturerend: nader onderzoek noodzakelijk > Structureel negatief: indicatie geen onderneming 				

De quickscan is ingevuld op basis van de MPG gegevens met betrekking op de jaarrekening 2015 (T= -1), jaarrekening 2015 (T=0), jaarrekening 2016 (T=1) en jaarrekening 2017 (T=2). 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 verliesneming uit de grondexploitatie zijn gehaald. Om die reden komt de grondexploitatie voor de quickscan aanzienlijk negatiever uit dan de werkelijke grondexploitatie 1-1-2018.

Conclusie

Het resultaat van de activiteiten bedraagt € 24,5 miljoen *negatief*. Op basis van de quickscan kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van structurele vermogensoverschotten en de activiteiten van het grondbedrijf daarom niet Vpb-plichtig zijn.

8 GEHEIME BIJLAGEN

Financiële overzichten Plantage de Sniep

1. Samenvatting
2. Verschillenanalyse met MPG 2016
3. Overzicht boekwaarde
4. Risico- en kansanalyse
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.