

MEERJAREN-PERSPECTIEF GRONDZAKEN

Jaarrekening 2019

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling



Impressie Holland Park West – Auteursrechten BPD/Dura Vermeer

Datum: Maart 2020
Status: Definitief
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
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 Bergwijkpark 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	GRONDVOORRAAD	19
4.1	Vorbereidende grondexploitatie (IMVA)	20
4.1.1	Toekomstige bouwproject: locatie Station Diemen Zuid/Arq-locatie	20
4.1.2	Toekomstige bouwproject: Buitenlust	20
4.1.3	Toekomstige bouwproject: Griend	20
4.2	Strategische gronden (MVA)	21
4.2.1	Inleiding	21
4.2.2	Overzicht gronden	21
4.3	Erfpachtgronden (MVA)	23
4.3.1	Erfpachtgronden wonen	23
4.3.2	Erfpachtgronden overige functies	24
4.3.3	Erfpachtgronden boekwaarde	24
5	FACILITAIR GRONDBELEID	25
5.1	Facilitair grondbeleid: Arent Krijtstraat 1	25
5.2	Facilitair grondbeleid: Wilhelminaplantsoen 1	25
5.3	Facilitair grondbeleid: Ontwikkeling Vattenfall-locatie t.b.v. verhuizing SAAN	26
5.4	Facilitair grondbeleid: Uitbreiding winkelcentrum Kruidenhof	26
5.5	Facilitair grondbeleid: Herontwikkeling Saan Diemen Zuid	26
5.6	Facilitair grondbeleid: Horeca Diembos House of Bird	26
5.7	Facilitair grondbeleid: Ontwikkeling Datacenter op Vattenfall-terrein	26
5.8	Facilitair grondbeleid: Herontwikkeling Ouddiemerlaan 20-22	26
5.9	Facilitair grondbeleid: Nieuwbouw naast Ouddiemerlaan 19	27
6	RESERVE GRONDZAKEN en VOORZIENING VERLIES GRONDZAKEN	28
6.1	Doel van Reserve Grondzaken en Verliesvoorziening Grondzaken	28
6.2	Verantwoording	29

6.3 Actuele stand reserve Grondzaken.....	29
7 VENNOOTSCHAPSBELASTING (Vpb)	32
7.1 Inleiding.....	32
7.2 Situatie Diemen	32
8 BIJLAGEN	34
8.1 Actieve grondexploitatie: Plantage de Sniep.....	35
8.1.1 Plangebied en ruimtegebruik.....	35
8.1.2 Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten	35
8.1.3 Programma	38
8.1.4 Verschillenanalyse.....	39
8.1.5 Risico's en effectenanalyse	41
8.2 Actieve grondexploitatie: Holland Park West	44
8.2.1 Plangebied en ruimtegebruik.....	44
8.2.2 Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten	45
8.2.3 Programma	45
8.2.4 Verschillenanalyse.....	46
8.2.5 Risico's en effectenanalyse	49
8.3 Actieve grondexploitatie: Nieuwe locatie tankstation Provinciale weg.....	51
8.3.1 Plangebied en ruimtegebruik.....	51
8.3.2 Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten	51
8.3.3 Programma	52
8.3.4 Verschillenanalyse.....	52
8.3.5 Risico's en effectenanalyse	54
9 GEHEIME BIJLAGEN (Separaat document)	56

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 2018;
 - 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 2019 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 wijzen 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.

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 2019 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 2018 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		96.772.833
opbrengsten		96.922.533
saldo nominaal		149.699
kosten- en opbrengstenstijging		-27.888
renteberekening		3.238
op eindwaarde per 31-12-2023	voordelig	125.050
op startwaarde per 1-1-2020	voordelig	115.533

Tabel 1: Financiële kerngegevens Plantage de Sniep

Holland Park West

kosten		8.483.955
opbrengsten		33.537.764
saldo nominaal		25.053.809
kosten- en opbrengstenstijging		-214.785
renteberekening		1.487.504
op eindwaarde per 31-12-2025	voordelig	26.326.527
op startwaarde per 1-1-2020	voordelig	23.377.837
Saldo eindwaarde		26.326.527

Tabel 2: Financiële kerngegevens Holland Park West

Nieuwe locatie tankstation Provincialeweg

kosten		937.016
opbrengsten		1.000.000
saldo nominaal		62.984
kosten- en opbrengstenstijging		-257
renteberekening		1.333
op eindwaarde per 31-12-2020	voordelig	64.059
op startwaarde per 1-1-2020	voordelig	62.804
eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen winst		189.059

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 grondbedrijfactiviteiten (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 31-12-2018 tot een totale stand van de Reserve Grondzaken van **€ 0,289 miljoen** per 31-12-2019.

Belangrijk om te vermelden is dat geprognoseerde 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 2018	MPG 2019	MPG 2018	MPG 2019	MPG 2018	MPG 2019
1. Kostenstijging/ inflatiecorrectie investeringen	3,0%	2,0%	3,0%	2,0%	3,0%	2,0%
2. Indexatie prijspeil 1-1-2018 naar 1-1-2019	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
3. Opbrengstenstijging/ inflatiecorrectie opbrengsten	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
4. Rentepercentage investeringen en opbrengsten	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
5. Discontovoet	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Tabel 4: Gehanteerde parameters voor de betreffende grondexploitaties.

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

Plantage de Sniep

Ad 1.

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

De overige geraamde kosten binnen de grondexploitatie dienen uitgevoerd te worden tegen de dan geldende marktprijzen. Hiervoor wordt aansluiting gezocht bij de GWW-index, welke in de infrasector over het algemeen wordt gehanteerd.

Stadskwadraat heeft een artikel gepubliceerd waarin het een prognose geeft van te hanteren parameters in de gebiedsontwikkeling. Zij schetsen dat door veranderingen in wet- en regelgeving op het gebied van stikstof en PFAS, de infrasector in het jaar 2019 een flinke tegenvaller kende doordat landelijk gezien meerdere projecten stil zijn komen te liggen. Daardoor zijn er minder beschikbare projecten, wat zorgt voor toenemende concurrentie onder aannemers. Dit zorgt enerzijds voor een afvlakking in de stijging van de prijzen de komende jaren. Anderzijds wordt er een afvlakking geconstateerd van de economische groei in Nederland. In het verleden is gebleken dat de ruimtelijke sector conjunctuurgevoelig is en de ontwikkelingen van de Nederlandse economie volgt. Op basis van deze veronderstellingen zou een gemiddelde prijsstijging van 2% per jaar gerechtvaardigd zijn, i.p.v. de kostenstijging van 3% die bij het MPG 2018 werd gehanteerd, tot en met het einde van de grondexploitatie Plantage de Sniep.

Ad 2.

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

Ad 3.

De opbrengsten liggen grotendeels vast (in contractstukken van project Plantage de Sniep) en zijn daarmee niet onderhevig aan macro-economische ontwikkelingen (bijvoorbeeld aantrekken woningmarkt) en inflatie. Er is nog sprake van één grondverkoop in de grondexploitatie Plantage de Sniep en deze is nog volledig beïnvloedbaar. In dit MPG staat deze realistisch in de raming. Hiervan is de verwachting dat de forse toename van de bouwkosten (door o.a. verdergaande duurzaamheidseisen) 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 ook voor dit jaar niet te verwachten.

De opbrengstparameter staat daarom vanuit het voorzichtigheidsbeginsel op **0,0%** (deze was bij het MPG 2018 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 2019 gemiddeld uitgekomen op 2,6% (bron: CBS). Volgens de prognoses (bron: Decemberraming Economisch vooruitzicht 2020 CBS) zal dat in 2020 ongeveer 1,4% zijn. 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. Stadskwadraat heeft een artikel gepubliceerd waarin het een prognose geeft van te hanteren parameters in de gebiedsontwikkeling. Zij schetsen dat door veranderingen in wet- en regelgeving op het gebied van stikstof en PFAS, de infrasector

in het jaar 2019 een flinke tegenvaller kende doordat landelijk gezien meerdere projecten stil zijn komen te liggen. Daardoor zijn er minder beschikbare projecten, wat zorgt voor toenemende concurrentie onder aannemers. Dit zorgt enerzijds voor een afvlakking in de stijging van de prijzen de komende jaren. Anderzijds wordt er een afvlakking geconstateerd van de economische groei in Nederland. In het verleden is gebleken dat de ruimtelijke sector conjunctuurgevoelig is en de ontwikkelingen van de Nederlandse economie volgt. Op basis van deze veronderstellingen zou een gemiddelde prijsstijging van **2%** per jaar gerechtvaardigd zijn i.p.v. de kostenstijging van 3% die bij het MPG 2018 werd gehanteerd, tot en met het einde van de grondexploitatie Holland Park West.

Ad 2.

Waar het onder Ad 1 de parameter betreft die bepalend is voor de kostenstijging van de prijzen vanaf 1-1-2020 tot einde looptijd project (vooruitkijken), is het bij de jaarovergang van 2019 naar 2020 ook belangrijk om de prijzen te indexeren van 1-1-2019 naar prijspeil 1-1-2020 (achteruitkijken). Bij Holland Park West zijn de kosten opnieuw geraamd op prijspeil 1-1-2020. Daarmee is deze parameter niet relevant, want deze heeft geen effect.

Ad 3.

De opbrengsten liggen volledig vast (in de Koop- en Realisatieovereenkomst Holland Park West) en zijn daarmee niet onderhevig aan macro-economische ontwikkelingen (bijvoorbeeld aantrekken woningmarkt) en inflatie.

De parameter voor de opbrengststijging is daarom op 0% gehandhaafd.

Ad 4.

Zie Ad 4. onder Plantage de Sniep.

Ad 5.

Zie Ad 5. onder Plantage de Sniep.

Nieuwe locatie tankstation

Ad 1.

Zie Ad 1. Onder Holland Park West

Ad 2.

Zie Ad 2. onder Plantage de Sniep.

Ad 3.

De opbrengst is inmiddels volledig gerealiseerd. De opbrengstparameter staat daarom op 0,0% (deze was bij het het MPG 2018 ook 0,0%, aangezien de opbrengst contractueel volledig vaststaand was).

Ad 4.

Zie Ad 4. onder Plantage de Sniep.

Ad 5.

Zie Ad 5. onder Plantage de Sniep.

Effectenanalyse

In 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 31-12-2019 is verwerkt.
- De ramingen van toekomstige kosten en opbrengsten zijn afgeraamd op basis van de werkelijke in 2019 gemaakte kosten en ontvangen opbrengsten.
- De kosten en opbrengsten worden geïndexeerd naar prijspeil 2020.
- De fasering in de grondexploitatie is geactualiseerd.

3 GEBIEDSONTWIKKELING HOLLAND PARK

3.1 Holland park (voorheen Bergwijkpark Noord)

3.1.1 Inleiding

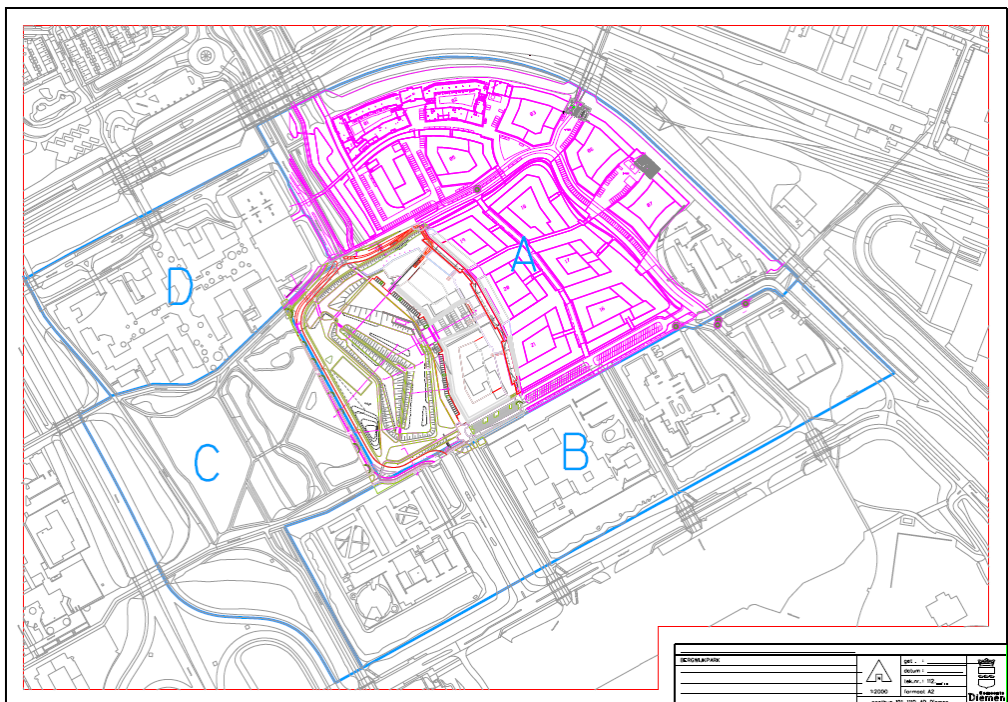
Binnen Holland Park zijn verschillende deelgebieden te onderscheiden waar de gemeente ook verschillende rollen vervult. Financieel administratief gezien wordt de totale gebiedsontwikkeling Holland Park op verschillende wijze verantwoord in de jaarrekening. Vanwege de samenhang van de bovenstaande verschillende 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 gemengd woon-werkgebied met voorzieningen. Aanleiding voor de herontwikkeling was de situatie op de Amsterdamse kantorenmarkt, die voor een monofunctioneel kantoreng gebied als Bergwijkpark weinig perspectief bood. Daarnaast woog mee dat door functiemenging de levendigheid in het gebied verbeterd kon worden. Met de transformatie van de kantoreng gebouwen van Diemervijver naar studentencampus Diemen Zuid door ontwikkelaar Snippe Projecten, is daarvoor een eerste grote stap gezet (D). Vervolgens is door ontwikkelcombinatie Bergwijkstadspark B.V. en Snippe Projecten begonnen met de woningbouw van wat we nu kennen als Holland Park (A).

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

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

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



Afbeelding 1: Overzicht project Holland Park opgeknipt in verschillende deelgebieden

3.1.2 Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten

Holland Park (A)

In de raamovereenkomst is overeengekomen dat de (her)inrichting van het openbaar gebied rondom de blokken en de aanleg van de Hoofdstructuur (wegen, park, water) wordt uitgevoerd door Bergwijkstadspark B.V. Op dit moment wordt de openbare ruimte rond de eerste opgeleverde blokken definitief ingericht.

Helaas is door het faillissement van Moonen in 2018 de aanleg van de openbare ruimte enigszins versnipperd waardoor wij nog geen definitief ingerichte delen hebben overgenomen en beheren. Wel hebben we inmiddels met Bergwijkstadspark BV nieuwe afspraken gemaakt om gefaseerd delen openbare ruimte over te nemen in beheer. Eind 2020 zal naar verwachting het eerste grote deel overgaan naar de gemeente. Later volgt het park na de oplevering van de parkblokken (verwachting Q1-2022). Fase 3B (het voormalige informatiecentrum/DiemerCircle) volgt als laatste.

Diemer Circle, het voormalige kantoor van Holland Park is inmiddels gesloopt. Hier komen 290 appartementen in de vrije huursector. Het blok en de twee torens die hier moeten komen zijn gekocht door Amvest. In de zomer van 2019 heeft Amvest een bouwaanvraag ingediend maar Amvest onderhandeld nog met aannemers die het plan moeten bouwen.

In Q1-2019 is, later dan gepland, gestart met bouw van de Parkblokken 22 en 23 (zie afbeelding 2). De werkzaamheden nemen zo'n 36 maanden in beslag. Dit heeft mogelijk ook gevolgen voor de inrichting van het centrale park, omdat dit nu deels als bouwterrein in gebruik is om deze blokken te kunnen bouwen.



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

Holland Park Zuid (B)

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

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan zijn Stichting Arq en het kerkgenootschap Filadelfia in beroep gegaan. Omdat dit een plan is onder de CHW moet de Raad van State binnen en half jaar uitspraak doen. Op het moment van het schrijven van deze rapportage wordt hard gewerkt aan de gemeentelijke reactie op het beroep.

Holland Park West (C)

De Europese aanbestedingsprocedure is afgerond. Zie voor een nadere toelichting hoofdstuk 8.2.

Campus Diemen (D)

Aannemer Van Wijnen heeft in november 2019 het project opgeleverd. Eigenaar Greystar werkt nog aan de inrichting van de openbare ruimte.

BP-station

Het BP station is inmiddels gesloopt en op de nieuwe locatie is de eigenaar recent gestart met de werkzaamheden om een nieuw tankstation te realiseren. We hebben wel nog discussie over de financiële afwikkeling met BP van de sloop en over de definitie van bouwrijpmaken van de nieuwe kavel.

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 vastgestelde bestemmingsplan, het vastgestelde stedenbouwkundig plan en de onderliggende berekeningen. Ingeval grondeigenaren 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 in eigendom van de gemeente en een gemeentelijke grondexploitatie. Zie voor een uitgebreide toelichting hiervan hoofdstuk 8.2

Ad D

In 2016 is een koop- en realisatieovereenkomst gesloten voor de locatie van de 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 te kwalificeren als actief grondbeleid. Hiervoor is op 21 juni 2018 een grondexploitatie vastgesteld en over deze grondexploitatie wordt in hoofdstuk 8.3 uitgebreider gerapporteerd.

Tevens is toen een financieel kader door de Raad voor het facilitaire project vastgesteld. De aankoop en schadeloosstelling van BP op de oude locatie bedraagt inmiddels ca. € 2,6 mln. Hiervan is € 0,5 mln. gedekt op basis van kostenverhaal vanuit de omliggende 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. **€ 1,7 miljoen** (netto contante waarde) conform Tabel 5. Door de gemeenteraad is vastgesteld op 21 juni 2018 om dit tekort te dekken uit de Reserve Grondzaken en te verwerken bij het MPG 2018. Bij het MPG 2018 is hiervoor dan ook een voorziening getroffen van € 1,8 miljoen, waarvan bij het voorliggende MPG 2019 inmiddels 0,1 miljoen verliesvoorziening kan komen vrij te vallen, omdat er iets minder kosten worden verwacht dan vooraf begroot.

kosten		2.560.830
opbrengsten		792.550
saldo nominaal		-1.768.280
kosten- en opbrengstenstijging		-1.803
renteberekening		0
op eindwaarde per 31-12-2020	nadelig	-1.770.083
op startwaarde per 1-1-2020	nadelig	-1.735.399
Saldo eindwaarde		-1.770.083

Tabel 5: Overzicht tekort aankoop en schadeloosstelling BP.

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

Ad G

Zie voor een toelichting hoofdstuk 4.1.1

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 hoofdstuk 8.2 en 8.3

Boekwaarde

De totale boekwaarde t/m 31-12-2018 bedroeg ca. € 1,36 miljoen (voordelig, want meer opbrengsten geboekt dan kosten gemaakt) en paste daarmee binnen het beschikbare krediet.

In 2019 zijn verschillende kosten gemaakt (ca. € 2,66 mln.) en opbrengsten ontvangen (ca. € 0,94 mln.) voor de gebiedsontwikkeling. Per saldo bedraagt de boekwaarde over 2019 € 1,72 mln. De hoge kosten komen vooral doordat de gemeente de oude locatie van het tankstation BP heeft aangekocht. De totale boekwaarde is dan vervolgens € 0,36 mln. Een overzicht hiervan is te zien in Tabel 6.

Saldo boekwaarde t/m 31-12-2018	€	-1.360.000
Saldo boekwaarde 2019	€	1.720.000
Saldo boekwaarde t/m 31-12-2019	€	360.000

Tabel 6: Overzicht kosten hoofdstructuur Holland Park.

Bovenstaande in acht nemende, is er per 31 december 2019 sprake van een boekwaarde saldo van € 0,36 miljoen. Hiermee is voor 2019 ruim binnen het verstrekte krediet van € 1,5 miljoen gebleven.

4 GRONDVOORRAAD

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

- A) Voorbereidende grondexploitaties (IMVA)
- B) Grondexploitaties (BIE/Onderhanden werk)
- C) Strategische gronden (MVA)
- D) Erfpachtgronden (MVA)

Ad A

Gronden behorende tot de eerste categorie zijn onderdeel van een project in de beginfase oftewel een voorbereidende grondexploitatie. In deze fase wordt gekeken naar het programma, de stedenbouwkundige randvoorwaarden, samenwerkingsvormen etc. De kosten worden in principe gedekt uit een krediet en worden verantwoord onder 'immateriële vaste activa'. Indien het project doorgang vindt worden deze kosten meegenomen in de te openen grondexploitatie. Gaat het project niet door, dan komen deze kosten ten laste van de Reserve Grondzaken (zie daarvoor hoofdstuk 6).

Ad B

Bouwgrond in exploitatie (BIE) heeft betrekking op grondexploitaties die zodanig zijn vastgesteld door de raad. Feitelijk betreffen bouwgronden in exploitatie die gronden die zich in het transformatieproces bevinden waarbij in gemeentebesit zijnde grond en (eventueel) aanwezige opstallen, worden omgevormd naar bouwrijpe grond, met het oogmerk (opnieuw) te worden bebouwd. Deze gronden worden verantwoord onder 'onderhanden werk'. In hoofdstuk 8 wordt over de actieve grondexploitaties in Diemen gerapporteerd.

Ad C

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

Ad D

De gronden die in erfpacht zijn uitgegeven worden gewaardeerd tegen de uitgifteprijs van de eerste uitgifte.

4.1 Voorbereidende grondexploitatie (IMVA)

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

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

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

De boekwaarde van het saldo in 2019 bedraagt: € -37.687

De totale boekwaarde van het saldo bedraagt tot en met 31-12-2019: **€ 50.286**

4.1.2 *Toekomstige bouwproject: Buitenlust*

Als uitwerking van het collegebesluit d.d. 8 mei 2018 inzake de *Haalbaarheidsstudie sociale woningbouw Buitenlust* heeft het college ingestemd om met woningbouwstichting Rochdale te verkennen of zij belangstelling heeft voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen in Buitenlust en bereid is de grond voor de sociale woningen onder de door de gemeente te stellen voorwaarden te kopen.

Een en ander onder voorbehoud van maatschappelijk draagvlak hiervoor en de uitkomst van de financiële onderhandelingen over de grondprijs.

Het streven is erop gericht om een voorstel voor een bouwplan en vast te stellen grondexploitatie aan de raad rond de zomer 2020 voor te leggen.

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

De boekwaarde van het saldo in 2019 bedraagt: € 22.167

De totale boekwaarde van het saldo bedraagt tot en met 31-12-2019: **€ 42.405**

4.1.3 *Toekomstige bouwproject: Griend*

In het Coalitieakkoord Diemen 2018 – 2022 is de Griend aangewezen als zoeklocatie voor de realisatie van sociale woning. Op het moment wordt er een verkennend onderzoek uitgevoerd naar de technische en financiële haalbaarheid van de ontwikkeling van sociale huurwoningen op deze locatie.

Bij de 4^{de} kwartaalbrief van 2019 heeft de Raad ingestemd met het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van € 50.000 voor dit nadere onderzoek. De gemaakte kosten worden later ondergebracht in een nog te openen grondexploitatie.

De boekwaarde van het saldo in 2019 bedraagt: € 6.800

De totale boekwaarde van het saldo bedraagt tot en met 31-12-2019: **€ 6.800**

4.2 Strategische gronden (MVA)

4.2.1 Inleiding

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

Bij deze gronden die de gemeente Diemen voornemens is te verkopen, mag de boekwaarde niet hoger zijn dan de verkrijgingsprijs of de duurzame lagere (markt)waarde conform de BBV-regelgeving. De marktwaarde van deze gronden wordt gewaardeerd tegen de geldende bestemming op het moment van de marktwaardetoets. Is de boekwaarde hoger dan de marktwaarde, dan dient deze te worden afgeboekt tot de duurzame lagere (markt)waarde. Hiervoor geldt een overgangsperiode tot 31-12-2019 voor.

Deze voorschriften van de BBV hebben er toe geleid dat bij het MPG 2018 is voorgesteld om een van de gronden af te waarderen. De Raad heeft hiermee ingestemd en de afwaardering van gronden Spoorzicht van ca. € 526.000 is dan ook in boekjaar 2019 verwerkt en ten laste van de Reserve Grondzaken gebracht.

4.2.2 Overzicht gronden

In Tabel 7 staat een overzicht van de gronden die de gemeente in haar bezit heeft. Een onderbouwing voor de marktwaardetoets volgt in Tabel 8 hierna.

Nr.	IN VIERKANTE METERS	Grond 31-2-2018	Mutatie	31-12-2019
		(A)	(B)	(C = A + B)
1	Horecapaviljoen Muidertrekvaart (Hartefeldseweg 26)	275 m ²	275- m ²	- m ²
2	Aankoop grond NS nabij sporthal	23.781 m ²	m ²	23.781 m ²
3	Complex Spoorzicht - park	47.654 m ²	- m ²	47.654 m ²
4	Complex Spoorzicht - harmonielaan	6.355 m ²	- m ²	6.355 m ²
5	Driehoek Overdiempolder	83.111 m ²	m ²	83.111 m ²
6	Recreatiegebied Diempolder	199.719 m ²	m ²	199.719 m ²
7	Parkeerterrein Verrijn Stuartweg 4	1.160 m ²	313- m ²	847 m ²
	TOTAAL:	362.055 m²	588- m²	361.467 m²

Tabel 7: Overzicht strategische gronden in vierkante meters.

Nr.	IN EURO'S	Boekwaarde	Mutaties	Boekwaarde	Boekwaarde
		31-12-2018		31-12-2019	31-12-2019
		(A)	(B)	(C = A + B)	per m ²
1	Horecapaviljoen Muidertrekvaart (Hartveldseweg 26)	€ 9.256	-€ 9.256	€ 0	€ 0,00
2	Aankoop grond NS nabij sporthal	€ 239.073	€ 0	€ 239.073	€ 10,05
3	Complex Spoorzicht - park	€ 668.629	-€ 526.000	€ 142.629	€ 2,99
4	Complex Spoorzicht - harmonielaan	€ 104.540	€ 0	€ 104.540	€ 16,45
5	Driehoek Overdiempolder	€ 153.327	€ 0	€ 153.327	€ 1,84
6	Recreatiegebied Diempolder	€ 602.339	€ 0	€ 602.339	€ 3,02
7	Parkeerterrein Verrijn Stuartweg 4	€ 56.269	-€ 15.500	€ 40.769	€ 48,13
	TOTAAL:	€ 1.833.433	-€ 550.756	€ 1.282.677	€ 3,55

Tabel 8: Overzicht strategische gronden in euro's.

Ad 1. Horecapaviljoen Muidertrekvaart

In 2019 heeft de verkoop van de grond van het voormalig horecapand Roediez aan de Hartveldseweg plaatsgevonden. De resterende boekwaarde is gesaldeerd met de verkoopopbrengst. Hierover is bij de 3e kwartaalbrief 2019 door de Raad besloten om deze restant opbrengst toe te voegen aan de Reserve Grondzaken. Daarmee verdwijnt deze grond van de gemeentelijke grondbalans.

Ad 2. Aankoop grond NS nabij sporthal

In het verleden zijn enkele gronden langs het spoor aangekocht van NS. Deze gronden worden momenteel verhuurd als moestuin. De huurinkomsten voor 2019 bedroegen € 7.900 excl. btw.

Ad 3 en 4. Spoorzicht (park en omgeving harmonielaan)

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

Ad 5. Driehoek Overdiempolder

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

Ad 6. Recreatiegebied Diempolder

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

Op deze Diempolder ligt een ruimtelijke reservering voor de IJmeerlijn. De gemeente heeft aan het ministerie van Infrastructuur en Milieu bevestigd de ruimte voor de eventuele toekomstige IJmeerlijn niet zo te bestemmen dat de aanleg onmogelijk wordt. Als

grondeigenaar kan Diemen bij doorgang van dit project mogelijk meer invloed uitoefenen op de inpassing en uitvoering.

Ad 7. Parkeerterrein Verrijn Stuartweg 4

Dit parkeerterrein is al lange tijd in eigendom. Het wordt sinds 2007 verhuurd aan Maja Media. Zij verhuren hun pand en het buitenterrein weer door aan een gebruiker. In het jaar 2018 is een deel van het terrein verkocht aan Maja media, waarmee de boekwaarde is verlaagd en bij de Jaarrekening 2018 is besloten om een deel van de verkoopopbrengst (na aftrek boekwaarde deel perceel) toe te voegen aan de reserve Grondzaken, zie hoofdstuk 6.3.

Het restant van het parkeerterrein blijft verhuurd. Per 1-1-2019 is de huurovereenkomst gewijzigd. De huurinkomsten voor 2019 bedroegen € 7.910 excl. btw.

4.3 Erfpachtgronden (MVA)

Erfpachtgronden zijn onderverdeeld in wonen en overige functies.

4.3.1 Erfpachtgronden wonen

Onderstaand een overzicht van het gemeentelijk grondeigendom uitgegeven in erfpacht ten behoeve van de functie wonen. Een deel van de contracten heeft de erfpacht afgekocht, een deel niet.

Nr. Type erfpachter	omschrijving erfpacht-objekt	Opbouw gegevens woningbouw						m ² niet afgekocht	m ² afgekocht
		woningen aantal	garageboxen aantal	jaarrek. 2018	Mutatie 2019	jaarrek. 2019			
1 belegger	Project Verwelius		120	80	3.124	-	3.124	3.124	
2 belegger	36 woningen Wilhelminaplantsoen		36	24	919	-	919	919	
3 particulier	plan Bakhuizen N.V.		28		5.267	-	5.267	5.267	
4 particulier app. Recht	Prinses Marijkestraat 21 t/m 37 en 57 t/m 73		18		1.275	-	1.275	1.275	
5 particulier app. Recht	Prinses Marijkestraat 3 t/m 19 en 39 t/m 55		18		1.258	-	1.258	1.258	
6 particulier app. Recht	Wijde Blik I		24	16	624	-	624	624	
7 particulier app. Recht	Wijde Blik II		40	24	932	-	932	932	
8 particulier app. Recht	Wijde Blik III		40	24	933	-	933	933	
9 particulier app. Recht	Wijde Blik IV		40	24	933	-	933	933	
10 particulier app. Recht	Wijde Blik V		40	24	939	-	939	939	
11 particulier app. Recht	Wijde Blik VI		40	24	939	-	939	939	
12 particulier app. Recht	Wijde Blik VII		40	24	939	-	939	939	
13 particulier app. Recht	Wijde Blik VIII		40	24	938	-	938	938	
14 particulier app. Recht	Wijde Blik IX		12	8	313	-	313	313	
15 particulier app. Recht	Van Markenplantsoen 114 t/m 160		24	16	614	-	614	614	
16 woningcorporatie	42 woningen C.J. der Kinderenplein (Spoorzicht)		42		4.860	-	4.860	-	4860
17 woningcorporatie	22 woningen Paulus Emtinckweg		22		3.412	-	3.412	3.412	0
18 woningcorporatie	22 woningen Gerard Burghoutweg		22		3.405	-	3.405	3.405	0
19 woningcorporatie	40 woningen Prinses Magrietlaan		40		6.404	-	6.404	6.404	0
20 woningcorporatie	102 woningen Vogelweide		102		8.145	-	8.145	-	8145
21 woningcorporatie	98 woningen Zeven wonderen terrein		98		2.333	-	2.333	-	2333
22 woningcorporatie	128 woningen Meerkoet		128		1.670	-	1.670	-	1670
23 woningcorporatie	54 woningen Tjalk		54		2.630	-	2.630	-	2630
24 woningcorporatie	111 woningen Fuut, Kolgans en Rietgors en Bontek		111		9.992	-	9.992	-	9992
25 woningcorporatie	50 woningen Boven Rijkersloot		51		564	-	564	-	564
26 woningcorporatie	48 woningen Vlindertuin		48		5.164	-	5.164	-	5164
27 woningcorporatie	128 woningen Fregat		128		1.850	-	1.850	-	1850
28 woningcorporatie	30 woningen Prinses Irenestraat		30		2.426	-	2.426	2.426	0
29 woningcorporatie	20 woningen schoolstraat		20		921	-	921	-	921
30 woningcorporatie	115 woningen Burg.Bickerstraat		115		2.967	-	2.967	-	2967
31 woningcorporatie	36 woningen Ouddiemerlaan		36		2.550	-	2.550	-	2550
32 woningcorporatie	47 woningen Harmonielaan 4-98		47		5.817	-	5.817	5.817	0
33 woningcorporatie	26 woningen Harmonielaan 1-51		22		3.924	-879	3.045	3.045	0
Totaal	Totaal		1.676	312	88.981	-879	88.102	44.456	43.646

Tabel 9: Overzicht erfpachtgronden wonen

4.3.2 Erfpachtgronden overige functies

Onderstaand een overzicht van het gemeentelijk grondeigendom uitgegeven in erfpacht ten behoeve van de functie bedrijfs- en maatschappelijke functies. Een deel van de contractanten heeft de erfpacht afgekocht en een ander deel heeft het erfpacht "om niet" gekregen vanwege het maatschappelijk belang.

Opbouw gegevens niet-woningbouw				
Nr. Omschrijving erfpacht-object	Grondbalans			
	NIET WONINGBOUW	m2 gbo	jaarrek. 2018	Mutatie 2019
1 Sauna	224	490	-	490
2 Brandweer	1.112	1.415	-	1.415
3 AGO zwembad	1.000	1.975	-	1.975
4 Gezondheidscentrum Diemen Noord	424	550	-	550
5 Recreatiegebied	-	62.265	-	62.265
6 Pantar-terrein Sniep	7.400	20.195	-	20.195
Totaal	10.160	86.890	-	86.890

Tabel 10: Overzicht erfpachtgronden overig

4.3.3 Erfpachtgronden boekwaarde

Op de balans is een bedrag van 7,029 miljoen voor de erfpachtgronden opgenomen. Dit bedrag is nader onder te verdelen, volgens onderstaand overzicht.

Overzicht boekwaarde	
<i>Niet-woningbouw</i>	
Sauna	€ 45.378
Brandweer	- om niet
AGO zwembad	€ 75.550
Gezondheidscentrum Diemen Noord	
* oorspronkelijke uitgifte	€ 74.623 afgekocht
* uitbreiding 2006	€ 36.000 afgekocht
Recreatiegebied	- om niet
Pantar-terrein Sniep	€ 2.203.348
	€ 2.434.899
<i>Woningbouw</i>	
- afgekocht	€ 1.582.000
- niet afgekocht	€ 3.013.018
	€ 4.595.018
Totaal	€ 7.029.917

Tabel 11: Overzicht erfpachtgronden boekwaarde

5 FACILITAIR GRONDBELEID

De BBV-regelgeving schrijft specifiek voor dat de verantwoording van geldstromen en kosten die de gemeente maakt in het kader van faciliterend grondbeleid strikt worden gescheiden van de geldstromen die te maken hebben met een actieve grondexploitatie. De gemeente bedrijft facilitair grondbeleid als zij meewerkt aan projecten waar zij zelf geen grondposities heeft, maar enkel faciliteert en meewerkt aan een wijziging van het bestemmingsplan. Zij toetst dan de voorgenomen plannen van ontwikkelaars en werkt bij akkoord mee aan ruimtelijke ordeningsprocedures. De ambtelijke kosten die de gemeente in deze projecten maakt, worden conform de Nota Grondbeleid 2019 verhaald op de ontwikkelaar; het kostenverhaal. Hiervoor wordt veelal een anterieure overeenkomst gesloten. In een enkel geval maakt ze ook kosten voor de herinrichting van de openbare ruimte, deze kosten worden dan ook verhaald.

In dit hoofdstuk wordt een korte stand van zaken weergegeven van projecten waar de gemeente aan facilitair grondbeleid doet. Zie Tabel 12 voor een overzicht van de facilitaire projecten binnen de gemeente. De uitzondering hierop is gebiedsontwikkeling 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 (3) aandacht aan gegeven en niet in onderstaande.

Faciliterend grondbeleid							
Nr.	Project	Boekwaarde 31-12-2018	Mutatie 2019	Boekwaarde 31-12-2019	Planstatus	Contractueel	Type programma
1	Nieuwbouw Arent Krijtstraat 1	€ 9.470	€ 43.821	€ 53.291	Ontwerp-bestemmingsplan in procedure	Anterieure ovk ondertekend	Woningbouw
2	Nieuwbouw Wilhelminaplantsen The Post	€ -19.737	€ 15.451	€ -4.286	Opgeleverd bouwplan en afronding project	Anterieure ovk ondertekend	Woningbouw
3	Ontwikkeling Vattenfall-Hocatie t.b.v. verhuizing	€ -	€ -31.120	€ -31.120	Bestemmingsplan vastgesteld	Anterieure ovk ondertekend	Bedrijventerrein
4	Uitbreiding winkelcentrum Kruidenhof	€ -	€ -6.800	€ -6.800	Voorontwerp bestemmingsplan in	Intentie ovk ondertekend	Detailhandel
5	Herontwikkeling Saan Diemen Zuid	€ -	€ 2.600	€ 2.600	Idee-fase	Intentie ovk in voorbereiding	Woningbouw
6	Horeca Diemerbos House of Bird (kleine plannen)	€ -	€ -11.000	€ -11.000	Omgevingsvergunning onherroepelijk	Anterieure ovk ondertekend	Horeca
7	Ontwikkeling Datacenter op Vattenfall-terrein	€ -	€ -	€ -	Principeverzoek afgegeven	Anterieure ovk in voorbereiding	Bedrijventerrein
8	Herontwikkeling Ouddielerlaan 20-22	€ -	€ -	€ -	Omgevingsvergunning onherroepelijk	Anterieure ovk ondertekend	Woningbouw
9	Nieuwbouw naast Ouddielerlaan 19	€ -	€ -	€ -	Idee-fase	Anterieure ovk in voorbereiding	Woningbouw

Tabel 12: Overzicht boekwaarde faciliterend grondbeleid. Ingeval er een negatieve boekwaarde wordt vermeldt, dan is er sprake van reeds meer verhaalde (door ontwikkelaar betaalde) kosten dan dat de gemeente feitelijke kosten heeft gemaakt.

5.1 Facilitair grondbeleid: Arent Krijtstraat 1

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

De boekwaarde van het kostenverhaal bedraagt per 31-12-2019: **€ 53.291**

5.2 Facilitair grondbeleid: Wilhelminaplantsen 1

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

De boekwaarde bedraagt per 31-12-2019: **€ -4.286**

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

Op het Vattenfall-terrein heeft de gemeente ten behoeve van de verhuizing en vestiging van SAAN een bestemmingsplanwijziging vastgesteld. Een projectontwikkelaar treedt op namens partijen (grondeigenaar Vattenfall en toekomstig gebruiker SAAN). Met de grondeigenaar en projectontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten.

De boekwaarde bedraagt per 31-12-2019: **€ -31.120**

5.4 Facilitair grondbeleid: Uitbreiding winkelcentrum Kruidenhof

De gemeente is reeds enige tijd in gesprek met de eigenaar over de uitbreiding van de Jumbo supermarkt in het winkelcentrum Kruidenhof in Diemen Zuid inclusief een upgrading van de winkelstrip en de openbare ruimte om de uitstraling te verbeteren. Op dit moment is het voor de gemeente nog onzeker of en hoe de gemeente dit bouwplan planologisch wenst te faciliteren én wanneer/of de daartoe benodigde anterieure overeenkomst daadwerkelijk tot stand komt. Ondertussen wordt wel van de gemeente verlangd kosten te maken middels ambtelijke inzet en externe adviseurs. Om dit financiële risico voor de gemeente af te dekken, is een intentieovereenkomst afgesloten, waarin een voorschot op de wettelijk te verhalen kosten zijn vastgesteld.

De boekwaarde bedraagt per 31-12-2019: **€ -6.800**

5.5 Facilitair grondbeleid: Herontwikkeling Saan Diemen Zuid

Zoals in 5.3 is geschetst, zal het bedrijf SAAN verhuizen naar het Vattenfall-terrein bij de Diemer Vijfhoek. De huidige locatie van het bedrijf SAAN in Diemen Zuid komt daarmee vrij. De eigenaar van de grond heeft de wens om op de betreffende locatie woningbouw te realiseren. Het project bevindt zich op dit moment in de beginfase van ontwikkeling; er zijn enkel nog verkennende gespreken gevoerd tussen de gemeente en de grondeigenaar. Binnenkort wordt er een intentieovereenkomst gesloten om het proces tot en met de bestemmingsplanherziening en de benodigde anterieure overeenkomst vast te leggen en de kosten die de gemeente tot dan toe maakt te dekken.

De boekwaarde bedraagt per 31-12-2019: **€ 2.600**

5.6 Facilitair grondbeleid: Horeca Diemberbos House of Bird

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

De boekwaarde bedraagt per 31-12-2019: **€ -11.000**

5.7 Facilitair grondbeleid: Ontwikkeling Datacenter op Vattenfall-terrein

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

De boekwaarde bedraagt per 31-12-2019: **€ 0**

5.8 Facilitair grondbeleid: Herontwikkeling Ouddiemerlaan 20-22

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

De boekwaarde bedraagt per 31-12-2019: € 0

5.9 Facilitair grondbeleid: Nieuwbouw naast Ouddiemerlaan 19

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

De boekwaarde bedraagt per 31-12-2019: € 0

6 RESERVE GRONDZAKEN en VOORZIENING VERLIES GRONDZAKEN

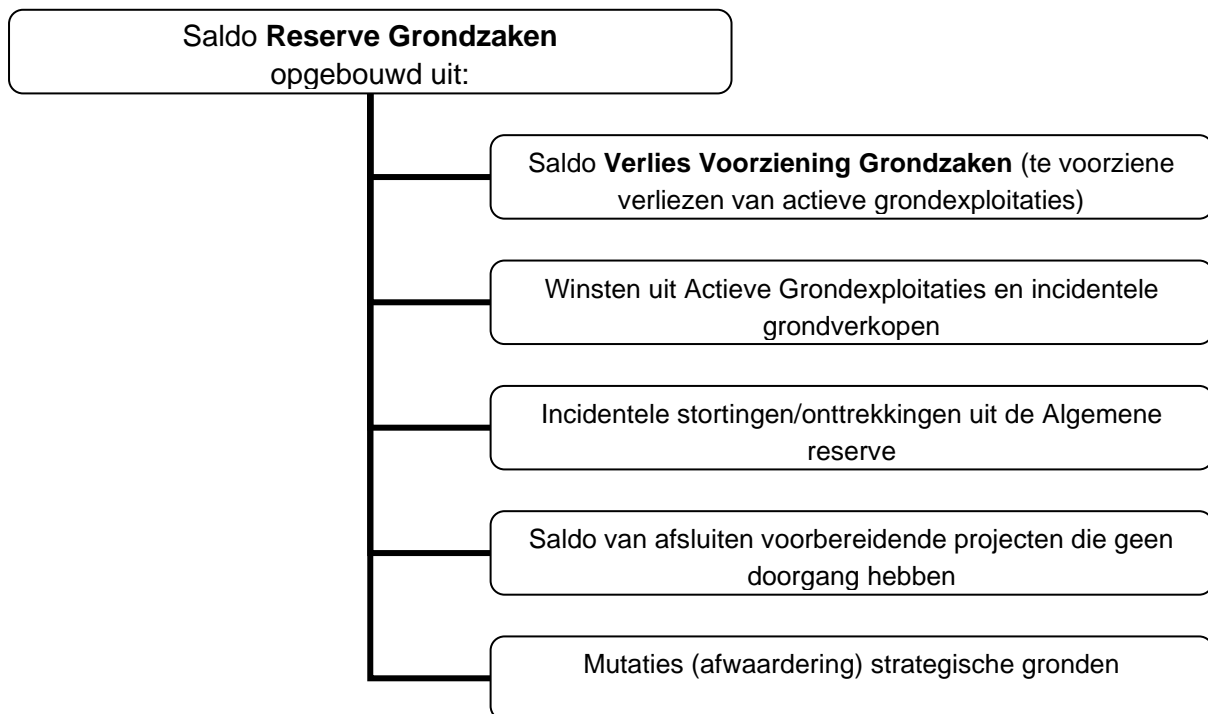
Bij het MPG en Jaarrekening 2016 is een Reserve Grondzaken en de Voorziening Verlies Grondzaken ingesteld.

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



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

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

Bij een voorbereidende grondexploitatie worden de voorbereidingskosten in principe gedekt uit een krediet. Indien het project doorgang vindt, worden deze kosten meegenomen in de

grondexploitatie. Wanneer het project niet doorgaat, 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.

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

6.2 Verantwoording

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

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

6.3 Actuele stand reserve Grondzaken

De Reserve Grondzaken en Voorziening Verlies Grondzaken is ingesteld per 1-1-2017. Mutaties die zich in het boekjaar 2016 hebben voorgedaan zijn met terugwerkende kracht verwerkt in de reserve. Mutaties die zich in het boekjaar 2017 t/m 2019 hebben voorgedaan leiden nu tot een stand van de reserve grondzaken van **€ 0,289 miljoen** per 31-12-2019.

In tabel 13 is een overzicht weergegeven van de mutaties in 2019.

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:		
Toevoeging grondverkoop 2e termijn Campus Diemen Zuid (1B + 1C)	€	1,155
Onttrekking verlies voorziening negatief saldo grex Plantage de Sniep	€	-0,390
Stand 31-12-2017	€	1,450
Toevoeging afsluiten winstgevende grondexploitatie Verrijn Stuartweg 3-5	€	0,267
Stand 1-1-2018	€	1,717
Mutaties 2018:		
Toevoeging vrijval verlies voorziening negatief saldo grex Plantage de Sniep	€	0,390
Onttrekking verlies voorziening negatief saldo facilitair project sanering BP	€	-1,808
Stand 31-12-2018	€	0,299
Toevoeging grondverkoop Verrijn Stuartweg 4	€	0,047
Onttrekking afwaardering grondwaarde Spoorzicht cf B&W 18-12-2018	€	-0,526
Bijpassen uit Algemene reserve	€	0,179
Stand 1-1-2019	€	-
Mutaties 2019:		
1) Toevoeging vrijval verlies voorziening negatief saldo facilitair project sanering BP	€	0,073
2) Verkoop grond Horecapaviljoen Harteveldsweg 26	€	0,071
3) Verkoop grond nabij Verrijn Stuartweg 87	€	0,020
4) Tussentijds winstnemering verkoop nieuwe locatie tankstation BP	€	0,125
Stand 31-12-2019	€	0,289
5) Dotatie aan Algemene reserve (ongedaan maken mutatie 2018)	€	-0,179
Stand 1-1-2020	€	0,109

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

Tabel 13: Actuele stand van de reserve grondzaken (RG) en Voorziening verlies grondzaken (VVG).

Toelichting mutaties 2019

1. De kosten voor de sanering van de oude locatie van het tankstation BP sluit op 31-12-2019 met een negatief saldo van ca. € 1,7 mln. contante waarde. Zie voor een uitgebreide toelichting hoofdstuk 3.1.3 Vorig jaar bij het MPG 2018 was dit een negatief saldo van € 1,8 mln. contante waarde. Voor dit negatieve resultaat was reeds een voorziening getroffen in de Voorziening Verlies Grondzaken. Van deze voorziening van € 1,8 mln. kan nu ca. € 0,1 mln. (€ 72.897) vrijvallen, aangezien het project iets minder negatief uitvalt.
2. De verkoop van de grond van het voormalig horecapand Roediez aan de Hartveldseweg heeft een verkoopopbrengst opgeleverd van ca. € 71.000 (na aftrek boekwaarde grond). Hierover is bij de 3^e kwartaalbrief 2019 reeds door de raad besloten om deze opbrengst toe te voegen aan de Reserve Grondzaken.
3. De verkoop van een strook grond voorlangs de Verrijn Stuartweg 87 heeft een verkoopopbrengst opgeleverd van ca. € 20.000. Hierover is bij de 4^e kwartaalbrief 2019 reeds door de raad besloten om deze opbrengst toe te voegen aan de Reserve Grondzaken.
4. Door de grondverkoop van de nieuwe locatie tankstation BP aan de Provinciale weg is boekhoudkundig een winst ontstaan in de grondexploitatie *Nieuwe locatie tankstation Provinciale weg*. De commissie BBV schrijft de POC-methode¹ voor winstneming verplicht voor. Door toepassing van deze methode is nu winstneming van € 125.000 aan de orde.

Bovenstaande mutaties leiden, gesaldeerd met de stand 1-1-2019 van € 0,0 mln., tot een totaal stand op 31-12-2019 van de Reserve Grondzaken van **€ 0,289 mln.** voordelig. En een stand van de Voorziening Verlies Grondzaken van **€ 1,735 mln.**

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

5. Voorgesteld wordt de eerdere dotatie van € 0,179 mln. vanuit de Algemene Reserve aan de Reserve Grondzaken, zoals besloten bij het MPG 2018, weer terug te draaien. Deze € 0,179 mln. was toegevoegd aan de Reserve Grondzaken om de Reserve Grondzaken op € 0,0 te houden. Aangezien de Reserve Grondzaken nu weer in de plus staat, is er ruimte om het bijgepaste c.q. "geleende" bedrag terug te storten aan de Algemene Reserve.

¹ Voor het bepalen van tussentijdse winst is door de Commissie BBV aansluiting gezocht bij algemeen aanvaardbare methodiek, waarbij rekening is gehouden met de bijzondere kenmerken van gemeentelijke grondexploitaties. Deze methode noemen we de POC-methode (Percentage of completion). Zie voor een nadere toelichting Bijlage 3 van de Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2019, Commissie BBV.

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 vermogenoverschotten, 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 vermogenoverschotten. De quickscan voor de activiteiten van het grondbedrijf van de gemeente Diemen zijn in tabel 14 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	1-1-2020
	T-1	T=0	T+1	T+2	T+3	T+4
Saldo contante waarde	5.023	37.640	332.365	390.276-	4.442.488	23.556.174
Plantage de Sniep	5.023	37.640	94	390.276-	107.871	115.533
Verrijn Stuartweg 3-5 (afgesloten)	-	-	332.271	-	-	-
Holland Park West	-	-	-	-	4.160.852	23.377.837
Nieuwe locatie tankstation	-	-	-	-	173.765	62.804
Evidente verschillen	19.195.539-	20.815.283-	23.280.148-	24.096.071-	24.862.966-	25.408.795-
<i>Grondbedrijfvreemde activiteiten:</i>						
Kapitaalstortingen en onttrekkingen	47.640.460-	47.640.460-	50.588.403-	51.387.594-	51.432.307-	51.224.258-
Plantage de Sniep	47.640.460-	47.640.460-	50.588.403-	51.654.600-	51.432.307-	51.349.258-
Verrijn Stuartweg 3-5 (afgesloten)	-	-	-	267.005	-	-
Holland Park West	-	-	-	-	-	-
Nieuwe locatie tankstation	-	-	-	-	-	125.000
Rente	27.615.238	26.255.263	27.725.566	27.604.325	27.563.250	26.058.394
Plantage de Sniep	27.615.238	26.255.263	27.725.566	27.576.904	27.563.250	27.536.800
Verrijn Stuartweg 3-5 (afgesloten)	-	-	-	27.421	-	-
Holland Park West	-	-	-	-	-	1.479.584
Nieuwe locatie tankstation	-	-	-	-	-	1.177
Toekomstige prijsstijgingen	829.683	569.914	417.311-	312.801-	993.909-	242.931-
Plantage de Sniep	829.683	569.914	417.311-	312.801-	94.029-	27.888-
Verrijn Stuartweg 3-5 (afgesloten)	-	-	-	-	-	-
Holland Park West	-	-	-	-	889.348-	214.785-
Nieuwe locatie tankstation	-	-	-	-	10.532-	257-
Voorlopige indicatie	19.190.516-	20.777.643-	22.947.783-	24.486.347-	20.420.478-	1.852.622-
> Structureel positief: bepaal resultaat op fiscale grondslag > Rond de nul of fluctuerend: nader onderzoek noodzakelijk > Structureel negatief: indicatie geen onderneming						

Tabel 14: Quickscan activiteiten grondbedrijf gemeente Diemen.

De quickscan is ingevuld op basis van de MPG gegevens met betrekking op de jaarrekening 2014 (T= -1), jaarrekening 2015 (T=0), jaarrekening 2016 (T=1), jaarrekening 2017 (T=2),

jaarrekening 2018 (T=3) en jaarrekening 2019 (T=4). Deze quickscan is getoetst door een extern fiscaal bureau en de getrokken conclusies worden als juist beoordeeld.

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

Een belangrijke opmerking bij de quickscan is dat alle interne gemeentelijke verrekeningen moeten worden gecorrigeerd op de grondexploitatie (*grondbedrijfvreemde activiteiten*). Dit betekent dat in het verleden gedane afboekingen, geactiveerde kosten en winst- en verliesneming uit de grondexploitaties zijn gehaald. Om die reden komt het totale saldo van de grondexploitaties in de gemeente Diemen voor de quickscan negatief uit.

Conclusie

Het resultaat van de activiteiten bedraagt voor dit jaar € 1,8 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 m²	100%

Tabel 1: Ruimtegebruik grondexploitatie Plantage de Sniep

8.1.2 Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten

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

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

BPD / Dura Vermeer

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

In 2014 is een mediationtraject tussen gemeente en de ontwikkelende partijen (Dura Vermeer en BPD) afgerond en de afspraken die in dit traject zijn gemaakt zijn vastgelegd in de 'Allonge – Koopovereenkomst in vervolg op de samenwerkingsovereenkomst Plantage De Sniep te Diemen'. De daarin gemaakte afspraken over grondprijzen en momenten van grondafname zijn reeds vertaald in de voorgaande grondexploitatie(s). Deze afspraken zijn ook voor de nu geactualiseerde grondexploitatie het uitgangspunt.

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



Afbeelding 2: Impressie woningen deelplan T

De Gemeente en andere ontwikkelaars

De Deelplannen F, L (Punt Sniep), M&T, P, en Q zijn en worden door de gemeente

ontwikkeld in combinatie met andere ontwikkelaars.

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

- De verkoop van de vrije kavels van deelplan F is voorspoedig verlopen, alle koopovereenkomsten zijn gesloten en eind 2017 zijn alle kavels geleverd aan de zelfbouwers. In 2019 zijn de meeste kavels ontwikkeld en worden de laatste kavels bebouwd.
- De ontwikkeling en de verkoop van de Punt Sniep (deelplan L) is in 2016 gegund na een tenderprocedure aan ABC Planontwikkeling BV/Westplan Investors NV. De uitkomsten van deze gunning zijn reeds meegenomen in de voorgaande actualisatie grondexploitatie. Het plan van ABC Planontwikkeling BV/Westplan Investors NV is verder uitgewerkt: 202 woningen/appartementen, een horecavoorziening, een sloepenhaventje en parkeren grotendeels opgelost in een parkeergarage. Voor de Punt Sniep is ingestemd met uitstel van grondlevering middels het sluiten van een allonge. De grond is in het voorjaar 2018 geleverd. Het definitieve ontwerp is vastgesteld en de omgevingsvergunning is afgegeven. In juli 2018 is begonnen met de bouw. De oplevering van de woningen staat gepland in het laatste kwartaal van 2020.
- Voor de deelplannen M&T heeft de gemeente samen met ontwikkelaar DID een plan uitgewerkt voor 208 woningen in zowel de vrije sector huur als de sociale huur. De verdeling hiervan is ongeveer 50/50. In december 2018 is het koopcontract voor de grond getekend tussen de gemeente en de ontwikkelaar. In juli 2019 is deelplan M geleverd aan de ontwikkelaar en is er daaropvolgend gestart met de bouw. In november 2019 is deelplan T (zie afbeelding 2) geleverd aan de ontwikkelaar en is er daaropvolgend ook de gestart met de bouw. Bij het sluiten van de koopovereenkomst voor beide deelplannen was het bestemmingsplan voor Deelplan T nog niet onherroepelijk. Deze is begin november, vlak voor de levering van de grond, onherroepelijk geworden. Naar verwachting worden de woningen van deelplan M geleverd begin 2021 en de woningen van deelplan T begin 2022.
- Voor deelplan P (de vrijkomende oude schoollocatie) is door de ontwikkelaar DID een Definitief Ontwerp uitgewerkt met 15 grondgebonden woningen (zie afbeelding 3). De koopovereenkomst tussen de gemeente en ontwikkelaar is getekend eind augustus 2018. In oktober 2019 is de grond aan de ontwikkelaar geleverd en is er gestart met de bouw van de woningen. Naar verwachting worden de woningen opgeleverd in het derde kwartaal van 2020.
- Deelplan Q, de Woonhoeve bestaande uit 12 appartementen, is medio 2016 aan de ontwikkelaar geleverd en is medio 2017 opgeleverd.

Overige ontwikkelingen

Deelplan R – Rietschuur

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

aan de grondexploitatie Plantage de Sniep. Het idee is om deelplan R en het toekomstige toe te voegen gebied van de Rietschuur integraal te ontwikkelen.

Noodlokalen basisschool de Kersenboom

In augustus 2018 is de brede school de Kersenboom opgeleverd en in gebruik genomen. Als gevolg van een grotere groei van het aantal leerlingen dan geprognosticeerd, is inmiddels de volledige capaciteit van het gebouw benut. Dit betekent dat er op korte termijn noodlokalen moeten worden gerealiseerd om deze extra groei op te vangen. Op dit moment is het voorstel om deze noodlokalen op een locatie tussen de tennisvelden van het sportpark De Diemen en de school de Kersenboom te realiseren. Voor de bouw van deze noodlokalen en voor de nodige aanpassingen in de openbare ruimte, wordt er in het eerste kwartaal van 2020 een apart investeringsbudget aangevraagd.



Afbeelding 3: Impressie ontwikkeling Deelplan P.

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.)	106	0	106
vrije sector huur (app.)	339	0	339
appartement koop	12	0	12
rijwoning koop	424	0	424
2 nd -kap koop	101	0	101
vrijstaand koop	85	5	90
totaal	1.067	5	1.072

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

Tabel 2: Programma Plantage de Sniep

8.1.4 Verschillenanalyse

In tabel 3 zijn de verschillen weergegeven ten opzichte van de vorige vastgestelde grondexploitatie. Bij de Jaarrekening van 2018 sloot de grondexploitatie qua eindwaarde op circa € 0,110 mln. positief en qua contante waarde is dit verschil circa € 0,101 mln. positief. De verschillen zijn ten opzichte van die stand weergegeven. Te zien valt dat de grondexploitatie jaarrekening 2019 wederom een positief verschil laat zien ten opzichte van vorig jaar. Het resultaat op eindwaarde is circa € 0,125 mln. positief en op contante waarde is dit verschil ca. € 0,116 mln. positief.

KOSTEN (in euro)	1-1-2019	1-1-2020	verschil
verwerving	29.742.665	29.742.473	-192
bouwrijpmaken	19.764.514	19.201.404	-563.110
woonrijpmaken	15.326.915	15.164.968	-161.946
plankosten	15.375.227	15.917.665	542.438
kosten afschrijven en activeren	22.554.807-	22.433.369-	121.439
overige kosten	4.061.758	4.061.759	1
totale kosten	96.637.757	96.772.833	135.077
OPBRENGSTEN (in euro)			
verkopen	83.726.688	83.737.052	10.364
subsidies	-	-	-
gemeentelijke bijdragen	1.375.851	1.375.851	-
overige opbrengsten	11.807.605	11.809.630	2.025
totale opbrengsten	96.910.144	96.922.533	12.389
SALDO NOMINAAL (in euro)	272.387	149.699	-122.688
kosten- en opbrengstenstijging	94.029-	27.888-	66.142
renteberekening	61.602-	3.238	64.840
SALDO CONTANTE WAARDE	105.757	115.533	9.776
op eindwaarde per 31-12-2023	116.756	125.050	8.293

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

Raming ProRail kosten geluidschermen

Op 29 januari 2020 heeft ProRail de Kostennota geluidschermen met de gemeente gedeeld. Hierin is een raming gemaakt van de kosten voor de aanleg van de geluidschermen bij de deelplannen M&T, deelplan Zuid en de Punt Sniep. Dit is ook de raming op basis waarvan de gemeente een zogenaamde realisatieovereenkomst met ProRail gaat afsluiten. Deze raming is hoger uitgevallen, dan de eerder gemaakte globale raming door RHDHV in opdracht van de gemeente. De verklaring ligt aan het feit dat dit project nu in een verdere fase is, waarbij de kosten beter kunnen worden gespecificeerd. Aanvankelijk werd bijv.

aangenomen dat de nieuwe geluidschermen op de bestaande fundering konden worden aangebracht, dit blijkt niet het geval te zijn. Om deze en andere redenen is de totale raming voor het project geluidschermen met 196,5K toegenomen.

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

Bouwrijpmaken en woonrijpmaken

Bouw- en woonrijp maken Sniep Noord

De grondexploitatie Plantage de Sniep komt steeds meer in de afrondende fase. Daardoor is het steeds beter te specificeren welke werkzaamheden op het vlak van bouwrijp maken nog moeten worden uitgevoerd, welke kunnen komen te vervallen en welke goedkoper of duurder zijn uitgevoerd dan aanvankelijk begroot.

Hieruit is gebleken dat een groot gedeelte van de geraamde kosten van het bouwrijp maken van de Sniep Noord vrij kan vallen. Het gaat hier enerzijds om dubbel geraamde posten en anderzijds om voordeliger uitgevoerde werkzaamheden dan aanvankelijk begroot. Om deze en andere redenen is de totale raming voor het bouwrijp maken van de Sniep Noord met 388K en de totale raming voor het woonrijp maken van de Sniep Noord met 398K afgenomen.

Bouw (en woon) rijp maken Deelplan N

Het bouw- en woonrijp maken van Deelplan N bevindt zich in de afrondende fase. Alle opdrachten voor het uitvoeren van de betreffende werkzaamheden zijn verstrekt. De uitvoering van het werk pakt in een paar opzichten voordeliger uit dan aanvankelijk geraamd, bijv. op het gebied van de aanleg van openbare verlichting, openbaar groen en vuilniscontainers. Daarnaast kende de geraamde post bouw- en woonrijp maken Deelplan N een post onvoorzien, wat het overbodig maakt.

Doordat nu de totale opdrachtsom bekend is, kan het teveel geraamde bedrag voor deze werkzaamheden vrij komen te vallen. Het gaat hier om een bedrag van 234K.

Herstelwerkzaamheden zettingen Deelplan Zuid

In het vorige MPG is er voorzichtigheidshalve een voorschot genomen op het mogelijke risico (uit het MPG daarvoor) dat er in deelplan Zuid maatregelen genomen moeten worden om de geconstateerde forse zettingen tegen te gaan. Verdere monitoring in het afgelopen jaar heeft nog niet definitief kunnen uitwijzen welke maatregelen er moeten worden genomen. Het is echter wel mogelijk geweest de uit voorzorg opgenomen kosten duidelijker te specificeren. Dit heeft geresulteerd in een vermindering van de post bouwrijp maken met 32K, maar een vermeerdering van de post woonrijp maken met 229K.

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 vrijgevallen uit de raming. Dit zorgt voor een vrijval in de plankosten. Daarentegen zijn er ook wat kosten op het vlak van bouw- en woonrijp maken bij gekomen. Dit zorgt weer voor een gedeeltelijke

verhoging van de plankosten. De grootste verhoging heeft echter plaatsgevonden op basis van de historische geboekte plankosten en een historische analyse van de verhouding geboekte plankosten in relatie tot de geboekte kosten in de uitvoering. Deze rechtvaardigt een forse herijking van de plankosten op het gebied van procesbegeleiding en communicatie, ontwerp en engineering en directie en toezicht. Dit zorgt in totaal voor een ophoging van ca. € 469,5 K.

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 geluidscherm Plantage de Sniep

Naar analogie van eerdere besluiten om investeringen in de openbare ruimte met een maatschappelijk nut te activeren, zijn bij het MPG 2016 ook de investeringen voor de geluidschermen langs deelplannen J, M, T en L in de grondexploitatie opgenomen om te activeren. In het vorige MPG is er bepaald dat de te in mindering te brengen subsidie niet mee kan worden geactiveerd.

Aangezien ProRail dit jaar een kostennota heeft gemaakt met een raming van de kosten voor het project geluidschermen, is het sinds kort duidelijk te specificeren uit wat voor kostensoorten de totale raming bestaat. Het gedeelte dat bestaat uit plankosten, kan niet mee worden geactiveerd. Deze is daarom van de activeerbare kosten afgetrokken. Dit zorgt in totaal voor een verschil van € 118K met het in het vorige MPG geraamde bedrag.

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

Verkopen

Renteopbrengst door vertraging levering Deelplan M

Door het handelen van de ontwikkelaar van Deelplan M is er vertraging geweest in de levering van de grond van het betreffende deelplan. Er is echter contractueel een rente afgesproken met de ontwikkelaar bij verlate levering van de grond. Dit heeft gezorgd voor een incidentele meeropbrengst rente van circa € 10,5K.

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. € 0,55 mln. voordelig en € 0,55 mln. nadelig t.o.v. het huidige saldo van de grondexploitatie.

Nb. De mogelijke gevolgen zijn weergegeven op netto contante waarde per 1 januari 2020.

GEVOELIGHEIDSANALYSE / EFFECTENANALYSE		€ gevolg			VOORDELIG	NADELIG
Spreading	gevolgen	voordelig	conform grex	nadelig		
1 rentestand	Daalt of stijgt met 0,5%	1,0%	1,5%	2,0%	-1.442	-1.897
2 kostenstijging (index inflatie)	Daalt met 1% of stijgt met 1%	1,0%	2,0%	3,0%	14.334	13.388
3 opbrengstenstijging (index inflatie)	Daalt of stijgt met 1%	1,0%	0,0%	-1,0%	34.138	33.600
4 kostenraming verwerving, sloop en milieu	Daalt of stijgt met 5%	-5%	budget conform grex	5%	132.736	132.736
5 kostenraming bouwrijp en woonrijp	Daalt of stijgt met 5%	-5%	budget conform grex	5%	274.825	274.825
6 kostenraming plankosten	Daalt of stijgt met 5%	-5%	budget conform grex	5%	78.322	78.322
7 opbrengstenraming verkopen	Daalt of stijgt met 1%	1%	budget conform grex	-1%	14.098	14.098
8 opbrengstenraming overige opbrengsten	Daalt of stijgt met 1%	1%	budget conform grex	-1%	0	0
Totaal					€ 547.011	€ 545.072

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

8.1.5.2 Kansen- en risicoanalyse: project specifieke onzekerheden

Zoals in het 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 ingecalculleerd, welke op het moment van schrijven nog niet kwantificeerbaar zijn.

Gebeurtenis	Waarschijnlijk	Risicokans	€ Risico
RISICO'S			
Totaal	€ 1.215.504	44%	€ 536.752
Gebeurtenis	Waarschijnlijk	Risicokans	€ KANS
KANSEN			
Totaal	€ 115.434	50%	€ 57.717
SALDO	€ 1.100.070	44%	€ 479.035

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.

Het grootste risico is dat 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. Het gewogen risico is € 200.000.

Ten aanzien van het saldo van kansen en risico's van **€ 0,479 mln.** wordt opgemerkt dat dit reeds is afgedekt middels een risicoreservering bij de Jaarrekening 2019. Zie daarvoor de risicoparagraaf van deze Jaarrekening. Het eventuele negatieve financiële effect kan daarmee dus al grotendeels worden opgevangen.

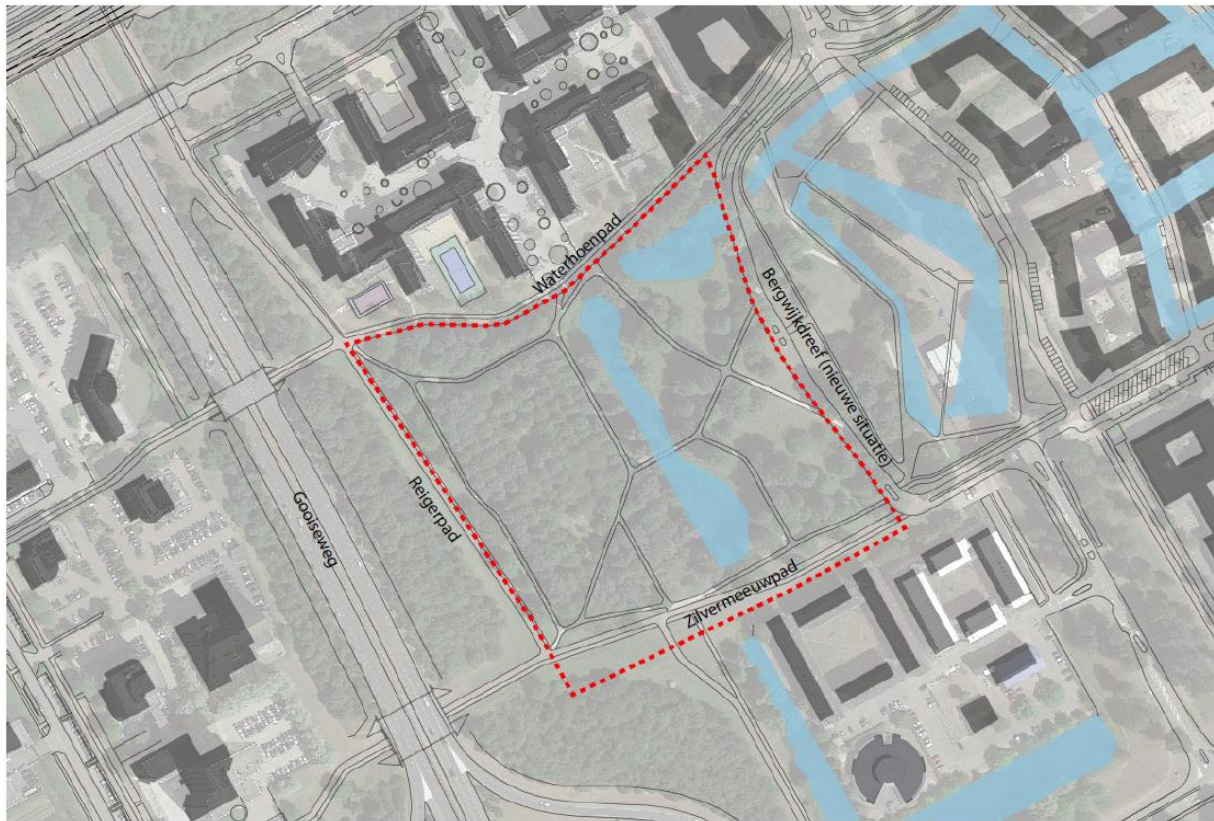
Bij de Programmabegroting 2019 was dit voorziene risico ca.€ 2,0 mln. Ten opzichte van de begroting 2019 is het risico dan ook afgenomen. Dit is te verklaren doordat een groot deel van de risico's zijn afgewend of deels zijn ingecalculeerd in de raming van de grondexploitatie. Daarnaast hebben zich kansen 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).



Plangebied Holland Park West

Afbeelding 1: Overzichtskaat plangebied

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

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

Tabel 1: Ruimtegebruik

8.2.2 Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten

De Europese aanbestedingsprocedure voor ontwikkeling is eind 2019 afgerond, met het sluiten van een Koop-en Realisatieovereenkomst (KRO). Het plan Xplore van de combinatie BPD en Dura Vermeer is als eerste geëindigd (zie afbeelding 2). Het plan bestaat uit 706 woningen in de sociale huur, middeldure huur en vrije sector. Naast woningen komt hier de brede school voor 700 leerlingen, een kinderdagverblijf, BSO en een sportzaal. En ondersteunende kleinschalige voorzieningen. Het plan is op kwaliteit als beste beoordeeld. Naast de kwaliteit heeft deze inschrijver ook het hoogste bod op de grond uitgebracht.

Het voorontwerp bestemmingsplan is inmiddels in procedure gebracht. Dit is een globaal bestemmingsplan. Ook het ontwerp is al zo goed als af en zal binnenkort in procedure worden gebracht waarbij wij sturen op vaststelling medio 2020. Dit is een gedetailleerd bestemmingsplan gebaseerd op de winnende inschrijving voor het gebied.

Planning is dat de brede school in de zomer van 2022 wordt opgeleverd en dat het totale plan in 2025 gereed is.



Afbeelding 2: Schetsontwerp Xplore.

8.2.3 Programma

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

Woningbouw

Vanuit het beleidsveld Wonen en op basis van een amendement van de gemeenteraad bij vaststelling van de grondexploitatie is een segmentering in het woningbouwprogramma bepaald, welke recht doet aan de ambities vanuit de gemeentelijke Woonvisie. Deze voorwaarden zijn als eisen in de aanbesteding voorgeschreven.

Dit leidt tot een programma waarin 706 woningen zijn opgenomen, met de onderstaande onderverdeling (Tabel 2) 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.

Totaal	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	Totaal
sociale huur 25 - 45	0	44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30	0	0	0	0	74
sociale huur 45 - 70	0	41	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	28	0	0	0	0	74
sociale huur 70 - 100	0	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	36	0	0	0	0	64
midden huurwoningen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	87	0	4	23	0	0	58	172
Vrije sector	59	0	15	44	17	30	33	22	16	35	0	11	0	0	20	17	3	322
Totaal	59	110	15	44	17	30	33	22	16	35	87	19	98	23	20	17	61	706
Waarvan mogelijk toegankelijk	0	110	9	34	12	26	28	18	11	24	87	17	4	23	16	13	58	490

Tabel 2: Woningbouwprogramma

Brede School

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

Kleinschalige voorzieningen

Kleine voorzieningen stimuleren leven in de buurt. In Holland Park West is daarom ruimte voor een aantal kleine maatschappelijke voorzieningen in de plinten van de gebouwen. Detailhandel en horeca zijn uitgesloten. In de KRO is afgesproken dat er 1.506 m2 bvo voorzieningen worden gerealiseerd.

Parkeren

Het totaal aantal te realiseren parkeerplaatsen bedraagt ca. 601 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. 424 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein (in pandig parkeerkelder). Het overige, ca. 177 parkeerplaatsen, worden gerealiseerd op maaiveld in het openbaar gebied.

8.2.4 Verschillenanalyse

In tabel 3 en 4 zijn de verschillen weergegeven ten opzichte van de vorige vastgestelde grondexploitatie. Bij de Jaarrekening van 2018 sloot de grondexploitatie qua eindwaarde op

circa € 4,8 mln. positief. De verschillen zijn ten opzichte van die stand weergegeven. Te zien valt dat de grondexploitatie Jaarrekening 2019 een fors positief verschil laat zien ten opzichte van vorig jaar. Het resultaat op eindwaarde is circa € 26,3 mln. positief en op (netto) contante waarde is dit ca. € 23,4 mln. positief.

	1-1-2019	1-1-2020	verschil
SALDO NOMINAAL	5.514.463	25.053.809	19.539.346
kosten- en opbrengstenstijging	889.348-	214.785-	674.563
renteberekening	154.202	1.487.504	1.333.302
SALDO CONTANTE WAARDE	4.160.852	23.377.837	19.216.984
op eindwaarde per 31-12-2025	4.779.317	26.326.527	21.547.210

Tabel 3: Verschillen saldo contante waarde en eindwaarde

Bedragen in €	
	verschil
Verwerving en inbreng	0
Sloop en milieuvorzieningen	0
Bouwrijpmaken	-1.774.262
Woonrijpmaken	-3.337.003
Plankosten	-233.335
Afdrachten en fondsen	0
Diverse kosten en winstname	154.218
Totale kosten	-5.190.382
OPBRENGSTEN	
Verkopen	14.348.964
Subsidies	0
Gemeentelijke bijdragen	0
Overige opbrengsten	0
Totale opbrengsten	14.348.964
SALDO NOMINAAL	19.539.346
kosten- en opbrengstenstijging	674.563
renteberekening	1.333.302
SALDO CONTANTE WAARDE	19.216.984
op eindwaarde per 31-12-2025	21.547.210

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

Er wordt onderstaand een toelichting gegeven op hoofdlijnen op de belangrijkste afwijkingen. Een deel van de afwijkingen heeft zich reeds voorgedaan en een deel komt voort uit aangepaste verwachtingen over toekomstige kosten en opbrengsten.

Bouwrijpmaken en woonrijpmaken

Kosten bouwrijpmaken

Bij de vorige vastgestelde grondexploitatie werd nog uitgegaan van de fictie dat de gemeente alles bouw- en woonrijp zou maken. Bij de aanbesteding is ook de opdracht om het volledige plangebied bouw- en woonrijp te maken, mee aanbesteed. Door de aanbesteding zijn dan

ook de het grootste deel van de bouw- en woonrijpmaakkosten voor de gemeente vervallen. Het bouw- en woonrijpmaken wordt gedaan door de ontwikkelaar, die de kosten hiervoor heeft verdisconteerd in het grondbod. Daardoor ca. € 1.851K minder bouwrijpmaakkosten. Een post voor tijdelijke maatregelen om het plangebied te beheren en de sociale en verkeersveiligheid te waarborgen is toegevoegd. Ca. 77K meer bouwrijpmaakkosten.

Kosten woonrijpmaken

Zie onder bouwrijpmaken. Ca. € 3.495K minder woonrijpmaakkosten, aangezien dit door de ontwikkelaar wordt uitgevoerd.

De reeds opgenomen post voor de wijkaansluiting/aanhelingen van het plangebied op de omgeving is omhoog bijgesteld. Deze kosten vallen buiten de scope van de opdracht van de ontwikkelaar. Op basis van ervaringscijfers en wellicht het toevoegen van een VRI zullen de kosten toenemen. Ca. € 93K meer woonrijpmaakkosten.

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

Plankosten

Herziening plankosten

De plankosten zijn op postniveau flink gewijzigd. De plankosten voor eigen ontwerpkosten en toetsing directie/toezicht is fors verlaagd, aangezien bouw- en woonrijpmaken door de ontwikkelende partij wordt uitgevoerd. Slechts een klein deel van de werkzaamheden wordt nog onder regie van gemeente uitgevoerd. Ca. € 1.414 minder plankosten.

Daarentegen zijn de plankosten voor projectmanagement, grondzaken, communicatie en juridische kosten verhoogd, aangezien het plan in 4 planfasen wordt uitgevoerd en er een stevig contract met dito afbreukrisico is gesloten. Er zal meer controle en stevige regie vanuit de gemeente moeten worden gevoerd om te bewerkstelligen dat de ontwikkelaar zich aan alle voorwaarden van de KRO houdt. Ca.€ 650K meer plankosten.

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 jaren sinds vaststelling van de grondexploitatie fors gestegen. Een eerste effect hiervan was verwerkt in de actualisatie van de grondexploitatie per 1-1-2019, mede op basis van extern deskundig advies.

Inmiddels is uit de aanbesteding een fors hoger grondbod gebleken, dan waar rekenkundig in de grondexploitatie bij MPG 2018 rekening mee werd gehouden. Dit levert bij actualisatie nu een fors verschil in grondopbrengsten op. Ca. € 14.353K meer opbrengsten.

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 is uitgezet bij meerdere partijen is ook gebleken dat

er grote verschillen zijn tussen de geboden grondprijzen van de verschillende deelnemende inschrijvers.

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 5 is af te lezen dat onder invloed van positieve of negatieve macro-economische ontwikkelingen het saldo van de grondexploitatie een breedte heeft van ca. **€ 0,77 mln.** voordelig en **€ 0,76 mln.** nadelig t.o.v. het huidige saldo van de grondexploitatie.

Nb. De mogelijke gevolgen zijn weergegeven op netto contante waarde per 1 januari 2020.

GEOVOELIGHEIDSANALYSE / EFFECTENANALYSE		€ gevolg				
Spreading	gevolgen	voordelig	conform grex	nadelig	VOORDELIG	NADELIG
1 rentestand	Daalt of stijgt met 0,5%	1,0%	1,5%	2,0%	-446.436	-452.647
2 kostenstijging	Daalt of stijgt met 1%	1,0%	2,0%	3,0%	147.523	150.566
3 opbrengstenstijging	Daalt of stijgt met 1%	1,0%	0,0%	-1,0%	527.341	522.441
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%	20.955	20.955
6 kostenraming plankosten	Daalt of stijgt met 5%	-5%	budget conform grex	5%	183.810	183.810
7 opbrengstenraming verkopen	Daalt of stijgt met 1%	1%	budget conform grex	-1%	332.656	332.656
8 opbrengstenraming overige opbrengsten	Daalt of stijgt met 1%	1%	budget conform grex	-1%	2.225	2.225
Totaal					€ 768.073	€ 760.006

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

8.2.5.2 Kansen- en risicoanalyse: projectspecifieke onzekerheden

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

In tabel 6 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	€ 440.001	30%	€ 132.000
Gebeurtenis	Waarschijnlijk	Kans	€ Kans
KANSEN			
Totaal	€ 0	0%	€ 0
SALDO	€ 440.001	30%	€ 132.000

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

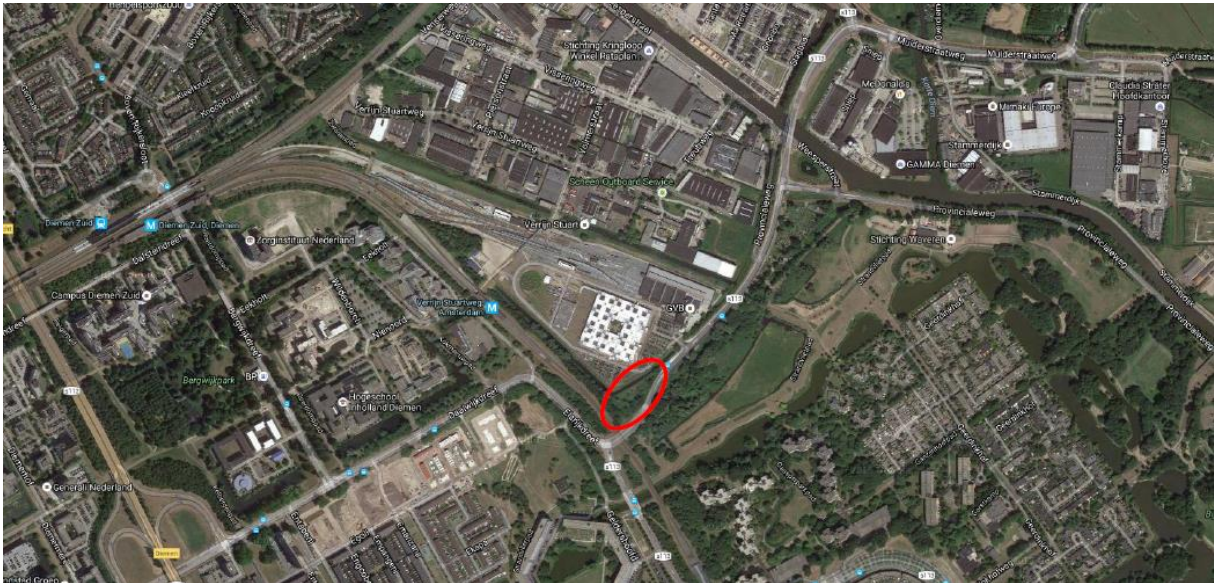
Vanwege gevoeligheid van de informatie is in de geheime bijlage B4 een overzicht van alle kansen en risico's opgenomen en wordt deze niet in de openbaarheid weergegeven.

Ten aanzien van het saldo van kansen en risico's van € 132K wordt opgemerkt dat dit reeds is toegevoegd aan de risicoreservering van de overige projecten bij de Jaarrekening 2019. 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 Bergwijkpark, was deels in eigendom van de gemeente Diemen en deels in eigendom van de gemeente Amsterdam. Inmiddels zijn beide percelen verkocht aan BP. Het plangebied ligt aan de Provinciale weg globaal gezien ten zuiden van Bedrijventerrein Verrijn Stuartweg en de GVB-locatie (zie afbeelding 1).



Afbeelding 1: Overzichtskartaat plangebied

Het plangebied is ca. 4.700 m² groot. Hiervan is ca. 3.400 m² uitgegeven als bouwkvavel 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 kadaster	3.431 m ²	73%
verharding	m ²	0%
groen	1.269 m ²	27%
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 bouwrijp gemaakt; het terrein is opgeschoond en de natuurvriendelijke oever is aangelegd. Met gemeente Amsterdam is de grondaankoop afgehandeld en de juridische levering van Amsterdam naar Diemen heeft het voorjaar 2019 plaatsgevonden. De doorverkoop van het totale perceel (deel van Amsterdam en deel reeds

eigendom gemeente Diemen) aan tankstation eigenaar BP heeft daaropvolgend plaats gevonden.

Wat betreft de planologische procedures is het bestemmingsplan inmiddels onherroepelijk en heeft BP de omgevingsvergunning verkregen. Eind 2019 is gestart met de bouw.

8.3.3 Programma

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

Overig programma	waarvan grond geleverd	nog te leveren	totaal
kantoren	0	0	0
bedrijven	3.431 m ²	m ²	3431
commerciële voorzieningen	0	0	0
niet-commerciële voorzieningen	0	0	0
totaal	3.431	-	3.431

Tabel 2: Programma

8.3.4 Verschillenanalyse

In het onderstaande overzicht zijn de verschillen weergegeven ten opzichte van de grondexploitatie met standlijn 1-1-2019. Bij het MPG 2018 sloot de grondexploitatie op circa € 0,181 mln. (eindwaarde). De verschillen zijn ten opzichte van die stand weergegeven. Te zien valt dat de grondexploitatie Jaarrekening 2019 een klein positief verschil laat zien ten opzichte van de vorige versie. Het resultaat op eindwaarde is circa € 0,190 mln. positief en op (netto) contante waarde is dit ca. € 0,187 mln. positief (zie tabel 3).

KOSTEN	1-1-2019	1-1-2020	Vershil
verwerving	498.789	503.984	5.195
sloop en milieuvorzieningen	-	-	0
bouwrijpmaken	111.122	123.190	12.068
woonrijpmaken	31.642	31.642	0
plankosten	165.133	150.690	-14.443
afdrachten en fondsen	-	-	0
diverse kosten en winstname	2.658	2.510	-148
totale kosten	809.343	812.016	2.673
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			
kosten- en opbrengstenstijging	10.532-	257-	10.274
renteberekening	655	3.208	2.553
saldo contante waarde	173.765	187.193	13.428
op eindwaarde per 31-12-2020	180.780	190.934	10.154

Tabel 3: Verschillen kosten en baten huidige en voorgaande grondexploitatie: **voorafgaande aan winstneming**

Echter in navolging van voorschriften van de Commissie BBV heeft tussentijdse winstneming van € 125.000 plaatsgevonden.

Het resultaat op eindwaarde wordt daarmee definitief is circa € 0,064 mln. positief en op (netto) contante waarde is dit ca. € 0,063 mln. positief (zie tabel 4).

KOSTEN	1-1-2019	1-1-2020	Vershil
verwerving	498.789	503.984	5.195
sloop en milieuvoorzieningen	-	-	0
bouwrijpmaken	111.122	123.190	12.068
woonrijpmaken	31.642	31.642	0
plankosten	165.133	150.690	-14.443
afdrachten en fondsen	-	-	0
diverse kosten en winstname	2.658	127.510	124.852
totale kosten	809.343	937.016	127.673
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			
kosten- en opbrengstenstijging	10.532-	257-	10.274
renteberekening	655	1.333	678
saldo contante waarde	173.765	62.804	-110.961
op eindwaarde per 31-12-2020	180.780	64.059	-116.721

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

Er wordt onderstaand een toelichting gegeven op hoofdlijnen op de belangrijkste afwijkingen. Een deel van de afwijkingen heeft zich reeds voorgedaan en een deel komt voort uit aangepaste verwachtingen over toekomstige kosten en opbrengsten.

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 gebeurd, is het terrein opgeschoond en de natuurvriendelijke oever aangelegd. In de restant raming is rekening gehouden met de aanleg van een extra blusvoorziening voor de brandweer. Hierdoor bedragen de bouwrijpmaakkosten ca. € 12K meer. Er blijft een risico bestaan voor de verplaatsing van het tracé van Liander alsmede een claim van BP inzake het bouwrijpmaken, zie de kansen en risico analyse.

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

Plankosten*Herziening plankosten*

De plankosten zijn opnieuw geraamd op basis van de nieuwe ramingen voor bouwrijp- en woonrijpmaken en op basis van de ervaringscijfers van daadwerkelijk gemaakte kosten van afgelopen jaren. Dit zorgt voor een verlaging van de raming voor plankosten (€ -14K).

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

Diverse kosten en winstname

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

8.3.5 Risico's en effectenanalyse*8.3.5.1 Effectenanalyse: macro-economische onzekerheden*

Grondexploitaties zijn onderhevig aan diverse factoren als de stand van de rente, de inflatie, de stand van de economie, de marktsituatie etc. Hoe die ontwikkelingen zich voordoen is ongewis. In de grondexploitaties gaan we uit van voorzichtig realistische inschattingen. Voor de inschatting van de marktsituatie baseren we ons vooral op de verkoopervaringen die de afgelopen tijd zijn opgedaan in diverse projecten in de gemeente Diemen. Om het bestuur, 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 5 is af te lezen dat onder invloed van positieve of negatieve macro-economische ontwikkelingen het saldo van de grondexploitatie een breedte heeft van ca. € 2.304 voordelig en € 2.303 nadelig t.o.v. het huidige saldo van de grondexploitatie.

Deze is dus weinig gevoelig inmiddels.

Nb. De mogelijke gevolgen zijn weergegeven op netto contante waarde per 1 januari 2020.

VOELIGHEIDSANALYSE / EFFECTENANALYSE		€ gevolg				
Spreading	gevolgen	voordelig	conform grex	nadelig	VOORDELIG	NADELIG
rentestand	Daalt of stijgt met 0,5%	1,0%	1,5%	2,0%	-436	-436
kostenstijging	Daalt of stijgt met 1%	1,0%	2,0%	3,0%	126	125
opbrengstenstijging	Daalt of stijgt met 1%	-1,0%	0,0%	1,0%	0	0
kostenraming verwerving, sloop en milieu	Daalt of stijgt met 10%	-10%	budget conform grex	10%	0	0
kostenraming bouwrijp en woonrijp	Daalt of stijgt met 10%	-10%	budget conform grex	10%	1.944	1.944
kostenraming plankosten	Daalt of stijgt met 10%	-10%	budget conform grex	10%	670	670
opbrengstenraming verkopen	Daalt of stijgt met 1%	1%	budget conform grex	-1%	0	0
opbrengstenraming overige opbrengsten	Daalt of stijgt met 1%	1%	budget conform grex	-1%	0	0
Totaal					€ 2.304	€ 2.303

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

8.3.5.2 Kansen- en risicoanalyse: projectspecifieke onzekerheden

Net zoals bij de actualisatie 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 6 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	€ 149.001	43%	€ 63.460
Gebeurtenis	Waarschijnlijk	Risicokans	€ Kans
KANSEN			
Totaal	€ 18.000	28%	€ 5.040
SALDO	€ 131.001	45%	€ 58.420

Tabel 6: 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 **€ 58K** wordt opgemerkt dat dit reeds is afgedekt middels een risicoreservering bij de Jaarrekening 2019. Zie daarvoor de risicoparagraaf. Het eventuele negatieve financiële effect kan daarmee dus al grotendeels worden opgevangen.

9 GEHEIME BIJLAGEN (Separaat document)

A) Financiële overzichten Plantage de Sniep

1. Samenvatting
2. Verschillenanalyse met MPG 2018
3. Overzicht boekwaarde
4. Risico- en kansanalyse
5. Kasstroom
6. Financiële overzichten kosten en opbrengsten

B) Financiële overzichten Holland Park West

1. Samenvatting
2. Verschillenanalyse met MPG 2018
3. Overzicht boekwaarde
4. Risico- en kansanalyse
5. Kasstroom
6. Financiële overzichten kosten en opbrengsten

C) Financiële overzichten Nieuwe locatie tankstation

1. Samenvatting
2. Verschillenanalyse met MPG 2018
3. Overzicht boekwaarde
4. Risico- en kansanalyse
5. Kasstroom
6. Financiële overzichten kosten en opbrengsten

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