

MEERJARENPECTIEF GRONDZAKEN

Jaarrekening 2018

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling



Holland Park in aanbouw

Datum:	Mei 2019
Status:	Definitief t.b.v. Raad
Steller:	Suzanne de Groot & Faidon Rigas

1	INLEIDING	4
1.1	Voor wie en waarom een MPG	4
1.2	Relatie met de jaarrekening en de begroting	4
1.3	Aandachtspunten bij dit MPG	4
1.3.1	Reserve Grondzaken en Voorziening Grondzaken	4
1.3.2	Vennootschapsbelasting voor overheidsondernemingen (Vpb)	5
1.3.3	Gebiedsontwikkeling Holland Park	5
1.3.4	Nieuwe grondexploitaties: Holland Park West en Nieuwe locatie tankstation	5
2	SAMENVATTING	6
2.1	Uitgangspunten	9
2.1.1	Gehanteerde berekeningsmethodiek en parameters	9
2.1.2	Herziening grondexploitatie	12
3	GEBIEDSONTWIKKELING HOLLAND PARK	13
3.1	Holland park (voorheen Bergwijckpark Noord)	13
3.1.1	Inleiding	13
3.1.2	Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten	14
3.1.3	Financiële structuur	15
3.1.4	Financiële stand van zaken boekwaarde	17
4	GRONDEN NIET IN EXPLOITATIE: MVA	19
4.1	Toekomstige bouwproject: locatie Station Diemen Zuid/Arq-locatie	20
4.2	Toekomstige bouwproject: Buitenlust	20
4.3	Strategische gronden (voorheen NIEGG)	21
4.3.1	Inleiding	21
4.3.2	Gronden	21
5	FACILITAIR GRONDBELEID	24
5.1	Facilitair grondbeleid: Arent Krijtstraat 1	24
5.2	Facilitair grondbeleid: Wilhelminaplantsoen 1	24
5.3	Facilitair grondbeleid: Ontwikkeling NUON-locatie t.b.v. verhuizing SAAN	24
6	RESERVE GRONDZAKEN en VOORZIENING VERLIES GRONDZAKEN	25
6.1	Doel van Reserve Grondzaken en Verliesvoorziening Grondzaken	25
6.2	Verantwoording	26
6.3	Actuele stand reserve Grondzaken	26
7	VENNOOTSCHAPSBELASTING (Vpb)	29
7.1	Inleiding	29
7.2	Situatie Diemen	29
8	BIJLAGEN	31
8.1	Actieve grondexploitatie: Plantage de Sniep	32
8.1.1	Plangebied en ruimtegebruik	32

8.1.2	Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten	32
8.1.3	Programma	35
8.1.4	Verschillenanalyse	36
8.1.5	Risico's en effectenanalyse	38
8.2	Actieve grondexploitatie: Holland Park West	41
8.2.1	Plangebied en ruimtegebruik	41
8.2.2	Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten	42
8.2.3	Programma	42
8.2.4	Verschillenanalyse	44
8.2.5	Risico's en effectenanalyse	45
8.3	Actieve grondexploitatie: Nieuwe locatie tankstation Provinciale weg	48
8.3.1	Plangebied en ruimtegebruik	48
8.3.2	Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten	48
8.3.3	Programma	49
8.3.4	Verschillenanalyse	49
8.3.5	Risico's en effectenanalyse	50
9	GEHEIME BIJLAGEN (Separaat document)	52

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 2017;
 - 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

Bij het MPG 2016 is het voorstel gedaan tot het instellen van de 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.

1.3.2 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 waarvan beoordeeld kan worden of er sprake is van structurele winsten. Deze is ook bij dit MPG 2018 geactualiseerd en gedaan. Zie hoofdstuk 7 voor een nadere toelichting. De voorlopige conclusie is dat voor de gemeente Diemen vanuit de grondbedrijfactiviteiten geen sprake is van een winstoogmerk.

1.3.3 Gebiedsontwikkeling Holland Park

Financieel administratief gezien wordt de totale gebiedsontwikkeling Holland Park op verschillende wijze verantwoord in de jaarrekening. Er is niet sprake van één grondexploitatie. 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. Vanwege de samenhang van de bovenstaande verschillende plandelen wordt in dit MPG over deze gebiedsontwikkeling wel integraal gerapporteerd.

1.3.4 Nieuwe grondexploitaties: Holland Park West en Nieuwe locatie tankstation

Medio 2018 zijn door de gemeenteraad twee nieuwe grondexploitaties vastgesteld:

- 1) Holland Park West waar woningbouw gepland is op de eigen gemeentegrond en
- 2) de nieuwe locatie tankstation Provinciale weg om de verplaatsing van het BP-station uit Holland Park mogelijk te maken.

In dit MPG wordt vanaf nu ook over deze twee grondexploitaties uitgebreid gerapporteerd. In hoofdstuk 8.2 en 8.3 wordt hier nader op in gegaan.

2 SAMENVATTING

In dit hoofdstuk 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 management zal zich daarom met name beperken tot de grondexploitaties.

Grondexploitaties

De gemeente Diemen had in 2018 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 2017 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		96.637.757
opbrengsten		96.910.144
saldo nominaal		272.387
kosten- en opbrengstenstijging		-94.029
renteberekening		-61.602
op eindwaarde per 31-12-2022	voordelig	116.756
op startwaarde per 1-1-2019	voordelig	107.870

Tabel 1: Financiële kerngegevens Plantage de Sniep

Holland Park West

kosten		13.674.337
opbrengsten		19.188.801
saldo nominaal		5.514.463
kosten- en opbrengstenstijging		-889.348
renteberekening		154.202
op eindwaarde per 31-12-2025	voordelig	4.779.317
op startwaarde per 1-1-2019	voordelig	4.160.852

Tabel 2: Financiële kerngegevens Holland Park West

Nieuwe locatie tankstation Provincialeweg

kosten		809.343
opbrengsten		1.000.000
saldo nominaal		190.657
kosten- en opbrengstenstijging		-10.532
renteberekening		655
op eindwaarde per 31-12-2020	voordelig	180.780
op startwaarde per 1-1-2019	voordelig	173.765

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

Financiële mutaties binnen grondexploitaties en andere grondbedrijf-activiteiten (waaronder een afwaardering van de strategische gronden Spoorzicht en een voorziening voor het tekort op de sanering van het oude tankstation BP aan de Bergwijkdreef), leiden gesaldeerd met de stand van de reserve grondzaken van 31-12-2017 tot een totaal **tekort** op de Reserve Grondzaken van **€ 0,179 mln.** Dit tekort zal vervolgens worden bijgepast uit de Algemene reserve, zoals is vastgelegd in de Nota Grondbeleid 2019, zodat de stand van de Reserve Grondzaken uiteindelijk weer € 0,0 is.

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 BBV) gelijk voorzien en voorziene winsten mag je pas nemen op het moment dat ze ook daadwerkelijk gerealiseerd zijn.

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 2017	MPG 2018	Vaststelling grex 2018	MPG 2018	Vaststelling grex 2018	MPG 2018
1. Kostenstijging/ inflatiecorrectie investeringen	1,5%	3,0%	2,0%	3,0%	2,0%	3,0%
2. Indexatie prijspeil 1-1-2018 naar 1-1-2019	1,5%	2,0%	n.v.t.	2,0%	n.v.t.	2,0%
3. Opbrengstenstijging/ inflatiecorrectie opbrengsten	0,0%	0,0%	1,0%	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.

De inflatie is in 2018 gemiddeld uitgekomen op 1,7% (bron: CBS). Volgens de prognoses (bron: Decemberraming 2018 CBS) zal dat in 2019 ongeveer 2,4% zijn en vervolgens volgens de Economische ontwikkelingen en vooruitzichten van De Nederlandsche Bank uit december 2018 vlakt de groei wat af en zal in 2020 afvlakken naar gemiddeld 1,8%. De uiteindelijke streefwaarde voor de meerjarige inflatie van de Europese bank blijft 2,0% voor de komende jaren. 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 2019 tot eind 2023.

Echter in geval van de grondexploitatie Plantage de Sniep is het grootste deel van de kostenstijging vastgelegd in een 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). Dit indexeringspercentage is berekend over de periode april 2017 t/m april 2019.

De te betalen prijzen zijn in 2017 en 2018 echter niet geïndexeerd door de hoofdaannemer. Grofweg de helft van de resterende investeringen zal plaatsvinden in 2019, waarvoor per augustus dus zal gelden dat de prijzen worden geïndexeerd. Conform de gemaakte afspraak betekent dit dat de prijzen (de GWW-index volgend) in dat jaar met 7% zullen stijgen.

Aangezien wij als gemeente voor de totale kostenindexatie van 1-1-2017 naar prijspeil 1-1-2019 een indexering hebben geraamd van 2% voor het jaar 2017 en 2% voor het jaar 2018 (zie Ad. 2, Plantage de Sniep), rechtvaardigt dit geen indexering van 7% vanaf het jaar 2019 tot en met het einde van het grondexploitatie. Bovendien zullen niet alle nog uit te voeren werkzaamheden nog worden uitgevoerd door de betreffende hoofdaannemer. Daarnaast bestaat een deel van de restant raming uit plankosten, welke minder hard stijgen dan de

hierboven uitgerekende indexering. Daarom wordt voor de kostenstijging i.p.v. 2% (wat in lijn is met de landelijke verwachtingen) of 7% (wat in lijn is met de contractuele afspraak met de hoofdaannemer) een parameter van **3%** gehanteerd.

Ad 2.

Waar het onder Ad 1 de parameter betreft die bepalend is voor de kostenstijging van de prijzen vanaf 1-1-2019 tot einde looptijd project (vooruitkijken), is het bij de jaarovergang van 2018 naar 2019 ook belangrijk om de prijzen te indexeren van 1-1-2018 naar prijspeil 1-1-2019 (achteruitkijken). De reden om de parameter van de kostenstijging over het jaar 2018 aan te passen naar **2%** is om de afgesproken kostenstijging over het jaar 2019 gedeeltelijk op te vangen in het afgelopen jaar.

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 grondverkopen voor de Sniep is verder geslonken en betreft op moment van schrijven respectievelijk 84% en 16%. Deze nog beïnvloedbare 16% 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 2017 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 2017 1,5%. Over de boekwaarde van 1-1-2018 is dan ook een renteboeking van 1,5% als kostenpost aan de grondexploitatie toegevoegd.

Voor het jaar 2019 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%**.

Holland Park West

Ad 1.

De inflatie is in 2018 gemiddeld uitgekomen op 1,7% (bron: CBS). Volgens de prognoses (bron: Decemberraming 2018 CBS) zal dat in 2019 ongeveer 2,4% zijn en vervolgens

volgens de Economische ontwikkelingen en vooruitzichten van De Nederlandsche Bank uit december 2018 vlakt de groei wat af en zal in 2020 afvlakken naar gemiddeld 1,8%. De uiteindelijke streefwaarde voor de meerjarige inflatie van de Europese bank blijft 2,0% voor de komende jaren. 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 2019 tot eind 2023.

Echter de ontwikkeling van de grond-, weg-, en waterbouwkosten laat een sterkere groei zien. Het hoge aantal aan woningbouwprojecten zorgt voor een tekort aan geschikt personeel en uitvoerende bouwbedrijven om de projecten te realiseren. Hierdoor stijgen de prijzen van grondstoffen en materiaal en de verwachting is dat deze stijging de komende jaren door zal zetten. Er wordt een hogere kostenstijging verwacht in 2019 dan in 2018.

De aanbestedingsindex ligt hoger dan de bouwkostenindex, dit betekent dat aanbestedingen duurder uitvallen dan verwacht zou mogen worden op basis van de (ontwikkeling van de) feitelijke bouwkosten.

De plankosten bestaan voor een gemeente uit de kosten voor producten en personele inzet. Dit kan zowel intern (eigen personeel) als extern (inhuur) worden georganiseerd. De plankosten worden beïnvloed door economische fluctuaties.

Nu het economisch goed gaat en het aantal bouwprojecten hoog ligt, breidt het personeelbestand van gemeenten (zo ook in Diemen) zich uit en neemt de vraag naar personeel toe. Gemeenten zijn hier wel voorzichtiger in geworden en houden voorlopig een flexibele schil aan in plaats van het aantrekken van vaste medewerkers. Veel gemeenten staan voor een grote bouwopgaven en maken in grote mate gebruik van externe adviseurs. Door de toegenomen vraag en in bepaalde gevallen ontstane krapte, stijgen de tarieven van de adviesbureaus. Bij een aantrekkende economie stijgen daardoor dus de (ambtelijke) plan-, voorbereidings- en begeleidingskosten. Derhalve wordt uitgegaan van een kostenstijgingsparameter voor investeringen en plankosten die boven het inflatieniveau ligt. Voor de korte en middellange termijn hanteren we daarom een kostenstijging van 3%.

Ad 2.

Waar het onder Ad 1 de parameter betreft die bepalend is voor de kostenstijging van de prijzen vanaf 1-1-2019 tot einde looptijd project (vooruitkijken), is het bij de jaarovergang van 2018 naar 2019 ook belangrijk om de prijzen te indexeren van 1-1-2018 naar prijspeil 1-1-2019 (achteruitkijken). Hierbij is aansluiting gezocht bij de kostenstijging die bij het vorig MPG 2017 is voorspeld en is prijspeilindex gehanteerd van 2,0%.

Ad 3.

De parameter voor de opbrengststijging is op 0% gezet. De grondopbrengst is bij de actualisatie van de opbrengstraming inmiddels fors omhoog bijgesteld op basis van de hoogconjunctuur die nu op de woningmarkt gaande is. Eind 2019 wordt het aanbestedingsresultaat verwacht, waar de inschrijvende partijen een bindend grondbod wordt gevraagd. Verdere opbrengststijging is dan niet meer aannemelijk, tenzij daar in de contractsfeer nog iets over wordt afgesproken, maar dat is nu nog ongewis.

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 Holland Park West

Ad 2.

Zie Ad 2. onder Holland Park West.

Ad 3.

De opbrengst ligt volledig vast (in contractstukken tussen gemeente en toekomstig eigenaar BP) en zijn daarmee niet onderhevig aan macro-economische ontwikkelingen (bijvoorbeeld aantrekken woningmarkt) en inflatie. Een stijging is niet te verwachten.

De opbrengstparameter staat daarom op 0,0% (deze was bij het vaststelling van de grondexploitatie ook 0,0%).

Ad 4.

Zie Ad 4. onder Plantage de Sniep.

Ad 5.

Zie Ad 5. onder Plantage de Sniep.

Effectenanalyse

In paragraaf 8.x.5.1 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, naast de in de paragraaf actuele ontwikkelingen en uitgangspunten beschreven planinhoudelijke wijzigingen, de volgende algemene zaken verwerkt:

- De boekwaarde per 31-12-2018 is verwerkt.
- De ramingen van toekomstige kosten en opbrengsten zijn afgeraamd op basis van de werkelijke in 2018 gemaakte kosten en ontvangen opbrengsten.
- De kosten en opbrengsten worden geïndexeerd naar prijspeil 2019.
- De fasering in de grondexploitatie is geactualiseerd.

3 GEBIEDSONTWIKKELING HOLLAND PARK

3.1 Holland park (voorheen Bergwijkpark Noord)

3.1.1 Inleiding

Binnen Holland Park zijn verschillende deelgebieden te onderscheiden waar de gemeente ook verschillende rollen vervult. Financieel administratief gezien wordt de totale gebiedsontwikkeling Holland Park op verschillende wijze verantwoord in de jaarrekening. Vanwege de samenhang van de bovenstaande verschillende plandelen wordt in dit MPG over deze gebiedsontwikkeling wel integraal gerapporteerd.

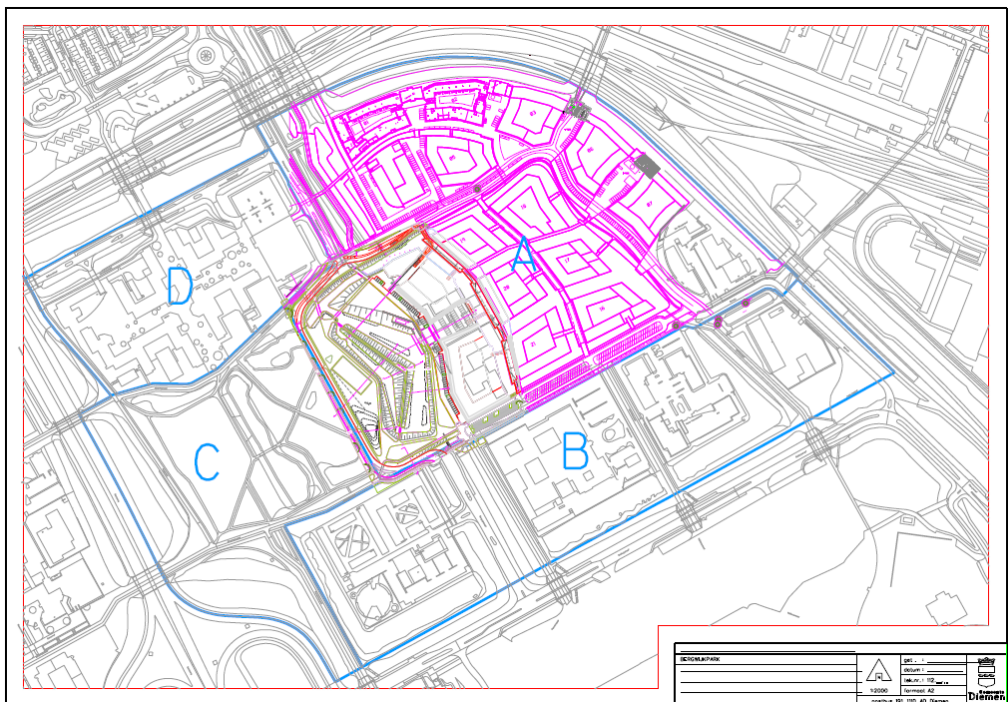
Op 7 juni 2007 heeft de raad een ontwikkelingsrichting gekozen voor Bergwijkpark Noord (verder te noemen: Holland Park): een multifunctioneel woongebied met ondersteunende voorzieningen.

Aanleiding voor de herontwikkeling was de situatie op de Amsterdamse kantorenmarkt, die voor een monofunctioneel kantorengedrag als Bergwijkpark weinig perspectief bood. Daarnaast woog mee dat door functiemenging de levendigheid in het gebied verbeterd kon worden. Met de transformatie van de kantorengedrag van Diemervijver naar studentencampus Diemen Zuid 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:

- C) Holland Park West; dit is het voormalige park en volledig in eigendom bij de gemeente.
- B) Holland Park Zuid; dit is de strook met kantoren van KPN, Stichting Arq, de hoge school Inholland en de containerwoningen van De Key.

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



Afbeelding 1: Overzicht project Holland Park opgeknip in verschillende deelgebieden

3.1.2 Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten

Terugblik 2018

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.

In 2018 zijn bijna 500 woningen opgeleverd in het huidige Holland Park (zie afbeelding 2). Ook is de Bergwijkdreef omgelegd en is de openbare ruimte in delen aangelegd. Helaas is één van de bouwers failliet gegaan waardoor de bouw van drie blokken vertraging heeft opgelopen. Eind 2018 is de bouw weer hervat. Door het faillissement kent de aanleg van de openbare ruimte een andere fasering. Hier worden met de ontwikkelaar nadere afspraken over gemaakt.

Tevens zijn in 2018 de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van Holland Park West vastgesteld. Dit betreft het Stedenbouwkundig Programma van Eisen, het Beeldkwaliteitsplan en een duurzaamheidsnotitie. Deze stukken dienen als onderlegger voor de Europese aanbestedingsprocedure die eind 2018 is gestart. (deelgebied C, zie afbeelding 6).

Voor Holland Park Zuid is gestart met het Stedenbouwkundig plan. Dit plan dient als onderlegger voor het bestemmingsplan en exploitatieplan.



Afbeelding 2: Bouwwerkzaamheden Holland Park in volle gang, delen reeds opgeleverd

Vooruitblik 2019

De aanbestedingsprocedure voor Holland Park West om een aannemer te contracteren die de ontwikkeling en realisatie van dit deelgebied uitvoert, loopt gedurende het jaar door.

Verwacht wordt in Q3/Q4 een contract met een marktpartij te ondertekenen. Deze partij zal zorg moeten dragen voor de ontwikkeling en realisatie van ca. 700 woningen, een brede school voor 700 leerlingen en de openbare ruimte.

Voor Holland Park Zuid wordt een stedenbouwkundig plan afgerond en ter vaststelling aangeboden. Voor dit deelgebied wordt een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht met (mogelijk) een exploitatieplan. Deze moeten uiterlijk 1 december 2019 door de raad zijn vastgesteld in verband met het aflopen van het voorkeursrecht. Binnen het exploitatieplan zal het kostenverhaal worden verzekerd.

Verder zullen voor de lopende ontwikkelingen in het huidige Holland Park (zie A) in een continue stroom woningen worden gebouwd en opgeleverd. Ook zal de aanleg van de openbare Hoofdstructuur verder worden gerealiseerd.

Het pand waar de ontwikkelaar het informatiecentrum heeft gevestigd (Diemer Circle) zal worden gesloopt en voor deze locatie wordt een nieuw plan in procedure gebracht met ca. 290 woningen.

Met de verkoop van de parkeergarage DiemerVijver (zie 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 nog voor de zomer van 2019 de eerste woningen worden opgeleverd.

Naar verwachting worden in 2019 in totaliteit ca. 1.135 woningen opgeleverd in Holland Park en de Campus.

3.1.3 Financiële structuur

Financieel administratief gezien wordt de totale gebiedsontwikkeling Holland Park op verschillende wijze 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 2^e 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. En de afspraak 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 in eigendom van bedrijven en instellingen. De gemeente beoefent hier uitnodigingsplanologie en beperkt haar rol vooralsnog tot het opstellen van bestemmingsplan, stedenbouwkundig plan en onderliggende berekeningen. Ingeval zelfrealisatoren tot ontwikkeling willen overgaan, zal de gemeente met hen afspraken maken over het gemeentelijke kostenverhaal en bijdragen vanuit de ontwikkelaars aan bovenwijkse voorzieningen.

Ad C

Het plangebied Holland Park West is volledig gemeente eigendom 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 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 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 voortgang van deze planontwikkeling.

Ad E en F

De aankoop en schadeloosstelling van BP en de sloop van het huidige 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 de kwalificeren als actief grondbeleid. Hiervoor is op 21 juni 2018 een grondexploitatie vastgesteld.

Tevens is toen een financieel kader voor het facilitaire project vastgesteld. De aankoop en schadeloosstelling van BP op de oude locatie bedraagt ca. € 2,7 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. **€ 1,8 mln.** 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 (1-1-2019). Ingeval op dat moment de Reserve Grondzaken niet hoog genoeg is om dit te dekken, is vastgesteld om dan aanvullend vanuit de Algemene Reserve bij te dragen.

kosten		2.666.709
opbrengsten		792.550
saldo nominaal		-1.874.159
kosten- en opbrengstenstijging		-7.141
renteberekening		0
op eindwaarde per 31-12-2020	nadelig	-1.881.300
op startwaarde per 1-1-2019	nadelig	-1.808.296

Tabel 5: Overzicht tekort aankoop en schadeloosstelling BP.

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.

Ad G

Zie voor een toelichting Hoofdstuk 4.1

3.1.4 Financiële stand van zaken boekwaarde

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 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 paragraaf 9.2 en 9.3

Boekwaarde

De totale boekwaarde t/m 31-12-2017 bedroeg ca. € -1,92 miljoen (voordelig, want meer opbrengsten geboekt dan kosten gemaakt) en paste daarmee binnen het beschikbare krediet.

In 2018 zijn verschillende kosten gemaakt (ca. € 1,22 mln.) en opbrengsten ontvangen (ca. € 0,28 mln.) voor de gebiedsontwikkeling. Per saldo bedraagt de boekwaarde over 2018 € 0,94 mln. De hoge kosten komen vooral doordat de gemeente in tranches haar bijdrage aan de

hoofdstructuur (aanleg park, omlegging Bergwijkdreef) moet voldoen en dat er dit jaar daarvoor een forse factuur is betaald.

De totale boekwaarde is dan vervolgens € -0,98 mln.

Van dit bedrag is € 0,382 mln. geactiveerd (verschoven van IMVA naar BIE) bij vaststelling van de beide grondexploitaties en heeft geen betrekking meer op het werkkrediet.

Een overzicht hiervan is te zien in onderstaande tabel.

Saldo boekwaarde t/m 31-12-2017	€	-1.923.000
Saldo boekwaarde 2018	€	945.000
Saldo boekwaarde t/m 31-12-2018	€	-978.000
Activering inbreng grexen	€	-382.000
Saldo boekwaarde t/m 31-12-2018	€	-1.360.000

Tabel 6: Overzicht kosten hoofdstructuur Holland Park.

Bovenstaande in acht nemende, is er per 31 december 2018 sprake van een boekwaarde saldo van € -1,4 miljoen. Aangezien dit een positief saldo betreft (€ 1,4 mln. meer opbrengsten dan kosten) is daarmee voor 2018 ruim binnen het verstrekte krediet gebleven. Indien de vooruit ontvangen bedragen, die doorbetaald moeten worden aan andere partijen, uit dit saldo wordt weggestreept dan resteert een netto boekwaarde van € 0,9 mln. Dit blijft ook nog binnen de bandbreedte van het krediet van € 1,5 mln.

Tevens is deze € 0,9 mln. opgenomen middels een risicoreservering bij de Jaarrekening 2018, zie daarvoor de risicoparagraaf van de jaarrekening.

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 komen deze kosten ten laste van de reserve grondzaken (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 Toekomstige bouwproject: locatie Station Diemen Zuid/Arq-locatie

Afgelopen jaar werkte de gemeente aan de ontwikkeling van de nieuwbouwlocatie aan de Diemerdreef nabij station Diemen-Zuid. Totaal is tot en met 31-12-2019 € 137.973 aan plankosten gemaakt om de grondverkoop aan Stichting Arq voor te bereiden, waarvan bij wijze van voorschot/reserveringsvergoeding € 50.000 is voldaan door Stichting Arq. Door het 'no go'-besluit van Stichting Arq gaat de grondverkoop niet door en zijn de plankosten niet volledig gedekt. Discussie over de resterende financiële afhandeling loopt nog met Stichting Arq.

Uiteindelijk zouden de plankosten en de kosten voor bouw- en woonrijp maken moeten worden gedekt uit de opbrengst van de grondverkoop. De voorschotvergoeding zou dan ook worden verrekend. Als Stichting Arq alsnog overeenkomstig de gesloten Intentieovereenkomst de gemaakte plankosten vergoed, dan zijn de kosten grotendeels wel gedekt. De resterende kosten (voor de onderzoeken, die herbruikbaar zijn voor een andere ontwikkeling op deze locatie) kunnen dan worden gedekt uit een in de toekomst te realiseren grondverkoop. Ingeval geen bijbetaling volgt vanuit Stichting Arq en de kavel ook niet voor een andere functie wordt uitgegeven, zal het restant boekwaarde per 1-1-2019 à **€ 87.973** ten laste van de Reserve Grondzaken moeten worden gebracht. Definitieve financiële afwikkeling hierover wordt verwacht bij het MPG 2019.

4.2 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 voorstel met het Stedenbouwkundig Programma van Eisen en de overeengekomen grondprijs aan de raad voor de zomer 2019 voor te leggen.

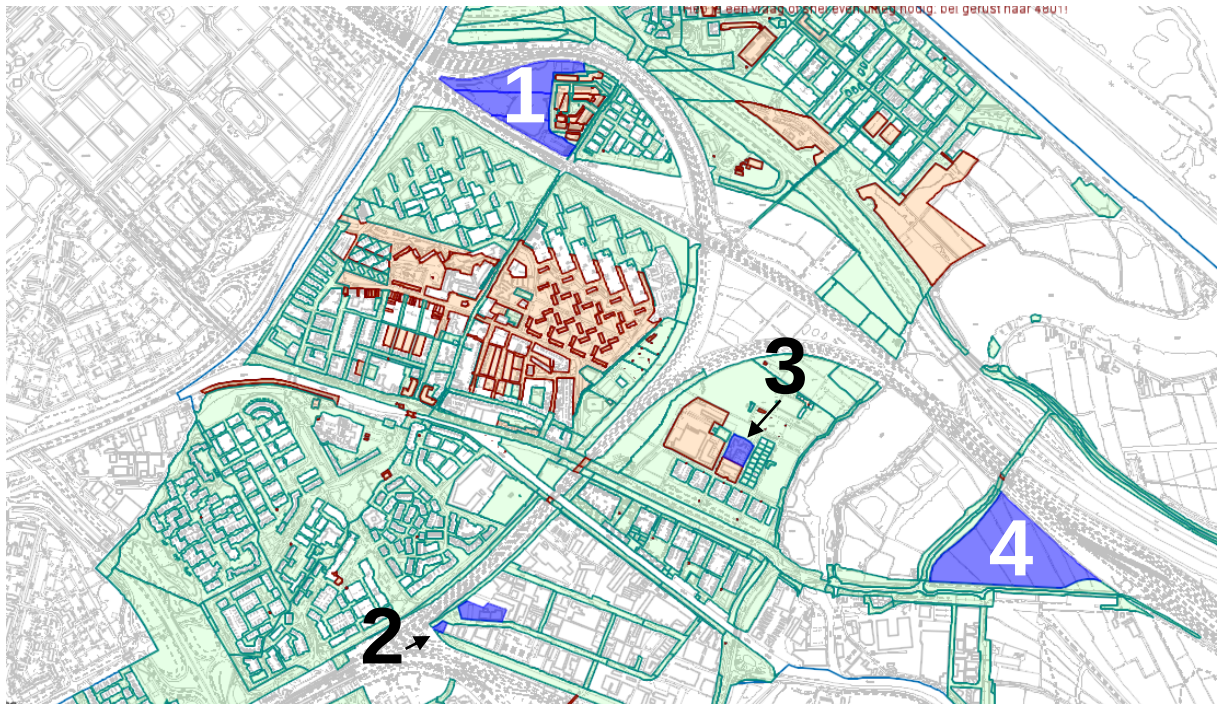
Bij de 2e kwartaalbrief 2018 (besluit 19 juli 2018) heeft de raad ingestemd met het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van € 50.000 voor nader onderzoek. De gemaakte kosten worden later ondergebracht in een nog te openen grondexploitatie.

De boekwaarde bedraagt per 31-12-2018: **€ 20.238**.

4.3 Strategische gronden (voorheen NIEGG)

4.3.1 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 afbeelding 3 aangeven percelen.



Afbeelding 3: 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. De marktwaarde van deze gronden wordt getaxeerd tegen de geldende bestemming op het moment van de marktwaardetoets. Is de boekwaarde hoger dan de getaxeerde waarde, dan dient deze te worden afgeboekt tot de getaxeerde duurzame (markt)waarde. Hiervoor geldt een overgangsperiode tot 31-12-2019 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 31-12-2019 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.

Uitzondering hierop bij dit MPG 2018 zijn de gronden van Spoorzicht.

4.3.2 Gronden

1a. Complex Spoorzicht - park

- Kenmerk: 10018 Complex 17 spoorzicht
- Kadastraal bekend: A2712 (deels), A2655 A2611, A2661)
- De oppervlakte 47.654m²
- Boekwaarde per 31-12-2018: € 773.169
- Boekwaarde na raadsbesluit: € 142.962
- Boekwaarde per m² na raadsbesluit: € 3,00

1b. Complex Spoorzicht - Harmonielaan

- Kenmerk: 10018 Complex 17 spoorzicht
- Kadastraal bekend: A2712 (deels), A2679, A 2678
- De oppervlakte 6.355²
- Boekwaarde per 31-12-2018: zie onder 1a (1 a en 1b gezamenlijk)
- Boekwaarde na raadsbesluit: € 104.540
- Boekwaarde per m² na raadsbesluit: € 16,45
- Toelichting:
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 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. Voorgesteld wordt bij de Jaarrekening 2018 om het perceel strategische grond deels af te waarderen naar bestemming natuur en voor een klein deel de boekwaarde te behouden. Een overzicht hiervan is te zien in tabel 7.

MPG 2017	
Oppervlak in m2	47.000
Boekwaarde	€ 773.169
Boekwaarde per m2	€ 16,45
MPG 2018	
Kenmerk:	10018 Complex 17 Spoorzicht - <i>park</i>
	Bestemming natuur
Oppervlak in m2	47.654
Marktwaarde	€ 142.962
Marktwaarde per m2	€ 3,00
Kenmerk	10018 Complex 17 Spoorzicht - <i>Harmonielaan</i>
	Bestemming verkeer (ontwikkeling wonen op termijn)
Oppervlak in m2	6.355
Marktwaarde	€ 104.540
Marktwaarde per m2	€ 16,45
Afwaardering tlv reserve grondzaken:	
€ 525.667	

Tabel 7: Overzicht van de afwaardering van de boekwaarde van het park Spoorzicht.

2. Parkeerterrein Verrijn Stuartweg 4

- Kenmerk: 10020 Parkeerterrein Verrijn Stuartweg 4 D1539
- Kadastraal bekend: D 1539, D 1726
- De oppervlakte 847 m²

- Boekwaarde per 31-12-2018: € 56.268
- Boekwaarde na raadsbesluit: € 41.085
- Boekwaarde per m² na raadsbesluit € 48,51
- 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. In het jaar 2018 is een deel van het terrein verkocht aan Maja media, waarmee de boekwaarde is verlaagd en bij de Jaarrekening wordt voorgesteld om een deel van de verkoopopbrengst (na aftrek boekwaarde deel perceel) toe te voegen aan de reserve Grondzaken, conform Tabel 8.

	<i>m2</i>	<i>boekwaarde</i>	<i>boekwaarde per m2</i>
volledig perceel in strategische gronden (MVA) per 31-12-2017	1.160	€ 56.268	€ 48,51
deels verkocht aan Maja Media BV akte d.d. 1-11-2018	313	-€ 15.183	
restant perceel verhuurd	847	€ 41.085	€ 48,51
verkoopopbrengst conform akte d.d. 1-11-2018		€ 62.600	
aftrek boekwaarde deel perceel		-€ 15.183	
winst naar reserve grondzaken na aftrek boekwaarde		€ 47.417	

Tabel 8: Verlaging van de boekwaarde parkeerterrein Verrijn Stuartweg 4 na verkoop.

Het restant perceel wordt verhuurd. Per 1-1-2019 is de huurovereenkomst gewijzigd. De huurinkomsten voor 2019 bedragen € 7.910 excl. btw.

3. Krikenoord Cordaan (vervallen)

- Kenmerk: Kriek2 Krikenoord grond Cordaan
- Kadastraal bekend: A 3105
- De oppervlakte *vervallen*
- Boekwaarde *vervallen*
- Boekwaarde per m² *vervallen*
- Toelichting:

Deze grond (perceel A 3105 met oppervlak 5.5565 m²) is bij de herziening MPG 2015 opgenomen in de raming van grondexploitatie Plantage de Sniep en is, nu de verhuizing van de school Kersenboom naar de nieuwe locatie een feit is, daadwerkelijk ingebracht als boekwaarde (€ 105.962) in de grondexploitatie de Sniep. Dit is eind 2018 administratief verwerkt, en daarmee vervalt deze grond uit de strategische grondvoorraad.

4. Driehoek Overdiempolder

- Kenmerk: 10017 Aankoop grond Overdiempolder
- 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 orderingsprocedures. 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. 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 Harteveldeweg en de Arent Krijtstraat ontwikkelt een projectontwikkelaar een appartementencomplex. Met de projectontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten.

De boekwaarde van het kostenverhaal bedraagt per 31-12-2018: **€ 9.470**

5.2 Facilitair grondbeleid: Wilhelminaplantsoen 1

Op de locatie van het voormalig postkantoor op de hoek van de Ouddielerlaan 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 31-12-2018: **€ -19.737**

5.3 Facilitair grondbeleid: Ontwikkeling NUON-locatie t.b.v. verhuizing SAAN

Op het NUON terrein bereidt de gemeente ten behoeve van de verhuizing en vestiging van SAAN een bestemmingsplanwijziging voor. Een projectontwikkelaar treedt op namens partijen (grondeigenaar NUON en toekomstig gebruiker SAAN). Met de grondeigenaar en projectontwikkelaar wordt een anterieure overeenkomst gesloten, deze moet nog worden vastgesteld.

De boekwaarde bedraagt per 31-12-2018: **€ 0**

6 RESERVE GRONDZAKEN en VOORZIENING VERLIES GRONDZAKEN

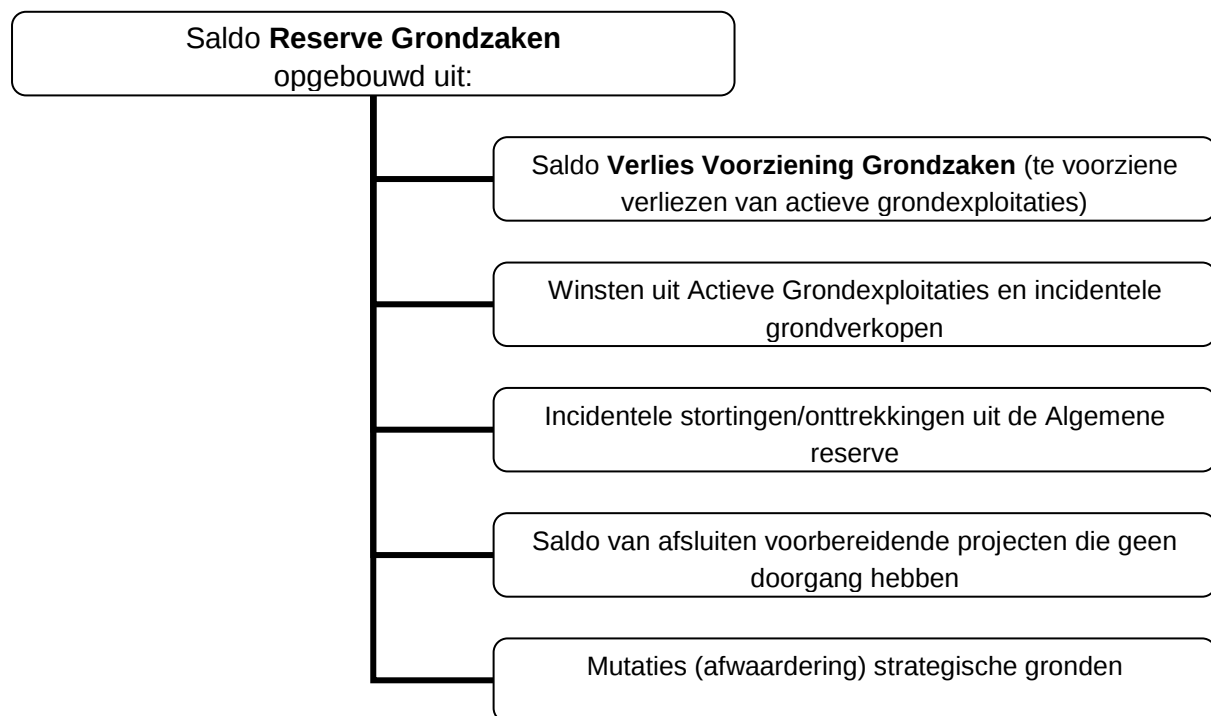
Bij het MPG en Jaarrekening 2016 is een Reserve Grondzaken en de Voorziening Verlies Grondzaken ingesteld.

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 afbeelding 4 is een schema te zien uit welke componenten het saldo van de RG is opgebouwd.



Afbeelding 4: 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 en 2018 hebben voorgedaan leiden nu tot een stand van de reserve grondzaken van **€ 0,299 miljoen** per 31-12-2018.

In tabel 9 is een overzicht geschetst van de mutaties in 2018.

Reserve Grondzaken		
* Bedragen x miljoen		
Stand 1-1-2016	€	-
Mutaties 2016:		
Toevoeging grondverkoop Campus Diemen Zuid (1B + 1C)	€	2,406
Onttrekking verliesnemering negatief saldo grex Plantage de Sniep	€	-1,376
Onttrekking verliesnemering 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
Mutaties 2018:		
1) Toevoeging vrijval verlies voorziening negatief saldo grex Plantage de Sniep	€	0,390
2) Onttrekking verlies voorziening negatief saldo facilitair project sanering BP	€	-1,808
Stand 31-12-2018	€	0,299
3) Toevoeging grondverkoop Verrijn Stuartweg 4	€	0,047
4) Onttrekking afwaardering grondwaarde Spoorzicht cf B&W 18-12-2018	€	-0,526
5) Bijpassen uit Algemene reserve	€	0,179
Stand 1-1-2019	€	-

Voorziening Verlies Grondzaken		
* Bedragen x miljoen		
1) Toevoeging negatief saldo grex Plantage de Sniep per 31-12-2017	€	0,390
Stand 31-12-2017	€	0,390
Mutaties 2018:		
1) Onttrekking vrijval verlies voorziening negatief saldo grex Plantage de Sniep	€	-0,390
2) Toevoeging negatief saldo facilitair project sanering BP	€	1,808
Stand 31-12-2018	€	1,808

Tabel 9: Actuele stand van de reserve grondzaken (RG) en Voorziening verlies grondzaken (VVG).

Toelichting mutaties 2018

1. De actieve grondexploitatie Plantage de Sniep sluit op 31-12-2018 met een positief saldo van ca. € 0,1 mln. contante waarde. Zie voor een uitgebreide toelichting hoofdstuk 8.1. Vorig jaar bij het MPG 2017 was dit een negatief saldo van € 0,390 mln. contante waarde. Voor dit negatieve resultaat was een voorziening getroffen in de Voorziening Verlies Grondzaken. Deze voorziening van € 0,390 mln. kan nu vrijvallen.
2. In paragraaf 3.1.3 is beschreven dat de sanering van de oude locatie BP leidt tot een ongedekt tekort. Hiervoor moet een voorziening worden getroffen ten laste van de Voorziening Verlies Grondzaken van € 1,8 mln. 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 (1-1-2019). Ingeval op dat moment de Reserve Grondzaken niet hoog genoeg is om dit te dekken, is vastgesteld om dan aanvullend vanuit de Algemene Reserve bij te dragen.

Bovenstaande mutaties leiden, gesaldeerd met de stand 31-12-2017 van € 1,717 mln., tot een totaal stand op 31-12-2018 van de Reserve Grondzaken van **€ 0,299 mln.** voordelig. En een stand van de Voorziening Verlies Grondzaken van **€ 1,808 mln.**

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

1. In 2018 heeft een grondverkoop aan de Verrijn Stuartweg 4 plaatsgevonden. Zie paragraaf 4.3.2. onder sub 2 voor een nadere toelichting. De verkoopopbrengst van € 62.600 is meegenomen in het Jaarrekening saldo. Een deel van de opbrengst moet ingezet worden voor de afwaardering van de boekwaarde (€ 15.200). Voor de meeropbrengst van € 47.417 van de grondverkoop wordt voorgesteld deze opbrengst toe te voegen (te bestemmen) aan de Reserve Grondzaken, in overeenstemming met de werkwijze van de Reserve Grondzaken.
3. In 2018 heeft een afwaardering van € 0,526 mln. van de strategische gronden Spoorzicht plaatsgevonden. Zie paragraaf 4.3.2. onder sub 1 voor een nadere toelichting. Voorgesteld wordt deze afwaardering ten laste te brengen van de Reserve Grondzaken, in overeenstemming met de werkwijze van de Reserve Grondzaken.
4. Bovenstaande mutaties leiden, gesaldeerd met de stand 31-12-2017 van € 1,717 mln., tot een totaal tekort op de Reserve Grondzaken van € 0,179 mln. Voorgesteld wordt dit tekort vervolgens bij te passen uit de Algemene reserve, zoals is vastgelegd in de Nota Grondbeleid 2019, zodat de stand van de Reserve Grondzaken uiteindelijk weer **€ 0,0 is.**

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 10 weergegeven. 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
	T-1	T=0	T+1	T+2	T+3
Saldo contante waarde	5.023	37.640	332.365	390.276-	4.435.867
Plantage de Sniep	5.023	37.640	94	390.276-	101.250
Verrijn Stuartweg 3-5 (afgesloten)	-	-	332.271	-	-
Holland Park West	-	-	-	-	4.160.852
Nieuwe locatie tankstation	-	-	-	-	173.764
Evidente verschillen	19.195.539-	20.815.283-	23.280.148-	24.096.071-	24.986.482-
<i>Grondbedrijfvreemde activiteiten:</i>					
Kapitaalstortingen en onttrekkingen	47.640.460-	47.640.460-	50.588.403-[✓]	51.387.594-	51.432.307-
Plantage de Sniep	47.640.460-	47.640.460-	50.588.403-	51.654.600-	51.432.307-
Verrijn Stuartweg 3-5 (afgesloten)	-	-	-	267.005	-
Holland Park West	-	-	-	-	-
Nieuwe locatie tankstation	-	-	-	-	-
Rente	27.615.238[✓]	26.255.263[✓]	27.725.566[✓]	27.604.325	27.439.734
Plantage de Sniep	27.615.238	26.255.263	27.725.566 [✓]	27.576.904	27.439.734
Verrijn Stuartweg 3-5 (afgesloten)	-	-	-	27.421	-
Holland Park West	-	-	-	-	-
Nieuwe locatie tankstation	-	-	-	-	-
Toekomstige prijsstijgingen	829.683[✓]	569.914[✓]	417.311-[✓]	312.801-	993.909-
Plantage de Sniep	829.683	569.914	417.311- [✓]	312.801-	94.029-
Verrijn Stuartweg 3-5 (afgesloten)	-	-	-	-	-
Holland Park West	-	-	-	-	889.348-
Nieuwe locatie tankstation	-	-	-	-	10.532-
Voorlopige indicatie	19.190.516-	20.777.643-	22.947.783-	24.486.347-	20.550.615-
> Structureel positief: bepaal resultaat op fiscale grondslag > Rond de nul of fluctuerend: nader onderzoek noodzakelijk > Structureel negatief: indicatie geen onderneming					

Tabel 10: 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), en jaarrekening 2018 (T=3). 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 Sniep voor de quickscan aanzienlijk negatiever uit dan de werkelijke grondexploitatie 1-1-2019.

Conclusie

Het resultaat van de activiteiten bedraagt voor dit jaar € 20,5 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 BIJLAGEN

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: Overzichtskartaal 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 m ²	100%

Tabel 1: Ruimtegebruik grondexploitatie Plantage de Sniep

8.1.2 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.

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 inmiddels opgeleverd. Hieronder treft u de stand van zaken van de deelplannen in ontwikkeling:

- Voor de deelplannen C2/D is begin 2018 de aanvraag van 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 heeft plaatsgevonden in februari 2018. De bouw van de woningen is gestart in maart 2018. De oplevering van de woningen staat gepland medio 2019.
- Deelplan N bestaat uit de ontwikkeling van 50 grondgebonden woningen (zie afbeelding 2). De verkoop is in maart 2018 van start gegaan, de start bouw en de levering van de grond hebben plaatsgevonden in het de zomer van 2018. De oplevering van de woningen staat gepland in het najaar van 2019.



Afbeelding 2: Impressie woningen deelplan N

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 2018 is er volop gebouwd.
- 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 er ingestemd met uitstel van grondlevering geweest 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 tweede kwartaal van 2020.
- Voor het deelplan 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 (zie afbeelding 3). De verdeling hiervan is ongeveer 50/50. In december 2018 is het koopcontract voor de grond getekend tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Afsproken is dat er na de zomer van 2019 wordt gestart met de bouw van Deelplan M en eind 2019 wordt gestart met de bouw van Deelplan T. De bouw van Deelplan T is echter afhankelijk van het onherroepelijk worden van het betreffende bestemmingsplan.
- 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. De start van de bouw staat gepland in augustus 2019.
- Deelplan Q, de Woonhoeve bestaande uit 12 appartementen, is medio 2016 aan de ontwikkelaar geleverd en is medio 2017 opgeleverd.

Overige ontwikkelingen

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. Op dit moment wordt er een bestuurlijk besluit voorbereid om het gebied van de Rietschuur toe te voegen aan de grondexploitatie Plantage de Sniep.



Afbeelding 3: Impressie ontwikkeling Deelplan M.

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
<i>Aantal woningen in stuks:</i>			
sociale huur (app.)	0	106	106
vrije sector huur (app.)	237	102	339
appartement koop	12	0	12
rijwoning koop	418	6	424
2^1-kap koop	97	4	101
wijstaand koop	80	10	90
totaal	844	228	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)	0	500	500
niet-commerciële voorzieningen (m2)	0	2500	2.500
totaal	0	3.000	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 2017 sloot de grondexploitatie qua eindwaarde op circa € 0,422 mln. negatief en qua contante waarde is dit verschil circa € 0,390 mln. negatief. De verschillen zijn ten opzichte van die stand weergegeven. Te zien valt dat de grondexploitatie jaarrekening 2018 een positief verschil laat zien ten opzichte van vorig jaar. Het resultaat op eindwaarde is circa € 0,116 mln. positief en op contante waarde is dit verschil ca. € 0,107 mln. positief. Het eerder voorziene negatieve saldo van € 0,390 mln. kan vrijvallen uit de Voorziening Verlies Grondzaken.

KOSTEN (in euro)	1-1-2018	1-1-2019	verschil
verwerving	29.762.397	29.742.665	-19.732
sloop en milieuvorzieningen	35.349.939	34.921.485	-428.454
bouwrijpmaken	18.161.744	19.764.514	1.602.770
woonrijpmaken	16.747.865	15.326.915	-1.420.950
plankosten	15.396.218	15.375.227	-20.991
kosten afschrijven en activeren	22.983.671-	22.554.807-	428.864
overige kosten	4.116.702	4.068.611	-48.091
totale kosten	96.551.193	96.644.610	93.416
OPBRENGSTEN (in euro)			
verkopen	83.139.940	83.726.688	586.748
subsidies	-	-	-
gemeentelijke bijdragen	1.375.851	1.375.851	-
overige opbrengsten	12.207.605	11.807.605	-400.000
totale opbrengsten	96.723.396	96.910.144	186.748
SALDO NOMINAAL (in euro)	172.203	265.535	93.332
kosten- en opbrengstenstijging	312.801-	94.029-	218.772
renteberekening	281.826-	61.915-	219.911
SALDO CONTANTE WAARDE	390.276-	101.250	491.526
op eindwaarde per 31-12-2022	422.424-	109.590	532.015

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, maar het grootste deel komt voort uit aangepaste verwachtingen over toekomstige kosten en opbrengsten.

Sloop en milieuvorzieningen

Minderkosten subsidie I&W

In het vorige MPG was de aan te vragen en te ontvangen subsidie van het ministerie van I&W van € 400K als opbrengst geraamd. ProRail zal de geluidschermen aanleggen en de kosten voor deze aanleg bij ons als gemeente per kwartaal in rekening brengen. Uit de gesprekken in de projectgroep met ProRail blijkt dat de procedure is dat zij de subsidie zullen gaan

aanvragen en deze opbrengst in mindering wordt gebracht op de aan ons te verzenden facturen. Om deze reden is het bedrag van € 400K overgeheveld van de opbrengstenkant naar de kostenkant en betekent dit een vermindering van de kosten van € 400K voor de aanleg van de geluidschermen.

Dit heeft echter ook gevolgen voor de hoogte van de te activeren kosten van de geluidschermen. De toelichting hierop is te lezen onder het kopje 'kosten afschrijven en activeren'.

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

Bouwrijpmaken en woonrijpmaken

Herstelwerkzaamheden zettingen Deelplan Zuid

Bij het vorig MPG was gemeld dat het risico bestaat dat het wellicht nodig zou zijn in Deelplan Zuid maatregelen genomen moeten worden om de geconstateerde forse zettingen tegen te gaan. Inmiddels blijkt op basis van in 2018 uitgevoerde metingen, dat de gemeten zettingen groter zijn dan gebruikelijk. Na een jaar lang monitoren is echter nog niet met voldoende zekerheid aan te geven hoe de zetting exact verloopt. Dat betekent dat er ook nog weinig gezegd kan worden over de eventueel te nemen maatregelen. Verdere monitoring dit jaar moet uitwijzen welke concrete maatregelen er genomen moeten worden. Wie er vervolgens aansprakelijk is, zal ook nog verder moeten worden uitgezocht. Voorzichtigheidshalve is in het MPG een voorschot opgenomen van het mogelijke risico en een bedrag van ca. 857K te ramen voor het herstellen van deze zettingen.

Kosten tijdelijke maatregelen/faseringskosten

In het MPG 2017 waren er kosten in de raming opgenomen welke betrekking hadden op te plaatsen tijdelijke maatregelen of faseringskosten. Naarmate het project Plantage de Sniep verder vordert, wordt de kans op het maken van deze kosten minder aanzienlijk. De fysieke manoeuvreerruimte wordt steeds ruimer doordat het grootste gedeelte van de werkzaamheden reeds zijn afgerond. Dit betekent dat een groot gedeelte van deze geraamde kosten kan vrijvallen (ca. 203K).

Voorbelasting Deelplan P

De voorbelasting van Deelplan P is in 2018 van start gegaan. Het verstrekken van de opdracht aan de hoofdaannemer heeft voor een voordeel gezorgd in het aan te leveren zand. Deze was flink goedkoper dan aanvankelijk geraamd en er is zand hergebruikt van het gemeentededot. Dit betekent dat de te veel geraamde kostenpost kan komen te vervallen in de raming (ca. € 200K).

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

Plankosten

Herziening plankosten

Een gedeelte van de geraamde bedragen voor bouw- en woonrijp maken zijn vrijgefallen uit de raming. Dit zorgt voor een vrijval in de plankosten van ca. € 323,5K. Daarentegen is er een grote post van bouwrijp maken kosten bij gekomen. Dit zorgt voor een ophoging van de

plankosten van ca. € 150K. Daarnaast heeft er op basis van de historische geboekte plankosten een herijking plaatsgevonden van de procesbegeleiding en communicatie kosten. Deze is opgehoogd van 2% naar 4% over de totale bouw en woonrijk maken kosten. Dit zorgt voor een ophoging van ca. € 158,5K.

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

Kosten afschrijven en activeren

Minderung activeren investeringen geluidsscherm 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 geluidsschermen langs deelplannen J, M, T en L in de grondexploitatie opgenomen om te activeren. Aangezien de te ontvangen subsidie in mindering wordt gebracht op de facturen van ProRail betekent dit niet alleen dat wij als gemeente minder kosten zullen maken, maar dat wij ook minder kosten kunnen activeren. Dit zorgt voor een vermeerdering van de kosten door het minder kunnen activeren van kosten (€ 400K).

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

Verkopen

Meeropbrengst grondsom deelplannen M en T.

In het MPG van 2016 is voorzichtigheidshalve de verwachte grondverkoopopbrengst voor de appartementengebouwen van M&T van € 5 mln. bijgesteld naar € 4 mln. Na onderhandelingen met de ontwikkelaar is uiteindelijk een resultaat bereikt van € 4,56 mln. Dit heeft na het sluiten van de koopovereenkomst in december 2018 geleid tot een meeropbrengst t.o.v. de stand 1-1-2018 van € 0,55 mln.

Renteopbrengst door vertraging levering Deelplannen L en N

In het vorige MPG was er een post van ca. € 250K geraamd voor de contractueel afgesproken rentevergoeding naar aanleiding van de vertraging in de levering van de gronden van de deelplannen C2, D, L en N, welke de wijten is aan het handelen van de ontwikkelaar. Door het handelen van de ontwikkelaar is er meer vertraging geweest in de levering van de gronden dan aanvankelijk geraamd. Dit heeft gezorgd voor een incidentele meeropbrengst rente van circa € 20K.

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

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, 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.

In tabel 4 is af te lezen dat onder invloed van positieve of negatieve macro-economische ontwikkelingen het saldo van de grondexploitatie een breedte heeft van ca. € 0,8 mln. voordelig en € 0,8 mln. nadelig t.o.v. het huidige saldo van de grondexploitatie.

Nb. De mogelijke gevolgen zijn weergegeven op netto contante waarde per 1 januari 2019.

GEVOELIGHEIDSANALYSE / EFFECTENANALYSE		€ gevolg		
Spreiding	gevolgen	conform grex	VOORDELIG	NADELIG
1 rentestand	Daalt of stijgt met 0,5%	1,5%	19.068	19.068
2 kostenstijging (index inflatie)	Daalt met 1% of stijgt met 1%	3,0%	35.407	34.692
3 opbrengstenstijging (index inflatie)	Daalt of stijgt met 1%	0,0%	66.735	66.360
4 kostenraming verwerving, sloop en milieu	Daalt of stijgt met 5%	budget conform grex	133.056	133.056
5 kostenraming bouwrijp en woonrijp	Daalt of stijgt met 5%	budget conform grex	369.442	369.442
6 kostenraming plankosten	Daalt of stijgt met 5%	budget conform grex	80.718	80.718
7 opbrengstenraming verkopen	Daalt of stijgt met 1%	budget conform grex	81.748	81.748
8 opbrengstenraming overige opbrengsten	Daalt of stijgt met 1%	budget conform grex	0	0
Totaal			€ 786.173	€ 785.084

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

8.1.5.2 Kansen- en risicoanalyse: project specifieke 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 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 5 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.

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. Een andere verklaring is dat er een aantal kansen- en risico's zijn ingecalculeerd, welke op het moment van schrijven nog niet kwantificeerbaar zijn.

Gebeurtenis	Waarschijnlijk	Risicokans	€ Risico
RISICO'S			
Totaal	€ 1.860.004	27%	€ 496.502
Gebeurtenis	Waarschijnlijk	Risicokans	€ KANS
KANSEN			
Totaal	€ 383.474	91%	€ 348.539
SALDO	€ 1.476.530	10%	€ 147.963

Tabel 5: 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.

De belangrijkste risico's in afnemende grootte zijn:

- De te verstrekken subsidie van het ministerie van I&W aan ProRail ten behoeve van het realiseren van de geluidschermen komt te vervallen. Reden hiervan kan zijn dat de planning die ProRail hanteert voor de voorbereiding en uitvoering van de geluidsschermen niet overeen komt met de einddatum van het subsidieprogramma, waarmee het risico bestaat dat ProRail niet meer kan 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. Doordat het project zijn eindfase nadert is de kans klein dat dit risico daadwerkelijk optreedt. Daarentegen is de geraamde post voor tijdelijke maatregelen/faseringskosten in dit MPG kleiner geworden, waardoor de kans dat deze kleiner geraamde post overschreden wordt aanzienlijk is. Om deze reden blijft het risico als zodanig gehandhaafd. Het gewogen risico is hier € 122.500.

De belangrijkste kans is:

- T.b.v. het woonrijp maken van de deelplannen C2/D en N is het waarschijnlijk, nu het werk wordt voorbereid, dat het bedrag in de raming lager zal uitvallen dan begroot. De gewogen kans is in totaal € 81.000.

Ten aanzien van het saldo van kansen en risico's van **€ 0,147 mln.** wordt opgemerkt dat dit reeds is afgedekt middels een risicoreservering bij de Jaarrekening 2018. Zie daarvoor de risicoparagraaf van deze Jaarrekening. Het eventuele negatieve financiële effect kan daarmee dus al grotendeels worden opgevangen.

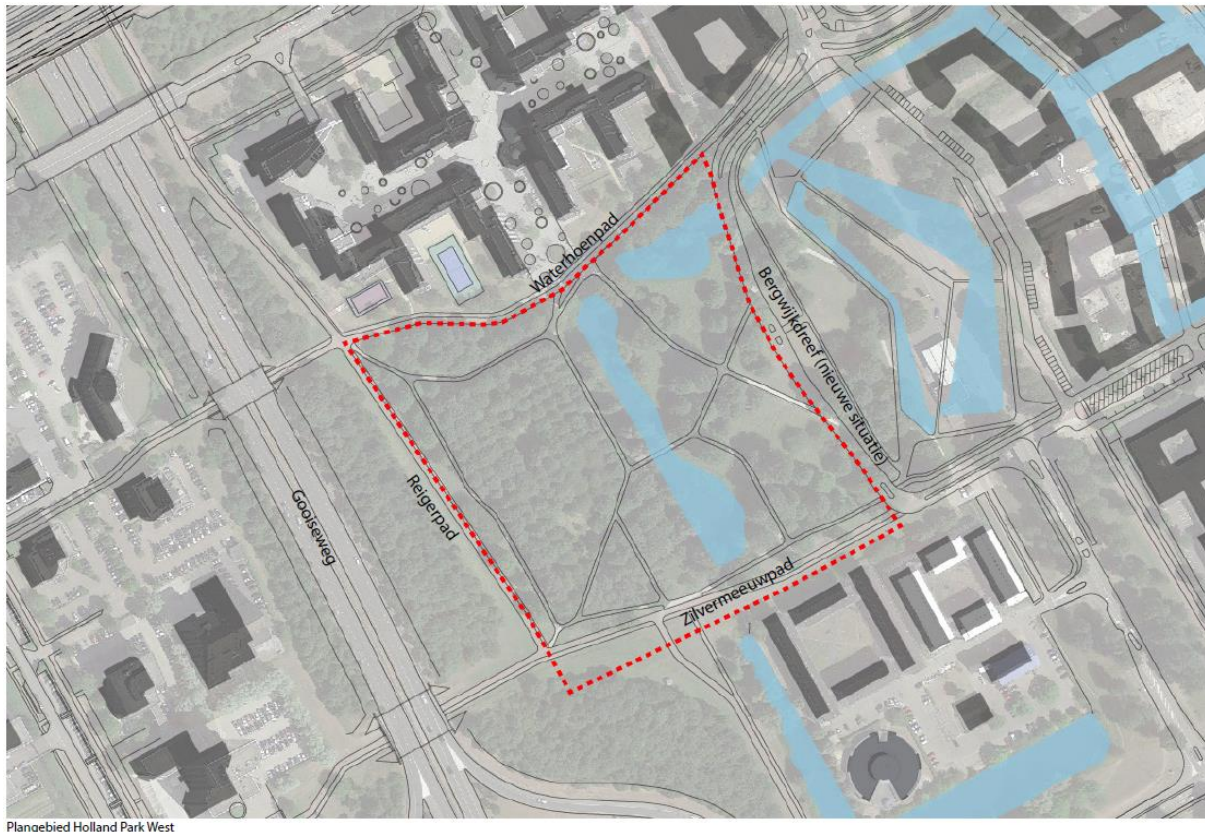
Bij de Programmabegroting 2018 was dit voorziene risico ca.€ 1,0 mln. Ten opzichte van de begroting 2018 is het risico dan ook afgenomen. Dit is te verklaren doordat een groot deel van de risico's zijn afgewend of deels zijn ingecalculeerd in de raming van de grondexploitatie. Daarnaast hebben zich kansen voorgedaan die zijn verzilverd.

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	15.606 m ²	35%
verharding	12.953 m ²	31%
groen	12.299 m ²	29%
water	2.333 m ²	5%
overig	m ²	0%
totaal elementen in exploitatie	43.191 m²	100%

Tabel 1: Ruimtegebruik

8.2.2 Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten

In 2018 zijn de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van Holland Park West vastgesteld. Dit betreft het Stedenbouwkundig Programma van Eisen, het Beeldkwaliteitsplan en een duurzaamheidsnotitie.

Op 31 mei 2018 is de grondexploitatie door de gemeenteraad vastgesteld. De financiële raming gaat uit van de fictie van een traditionele grondexploitatie waarbij de gemeente grondpositie heeft, bouw- en woonrijp maakt en bouwrijpe kavels levert aan een projectontwikkelaar. De grondexploitatie is gemaakt op basis van een stedenbouwkundige modellenstudie, zie afbeelding 2. Dit stedenbouwkundig ontwerp ligt zeker niet vast, maar is gebruikt om rekenkundig een financiële voorspelling te kunnen doen.



Afbeelding 2: Stedenbouwkundig studie-rekenmodel

Alle voorgaande genoemde stukken dienen als onderlegger voor de Europese aanbestedingsprocedure die eind 2018 is gestart. Door middel van de aanbesteding wordt de hele opgave (de bouw van de woningen, voorzieningen, brede school én openbare ruimte) bij één ontwikkelende partij neergelegd. Naar verwachting zal eind 2019 het aanbestedingsresultaat bekend zijn.

8.2.3 Programma

In de grondexploitatie is rekening gehouden met het te bouwen programma, zoals beoogd in het SPvE. Dit leidt, vertaald in het rekenmodel, tot het onderstaande programma (zie ook tabel 2).

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.

Dit leidt tot een programma waarin 623 woningen zijn opgenomen, met de onderstaande onderverdeling in m2 woonoppervlak (gbo).

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 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.

Aandeel *	Type segment	Subverdeling segmenten	Eis	Totaal programma mogelijk in m2 bvo**	Totaal programma mogelijk in m2 gbo (-25%)	m2 gbo per segment	m2 gbo per subsegment	Aantal woningen per segment	Aantal woningen procentueel in subgroep	Aantal woningen procentueel van het totaal
30%	Sociale huur**	33%	- 25-45 m2 gbo	59.179	44.384	10.874	2.175	62	34%	10%
		33%	- 45-70 m2 gbo				3.561	62	34%	10%
		33%	- 70-100 m2 gbo				5.138	60	33%	10%
							10.874	185	100%	30%
24%	Middeldure huur	100%	> groter dan 50 m2 gbo			9.010	9.010	150	100%	24%
							9.010	150	100%	24%
46%	Vrije sector koop/huur	- minimaal 50% - vrij in te vullen	- koop woning - koop of huur woning			24.500	12.250	144	50%	23%
							12.250	144	50%	23%
							24.500	288	100%	46%
							44.384	623		100%

* Gebaseerd op basis van absolute aantallen woningen, dus niet verdeeld per m2 bvo
 ** De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen wordt gereguleerd in de "Verordening Doelgroepen Woningbouw Diemen". In de vigerende verordening bedraagt de aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen ten hoogste het bedrag als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, zijnde € 720,42 (prijspeil 1-1-2019). De aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen bedraagt tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, zijnde € 720,42 en ten hoogste € 1000,-.

Tabel 2: Programma

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.

Rekenkundig is rekening gehouden met een totaal uitgifbaar gebied voor de school van 2.2850 m2, opgedeeld in 1.600 m2 gebouw en 900 m2 schoolplein en 350 m2 schoolplein kinderdagverblijf.

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 grondexploitatie is rekenkundig vooralsnog geen rekening gehouden met deze voorzieningen.

Parkeren

Het totaal aantal te realiseren parkeerplaatsen bedraagt ca. 530 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. 374 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein (in pandig parkeerkelder). Het overige, ca. 156 parkeerplaatsen, worden gerealiseerd op maaiveld in het openbaar gebied.

8.2.4 Verschillenanalyse

In het onderstaande overzicht zijn de verschillen weergegeven ten opzichte van de op 31 mei 2018 vastgestelde grondexploitatie. Bij vaststelling sloot de grondexploitatie op circa € 0,395 mln. (eindwaarde). De verschillen zijn ten opzichte van die stand weergegeven. Te zien valt dat de grondexploitatie jaarrekening 2018 een positief verschil laat zien ten opzichte van de vastgestelde versie. Het resultaat op eindwaarde is circa € 4,8 mln. positief en op (netto) contante waarde is dit ca. € 4,2 mln. positief (zie tabel 3).

KOSTEN	31-5-2018	1-1-2019	verschil
Verwerving en inbreng	323.244	323.244	0
Sloop en milieuvorzieningen	-	-	0
Bouwrijpmaken	2.190.141	1.851.432	-338.710
Woonrijpmaken	3.077.080	3.668.503	591.423
Plankosten	2.861.956	4.145.406	1.283.450
Afdrachten en fondsen	3.492.026	3.489.468	-2.558
Diverse kosten en winstname	132.075	196.284	64.209
Totale kosten	12.076.522	13.674.337	1.597.815
OPBRENGSTEN			
Verkopen	12.645.034	18.966.350	6.321.315
Subsidies	-	-	0
Gemeentelijke bijdragen	-	-	0
Overige opbrengsten	222.451	222.451	0
Totale opbrengsten	12.867.485	19.188.801	6.321.315
SALDO NOMINAAL	790.963	5.514.463	4.723.500
kosten- en opbrengstenstijging	450.000-	889.000-	-439.000
renteberekening	53.000	154.000	101.000
SALDO CONTANTE WAARDE	337.000	4.161.000	3.824.000
op eindwaarde per 31-12-2025	395.000	4.779.000	4.384.000

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 een rioolgemaaltje. Gebleken is dat voldoende riolering onder vrijverval kan worden gerealiseerd waardoor dit gemaaltje niet nodig is. Ca. € 100K minder bouwrijpmaakkosten.

Een post voor zware fundering verharding onder de wandelpaden is komen te vervallen, want op basis van ervaring blijkt dat niet nodig. Ca. € 387K minder bouwrijpmaakkosten.

Een post voor het afgraven van overhoogte en afvoer grond/zand om het terrein op aansluitend niveau van maaiveld Bergwijkdreef te krijgen, is toegevoegd. Ca. € 162K meer bouwrijpmaakkosten.

Kosten woonrijpmaken

Er is meer budget toegevoegd voor micromilieu en afvalvoorziening in verband met de gewenste hoge kwaliteit openbare ruimte en vermindering afvalstromen. Ca. € 137K meer woonrijpmaakkosten.

Meer budget toegevoegd voor de realisatie van beeldbepalende bruggen in verband met gewenste hoge kwaliteit openbare ruimte en de ervaring elders in Holland Park met de aanleg van bruggen. Tevens zijn de eenheidsprijzen voor twee bruggen opgehoogd voor uitvoering als calamiteitenbruggen. Ca. € 231K meer woonrijpmaakkosten.

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

Plankosten

Herziening plankosten

Bij de plankosten is een extra post voor interne toetsing ontwerp en engineering en een post interne toetsing directie/toezicht toegevoegd. Dit vanwege het neerleggen van de opdracht voor ontwerp en realisatie bij de ontwikkelende partij. Dit zal extra toetskosten met zich meebrengen. Ca. € 559K meer plankosten.

Daarnaast zijn de plankosten opnieuw geraamd op basis van de nieuwe ramingen voor bouwrijp- en woonrijpmaken en de stijging van de opbrengstraming. Dit zorgt voor een ophoging van de raming voor plankosten ca. € 410K.

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

Verkopen

Meeropbrengst grondopbrengst

Bij vaststelling van de grondexploitatie was de verwachte grondprijs residueel bepaald op basis van de te realiseren vierkante meters woonoppervlak (m² gbo), conform het stedenbouwkundig rekenmodel. Verkoopprijzen in de woningmarkt zijn afgelopen jaar weer fors gestegen. Dit effect is verwerkt in de actualisatie van de grondexploitatie per 1-1-2019, mede op basis van extern deskundig advies. Het effect wordt wel enigszins getemperd door de stijging van de bouwkosten. Dit leidt tot een geprognosticeerde meeropbrengst van € 6,3 mln. In absolute bedragen gaat het hier om een fors verschil, echter zoals bij vaststelling van de grondexploitatie is beschreven is de verkoopopbrengst in de grondexploitatie Holland Park erg gevoelig, in de zin dat een kleine verandering op de markt (stijging verkoopprijzen, stijging bouwkosten, etc) al kan leiden tot grote veranderingen in het resultaat. Uit de tender/aanbesteding die wordt uitgezet bij meerdere partijen moet blijken welke grondprijs bereid is de markt te betalen. Bij de aanbesteding wordt als eis een minimale grondprijs meegegeven. Ingeval partijen lager inschrijven worden ze uitgesloten van verdere deelname, bij een hogere inschrijving resulteert dit in een hogere score (gecumuleerd met scores op duurzaamheid, stedenbouw etc.).

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, de directie en het managementteam 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 4 is af te lezen dat onder invloed van positieve of negatieve macro-economische ontwikkelingen het saldo van de grondexploitatie een breedte heeft van ca. **€ 1,09 mln.** voordelig en **€ 1,14 mln.** nadelig t.o.v. het huidige saldo van de grondexploitatie.

Nb. De mogelijke gevolgen zijn weergegeven op netto contante waarde per 1 januari 2019.

GEVOELIGHEIDSANALYSE / EFFECTENANALYSE		€ gevolg				
Spreading	gevolgen	voordelig	conform grex	nadelig	VOORDELIG	NADELIG
1 rentestand	Daalt of stijgt met 0,5%	1,0%	1,5%	2,0%	-44.749	-44.749
2 kostenstijging	Daalt of stijgt met 1%	2,0%	3,0%	4,0%	332.792	340.788
3 opbrengstenstijging	Daalt of stijgt met 1%	-1,0%	0,0%	1,0%	526.991	514.566
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%	301.754	301.754
6 kostenraming plankosten	Daalt of stijgt met 5%	-5%	budget conform grex	5%	-220.456	220.456
7 opbrengstenraming verkopen	Daalt of stijgt met 1%	1%	budget conform grex	-1%	189.352	-189.352
8 opbrengstenraming overige opbrengsten	Daalt of stijgt met 1%	1%	budget conform grex	-1%	2.225	-2.225
Totaal					€ 1.087.909	€ 1.141.238

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

8.2.5.2 Kansen- en risicoanalyse: projectspecifieke onzekerheden

Net zoals bij vaststelling van de grondexploitatie 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?

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 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	Waarschijnlijk	Risicokans	€ Risico
RISICO'S			
Totaal	€ 2.910.000	30%	€ 873.000
Gebeurtenis	Waarschijnlijk	Kans	€ Kans
KANSEN			
Totaal	€ 4.400.000	30%	€ 1.320.000
SALDO	-€ 1.490.000	30%	-€ 447.000

Tabel 5: Cumulatie kansen en risico's in grondexploitatie Holland Park West.

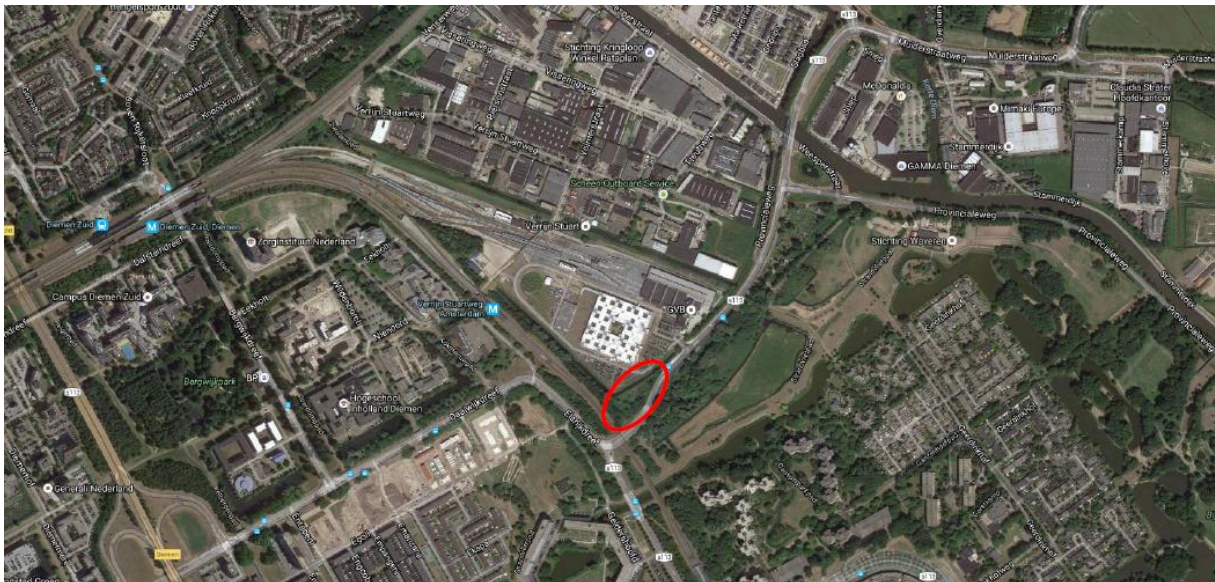
Vanwege gevoeligheid van de informatie is in de geheime bijlage B4 een overzicht van alle kansen en risico's opgenomen en wordt deze niet in de openbaarheid weergegeven.

Ten aanzien van het saldo van kansen en risico's van **€ -447K** wordt opgemerkt dat dit reeds is toegevoegd aan de risicoreservering van de overige projecten bij de Jaarrekening 2018. 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 verhuist vanuit het voormalige Bergwijckpark, is deels in eigendom van de gemeente Diemen en deels in eigendom van de gemeente Amsterdam. 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 zal ca. 3.600 m² worden uitgegeven als bouwkaavel aan tankstation eigenaar BP. In tabel 1 is de verhouding te zien van hoe de grond wordt ontwikkeld naar functionaliteit. Een deel van het plangebied, langs de waterkant, wordt heringericht met een natuurlijke oever. Daarnaast wordt 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 grondverkooptekeningnr. 115.910.038 d.d.	3.512 m ²	75%
verharding	m ²	0%
groen	1.188 m ²	25%
water	m ²	0%
overig	m ²	0%
totaal elementen in exploitatie	4.700 m²	100%

Tabel 1: Ruimtegebruik

8.3.2 Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten

Het plangebied is inmiddels grotendeels bouwrijp gemaakt; het terrein is opgeschoond en de voorbelasting ligt op de kavel. Met gemeente Amsterdam wordt de grondaankoop voorbereid, naar verwachting zal de juridische levering in het voorjaar 2019 plaats vinden. De doorverkoop van het totale perceel (deel van Amsterdam en deel reeds eigendom gemeente Diemen) aan tankstation eigenaar BP zal daaropvolgend plaatsvinden.

Wat betreft de planologische procedures is het bestemmingsplan inmiddels onherroepelijk en heeft BP de omgevingsvergunning aangevraagd. Na afgifte hiervan kan gestart worden met de bouw, naar verwachting medio Q2 2019.

8.3.3 Programma

Het gaat om de uitgifte van ca. 3.500 m² terrein voor de bouw van een tankstation (zie tabel 2).

Overig programma	gerealiseerd	nog te realiseren	totaal
kantoren	0	0	0
bedrijven	0	3.512 m ²	3512
commerciële voorzieningen	0	0	0
niet-commerciële voorzieningen	0	0	0
totaal	-	3.512	3.512

Tabel 2: Programma

8.3.4 Verschillenanalyse

In het onderstaande overzicht zijn de verschillen weergegeven ten opzichte van de op 21 juni 2018 vastgestelde grondexploitatie. Bij vaststelling sloot de grondexploitatie op circa € 0,094 mln. (eindwaarde). De verschillen zijn ten opzichte van die stand weergegeven. Te zien valt dat de grondexploitatie jaarrekening 2018 een positief verschil laat zien ten opzichte van de vastgestelde versie. Het resultaat op eindwaarde is circa € 0,181 mln. positief en op (netto) contante waarde is dit ca. € 0,174 mln. positief (zie tabel 3).

KOSTEN	21-6-2018	1-1-2019	Vershil
verwerving	541.864	498.789	-43.075
sloop en milieuvorzieningen	-	-	0
bouwrijpmaken	144.460	111.122	-33.338
woonrijpmaken	31.642	31.642	0
plankosten	164.185	165.133	948
afrachten en fondsen	-	-	0
diverse kosten en winstname	2.624	2.658	34
totale kosten	884.775	809.344	-75.431
OPBRENGSTEN			
verkopen	1.000.000	1.000.000	0
subsidies	-	-	0
gemeentelijke bijdragen	-	-	0
overige opbrengsten	-	-	0
totale opbrengsten	1.000.000	1.000.000	0
SALDO NOMINAAL			
115.225	190.656	75.431	
kosten- en opbrengstenstijging	10.000-	11.000-	-1.000
rente-berekening	11.000-	1.000	12.000
saldo contante waarde	88.000	174.000	86.000
op eindwaarde per 31-12-2020	94.000	181.000	87.000

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.

Verwerving en inbreng

Grondaankoop Amsterdam

De helft van het plangebied is nog in eigendom bij gemeente Amsterdam en moet worden verworven. Bij vaststelling van de grondexploitatie was de verwachting dat dit ca. € 542K zou bedragen. Inmiddels is de aankoopprijs met Amsterdam uit onderhandeld en is een bedrag van € 499K afgesproken. Hierdoor bedragen de verwervingskosten ca. € 43K minder. De juridische levering van het perceel moet nog plaatsvinden.

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

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 grotendeels gebeurd, is het terrein opgeschoond en ligt de voorbelasting op de kavel. De restant raming voor de rest werkzaamheden is naar beneden bijgesteld. Hierdoor bedragen de bouwrijpmaakkosten ca. € 33K minder. Er blijft een risico bestaan voor de verplaatsing van het tracé van Liander, 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 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 (€ 1K).

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, de directie en het managementteam 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 breedte heeft van ca. € 83K voordelig en € 83K nadelig t.o.v. het huidige saldo van de grondexploitatie.

Nb. De mogelijke gevolgen zijn weergegeven op netto contante waarde per 1 januari 2019.

GEVOELIGHEIDSANALYSE / EFFECTENANALYSE		€ gevolg				
Spreading	gevolgen	voordelig	conform grex	nadelig	VOORDELIG	NADELIG
1 rentestand	Daalt of stijgt met 0,5%	1,0%	1,5%	2,0%	-210	-210
2 kostenstijging	Daalt of stijgt met 1%	2,0%	3,0%	4,0%	3.406	3.394
3 opbrengstenstijging	Daalt of stijgt met 1%	-1,0%	0,0%	1,0%	4.866	4.890
4 kostenraming verwerving, sloop en milieu	Daalt of stijgt met 10%	-10%	budget conform grex	10%	50.622	50.622
5 kostenraming bouwrijp en woonrijp	Daalt of stijgt met 10%	-10%	budget conform grex	10%	7.777	7.777
6 kostenraming plankosten	Daalt of stijgt met 10%	-10%	budget conform grex	10%	6.584	6.584
7 opbrengstenraming verkopen	Daalt of stijgt met 1%	1%	budget conform grex	-1%	10.000	10.000
8 opbrengstenraming overige opbrengsten	Daalt of stijgt met 1%	1%	budget conform grex	-1%	0	0
Totaal					€ 83.044	€ 83.056

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

8.3.5.2 Kansen- en risicoanalyse: projectspecifieke onzekerheden

Net zoals bij vaststelling van de grondexploitatie 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?

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 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	Waarschijnlijk	Risicokans	€ Risico
RISICO'S			
Totaal	€ 140.080	28%	€ 39.048
KANSEN			
Totaal	€ 18.000	28%	€ 5.040
SALDO	€ 122.080	28%	€ 34.008

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 **€ 34K** wordt opgemerkt dat dit reeds is afgedekt middels een risicoreservering bij de Jaarrekening 2018. Zie daarvoor de risicoparagraaf. Het eventuele negatieve financiële effect kan daarmee dus al grotendeels worden opgevangen.

Bij de Programmabegroting 2018 was dit voorziene risico nog niet opgenomen, dus ten opzichte van de begroting 2018 is het risico dan ook toegenomen.

9 GEHEIME BIJLAGEN (Separaat document)

A) Financiële overzichten Plantage de Sniep

1. Samenvatting
2. Verschillenanalyse met MPG 2017
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 2017
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 2017
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.