Gemeente Diemen

MEERJARENPERSPECTIEF GRONDZAKEN

Jaarrekening 2021

Team Projecten



Datum: 29 februari 2022
Status: Concept
Team: Projecten
Steller: Suzanne de Groot & Faidon Rigas

SAMENVATTING 4

1 INLEIDING 7

1.1 Voor wie en waarom een MPG 7
1.2 Relatie met de jaarrekening en de begroting 8
1.3 Leeswijzer en begrippenlijst 8
1.3.1 Leeswijzer 8
1.3.2 Begrippenlijst 9
1.3.3 Rol gemeenteraad bij het MPG 9
1.4 Aandachtspunten bij dit MPG 9
1.4.1 Erfpacht 9
1.4.2 Corona 9
1.4.3 Nieuwe grondexploitatie Sociale woningbouw Buitenlust 10
1.4.4 Afsluiten grondexploitatie Nieuwe locatie tankstation 10

2 ACTUALISATIE GRONDEXPLOITATIES 11

2.1 Uitgangspunten 12
2.1.1 Gehanteerde berekeningsmethodiek en parameters 12
2.1.2 Herziening grondexploitatie 14

3 GEBIEDSONTWIKKELING HOLLAND PARK 15

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

4 GRONDVOORRAAD 22

4.1 Voorbereidende grondexploitaties (IMVA) 23
4.1.1 Toekomstig bouwproject: locatie Station Diemen Zuid 23
4.1.2 Toekomstige bouwproject: Buitenlust 23
4.1.3 Toekomstige bouwproject: Griend 23
4.2 Strategische gronden (MVA) 25
4.2.1 Inleiding 25
4.2.2 Overzicht gronden 25
4.3 Erfpachtgronden (MVA) 28
4.3.1 Erfpachtgronden wonen 28
4.3.2 Erfpachtgronden overige functies 30
4.3.3 Erfpachtgronden boekwaarde 30

5 FACILITAIR GRONDBELEID 31

5.1 Arent Krijtsstraat 1 31
5.2 Ontwikkeling Vattenfall-locatie t.b.v. verhuizing SAAN 31
5.3 Uitbreiding winkelcentrum Kruidenhof 32
5.4 Herontwikkeling Saan Diemen Zuid 32
5.5 Ontwikkeling Datacenter op Vattenfall-terrein 32

5.6 Recreatievoorziening Overdiemerweg 38-40 32
5.7 Kostenverhaal kleine plannen 33

6 RESERVE GRONDZAKEN en VOORZIENING VERLIES GRONDZAKEN 34

6.1 Doel van Reserve Grondzaken en Verliesvoorziening Grondzaken 34
6.2 Verantwoording 35
6.3 Actuele stand reserve Grondzaken 35

7 VENNOOTSCHAPSBELASTING (Vpb) 39

7.1 Inleiding 39
7.2 Situatie Diemen 39

8 BIJLAGE: DETAILS GRONDEXPLOITATIES 41

8.1 Actieve grondexploitatie: Plantage de Sniep 42
8.1.1 Plangebied en ruimtegebruik 42
8.1.2 Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten 42
8.1.3 Programma 44
8.1.4 Verschillenanalyse 45
8.1.5 Risico's en effectenanalyse 48
8.2 Actieve grondexploitatie: Holland Park West 51
8.2.1 Plangebied en ruimtegebruik 51
8.2.2 Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten 52
8.2.3 Programma 53
8.2.4 Verschillenanalyse 54
8.2.5 Risico's en effectenanalyse 57
8.3 Actieve grondexploitatie: Sociale woningbouw Buitenlust 59
8.3.1 Plangebied en ruimtegebruik 59
8.3.2 Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten 59
8.3.3 Programma 59
8.3.4 Verschillenanalyse 62
8.3.5 Risico's en effectenanalyse 63
8.4 Af te sluiten grondexploitatie: Nieuwe locatie tankstation Provinciale weg 65

9 BIJLAGE: BEGRIPPENLIJST 66

GEHEIME BIJLAGEN (Separaat document) 69

SAMENVATTING

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

Grondexploitaties
De gemeente Diemen had in 2021 vier projecten met een grondexploitatie: Plantage de Sniep, Holland Park West, Nieuwe locatie tankstation en Sociale woningbouw Buitenlust.
De grondexploitatie Nieuwe locatie tankstation wordt bij dit MPG afgesloten, daarom worden hier geen prognoses meer van weergegeven, maar wordt enkel gerapporteerd over de gerealiseerde kosten en opbrengsten.

Verschillen die zijn opgetreden t.o.v. de vorige stand van de grondexploitatie bij het MPG 2021 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		96.445.244
opbrengsten		96.915.252
saldo nominaal		470.008
kosten- en opbrengstenstijging		-102.404
renteberekening		-13.257
op eindwaarde per 31-12-2025	voordelig	354.347
op startwaarde per 1-1-2022	voordelig	327.380
eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen winst		1.053.244

Tabel 1: Financiële kerngegevens Plantage de Sniep[1]

[1] Door de jaren heen zijn er in de grondexploitatie Plantage de Sniep ca. € 32,5 miljoen aan kosten afgeboekt op momenten dat deze verliesgevend was. De bij deze jaarrekening 2021 gepresenteerde winstneming van € 755.000 is een administratieve winstneming, conform BBV-regelgeving en zegt niet iets over de stand van zaken van de winst en verlies van de grondexploitatie als geheel. Zonder de forse afboekingen uit het verleden zou de grondexploitatie een fors verlies laten zien.

Holland Park West

kosten		17.988.259
opbrengsten		34.606.442
saldo nominaal		16.618.183
kosten- en opbrengstenstijging		-216.199
renteberekening		1.053.420
op eindwaarde per 31-12-2027	voordelig	17.455.403
op startwaarde per 1-1-2022	voordelig	15.501.159
eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen winst		27.102.403

Tabel 2: Financiële kerngegevens Holland Park West

Sociale woningbouw Buitenlust

kosten		985.044
opbrengsten		555.000
saldo nominaal		-430.044
kosten- en opbrengstenstijging		-83.921
renteberekening		-9.618
Op eindwaarde per 31-12-2026	nadelig	-523.584
Op startwaarde per 1-1-2022	nadelig	-474.258

Tabel 3: Financiële kerngegevens Sociale woningbouw Buitenlust

Voor een nadere toelichting op de grondexploitaties wordt verwezen naar hoofdstuk 8 en de geheime bijlagen.

<u>Stand Reserve Grondzaken en verlies voorziening Grondzaken</u>
In de Nota Grondbeleid is vastgelegd dat we werken met een Reserve Grondzaken en een Voorziening Verlies Grondzaken. De Reserve Grondzaken is ingesteld als een aparte reserve binnen de gemeentelijke financiën, waardoor de financiële resultaten en risico's van de grondzaken apart zichtbaar zijn ten opzichte van de overige gemeentelijke taken. In de Voorziening Verlies Grondzaken worden verwachte negatieve resultaten van de grondexploitatie(s) voorzien. In het MPG worden de stand van de Reserve Grondzaken weergegeven. In hoofdstuk 6 wordt hier nader op ingegaan.

Financiële mutaties binnen grondexploitaties en andere grondbedrijfactiviteiten, leiden tot een wijziging van de totale stand van de Reserve Grondzaken. Belangrijkste wijzigingen in 2021 zijn geweest:

- het treffen van een verliesvoorziening voor de grondexploitatie Sociale woningbouw Buitenlust (€ - 474K)
- een winstneming in de grondexploitatie Holland Park West (€ + 9.647K)
- een winstneming in de grondexploitatie Plantage de Sniep (€ + 755K)

Dit leidt samen, met overige wijzigingen, per 31-12-2021 tot een stand van de Reserve Grondzaken van **€ 10,076 miljoen** en een stand van de Verlies Voorziening Grondzaken van **€ 0,474 miljoen.**

Belangrijk om te vermelden is dat geprognosticeerde voordelige eindwaardes (zoals blijkt uit de tabellen 1 t/m 3) nog niet aan de stand van de Reserve Grondzaken mogen worden toegevoegd. Voorziene verliezen *moet* je (conform de Commissie BBV) gelijk reserveren en voorziene winsten *mag* je pas nemen op het moment dat ze ook daadwerkelijk gerealiseerd zijn.

Vennootschapsbelasting voor overheidsondernemingen (Vpb)

Vanaf 1 januari 2016 zijn overheidsondernemingen belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Dit betekent dat overheidsondernemingen onder bepaalde voorwaarden vennootschapsbelastingplichtig zijn. Het gemeentelijke grondbedrijf / de gemeentelijke grondexploitaties kunnen aangemerkt worden als mogelijk Vpb-plichtig. Een belangrijke voorwaarde voor het grondbedrijf is of er sprake is van een winstoogmerk. Bij het MPG 2015 is een Quickscan Vpb geïntroduceerd. Op basis hiervan kan beoordeeld worden of er sprake is van structurele winsten. Deze is ook bij dit MPG 2021 geactualiseerd en gedaan.

De voorlopige conclusie is dat voor de gemeente Diemen vanuit de grondbedrijfsactiviteiten geen sprake is van een winstoogmerk. Dit ondanks dat er dit jaar voor het eerst een voorlopig positief resultaat uit de quickscan naar voren komt. Zie hoofdstuk 7 voor een nadere toelichting.

1 INLEIDING

Voor u ligt het Meerjaren Perspectief Grondzaken van de gemeente Diemen (hierna: MPG). Met het MPG worden alle activiteiten m.b.t. het beheren en exploiteren van gronden in één rapportage samengevoegd. Dit MPG wordt jaarlijks opgesteld voor de jaarrekening. Het is van belang dat de grondexploitatie(s) en de invloed hiervan op de gemeentebegroting inzichtelijk zijn. Niet alleen de grondexploitaties krijgen in dit MPG een plek, maar ook de andere (strategische) gronden[2] de gemeente bezit en mutaties in deze grondvoorraad.

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

1.1 Voor wie en waarom een MPG

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

1. Stand van zaken m.b.t. de grondexploitatie(s); o.a.:
   a. Het verklaren en toelichten van verschillen ten opzichte van het MPG zoals vorig jaar gepresenteerd bij de Jaarrekening 2020;
   b. Het weergeven van de risico's en gevoeligheid van de grondexploitatie(s).
2. Stand van zaken m.b.t. de voorbereidende grondexploitaties.
3. Stand van zaken m.b.t. de overige strategische gronden en erfpachtgronden.
4. Stand van zaken m.b.t. tot projecten waar de gemeente faciliterend optreedt.
5. Stand van zaken met betrekking tot de hoogte van de Reserve Grondzaken en Verlies Voorziening Grondzaken.
6. De uitkomsten van de toets voor de Vpb. Het MPG wordt jaarlijks fiscaal getoetst in het kader van de Wet vennootschapsbelasting Overheidsondernemingen.

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

Het MPG wordt jaarlijks gelezen door de accountant. De accountant controleert het stuk niet cijfermatig en / of inhoudelijk, maar kijkt meer naar de financiële ontwikkeling van de grondexploitaties en de gemeentelijke grondposities. De accountant gebruikt het MPG bij de controle van de waardering van onder meer het onderhanden werk (projecten) en de gronden in de Jaarrekening 2021. De teksten in het MPG gelden daarbij als toelichtende verklaring en onderbouwing. Daarbij gaat het niet alleen maar om controle achteraf (achteruit kijken), maar ook om nog toekomstige ontwikkelingen binnen grondexploitaties. Het gaat daarbij vooral om het meedenken in het dekken van verliezen en het signaleren van risico's.[3]

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

1.2 Relatie met de jaarrekening en de begroting

Het MPG dient feitelijk als uitgebreide toelichting op de jaarrekening - waar het gaat om activiteiten die voortkomen uit de grondzakenfunctie - waardoor de informatie in de jaarrekening beknopt kan blijven.
De grondexploitaties geven meerjarig inzicht in de verwachte kosten en opbrengsten (en uiteindelijk het projectresultaat). De meerjarig weergegeven kosten en opbrengsten van de grondexploitaties worden verwerkt in de meerjarenbegroting van de gemeente Diemen. Daarmee dienen de grondexploitaties tevens als onderbouwing van de financieringsbehoefte van de projecten.
De zogenoemde strategische gronden van de gemeente worden op de balans van de gemeente verantwoord als aparte subcategorie strategische gronden onder de Materiële Vaste Activa[4] (MVA).

1.3 Leeswijzer en begrippenlijst

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

1.3.1 *Leeswijzer*

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

[4] Zie voor uitleg tekstkader Hoofdstuk 4

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

1.3.3 *Rol gemeenteraad bij het MPG*
Specifiek voor de gemeenteraad is het MPG relevant om onderstaande redenen:
- Bij de gemeenteraad ligt de bevoegdheid om te besluiten over onttrekkingen en toevoegingen aan de Reserve Grondzaken. Deze mutaties zijn terug te lezen in paragraaf 6.3. Sommige mutaties zijn reeds eerder aan de raad (d.m.v. een kwartaalbrief) voorgelegd. Andere mutaties vergen geen raadsbesluit, omdat deze volgen uit de afspraken in de Nota grondbeleid of voorschriften van de Commissie BBV (bijvoorbeeld verliesneming moet en is geen politieke keuze, idem voor winstneming).
- Bij de raad ligt de bevoegdheid om (werk)kredieten te verstrekken en daarmee financiële kaders te stellen, waarbinnen het college mag handelen. Door het jaarlijks actualiseren van de grondexploitaties en het vervolgens vaststellen van het MPG door de raad, worden deze financiële kaders waarbinnen het college mag handelen, elk jaar geactualiseerd.
- De raad controleert het college vervolgens jaarlijks of zij handelt zoals verwacht mag worden. Verantwoording hierover wordt afgelegd door de beschrijvingen en financiële overzichten in dit MPG. In de praktijk wordt de controle op cijfers (getrouwheid en rechtmatigheid) vooral door de accountant uitgevoerd door controle van de cijfers van de Jaarrekening.

1.4 Aandachtspunten bij dit MPG

1.4.1 *Erfpacht*
De gemeenteraad heeft 28 mei 2020 ingestemd met de herziening van het gemeentelijke erfpachtstel. Vanaf 1 oktober 2020 kunnen eigenaren van woningen op erfpachtgrond hun bestaand tijdelijk erfpachtrecht omzetten in een eeuwigdurende erfpacht en eventueel ook de bloot eigendom van hun erfpachtrecht verwerven. Vanaf het vorige MPG 2020 wordt over de jaarlijkse mutaties en bijbehorende opbrengsten die hieruit voortvloeien gerapporteerd. Zie paragraaf 4.3 voor een nadere toelichting.

1.4.2 *Corona*
Onze maatschappij stond de afgelopen twee jaar geheel in het teken van COVID-19 c.q. Corona en daaruit voortvloeiende maatregelen. Financiële effecten als gevolg van deze maatregelen voor de grondexploitaties en projecten hebben echter niet aanwijsbaar plaatsgevonden, d.w.z. een directe een-op-een relatie is niet te leggen. Er is her en der wel een planvertraging opgetreden (zoals bijvoorbeeld bij Holland Park West) en het is lastiger om aan personeel en materiaal te komen. Dit is een mondiaal verschijnsel. Dit vertaalt zich uiteindelijk wel in toenemende kostenstijgingen, zie voor een nadere toelichting hierover paragraaf 2.1.1.

1.4.3 *Nieuwe grondexploitatie Sociale woningbouw Buitenlust*

De gemeenteraad heeft 16 december 2021 ingestemd met de vaststelling van de grondexploitatie Buitenlust. Dit betekent dat vanaf dit MPG ook over deze grondexploitatie (net als Plantage de Sniep en Holland Park West) wordt gerapporteerd.

1.4.4 *Afsluiten grondexploitatie Nieuwe locatie tankstation*

Met dit MPG wordt ook voor de laatste keer gerapporteerd over de gerealiseerde kosten en opbrengsten over de grondexploitatie Nieuwe locatie tankstation, waarmee deze grondexploitatie wordt afgesloten. Het voormalig tankstation van de BP in het Bergwijkpark is inmiddels verplaatst en operationeel aan de Provinciale weg.

2 ACTUALISATIE GRONDEXPLOITATIES

GRONDEXPLOITATIES

Er is pas sprake van een grondexploitatie indien deze door de gemeenteraad is vastgesteld. In een eerdere projectfase is de haalbaarheid van het project aangetoond, waarna deze studie verder wordt uitgewerkt en aan de raad wordt aangeboden ter goedkeuring. Pas daarna kan de grondexploitatie administratief geopend worden. De grondexploitatie laat het resultaat op eindwaarde zien en geeft een onderbouwing van alle relevante kosten en opbrengsten. Een vastgesteld (ontwerp)plan vormt daarbij de basis van de berekening.

De actieve grondexploitatie wordt in de gemeente Diemen jaarlijks bij de jaarrekening geactualiseerd. Dan worden de ramingen van kosten en opbrengsten opnieuw beoordeeld en vastgesteld, wordt over de boekwaarde (gerealiseerde kosten en opbrengsten) gerapporteerd en worden faseringen opnieuw doorgenomen. Dit alles leidt tot een nieuwe resultaatberekening.

Indien een project een negatief resultaat heeft, wordt hiervoor een voorziening getroffen of een tussentijds verlies genomen. 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		Buitenlust	
	MPG 2020	MPG 2021	MPG 2020	MPG 2021	MPG 2020	MPG 2021
1. Kostenstijging/ inflatiecorrectie investeringen	2,0%	3,0%	2,0%	3,0%	n.v.t.	3,0%
2. Indexatie prijspeil 1-1-2021 naar 1-1-2022	2,0%	3,0%	2,0%	3,0%	n.v.t.	3,0%
3. Opbrengstenstijging/ inflatiecorrectie opbrengsten	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	n.v.t.	0,0%
4. Rentepercentage investeringen en opbrengsten	1,5%	1,0%	1,5%	1,0%	n.v.t.	1,0%
5. Discontovoet	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	n.v.t.	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 zijn de meeste werkzaamheden aan de openbare ruimte uitgevoerd. De resterende geraamde kosten voor de aanleg van de openbare ruimte binnen de grondexploitatie dienen gecontracteerd te worden tegen de dan geldende marktprijzen. Hiervoor wordt voor de bouwkosten aansluiting gezocht bij de GWW-index, welke in de infrasector over het algemeen wordt gehanteerd. Voor de plankosten kan er beter gekeken worden naar de loongroei.

Stadskwadraat[5] publiceert jaarlijks een rapport waarin het een prognose geeft van te hanteren parameters in de gebiedsontwikkeling. Eenzelfde soort rapport wordt jaarlijks gepubliceerd door Metafoor[6]. De kosten in de GWW-sector hebben het afgelopen jaar te maken gehad met een sterke stijging vanwege met name stijgende materiaalprijzen en een aanhoudende krapte op de arbeidsmarkt. De verwachting is dat deze stijging in met name de materiaalprijzen begin 2022 zullen stabiliseren en de sterke stijging zal afvlakken. Stadkwadraat en Metafoor adviseren licht verschillend voor wat betreft de te hanteren parameter voor de kostenstijging. Stadkwadraat adviseert een parameter tussen de 2% en 3% te hanteren, Metafoor adviseert een parameter tussen de 2% en 4%. De kosten waaruit een grondexploitatie is opgebouwd, zijn niet enkel bouwkosten maar ook plankosten. Het rapport van Metafoor houdt hier rekening met een stijging van de plankosten voor het komende jaar van 2% en 4%. Beide bureaus voorzien wel een grote mate van onzekerheid naar de toekomst toe op het gebied van de prijsontwikkelingen.

Op basis van deze veronderstellingen is het gerechtvaardigd de gemiddelde prijsstijging te verhogen naar **3%** per jaar tot en met het einde van de grondexploitatie Plantage de Sniep.

[5] Stadkwadraat 2022: *Prognose parameters gebiedsontwikkeling 2022, www.stadkwadraat.nl*
[6] Metafoor 2021: *Outlook grondexploitaties. Versnellen woningbouw: op naar het nieuwe normaal www.metafoorro.nl*

Ad 2.
Waar het onder Ad 1 de parameter betreft die bepalend is voor de kostenstijging van de prijzen vanaf 1-1-2022 tot einde looptijd project (vooruitkijken), is het bij de jaarovergang van 2021 naar 2022 ook belangrijk om de prijzen te indexeren van 1-1-2021 naar prijspeil 1-1-2022 (achteruitkijken). Gebaseerd op de ontwikkelingen geschetst onder Ad 1 is het gerechtvaardigd om de kostenstijging over het afgelopen boekjaar te verhogen naar 3%. De CPI index over 2021 (van 2,7%) laat ook eenzelfde beeld zien.

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. Door onder andere verdergaande duurzaamheidseisen is de verwachting dat de bouwkosten zullen toenemen en dat ondanks de stijgende woningprijzen de (residuele) grondprijzen onder druk kunnen komen te staan. Aangezien er nog geen zekerheid is over het definitief te realiseren programma bij deze laatste grondverkoop, is een stijging van de grondopbrengst nog niet verantwoord. Begin 2022 zal er een besluit worden genomen over het PvE en bijbehorend financieel kader voor dit gebied. Vanaf dat moment zal er meer zekerheid zijn.
De opbrengstparameter staat daarom vanuit het voorzichtigheidsbeginsel op **0,0%.**

Ad 4.
Conform BBV-regelgeving dient de rentetoerekening aan grondexploitaties te sluiten op de fiscale toerekeningmogelijkheden. Dat betekent dat de rentevoet moet worden gebaseerd op de werkelijke rente. Dat betekent in het geval van gemeente Diemen dat er gekeken wordt naar de daadwerkelijk betaalde rente over alle leningen die Diemen heeft. En het gewogen gemiddelde van deze betaalde rente wordt gecorrigeerd voor de verhouding Vreemd vermogen / Totaal vermogen.
De renteparameter was bij het MPG 2020 1,5%. Over de boekwaarde tot en met 1-1-2021 is dan ook een renteboeking van 1,5% als kostenpost aan de grondexploitatie toegevoegd.
Voor het jaar 2022 wordt de renteparameter verlaagd van 1,5% naar 1%, door het aflossen van diverse leningen in de lening-portefeuille van de gemeente. Het gemiddelde rentepercentage gecorrigeerd voor de verhouding Vreemd vermogen / Totaal vermogen, is ca. 1%. Daarom is de renteparameter voor de grondexploitaties ook op **1%** 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.
Zie Ad 1. onder Plantage de Sniep.

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

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

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

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

Sociale woningbouw Buitenlust
Ad 1.
Zie Ad 1. onder Plantage de Sniep

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

Ad 3.
De opbrengsten volgen uit de Nota Grondprijzen van de gemeente en liggen daarmee volledig vast. 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.

Effectenanalyse
In paragrafen 8.1.5., 8.2.5. en 8.3.5 zijn effectenanalyses per project toegevoegd. Deze analyse geeft weer wat het effect is van het dalen of stijgen van de bovengenoemde parameters op de financiële prognose.

2.1.2 *Herziening grondexploitatie*
Bij de herziening van de grondexploitatie(s) zijn in ieder geval de volgende algemene zaken verwerkt:
- De boekwaarde tot en met 31-12-2021 is verwerkt.
- De ramingen van toekomstige kosten en opbrengsten zijn afgeraamd op basis van de werkelijke in 2021 gemaakte kosten en ontvangen opbrengsten.
- De kosten en opbrengsten worden geïndexeerd naar prijspeil 1-1-2022.
- De fasering in de grondexploitatie is geactualiseerd.

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

3 GEBIEDSONTWIKKELING HOLLAND PARK

3.1 Holland park (voorheen Bergwijkpark Noord)

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

3.1.1 *Inleiding*

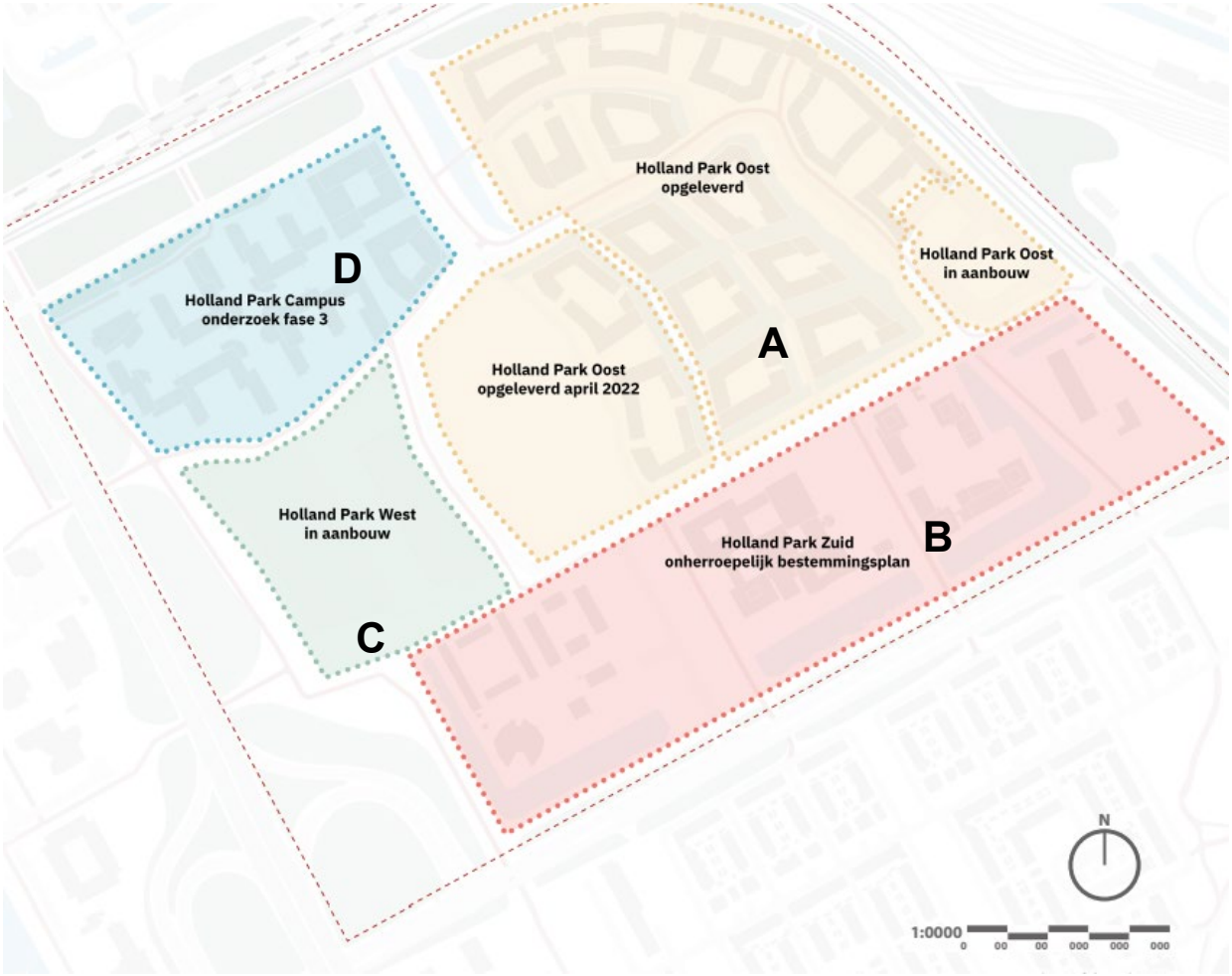
Op 7 juni 2007 heeft de Raad een ontwikkelingsrichting gekozen voor Bergwijkpark Noord (verder te noemen: Holland Park): een gemengd woon-werkgebied met voorzieningen.
Aanleiding voor de herontwikkeling was de situatie op de Amsterdamse kantorenmarkt, die voor een monofunctioneel kantorengebied als Bergwijkpark weinig perspectief bood. Daarnaast woog mee dat door functiemenging de levendigheid in het gebied verbeterd kon worden. Met de transformatie van de kantorengebouwen van Diemervijver naar studentencampus Diemen Zuid door ontwikkelaar Snippe Projecten, is daarvoor een eerste grote stap gezet **(D)**. Vervolgens is door ontwikkelcombinatie Bergwijkstadspark B.V. en Snippe Projecten begonnen met de woningbouw van wat we nu kennen als Holland Park Oost **(A).**

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

B) Holland Park Zuid; dit is de strook met kantoren van KPN, Stichting Arq, de hoge school Inholland, de containerwoningen van De Key en kerkgenootschap Filadelfia.

C) Holland Park West; dit is het voormalige park en volledig in eigendom bij de gemeente.

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



Afbeelding 1: Overzicht project Holland Park opgeknipt in verschillende deelgebieden

3.1.2 *Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten*

Holland Park Oost (A)

In de raamovereenkomst is overeengekomen dat de (her)inrichting van het openbaar gebied rondom de woonblokken en de aanleg van de Hoofdstructuur (wegen, park, water) wordt uitgevoerd door Bergwijkstadspark B.V. (hierna BWSP). Nadat BWSP in april 2021 het grootste gedeelte van het openbaar heeft opgeleverd en (juridisch) overgedragen aan gemeentelijk beheer, wordt nu hard gewerkt aan de afronding van het resterend openbaar gebied, waaronder het centrale park en het horecaplein. Volgens planning wordt dit in het voorjaar van 2022 afgerond.

Op de locatie van het voormalig Diemer Circle pand (hoek Eekholt – Gerrit Rietveldsingel) is in december 2021 de bouw gestart van de laatste 296 appartementen in dit plangebied. Daartoe is een aanvullende overeenkomst gesloten tussen Amvest (bouwer/eigenaar), BWSP (ontwikkelaar) en de gemeente, welke onder andere toeziet op een herijkte planning en aanvullend kostenverhaal (plankosten) vanwege de verschillende ontwerpaanpassingen en vertraging in de start realisatie.

In januari 2022 zijn de Parkblokken (22 en 23) gereed gekomen, waarbij ook een aanzienlijk deel van de openbare ruimte woonrijp is opgeleverd (zie Afbeelding 2). De bouwplaats kan daarmee gereduceerd worden en het park afgerond. Voor de invulling van de verschillende speelplekken, is in december 2021 en januari 2022 een participatieproces doorlopen. In april worden deze in het park ingericht, waarna eindoplevering en opening kan plaats vinden.



Afbeelding 2: Bouwwerkzaamheden medio 2021 parkblokken 22 en 23 Holland Park en start aanleg park in volle gang.

Holland Park Zuid (B)

Het bestemmingsplan is onherroepelijk, met dien verstande dat op basis van uitspraak door de Raad van State (RvSt) het perceel van Filadelfia daar uit is gehaald. Voor dit hoekje is het bestemmingsplan Bergwijkpark 2015 vigerend. Vanwege de mogelijkheden die de Crisis- en Herstelwet biedt, hebben wij vooralsnog geen exploitatieplan laten vaststellen, hetgeen ons de mogelijkheid om anterieure overeenkomsten te sluiten met de verschillende grondeigenaren. Op alle gronden rust de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Er is in juli 2021 een voorbereidingsbesluit genomen voor de gronden in het Sportblok (Filadelfia, De Key en gemeente), ten einde het perceel van Filadelfia consoliderend te bestemmen (zonder wijzigingsbevoegdheid). Dit loopt mee in het veegplan Holland Park. Voor de aangrenzende gronden van de Key wordt op termijn (als de beoogde ontwikkelaar in beeld is) het stedenbouwkundig plan en daarop volgend het bestemmingsplan gecorrigeerd.

Met de verschillende grondeigenaren in Holland Park Zuid zijn in 2021 diverse gesprekken gevoerd. (Toekomstige) parallelle onderhandelingen met verschillende partijen in Holland Park Zuid maakt de regie op borging van het kostenverhaal complex. De plandelen zijn in het kader van het totale kostenverhaal immers communicerende vaten; programmatische wijzigingen op het ene perceel hebben direct invloed op de berekening van het kostenverhaal van het andere deel (verevening). De gemeentelijke mogelijkheden en risico's (scenario's) op dit gebied worden nader in kaart gebracht, in aanloop naar concrete initiatieven.

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

Campus Diemen Zuid (D1 + D2)
Wat betreft de Campus Diemen Zuid (D) is de 1e fase gevolgd door de 2e fase Campus Diemen Zuid door ontwikkelaar/belegger Greystar, waarbij een parkeergarage is gesloopt om plaats te maken voor een tweetal appartementencomplexen. Deze 2e fase is in 2020 opgeleverd (zie Afbeelding 3).



Afbeelding 3: Campus Diemen Zuid met links de 1e fase, en rechts de recent opgeleverde 2e fase.

In het voorjaar van 2021 heeft de eigenaar (Greystar) enkele oriënterende gesprekken met de gemeente gevoerd met betrekking tot de wens tot uitbreiding en opwaardering van de Campus. Daarin is o.a. sprake van de transformatie (sloop – nieuwbouw) van het laatste kantoorgebouw (CDZ-Offices) naar woningbouw. De gemeente staat daar – mede gezien de timing, het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en de toevoeging van betaalbare seniorenwoningen – positief tegenover. In oktober 2021 is vervolgens een projectopdracht vastgesteld en een intentieovereenkomst gesloten, waarin ook een voorschot kostenverhaal is opgenomen. Eind 2021 is gestart met het (in samenspraak met de initiatiefnemer) opstellen van een programma van eisen.

BP-tankstation
Apart onderdeel binnen de gebiedsontwikkeling betreft de sloop en verplaatsing van het BP-tankstation in het midden van het toekomstige park. Het BP tankstation is inmiddels gesloopt en op de nieuwe locatie is het nieuwe tankstation aan de Provinciale weg opgeleverd en in gebruik genomen. Bij dit MPG wordt de *grondexploitatie Nieuwe locatie tankstation* financieel administratief afgesloten.

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

Bij verantwoording van kosten moeten de geldstromen en kosten die de gemeente maakt in het kader van faciliterend grondbeleid van de commissie BBV strikt worden gescheiden van de geldstromen die te maken hebben met een actieve grondexploitatie. Binnen Holland Park zijn verschillende deelgebieden te onderscheiden waar de gemeente ook verschillende rollen vervult. In sommige deelgebieden heeft de gemeente een faciliterende rol (zie toelichting begrippen ook Hoofdstuk 5 Facilitair Grondbeleid), in andere deelgebieden heeft de gemeente grond en heeft zij gekozen om 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) 1 Campus Diemen Zuid 2e fase: actief grondbeleid, grond in 2016 reeds verkocht.
   2 Campus Diemen zuid 3e fase: vooralsnog faciliterend grondbeleid
E) Nieuwe locatie tankstation provinciale weg: actief grondbeleid, grondexploitatieproject, bij dit MPG af te sluiten

Ad A

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

Ad B

Holland Park Zuid is een plangebied vooralsnog en goeddeels in eigendom van bedrijven en instellingen. De gemeente beoefent hier uitnodigingsplanologie en beperkt haar rol vooralsnog tot het vastgestelde bestemmingsplan, het vastgestelde stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan en de onderliggende berekeningen. Ingeval grondeigenaren tot ontwikkeling willen overgaan, zal de gemeente met hen privaatrechtelijke afspraken (anterieur) maken over het gemeentelijke kostenverhaal en bijdragen vanuit de ontwikkelaars aan bovenwijkse voorzieningen.
Bij dit project zijn in de afgelopen jaren voorbereidingskosten gemaakt. Deze inspanningen hebben geleid tot een onherroepelijk bestemmingsplan die een grootschalige woonwijk mogelijk maakt. De gemaakte kosten dienen later verhaald te worden op de (ontwikkelende) grondeigenaren in het gebied, door het sluiten van anterieure overeenkomsten of vaststellen van een exploitatieplan.
Echter, de commissie BBV schrijft voor (vanuit het oogpunt van risicobeperking) dat kosten maximaal 5 jaar op de gemeentelijke balans mogen blijven staan en er moet wel zicht bestaan op het in de toekomst verhalen van de kosten. Na deze 5 jaar dienen deze kosten te worden afgeboekt, danwel moet het kostenverhaal gerealiseerd zijn.
Bij het project Holland Park (oost) zijn in de afgelopen jaren diverse kosten gemaakt voor o.a. het verleggen van kabels en leidingen, waarvan een deel van de kosten is verhaald op de ontwikkelaar en een deel zou kunnen worden verhaald op de ontwikkelende partijen in Holland Park Zuid. Aangezien in Holland Park Zuid nog geen overeenkomsten voor

kostenverhaal zijn gesloten, en deze kosten conform de commissie BBV al te lang op de balans staan, wordt nu voorgesteld deze kosten van € 0,136 mln. ten laste te brengen van de Reserve Grondzaken.
Desalniettemin zal de gemeente alle gemaakte kosten wel alsnog proberen te verhalen bij de toekomstige ontwikkelende partijen in dit gebied.

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

Ad D1
In 2016 is een koop- en realisatieovereenkomst gesloten voor de locatie van de voormalige parkeergarage DiemerVijver ten behoeve van een herontwikkeling naar woonunits voor studenten en young professionals 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 uitmaakt van de totale gebiedsontwikkeling en er (beperkt) plankosten worden gemaakt, zal in het MPG wel worden gerapporteerd over de stand van zaken van deze (en eventuele toekomstige) ontwikkelingen.

Ad D2
De ontwikkeling van de 3e fase Campus Diemen Zuid kwalificeert vooralsnog als facilitair grondbeleid; de gemeente faciliteert de initiatiefnemer bij zijn plannen. In oktober 2021 is daarom ook een intentieovereenkomst gesloten, waarin ook een voorschot kostenverhaal is opgenomen, opdat de gemeentelijke plankosten worden gedekt.

Ad E
De verkoop van de *nieuwe* locatie voor het tankstation aan BP, alsmede het bouwrijp maken van deze locatie voorafgaand aan verkoop, is te kwalificeren als actief grondbeleid. Hiervoor is op 21 juni 2018 een grondexploitatie vastgesteld en deze grondexploitatie wordt nu in dit MPG afgesloten.
Bij de Jaarrekening 2019 is reeds € 0,125 mln. winst genomen. Bij deze Jaarrekening 2021 wordt aanvullend winst genomen van € 0,071 mln. Hierna is het project financieel administratief afgesloten. Een overzicht van de gerealiseerde kosten en opbrengsten is weergegeven in paragraaf 8.4.

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

om de opbrengstpotentie op de eigen gronden te kunnen realiseren. In totaal is een werkkrediet beschikbaar van € 1,5 miljoen.

De kosten en opbrengsten binnen het projecten *Holland Park West* wordt hier buiten beschouwing gelaten. Hiervoor is immers een grondexploitatie met eigen krediet door de raad vastgesteld. Hierover wordt gerapporteerd in hoofdstuk 8.2

Boekwaarde
De totale boekwaarde t/m 31-12-2020 bedroeg ca. € -1,67 mln. en paste daarmee binnen het beschikbare krediet. De negatieve boekwaarde betekent dat er in totaal meer opbrengsten / bijdragen van ontwikkelaars zijn ontvangen dan dat er nog boekwaarde aan kosten zijn.

In 2021 zijn verschillende kosten gemaakt (ca. € 3,261 mln.) en opbrengsten ontvangen (ca. € 2,528 mln.) voor de gebiedsontwikkeling. Per saldo bedraagt de boekwaarde over 2021 € 0,732 mln.
De totale boekwaarde is dan vervolgens € 0,937 mln. Een overzicht hiervan is te zien in Tabel 5.

Vervolgens is hiervan afgegaan het saldo van het afsluiten van de voorbereidende grondexploitatie stationslocatie Diemen Zuid van € 0,050 mln. (zie daarvoor paragraaf 4.1.1) en de afboeking van de historische plankosten Holland Park van € 0,136 mln.

Dit betekent dat de totale boekwaarde ca. € -1,124 mln. is. Hiermee is voor 2021 ruim binnen het verstrekte krediet van € 1,5 miljoen gebleven.

Saldo boekwaarde t/m 31-12-2020	€	-1.669.000
Saldo boekwaarde 2021	€	732.000
Saldo boekwaarde t/m 31-12-2021	€	-937.000
Saldo afsluiten voorbereidende grex stationslocatie Dmn Zuid tlv reserve grondzaken	€	-50.000
Saldo historische plankosten Holland Park tlv reserve grondzaken	€	-136.000
Saldo boekwaarde t/m 31-12-2021	**€**	**-1.124.000**

Tabel 5: Overzicht kosten hoofdstructuur Holland Park.

4 GRONDVOORRAAD

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

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

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

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

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

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

4.1 Voorbereidende grondexploitaties (IMVA)

In de gemeente Diemen waren er bij het vorig MPG 2020 vooralsnog drie locaties die te kwalificeren zijn als IMVA waarbij voorbereidende werkzaamheden werden uitgevoerd met als mogelijk doel een grondexploitatie te openen. Deze locaties worden bij dit MPG allemaal afgesloten. In tabel 6 worden deze weergegeven.

Voorbereidende grondexploitaties								
Nr.	Project	Boekwaarde 31-12-2020	Mutatie 2021	Boeking Reserve Grondzaken in boekjaar 2021	Boekwaarde 31-12-2021	Boeking Reserve Grondzaken na 31-12-2021	*Boekwaarde in 2022 na balansboekingen*	Type programma
1	Locatie Station Diemen Zuid	€ 50.286	€ -	€ -	€ 50.286	€ -50.286	€ -	Kantoren/Maatschappelijk
2	Buitenlust	€ 77.076	€ -77.076	€ -	€ -	€ -	€ -	Woningbouw
3	Griend	€ 59.440	€ 1.540	€ -60.981	€ -	€ -	€ -	Woningbouw

Tabel 6: Overzicht boekwaarde IMVA.

4.1.1 *Toekomstig bouwproject: locatie Station Diemen Zuid*

In de jaren 2016 t/m 2018 werkte de gemeente aan de ontwikkeling van een nieuwbouwlocatie aan de Diemerdreef nabij station Diemen-Zuid, ten behoeve van de mogelijke huisvesting voor Stichting Arq, als verplaatsing uit Holland Park Zuid. 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 het plan en 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) zouden later kunnen worden gedekt uit een in de toekomst te realiseren grondverkoop. Echter de termijn waarop dit aan de orde zal zijn, is niet komend jaar te verwachten en wellicht duurt het nog enkele jaren of wel helemaal niet, voordat deze locatie wordt ontwikkeld. Vanuit het voorzichtigheidsbeginsel is dan ook nu het voorstel om het saldo aan restant plankosten ten laste te brengen van de Reserve Grondzaken. Mocht in de toekomst deze locatie alsnog in beeld komen voor een ontwikkeling, dan kan er financieel met een "schone lei" worden begonnen.

De boekwaarde van het saldo in 2021 bedraagt: € 0
De totale boekwaarde van het saldo bedraagt tot en met 31-12-2021: **€ 50.286**

Dit bedrag komt ten laste van de Reserve Grondzaken**.** Zie ook paragraaf 6.3.

4.1.2 *Toekomstige bouwproject: Buitenlust*

Voor dit project is 16 december 2021 een grondexploitatie door de raad vastgesteld. Hierover meer onder paragraaf 8.3. De boekwaarde wordt daarom voortaan gepresenteerd onder de grondexploitaties (BIE).

4.1.3 *Toekomstige bouwproject: Griend*

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

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

Er is echter binnen afzienbare tijd geen ambtelijke capaciteit beschikbaar om voor deze ontwikkeling de verkenningsfase af te ronden en de volgende fase op te starten. Door het College van B&W is eind 2020 besloten dat bij voldoende ambtelijke capaciteit het project weer wordt opgepakt. Voor nu zullen de tot nu toe gemaakte kosten worden afgeboekt van de Reserve Grondzaken. De afboeking is voorgesteld bij de 2e kwartaalbrief van 2021. Daarmee wordt het bouwproject voorlopig afgesloten.

De boekwaarde van het saldo in 2021 bedraagt: € 59.440
De totale boekwaarde van het saldo bedraagt tot en met 31-12-2021: **€ 60.981**

Dit bedrag komt ten laste van de Reserve Grondzaken**.** Zie ook paragraaf 6.3.

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

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

4.2.2 *Overzicht gronden*

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

IN VIERKANTE METERS	Grond 31-2-2020 (A)		Mutatie (B)		31-12-2021 (C = A + B)	
Aankoop grond NS nabij sporthal	23.781	m^2		m^2	23.781	m^2
Complex Spoorzicht - park	47.654	m^2		m^2	47.654	m^2
Complex Spoorzicht - harmonielaan	6.355	m^2		m^2	6.355	m^2
Driehoek Overdiemerpolder	83.111	m^2		m^2	83.111	m^2
Recreatiegebied Diemerpolder	199.719	m^2		m^2	199.719	m^2
Parkeerterrein Verrijn Stuartweg 4	847	m^2		m^2	847	m^2
Aankoop grondruil rijkswegen Rijkswaterstaat	48.691	m^2		m^2	48.691	m^2
TOTAAL:	**410.158**	m^2	-	m^2	**410.158**	m^2

Tabel 7: Overzicht strategische gronden in vierkante meters.

IN EURO'S	Boekwaarde 31-12-2020 (A)	Mutaties (B)	Boekwaarde 31-12-2021 (C = A + B)	Boekwaarde 31-12-2021 per m^2
Aankoop grond NS nabij sporthal	€ 239.073	€ 0	€ 239.073	€ 10,05
Complex Spoorzicht - park	€ 142.629	€ 0	€ 142.629	€ 2,99
Complex Spoorzicht - harmonielaan	€ 104.540	€ 0	€ 104.540	€ 16,45
Driehoek Overdiemerpolder	€ 153.327	€ 0	€ 153.327	€ 1,84
Recreatiegebied Diemerpolder	€ 602.339	€ 0	€ 602.339	€ 3,02
Parkeerterrein Verrijn Stuartweg 4	€ 40.769	€ 0	€ 40.769	€ 48,13
Aankoop grondruil rijkswegen Rijkswaterstaat	€ 80.953	€ 0	€ 80.953	€ 1,66
TOTAAL:	**€ 1.363.630**	**€ 0**	**€ 1.363.630**	**€ 3,32**

Tabel 8: Overzicht strategische gronden in euro's.

Ad 1. Aankoop grond NS nabij sporthal

In het verleden zijn enkele gronden langs het spoor aangekocht van NS. Deze gronden worden momenteel verhuurd als moestuin. De huurinkomsten voor 2021 bedroegen € 7.900 excl. btw.

Ad 2 en 3. Spoorzicht (park en omgeving harmonielaan)

Na het uitplaatsen van de sportverenigingen in het verleden is dit stuk braak komen te liggen. Momenteel is het een bebost terrein in beheer bij de werkgroep spoorzicht. De gemeente heeft in 2018 de mogelijkheden onderzocht naar ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied. Er is besloten (collegebesluit 18-12-2018) om park Spoorzicht 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 (Park Spoorzicht) en voor een klein deel de boekwaarde te behouden, voor wat betreft het deel wat in beeld is als woningbouwlocatie (omgeving Harmonielaan). Over Park Spoorzicht is in de Omgevingsvisie Diemen 2040 geconcludeerd: *"Park Spoorzicht is een plek voor natuur en natuureducatie. Ook is deze locatie belangrijk voor incidentele waterberging. De toegankelijkheid naar park Spoorzicht willen we in de toekomst verbeteren."*

Ad 4. Driehoek Overdiemerpolder

Voor deze grond zijn geen concrete plannen. Op deze gronden ligt vooralsnog een strikt landelijk natuurregime (Natuur Netwerk Nederland). De grond is tijdelijk in gebruik gegeven aan een agrariër. Mogelijk komt deze locatie in de verre toekomst in beeld als ontwikkellocatie. In de Omgevingsvisie Diemen 2040 is geconcludeerd: "…*het accent voor de weilanddriehoek blijft in de toekomst op natuur liggen, in combinatie met recreatie".*

Ad 5. Recreatiegebied Diemerpolder

De gronden recreatiegebied Diemerpolder zijn in 2018 aangekocht van het Rijk vanuit het oogpunt van behoud van de recreatieve voorzieningen en toegankelijkheid van de Diemerpolder. Na aankoop zijn de gronden in tijdelijke erfpacht uitgegeven aan Groengebied Amstelland tot 31-12-2049, als tijdelijke beheerconstructie.
Op deze Diemerpolder ligt een ruimtelijke reservering voor de IJmeerlijn. De gemeente heeft aan het ministerie van Infrastructuur en Milieu bevestigd de ruimte voor de eventuele toekomstige IJmeerlijn niet zo te bestemmen dat de aanleg onmogelijk wordt. Als grondeigenaar kan Diemen bij doorgang van dit project mogelijk meer invloed uitoefenen op de inpassing en uitvoering.

Ad 6. Parkeerterrein Verrijn Stuartweg 4

Dit parkeerterrein is al lange tijd in eigendom. Het wordt sinds 2007 verhuurd aan Maja Media. Zij verhuren hun pand en het buitenterrein weer door aan een gebruiker. In het jaar 2018 is een deel van het terrein verkocht aan Maja media, waarmee de boekwaarde toen is verlaagd.
Het restant van het parkeerterrein blijft verhuurd. Per 1-1-2019 is de huurovereenkomst gewijzigd. De huurinkomsten voor 2021 bedroegen € 8.221 excl. btw.

Ad 7. Gronden langs rijkswegen Rijkswaterstaat

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

4.3 Erfpachtgronden (MVA)

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

4.3.1 *Erfpachtgronden wonen*

In tabel 9 treft u een overzicht van het gemeentelijk grondeigendom uitgegeven in erfpacht ten behoeve van de functie wonen. Een deel van de erfpachters heeft de erfpacht voor een vaste periode afgekocht, een deel niet. Sinds 1 oktober 2020 bestaat er voor erfpachters die hun woning op erfpacht hebben de mogelijkheid om hun tijdelijk erfpachtrecht om te zetten in een eeuwigdurend erfpachtrecht, dan wel de bloot eigendom te verwerven. In 2021 hebben 76 particuliere appartementsgerechtigden en 1 woningbouwcorporatie (een deel van) hun tijdelijk erfpachtrecht omgezet naar een eeuwigdurend erfpachtrecht. Van de 76 particuliere appartementsgerechtigden hebben er ongeveer 62 gekozen om de erfpacht eeuwigdurend af te kopen en 14 hebben gekozen voor de eeuwigdurende canonbetaling. Op dit moment zijn er nog een dertigtal verzoeken tot conversie naar eeuwigdurende erfpacht in behandeling. In 2022 zullen naar alle waarschijnlijkheid deze verzoeken worden afgehandeld. De verwachting voor de komende jaren is dat er incidenteel particuliere appartementsgerechtigden zullen converteren naar eeuwigdurende erfpacht en woningbouwcorporaties op het moment dat hun tijdelijke erfpachtcontract afloopt.

In tabel 9 treft u een overzicht van de erfpachtgronden met de functie wonen in de gemeente Diemen en welk deel daarvan niet is afgekocht, tijdelijk is afgekocht en welk deel eeuwigdurend is afgekocht. In de tabel in geheime bijlage D treft u het overzicht van het resultaat van de in 2021 eeuwigdurend afgekochte erfpacht. Het restant van de opbrengst valt na aftrekking van de boekwaarde vrij in het jaarrekening resultaat van 2021. Daaruit volgende zal een toevoeging aan de algemene reserve plaatsvinden. Het betreft een resultaat van **€ 1,1 miljoen** die zal worden toegevoegd aan de Algemene Reserve.

Tabel 9: Overzicht erfpachtgronden wonen

Opbouw gegevens woningbouw												
Nr.	Type erfpachter	omschrijving erfpacht-object	woningen aantal	garageboxen aantal	m2 jaarrek. 2020	m2 Mutatie 2021	m2 jaarrek. 2021	Toelichting verschille	Afgekocht	m² niet afgekocht	m² afgekocht (t/m einde contractduur)	m² afgekocht (eeuwigdurend) totaal	m² afgekocht (eeuwigdurend) mutatie 2020	m² afgekocht (eeuwigdurend) mutatie 2021
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.	22		5.267	-1.129	4.138	bloot eigendom verkocht		4.138				
4	particulier app. Recht	Prinses Marijkestraat 21 t/m 37 en 57 t/m 73	18		1.275	-	1.275			1.105		170		170
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			546		78		78
7	particulier app. Recht	Wijde Blik II	40	24	932	-	932			772		160		160
8	particulier app. Recht	Wijde Blik III	40	24	933	-	933			723		210		210
9	particulier app. Recht	Wijde Blik IV	40	24	933	-	933			797		136	20	116
10	particulier app. Recht	Wijde Blik V	40	24	939	-	939			830		109		109
11	particulier app. Recht	Wijde Blik VI	40	24	939	-	939			846		93		93
12	particulier app. Recht	Wijde Blik VII	40	24	939	-	939			702		237	25	212
13	particulier app. Recht	Wijde Blik VIII	40	24	938	-	938			877		61	22	39
14	particulier app. Recht	Wijde Blik IX	12	8	313	-	313			164		149		149
15	particulier app. Recht	Van Markenplantsoen 114 t/m 160	24	16	614	-	614			486		128	51	77
16	woningcorporatie	42 woningen C.J. der Kinderenplein (Spoorzicht)	42		4.860	-	4.860	Zie toelichting B	JA	-	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	JA		-	8145			
21	woningcorporatie	98 woningen Zeven wonderen terrein	98		2.333	-	2.333	JA		-	2333			
22	woningcorporatie	128 woningen Meerkoet	128		1.670	-	1.670	JA		-	1670			
23	woningcorporatie	54 woningen Tjalk	54		2.630	-	2.630	JA		-	2630			
24	woningcorporatie	111 woningen Fuut, Kolgans en Rietgors en Bontek	111		9.992	-	9.992	JA		-	9992			
25	woningcorporatie	50 woningen Boven Rijkersloot	51		564	-	564	JA		-	564			
26	woningcorporatie	48 woningen Vlindertuin	48		5.164	-	5.164	JA		-	5164			
27	woningcorporatie	128 woningen Fregat	128		1.850	-	1.850	JA		-	1850			
28	woningcorporatie	30 woningen Prinses Irenestraat	30		2.426	-	2.426			2.426	0			
29	woningcorporatie	20 woningen schoolstraat	20		921	-	921	JA		-	921			
30	woningcorporatie	115 woningen Burg.Bickerstraat	115		2.967	-	2.967	JA		-	2967			
31	woningcorporatie	36 woningen Ouddiemerlaan	36		2.550	-	2.550	JA		-	2550			
32	woningcorporatie	47 woningen Harmonielaan 4-98	47		5.817	-	5.817			-	0	5.817		5817
33	woningcorporatie	26 woningen Harmonielaan 1-51	22		3.045	-	3.045	zie toelichting A		3.045	0			
	Totaal	**Totaal**	**1.670**	**312**	**88.102**	**-1.129**	**86.973**			35.979	43.646	7.348	118	7.230

4.3.2 *Erfpachtgronden overige functies*

In tabel 10 treft u een overzicht van het gemeentelijk grondeigendom uitgegeven in erfpacht ten behoeve van de functie bedrijfs- en maatschappelijke functies. Een deel van de contractanten heeft de erfpacht voor een vaste periode afgekocht en een ander deel heeft het erfpacht “om niet” gekregen vanwege het maatschappelijk belang.

Opbouw gegevens niet-woningbouw						
Nr.	Omschrijving erfpacht-object		Grondbalans			
	NIET WONINGBOUW	m2 gbo	jaarrek. 2020	Mutatie 2021	jaarrek. 2021	Boekwaarde
1	Sauna	224	490	-	490	45.378
2	Brandweer	1.112	1.415	-	1.415	om niet
3	AGO zwembad	1.000	1.975	-	1.975	75.549,71
4	Gezondheidscentrum Diemen Noord	424	550	-	550	Afgekocht (t/m 2044)
5	Recreatiegebied	-	62.265	-	62.265	om niet
6	Pantar-terrein Sniep	7.400	20.195	-	20.195	2.203.348
	Totaal	10.160	86.890	-	86.890	2.324.276

Tabel 10: Overzicht erfpachtgronden overig

4.3.3 *Erfpachtgronden boekwaarde*

Op de balans was bij de jaarrekening 2020 een bedrag van € 7,022 miljoen voor de erfpachtgronden opgenomen. De mutatie die in het jaar 2021 heeft plaatsgevonden betreft € 0,566 miljoen. De restant boekwaarde komt daarmee uit op € 6,456 miljoen. Dit bedrag is nader onder te verdelen, welk overzicht in tabel 11 te zien is.

Boekwaarde erfpachtgronden	31-12-2019	Mutatie 2020	Mutatie 2021	31-12-2021
Niet-woningbouw				
Sauna	€ 45.378			€ 45.378
Brandweer	-			-
AGO zwembad	€ 75.550			€ 75.550
Gezondheidscentrum Diemen Noord				€ 0
* oorspronkelijke uitgifte	€ 74.623			€ 74.623
* uitbreiding 2006	€ 36.000			€ 36.000
Recreatiegebied	-			-
Pantar-terrein Sniep	€ 2.203.348			€ 2.203.348
Subtotaal	€ 2.434.899	€ 0	€ 0	€ 2.434.899
Woningbouw				
- afgekocht (t/m einde contractduur)	€ 1.582.000			€ 1.582.000
- niet afgekocht	€ 3.013.018			€ 2.439.081
- vrijval afgekocht (eeuwigdurend) in jaar 2020		-€ 8.040		
- vrijval afgekocht (eeuwigdurend) in jaar 2021			-€ 565.897	
Subtotaal	€ 4.595.018	-€ 8.040	-€ 565.897	€ 4.021.081
Totaal	**€ 7.029.917**	**-€ 8.040**	**-€ 565.897**	**€ 6.455.980**

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. De uitzondering hierop is gebiedsontwikkeling Holland Park, waaronder de Campus ontwikkeling. Deze gebiedsontwikkeling bestaat deels uit een eigen grondexploitatie en deels uit een facilitair deel. Maar vanwege de omvang en integraliteit wordt hier in een apart hoofdstuk (3) aandacht aan gegeven en niet in onderstaande.

Zie tabel 12 voor een overzicht van de facilitaire projecten binnen de gemeente. 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, omdat er gewerkt wordt met voorschotvergoedingen.

Faciliterend grondbeleid										
Nr.	Project	Boekwaarde 31-12-2020	Mutatie 2021	Boeking Reserve Grondzaken in boekjaar 2021	Boekwaarde 31-12-2021	Boeking Reserve Grondzaken na 31-12-2021	*Boekwaarde in 2022 na balansboekingen*	Planstatus	Contractueel	Type programma
1	Nieuwbouw Arent Krijtstraat 1	€ -13.773	€ 9.136	€ -	€ -4.636	€ -	€ *-4.636*	Bestemmingsplan + omgevingsverg. onherroepelijk	Anterieure ovk ondertekend	Woningbouw
2	Ontwikkeling Vattenfall-locatie t.b.v. verhuizing Saan	€ -9.120	€ 3.289	€ -	€ -5.831	€ -	€ *-5.831*	Project in aanbouw	Anterieure ovk ondertekend	Bedrijventerrein
3	Uitbreiding winkelcentrum Kruidenhof	€ 35.903	€ -134.806	€ -	€ -98.903	€ -	€ *-98.903*	Bestemmingsplan vastgesteld	Anterieure ovk ondertekend	Detailhandel
4	Herontwikkeling Saan Diemen Zuid	€ 13.224	€ -34.052	€ -	€ -20.828	€ -	€ *-20.828*	Idee-fase	Intentie ovk ondertekend	Woningbouw
5	Ontwikkeling Datacenter op Vattenfall-terrein	€ -	€ 2.162	€ -	€ 2.162	€ -	€ *2.162*	Principeverzoek afgegeven	Intentie ovk in voorbereiding	Bedrijventerrein
6	Overdiemerweg 38-40	€ -	€ -8.595	€ -	€ -8.595	€ -	€ *-8.595*	Principeverzoek afgegeven	Intentie ovk ondertekend	Recreatie en horeca
7	Kostenverhaal kleine plannen:	€ -4.228	€ -23.659	€ -	€ -27.887	€ -	€ *-27.887*			
7a	Horeca Diemerbos House of Bird							Opgeleverd bouwplan en afronding project	Anterieure ovk ondertekend	Horeca
7b	Herontwikkeling Ouddiemerlaan 20-22							Opgeleverd bouwplan en afronding project	Anterieure ovk ondertekend	Woningbouw
7c	Nieuwbouw naast Ouddiemerlaan 19							Omgevingsvergunning onherroepelijk	Anterieure ovk ondertekend	Woningbouw

Tabel 12: Overzicht boekwaarde faciliterend grondbeleid.

5.1 Arent Krijtsstraat 1

Op de hoek van de Hartveldseweg en de Arent Krijtsstraat ontwikkelt een projectontwikkelaar een appartementencomplex. Met de projectontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten. De vergunning en het bestemmingsplan zijn in 2021 onherroepelijk geworden.

De boekwaarde van het saldo van kosten en opbrengsten in 2021 bedraagt: € 9.136
De totale boekwaarde van het saldo bedraagt tot en met 31-12-2021: **€ -4.636**

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

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

De boekwaarde van het saldo van kosten en opbrengsten in 2021 bedraagt: € 3.289
De totale boekwaarde van het saldo bedraagt tot en met 31-12-2021: **€ -5.831**

5.3 Uitbreiding winkelcentrum Kruidenhof

De gemeente heeft een anterieure overeenkomst gesloten met de eigenaar van het winkelcentrum Kruidenhof in Diemen Zuid over de uitbreiding van de Jumbo supermarkt inclusief een opwaardering van de winkelstrip en de openbare ruimte (parkeerterrein) om de uitstraling te verbeteren. Eind 2020 is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee zijn de ambtelijke kosten gedekt en wordt een bijdrage aan de herinrichting van het parkeerterrein door de ontwikkelaar betaald. In 2021 is het bouwplan verder uitgewerkt. Het bestemmingsplan is eind 2021 vastgesteld.

De boekwaarde van het saldo van kosten en opbrengsten in 2021 bedraagt: € -134.806
De totale boekwaarde van het saldo bedraagt tot en met 31-12-2021: **€ -98.903**

5.4 Herontwikkeling Saan Diemen Zuid

Zoals in paragraaf 5.2 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. Er een intentieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de grondeigenaar en de afgelopen tijd is er in gezamenlijkheid de haalbaarheid van het plan onderzocht. Hierin heeft de grondeigenaar een gedeelte van de door de gemeente te maken kosten voorgeschoten. Vanwege een aantal discussiepunten is de intentiefase langer doorgelopen dan aanvankelijk verwacht. De grondeigenaar heeft daarom door de gemeente extra gemaakte kosten in de intentiefase voorgeschoten. Deze zouden in de anterieure fase pas verwacht zijn. Recentelijk zijn de meeste discussiepunten beslecht. Op het moment van schrijven werkt men toe naar het overeenkomen van de anterieure overeenkomst, waarmee het volledige kostenverhaal van de ontwikkeling wordt geborgd.

De boekwaarde van het saldo van kosten en opbrengsten in 2021 bedraagt: -€ 34.052
De totale boekwaarde van het saldo bedraagt tot en met 31-12-2021: -**€ 20.828**

5.5 Ontwikkeling Datacenter op Vattenfall-terrein

Op het Vattenfall-terrein bereidt de gemeente ten behoeve van de vestiging van een datacenter een mogelijke bestemmingsplanwijziging voor. Een projectontwikkelaar treedt op namens partijen (grondeigenaar Vattenfall en toekomstige eigenaar datacenter). In samenspraak met de grondeigenaar en projectontwikkelaar wordt een intentieovereenkomst voorbereid om de kosten die de gemeente in deze fase maakt te dekken. Deze overeenkomst moet nog worden ondertekend.

De boekwaarde van het saldo van kosten en opbrengsten in 2021 bedraagt: € 2.162
De totale boekwaarde van het saldo bedraagt tot en met 31-12-2020: **€ 2.162**

5.6 Recreatievoorziening Overdiemerweg 38-40

In juni 2020 is het principebesluit genomen over het initiatief op het perceel Overdiemerweg 38 t/m 40 voor de ontwikkeling van kleinschalige logiesfunctie, horeca en recreatie. Met de initiatiefnemer is in december 2021 een intentieovereenkomst overeengekomen, waarin een voorschot op de door de gemeente te maken plankosten (kostenverhaal) en samenwerkingsafspraken voor de komende periode, zijn opgenomen.

De boekwaarde van het saldo van kosten en opbrengsten in 2021 bedraagt: € -8.595
De totale boekwaarde van het saldo bedraagt tot en met 31-12-2021: **€ -8.595**

5.7 Kostenverhaal kleine plannen

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

Het gaat om:

a) Horeca Diemerbos House of Bird
   Voor de vestiging van een horecapaviljoen in het Diemerbos heeft de gemeente medewerking verleend aan de afgifte van een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan. Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten. Het bouwplan is gereed en de is horeca geopend.
b) 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. Het bouwplan is gereed en de woningen zijn opgeleverd.
c) Nieuwbouw naast Ouddiemerlaan 19
   Op de Ouddiemerlaan naast nummer 19 heeft de gemeente medewerking verleend aan de afgifte van een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van een 3-tal appartementen naast de Oude Smidse. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. De bouw zal in 2022 starten.

De boekwaarde van het saldo van kosten en opbrengsten van deze projecten in 2021 bedraagt: € -23.659
De totale boekwaarde van het saldo bedraagt tot en met 31-12-2021: **€ -27.887**

6 RESERVE GRONDZAKEN en VOORZIENING VERLIES GRONDZAKEN

Bij het MPG en Jaarrekening 2016 is een Reserve Grondzaken en de Voorziening Verlies Grondzaken ingesteld.
Deze reserve wordt ingesteld als een aparte reserve binnen de gemeentelijke financiën, waardoor de financiële resultaten en risico's van de grondzaken apart zichtbaar zijn ten opzichte van de overige gemeentelijke taken. De werking van de Reserve Grondzaken wordt uitgebreid toegelicht in de Nota Grondbeleid actualisatie per 1-1-2019.

6.1 Doel van Reserve Grondzaken en Verliesvoorziening Grondzaken

De reserve grondzaken (hierna RG) is een van de onderdelen van de algemene reserve van de gemeente. De RG is de reserve waarin de resultaten met elkaar worden verrekend van de actieve grondexploitaties, voorbereidende grondexploitaties en de strategische gronden. Binnen de reserve kunnen eventuele positieve en negatieve financiële effecten van de totale grondzakenportefeuille met elkaar gesaldeerd worden. Op deze wijze hebben mutaties niet direct een effect op de gemeentebegroting, maar is een buffer gecreëerd.
De Verlies Voorziening Grondzaken (hierna VVG) is een voorziening die ten laste van de RG wordt gebracht. Met deze verliesvoorziening wordt een voorziening getroffen voor verwachte negatieve resultaten van de actieve grondexploitaties (een soort spaarpot). In afbeelding 4 is een schema te zien uit welke componenten het saldo van de RG is opgebouwd.



Afbeelding 4: Opbouw van de reserve grondzaken (RG).

Indien grondexploitaties met winst worden afgesloten, of tussentijds winstneming mogelijk is, dan komt deze winst ten goede aan de RG. Voor grondexploitaties met een negatief resultaat wordt in principe een voorziening getroffen ten laste van de RG: de Voorziening Verlies Grondzaken.
Bij een voorbereidende grondexploitatie worden de voorbereidingskosten in principe gedekt uit een krediet. Indien het project doorgang vindt, worden deze kosten meegenomen in de

grondexploitatie en moeten de kosten gedekt worden uit grondverkopen. Wanneer een project niet door kan gaan, komen deze voorbereidende kosten ten laste van de reserve grondzaken.

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

6.2 Verantwoording

Inzicht in de stand van de RG wordt eenmaal per jaar gegeven in het MPG. Hier wordt melding gemaakt van toevoegingen en onttrekkingen vanuit de reserve en de actuele stand weergegeven.
De portefeuillehouder Financiën is verantwoordelijk voor de verantwoording en monitoring van de hoogte van de RG. Mutaties binnen de RG worden door de gemeenteraad geaccordeerd.

6.3 Actuele stand reserve Grondzaken

De Reserve Grondzaken en Voorziening Verlies Grondzaken is ingesteld per 1-1-2017. Mutaties die zich in het boekjaar 2016 hebben voorgedaan zijn met terugwerkende kracht verwerkt in de reserve. Mutaties die zich in het boekjaar 2017 t/m 2021 hebben voorgedaan leiden nu tot een stand van de reserve grondzaken van **€ 10,076 miljoen** per 31-12-2021.

In tabel 13 is een overzicht weergegeven van de mutaties in 2021 van de Reserve Grondzaken. In tabel 14 is een overzicht weergegeven van de mutaties in 2021 van de Verlies Voorziening Grondzaken.

Reserve Grondzaken		
* Bedragen x miljoen		
Stand 1-1-2016	**€**	**-**
Stand 1-1-2017	**€**	**0,685**
Stand 1-1-2018	**€**	**1,717**
Stand 1-1-2019	**€**	**-**
Stand 1-1-2020	**€**	**0,109**
Mutaties 2020:		
1) Toevoeging vrijval verlies voorziening negatief saldo facilitair project sanering BP	€	0,140
2) Verkoop grond Visseringweg 1	€	0,029
3) Verkoop grond uitbreiding supermarkt Campus	€	0,031
4) Tussentijds winstneming grondexploitatie Plantage de Sniep	€	0,449
5) Onttrekking verliesneming historische plankosten (facilitair) Holland Park Zuid	€	-0,572
Stand 31-12-2020	**€**	**0,186**
6) Toevoeging afsluiten facilitair project Wilhelminaplantsoen 1	€	0,004
Stand 1-1-2021	**€**	**0,190**
Mutaties 2021:		
1) Onttrekking verlies voorziening negatief saldo grondexploitatie Buitenlust	€	-0,474
2) Toevoeging tussentijdse winstneming grondexploitatie Holland Park West	€	9,647
3) Toevoeging tussentijdse winstneming grondexploitatie Plantage de Sniep	€	0,755
4) Onttrekking incidentele plankosten begeleiding Brede School in Holland Park West	€	-0,103
5) Onttrekking afsluiten voorbereidenden grondexploitatie woningbouw Griend	€	0,061
Stand 31-12-2021	**€**	**10,076**
6) Toevoeging afsluiten winstgevende grondexploitatie nieuw tankstation Provinciale weg	€	0,071
7) Onttrekking afsluiten voorbereidende grondexploitatie locatie station Diemen Zuid	€	-0,050
8) Onttrekking niet verhaalbare kosten Holland Park	€	-0,136
Stand 1-1-2022	**€**	**9,961**

Tabel 13: Actuele stand van de reserve grondzaken (RG). Voor het beknopte overzicht worden enkel de mutaties van de afgelopen 2 jaren weergegeven. [7]

Voorziening Verlies Grondzaken		
* Bedragen x miljoen		
Stand 31-12-2017	**€**	**0,390**
Stand 31-12-2018	**€**	**1,808**
Stand 31-12-2019	**€**	**1,735**
Mutaties 2020:		
1) Ontrekking afsluiten negatief resultaat facilitair project sanering BP	€	-1,595
2) Ontrekking restant vrijval verlies voorziening negatief saldo facilitair project sanering BP	€	-0,140
Stand 31-12-2020	**€**	**-**
Mutaties 2021:		
1) Toevoeging negatief saldo grondexploitatie Buitenlust	€	0,474
Stand 31-12-2021	**€**	**0,474**

Tabel 14: Actuele stand van de Voorziening verlies grondzaken (VVG) Voor het beknopte overzicht worden enkel de mutaties van de afgelopen 2 jaren weergegeven.

[7] Door de jaren heen zijn er in de grondexploitatie Plantage de Sniep ca. € 32,5 miljoen aan kosten afgeboekt op momenten dat deze verliesgevend was. De bij deze jaarrekening 2021 gepresenteerde winstneming van € 755.000 is een administratieve winstneming, conform BBV-regelgeving en zegt niet iets over de stand van zaken van de winst en verlies van de grondexploitatie als geheel. Zonder de forse afboekingen uit het verleden zou de grondexploitatie een fors verlies laten zien.

Toelichting mutaties 2021

1. De actieve grondexploitatie Sociale woningbouw Buitenlust sluit op 31-12-2021 met een geprognosticeerd negatief saldo van € -0,474 mln. netto contante waarde. Zie voor een uitgebreide toelichting paragraaf 8.3. De BBV schrijft voor dat geprognosticeerde verliezen moeten worden voorzien. Daarom wordt dit negatieve resultaat opgevangen in de Voorziening verlies Grondzaken en een bedrag van € 0,474 mln. onttrokken aan de Reserve Grondzaken.

2. Door een aantal grondverkopen in de grondexploitatie Holland Park West kan (moet) hier winst worden genomen. De commissie BBV schrijft de POC-methode[8] voor winstneming verplicht voor. Door toepassing van deze methode is nu winstneming van € 9,647 mln. aan de orde. Zie ook toelichting in paragraaf 8.2.

3. Door een aantal positieve ontwikkelingen in de grondexploitatie Plantage de Sniep kan (moet) hier winst worden genomen. De commissie BBV schrijft de POC-methode[9] voor winstneming verplicht voor. Door toepassing van deze methode is nu winstneming van € 0,755 mln. aan de orde. Zie ook toelichting in paragraaf 8.1.

4. Op diverse vlakken worden er extra kosten gemaakt ten behoeve van de begeleiding van de Brede School in Holland Park West. Hierover is reeds bij de 3e kwartaalbrief 2021 door de raad besloten om deze kosten van € 0,225 mln. te dekken uit de Reserve Grondzaken. Hiervan wordt nu in 2021 € 0,103 mln. ten laste gebracht aan de Reserve Grondzaken. In 2022 volgt de rest.

5. Door het College van B&W is eind 2020 besloten het bouwproject de Griend voorlopig af te sluiten. Wanneer binnen afzienbare tijd er voldoende ambtelijke capaciteit beschikbaar wordt gesteld zal het project weer een doorstart kunnen hebben. Voor nu zullen de tot nu toe gemaakte kosten van € 60.981 worden afgeboekt van de Reserve Grondzaken. Hiertoe is reeds door de raad bij de 2e kwartaalbrief 2021 besloten.

Bovenstaande mutaties leiden, gesaldeerd met de stand 1-1-2021 van € 0,190 mln., tot een totaal stand op 31-12-2021 van de Reserve Grondzaken van **€ 10,076 mln.** voordelig.
En een stand van de Voorziening Verlies Grondzaken van **€ 0,474 mln.**

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

6. Het project grondexploitatie voor de nieuwe locatie van het tankstation aan de Provinciale weg is afgerond en kan nu financieel administratief worden afgesloten. Zie paragraaf 3.1.3 onder E voor een nadere toelichting. De boekwaarde bedraagt per 31-12-2021: € -0,071 mln. Dit bedrag komt ten gunste aan de Reserve Grondzaken, want de negatieve boekwaarde betekent dat er meer opbrengsten dan kosten zijn en het project met winst kan worden afgesloten.

[8] 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.
[9] Idem onder 8.

7. In de jaren 2016 t/m 2018 werkte de gemeente aan de ontwikkeling van een nieuwbouwlocatie aan de Diemerdreef nabij station Diemen-Zuid, ten behoeve van de mogelijke huisvesting voor Stichting Arq. Dit is uiteindelijk niet doorgegaan. Zie paragraaf 4.1.1 voor een nadere toelichting. Vanuit het voorzichtigheidsbeginsel is dan ook nu het voorstel om het saldo aan restant plankosten van € 0,050 mln. ten laste te brengen van de Reserve Grondzaken. Mocht in de toekomst deze locatie alsnog in beeld komen voor een (andere) ontwikkeling, dan kan er financieel met een “schone lei” worden begonnen.

8. Bij het project Holland Park (oost) zijn in de afgelopen jaren diverse kosten gemaakt waarvan nu wordt voorgesteld deze kosten van € 0,136 mln. ten laste te brengen van de Reserve Grondzaken. Zie voor een uitgebreidere toelichting paragraaf 3.1.3 onder Ad B.

7 VENNOOTSCHAPSBELASTING (Vpb)

7.1 Inleiding

Per 1 januari 2016 is de Wet modernisering Vpb-plicht Overheidsondernemingen in werking getreden. Dit betekent dat overheidsondernemingen onder bepaalde voorwaarden vennootschapsbelastingplichtig zijn. Dat betekent overigens niet altijd dat ze ook echt vennootschapsbelasting (hierna: Vpb) gaan betalen.
Het gemeentelijke grondbedrijf / de gemeentelijke grondexploitaties kunnen aangemerkt worden als mogelijk Vpb-plichtig. Een belangrijke voorwaarde voor het grondbedrijf is of er sprake is van een winstoogmerk. Het winstoogmerk is een subjectief begrip dat fiscaal wordt geobjectiveerd. Wanneer er bij een (clustering van) activiteit(en) structureel sprake is van vermogensoverschotten, dan wordt fiscaal een winstoogmerk aangenomen, ook al wordt er geen winst beoogd. In dat geval wordt de (clustering van) activiteiten als een onderneming beschouwd die (mogelijk) Vpb-plichtig is.

7.2 Situatie Diemen

Voor de gemeentelijke grondexploitaties is een quickscan ontwikkeld, waarmee kan worden vastgesteld of de grondexploitaties sprake is van vermogensoverschotten. De quickscan voor de activiteiten van het grondbedrijf van de gemeente Diemen zijn in tabel 15 weergeven. Feitelijk betreft dit alleen de grondexploitaties Plantage de Sniep, Holland Park West en Sociale woningbouw Buitenlust.

QuickScan VpB								
Bedragen in €	1-1-2015	1-1-2016	1-1-2017	1-1-2018	1-1-2019	1-1-2020	1-1-2021	1-1-2022
	T -1	**T=0**	**T+1**	**T+2**	**T+3**	**T+4**	**T+5**	**T+6**
Saldo contante waarde	**5.023**	**37.640**	**332.365**	**390.276-**	**4.442.488**	**23.556.174**	**23.540.448**	**15.354.281**
Plantage de Sniep	5.023	37.640	94	390.276-	107.871	115.533	51.764	327.380
Verrijn Stuartweg 3-5 (afgesloten)	-	-	332.271	-	-	-	-	-
Holland Park West	-	-	-	-	4.160.852	23.377.837	23.436.584	15.501.159
Nieuwe locatie tankstation (afgesloten)	-	-	-	-	173.765	62.804	52.099	-
Sociale woningbouw Buitenlust	-	-	-	-	-	-	-	474.258-
Evidente verschillen	**19.195.539-**	**20.815.283-**	**23.280.148-**	**24.096.071-**	**24.862.966-**	**25.408.795-**	**25.068.127-**	**14.314.293-**
Grondbedrijfvreemde activiteiten:								
Kapitaalstortingen en onttrekkingen	**47.640.460-**	**47.640.460-**	**50.588.403-**	**51.387.594-**	**51.432.307-**	**51.224.258-**	**50.631.523-**	**40.360.036-**
Plantage de Sniep	47.640.460-	47.640.460-	50.588.403-	51.654.600-	51.432.307-	51.349.258-	50.756.523-	50.007.036-
Verrijn Stuartweg 3-5 (afgesloten)	-	-	-	267.005	-	-	-	-
Holland Park West	-	-	-	-	-	-	-	9.647.000
Nieuwe locatie tankstation (afgesloten)	-	-	-	-	-	125.000	125.000	-
Sociale woningbouw Buitenlust	-	-	-	-	-	-	-	-
Rente	**27.615.238**	**26.255.263**	**27.725.566**	**27.604.325**	**27.563.250**	**26.058.394**	**25.915.964**	**26.448.268**
Plantage de Sniep	27.615.238	26.255.263	27.725.566	27.576.904	27.563.250	27.536.800	27.476.791	27.438.868
Verrijn Stuartweg 3-5 (afgesloten)	-	-	-	27.421	-	-	-	-
Holland Park West	-	-	-	-	-	1.479.584-	1.560.904-	1.001.375-
Nieuwe locatie tankstation (afgesloten)	-	-	-	-	-	1.177	76	-
Sociale woningbouw Buitenlust	-	-	-	-	-	-	-	10.774
Toekomstige prijsstijgingen	**829.683**	**569.914**	**417.311-**	**312.801-**	**993.909-**	**242.931-**	**352.567-**	**402.525-**
Plantage de Sniep	829.683	569.914	417.311-	312.801-	94.029-	27.888-	132.169-	102.404-
Verrijn Stuartweg 3-5 (afgesloten)	-	-	-	-	-	-	-	-
Holland Park West	-	-	-	-	889.348-	214.785-	220.188-	216.199-
Nieuwe locatie tankstation (afgesloten)	-	-	-	-	10.532-	257-	210-	-
Sociale woningbouw Buitenlust	-	-	-	-	-	-	-	83.921-
Voorlopige indicatie	**19.190.516-**	**20.777.643-**	**22.947.783-**	**24.486.347-**	**20.420.478-**	**1.852.622-**	**1.527.679-**	**1.039.988**

> Structureel positief: bepaal resultaat op fiscale grondslag
> Rond de nul of fluctuerend: nader onderzoek noodzakelijk
> Structureel negatief: indicatie geen onderneming

Tabel 15: Quickscan activiteiten grondbedrijf gemeente Diemen.

De quickscan is ingevuld op basis van de MPG gegevens met betrekking op de opeenvolgende afgelopen jaarrekeningen; met jaarrekening 2021 (T=6). 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.

Conclusie
Het resultaat van de activiteiten bedraagt voor dit jaar € 1,0 miljoen *positief.* Dit is een wijziging ten opzichte van vorige jaren en voor het eerst dat de quickscan een positief resultaat laat zien. Op basis van de trend over de jaren heen en vooruitkijkend, kan echter niet worden geconcludeerd dat er sprake is van structurele vermogensoverschotten en het is aannemelijk dat de activiteiten van het grondbedrijf daarom toch nog steeds niet Vpb-plichtig zijn. Hieronder een nadere toelichting.

Een belangrijke opmerking bij de quickscan is dat alle interne gemeentelijke verrekeningen moeten worden gecorrigeerd op de grondexploitatie (*grondbedrijfvreemde activiteiten*). Dit betekent dat in het verleden gedane afboekingen, geactiveerde kosten en winst- en verliesneming uit de grondexploitaties zijn gehaald.
Ook de geboekte rente moet worden geëlimineerd en speelt geen rol in de scan. Om die reden komt het totale saldo van de grondexploitaties in de gemeente Diemen voor de quickscan nu positief uit, aangezien de forse rentelasten die Plantage de Sniep kent, geen rol spelen. Komend jaar gaan we werk maken van de zogenoemde Post Quickscan.
De Post Quickscan houdt in dat we de geëlimineerde rente op fiscale wijze herberekenen. Dit wordt gedaan door per boekjaar voor alle op dit moment actieve grexen in kaart te brengen wat de boekwaarde was van de toenmalige grondexploitatie (na aftrek van rente). Vervolgens wordt over deze boekwaarde de toenmalige werkelijke externe rente over de leningenportefeuille berekend (met een correctie voor de verhouding eigen vermogen en vreemd vermogen, die fiscaal fictief wordt vastgesteld op 66% vreemd vermogen). Dit is een uitzoekklus omdat feitelijk elk jaar vanaf het openen van de grondexploitatie de toenmalige boekwaarde en geboekte rente in de boekwaarde inzichtelijk moet zijn, net als de toenmalige werkelijke rente.
Het is voor Plantage de Sniep zeer aannemelijk dat fiscaal een grote rentecomponent (> € ca. € 10 miljoen) overblijft om toe te rekenen aan de grondexploitatie, waardoor het resultaat van de quicskcan ook met €10 miljoen daalt. Daarmee hebben we nog steeds een zeer laag risicoprofiel voor de VPB-positie van het grondbedrijf. Dit omdat de Post Quickscan dan nog steeds een negatief saldo geeft ongeacht de geactiveerde kosten.
Tot slot is het aannemelijk, gezien de ambities die de gemeente heeft op het gebied van bijvoorbeeld sociale woningbouw, dat de komende jaren nog enkele grondexploitaties worden geopend met een negatief resultaat. Dit zal ook resulteren in een negatiever resultaat van de quickscan.

8 BIJLAGE: DETAILS GRONDEXPLOITATIES

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

8.4 Af te sluiten grondexploitatie: Nieuwe locatie tankstation Provinciale weg
1. Boekwaarde

8.1 Actieve grondexploitatie: Plantage de Sniep

8.1.1 *Plangebied en ruimtegebruik*

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



Afbeelding 1: Overzichtskaart plangebied

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

Tabel 1: Ruimtegebruik grondexploitatie Plantage de Sniep

8.1.2 *Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten*

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

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

BPD / Dura Vermeer

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

Het gaat hierbij op de volgende deelplannen: A, B, C1, C2/D, E, N en Zuid. De deelplannen A, B, C1, E en Zuid zijn voor 2019 opgeleverd. In 2019 zijn de deelplannen C2/D en N opgeleverd. In 2021 is het woonrijp maken voor de twee eerder genoemde deelgebieden voltooid waarmee alle deelgebieden welke de gemeente ontwikkelt met ontwikkelcombinatie BPD/Dura Vermeer zijn voltooid.



Afbeelding 2: Opgeleverde woningen deelplan M

De Gemeente en andere ontwikkelaars

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

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

- De verkoop van de vrije kavels van deelplan F is voorspoedig verlopen, alle koopovereenkomsten zijn gesloten en eind 2017 zijn alle kavels geleverd aan de zelfbouwers. In 2021 zijn alle kavels ontwikkeld en 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 woningen zijn opgeleverd in het eerste kwartaal van 2021.
- Voor de deelplannen M&T heeft de gemeente samen met ontwikkelaar DID een plan uitgewerkt voor 208 woningen in zowel de vrije sector huur als de sociale huur. De verdeling hiervan is ongeveer 50/50. In december 2018 is het koopcontract voor de grond getekend tussen de gemeente en de ontwikkelaar. In juli 2019 is deelplan M geleverd aan de ontwikkelaar en is er daaropvolgend gestart met de bouw. In november 2019 is deelplan T geleverd aan de ontwikkelaar en is er daaropvolgend ook de gestart met de bouw. De woningen van deelplan M zijn opgeleverd (zie Afbeelding 2) in het tweede kwartaal van 2021. Naar verwachting worden de woningen van deelplan T begin 2022 opgeleverd.
- Voor deelplan P (de vrijkomende oude schoollocatie) is door de ontwikkelaar DID een Definitief Ontwerp uitgewerkt met 15 grondgebonden woningen. De koopovereenkomst tussen de gemeente en ontwikkelaar is getekend eind augustus 2018. In oktober 2019 is de grond aan de ontwikkelaar geleverd en is er gestart met de bouw van de woningen. De woningen zijn in het vierde kwartaal van 2020 opgeleverd.
- Deelplan Q, de Woonhoeve bestaande uit 12 appartementen, is medio 2016 aan de ontwikkelaar geleverd en is medio 2017 opgeleverd.

<u>Overige ontwikkelingen</u>

Deelplan R – Rietschuur

Op het terrein ten westen van deelplan R bevindt zich de Rietschuur. Tot eind 2018 had Pantar de grond van dit terrein in erfpacht, hierna is het overgedragen aan de gemeente door middel van het aanpassen van het erfpachtcontract. Het terrein bij de Rietschuur is nog steeds (tijdelijk) in gebruik bij Pantar. De Rietschuur is in 2019 aangewezen als gemeentelijk monument.

In 2019 zijn diverse onderzoeken uitgevoerd om te bezien op welke manier er woningbouw op deze locatie kan worden ingepast. In 2021 is er verder onderzocht hoe de Rietschuur samen met het omliggende gebied kan worden herontwikkeld. Op dit moment wordt er een bestuurlijk besluit voorbereid om een Programma van Eisen voor dit gebied vast te stellen en om dit 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. Begin 2022 wordt er een bestuurlijk besluit verwacht hierover.

8.1.3 *Programma*

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

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

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

Tabel 2: Programma Plantage de Sniep

8.1.4 *Verschillenanalyse*

In tabel 3 zijn de verschillen weergegeven ten opzichte van de vorige vastgestelde grondexploitatie. Bij de Jaarrekening van 2020 sloot de grondexploitatie qua eindwaarde op circa € 0,056 mln. positief en qua contante waarde is dit circa € 0,052 mln. positief. Dit zijn de waarden na de winstneming van dat jaar. De verschillen voor dit jaar zijn ten opzichte van die stand weergegeven. Te zien valt dat de grondexploitatie jaarrekening 2021 wederom een positief verschil laat zien ten opzichte van vorig jaar. Het resultaat op eindwaarde is circa € 1,140 mln. positief en op contante waarde is dit ca. € 1,053 mln. positief.

KOSTEN (in euro)	1-1-2021	1-1-2022	*verschil*
verwerving	29.742.486	29.709.666	*-32.820*
sloop en milieuvoorzieningen	34.962.711	34.875.707	*-87.004*
bouwrijpmaken	17.926.247	17.645.612	*-280.635*
woonrijpmaken	15.882.829	15.410.911	*-471.917*
plankosten	16.062.184	15.947.162	*-115.023*
kosten afschrijven en activeren	22.347.976-	22.409.574-	*-61.597*
overige kosten	4.510.759	4.510.759	*0*
totale kosten	**96.739.240**	**95.690.244**	***-1.048.996***
OPBRENGSTEN (in euro)			
verkopen	83.737.052	83.726.178	*-10.873*
subsidies	-	-	-
gemeentelijke bijdragen	1.375.851	1.375.851	-
overige opbrengsten	11.809.630	11.813.223	*3.593*
totale opbrengsten	**96.922.533**	**96.915.252**	***-7.281***
SALDO NOMINAAL (in euro)	**183.293**	**1.225.008**	***1.041.715***
kosten- en opbrengstenstijging	132.169-	102.404-	*29.765*
renteberekening	4.905	17.399	*12.494*
SALDO CONTANTE WAARDE	**51.764**	**1.053.244**	***1.001.479***
op eindwaarde per 31-12-2025	**56.028**	**1.140.003**	***1.083.975***

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

In navolging van voorschriften van de Commissie BBV heeft nogmaals tussentijdse winstneming van € 755.000 plaatsgevonden en toegevoegd aan de Reserve Grondzaken[10]. Zie hierover ook paragraaf 6.3.
Het resultaat op eindwaarde wordt daarmee definitief is circa € 0,354 mln. positief en op (netto) contante waarde is dit ca. € 0,327 mln. positief (zie Tabel 4).

KOSTEN (in euro)	1-1-2021	1-1-2022	*verschil*
verwerving	29.742.486	29.709.666	*-32.820*
sloop en milieuvoorzieningen	34.962.711	34.875.707	*-87.004*
bouwrijpmaken	17.926.247	17.645.612	*-280.635*
woonrijpmaken	15.882.829	15.410.911	*-471.917*
plankosten	16.062.184	15.947.162	*-115.023*
kosten afschrijven en activeren	22.347.976-	22.409.574-	*-61.597*
overige kosten	4.510.759	5.265.759	*755.000*
totale kosten	**96.739.240**	**96.445.244**	***-293.996***
OPBRENGSTEN (in euro)			
verkopen	83.737.052	83.726.178	*-10.873*
subsidies	-	-	-
gemeentelijke bijdragen	1.375.851	1.375.851	-
overige opbrengsten	11.809.630	11.813.223	*3.593*
totale opbrengsten	**96.922.533**	**96.915.252**	***-7.281***
SALDO NOMINAAL (in euro)	**183.293**	**470.008**	***286.715***
kosten- en opbrengstenstijging	132.169-	102.404-	*29.765*
renteberekening	4.905	13.257-	*-18.162*
SALDO CONTANTE WAARDE	**51.764**	**327.380**	***275.615***
op eindwaarde per 31-12-2025	**56.028**	**354.347**	***298.319***

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

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

<u>Sloop en milieuvoorzieningen</u>

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

[10] Door de jaren heen zijn er in de grondexploitatie Plantage de Sniep ca. € 32,5 miljoen aan kosten afgeboekt op momenten dat deze verliesgevend was. De bij deze jaarrekening 2020 gepresenteerde winstneming van € 449.000 is een administratieve winstneming, conform BBV-regelgeving en zegt niet iets over de stand van zaken van de winst en verlies van de grondexploitatie als geheel. Zonder de forse afboekingen uit het verleden zou de grondexploitatie een fors verlies laten zien.

Door het jaar heen rapporteert ProRail elk kwartaal over de stand van zaken voor wat betreft de voortgang van de uitvoering (zie Afbeelding 4) en de financiën. Door het jaar heen zijn er enkele meevallers en tegenvallers in het project geweest. Gesaldeerd leveren deze voor de totale raming van het project geluidschermen een voordeel van € 87K op.

De verklaring van dit verschil is verder te zien in de tabel in geheime bijlage A2.



Afbeelding 4: De geluidschermen nabij Plantage de Sniep in aanbouw

Bouwrijpmaken en woonrijpmaken

Bouw- en woonrijp maken Punt Sniep
In 2019 is begonnen met het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte van de Punt Sniep. Deze bestaat uit het aanleggen van verharding, groen en verlichting van het gemeentelijke deel van de openbare ruimte bij de Punt Sniep en het reconstrueren van de kade aan de zijde van de Weespertrekvaart.
De realisatie van bovengenoemde elementen is in één opdracht aan de hoofdaannemer uitgegeven. De reconstructie van de Weespertrekvaart kon op een eenvoudigere manier worden uitgevoerd dan aanvankelijk geraamd. Er is gekozen voor een oplossing in de vorm talud van blokkenmatten. Daarnaast bleek ook het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte voordeliger te kunnen worden uitgevoerd dan aanvankelijk geraamd. Een groot gedeelte van de geraamde kosten kan dus komen te vervallen. De kosten waren geraamd onder de posten bouw- en woonrijp maken voor de Punt Sniep, maar zijn uiteindelijk boekhoudkundig volledig geboekt aan de woonrijp maken zijde.
Om deze redenen is de raming aan de bouwrijp maken zijde voor € 178,5K afgenomen en aan de woonrijp maken zijde met € 19,5K toegenomen. Gesaldeerd betekent dit een afname voor het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte van de Punt Sniep van € 159K.

Herstelwerkzaamheden zettingen Deelplan Zuid
In het MPG 2018 is er voorzichtigheidshalve een voorschot genomen op het mogelijke risico (uit het MPG 2017) dat er in deelplan Zuid maatregelen genomen moeten worden om de geconstateerde forse zettingen tegen te gaan. Verdere monitoring in het afgelopen jaar heeft

definitief kunnen uitwijzen welke maatregelen in welke gebieden genomen moeten worden. Eind 2020 is er door een ingenieursbureau één SSK-raming gemaakt voor de bouw- en woonrijp werkzaamheden in het te herstellen gebied. Uiteindelijk is het door de gemeente te herstellen gebied kleiner gebleken dan aanvankelijk geraamd. Daarnaast was dit herstel ook minder kostbaar dan aanvankelijk geraamd. Tenslotte heeft voormalig ontwikkelaar BPD een financiële bijdrage geleverd in het herstel van bepaalde gebieden. Dit heeft daarom geresulteerd in een vermindering van € 687K.

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

Plankosten

Herziening plankosten
De geraamde plankosten in de grondexploitatie is een percentage van de te maken kosten voor het bouw- en woonrijp maken. Doordat een gedeelte van de kosten bouw- en woonrijp maken in de Sniep zijn vrijgevallen uit de raming, betekende dit een verlaging van de plankosten. Dit heeft gezorgd voor een afname van de te maken plankosten van € 187K voor het jaar 2021.

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

Kosten afschrijven en activeren

Renteboeking 2021
In de grondexploitatie wordt jaarlijks rente als kost geboekt. Deze rente wordt berekend over de tot en met 31 december 2021 gemaakte kosten en opbrengsten binnen de grondexploitatie. Omdat er meer opbrengsten zijn geboekt dan dat er kosten zijn gemaakt binnen de grondexploitatie betekent dit een rentevoordeel van € 56K.

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

Verkopen

Verkoop woonboot nabij Punt Sniep
De gebruiker van de woonboot aan nabij de Punt Sniep heeft een nieuwe ligplaats gevonden voor de woonboot. Hierom heeft de gebruiker deze teruggekocht van de gemeente. De geïndexeerde koopsom is verrekend met het geïndexeerde depotbedrag dat de gemeente nog had ingehouden (zie kopje ‘verwerving’ in geheime bijlage A2). Aangezien de opbrengst is geboekt en verrekend met het depotbedrag, is er een minderopbrengst gepresenteerd van € 11K aan de opbrengstzijde.

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 en het management een idee te geven over de impact van afwijkingen op de gehanteerde inschattingen, hebben we bij de grondexploitatie van Plantage de Sniep een effectenanalyse opgenomen.
In tabel 5 is af te lezen dat onder invloed van positieve of negatieve macro-economische ontwikkelingen het saldo van de grondexploitatie een brandbreedte heeft van ca. € 0,20 mln. voordelig en € 0,20 mln. nadelig t.o.v. het huidige saldo van de grondexploitatie. Het aantal d
Nb. De mogelijke gevolgen zijn weergegeven op netto contante waarde per 1 januari 2022.

GEVOELIGHEIDSANALYSE / EFFECTENANALYSE		€ gevolg				
Spreiding	gevolgen	voordelig	conform grex	nadelig	VOORDELIG	NADELIG
1 rentestand	Daalt of stijgt met 0,5%	0,5%	1,0%	1,5%	-8.079	-8.165
2 kostenstijging (index inflatie)	Daalt met 1% of stijgt met 1%	2,0%	3,0%	4,0%	3.736	3.812
3 opbrengstenstijging (index inflatie)	Daalt of stijgt met 1%	1,0%	0,0%	-1,0%	30.972	30.511
4 kostenraming verwerving, sloop en milieu	Daalt of stijgt met 5%	-5%	budget conform grex	5%	28.399	28.399
5 kostenraming bouwrijp en woonrijp	Daalt of stijgt met 5%	-5%	budget conform grex	5%	98.088	98.088
6 kostenraming plankosten	Daalt of stijgt met 5%	-5%	budget conform grex	5%	36.376	36.376
7 opbrengstenraming verkopen	Daalt of stijgt met 1%	1%	budget conform grex	-1%	13.178	13.178
8 opbrengstenraming overige opbrengsten	Daalt of stijgt met 1%	1%	budget conform grex	-1%	0	0
Totaal					€ 202.670	€ 202.200

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

8.1.5.2 Kansen- en risicoanalyse: project specifieke onzekerheden

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

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

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

Gebeurtenis	Waarschijnlijk	Risicokans	€ Risico
RISICO'S			
Totaal	€ 1.918.286	56%	€ 1.080.843
Gebeurtenis	**Waarschijnlijk**	**Risicokans**	**€ KANS**
KANSEN			
Totaal	€ 992.317	65%	€ 642.122
SALDO	€ 925.969	47%	€ 438.721

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

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

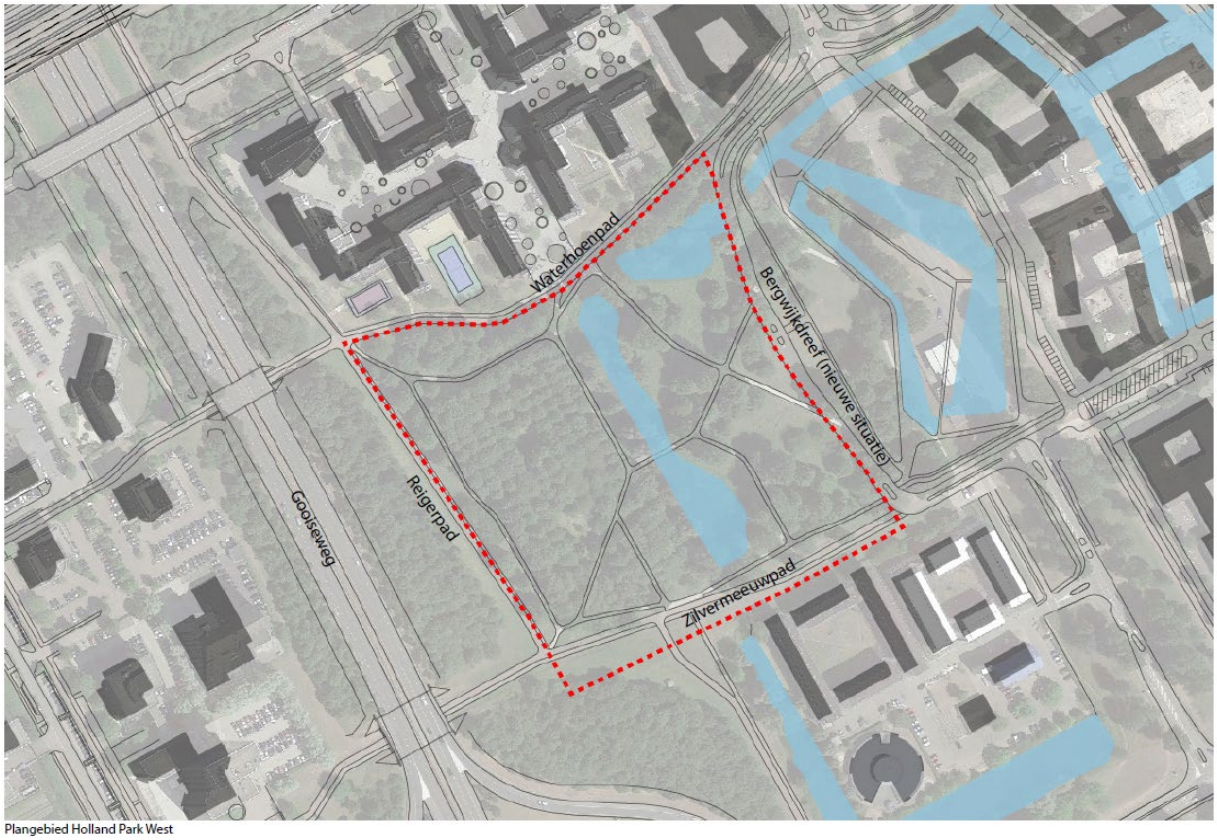
Het grootste risico is dat de kosten voor bouw- en woonrijp maken binnen de grondexploitatie Plantage de Sniep flink stijgen door het toevoegen van het gebied van de Rietschuur aan de grondexploitatie. Een bestuurlijk besluit hierover zal begin januari 2022 worden genomen. In zekere zin is dit een bewust risico, waar het gemeentebestuur invloed op heeft. Deze wordt echter wel als zogenaamd risico in de grondexploitatie Plantage de Sniep opgenomen omdat het toevoegen van dit plangebied en de bijbehorende kosten wel voor een verslechtering van het eindresultaat van de grondexploitatie zorgt.
Omdat het aannemelijk is dat er een positief bestuurlijk besluit zal vallen over het toevoegen van plangebied de Rietschuur aan de grondexploitatie Plantage de Sniep is de kans op voordoen van dit risico hoog ingeschat. Het gewogen risico hiervan is € 1.041.843.

Ten aanzien van het saldo van kansen en risico's van **€ 0,438 mln**. wordt opgemerkt dat dit reeds is afgedekt middels een risicoreservering bij de Jaarrekening 2021. Zie daarvoor de risicoparagraaf van deze Jaarrekening. Het eventuele negatieve financiële effect kan daarmee dus al grotendeels worden opgevangen.

8.2 Actieve grondexploitatie: Holland Park West

8.2.1 *Plangebied en ruimtegebruik*

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



Afbeelding 1: Overzichtskaart plangebied

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

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

Tabel 1: Ruimtegebruik

8.2.2 *Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten*

Holland Park West wordt in 5 fases (4 fases met woningbouw, 1 fase met de Brede School) ontwikkeld en uitgevoerd. In 2021 is verder gewerkt aan het ontwerp en de uitvoering van het plan wat destijds als winnaar uit de bus is gekomen bij de gevoerde aanbestedingsprocedure (zie afbeelding 2). Nadat in 2020 is gestart met bouw van de parkeergarage voor fase 1 en 2, is in 2021 gestart met de bouw van zowel de Brede School als de woningen in fase 1. In 2021 is tevens gestart met de ontwerpuitwerking van fase 2A, waarin ook het buurthuis wordt gerealiseerd, en de uitwerking van de openbare ruimte van het gehele plangebied. In het voorjaar 2021 is de grond voor fase 1 en 2A verkocht en juridisch geleverd aan de ontwikkelcombinatie, waarna in het najaar 2021 ook de gronden voor fase 3 en 4 zijn verkocht en geleverd. Er zijn diverse werkzaamheden verricht in het kader van de verkoopvoorbereiding van de eerste koopwoningen in fase 1 begin 2022.



Afbeelding 2: Voorlopig ontwerp Holland Park West

8.2.3 *Programma*

In de grondexploitatie is rekening gehouden met het te bouwen programma, waar de winnende ontwikkelaar mee heeft ingeschreven. Het plan bestaat uit ca. 716 woningen in de sociale huur, middeldure huur en vrije sector (koop). Naast woningen komt hier een brede school voor 700 leerlingen, met daarin een kinderdagverblijf, een Buitenschoolse Opvang (BSO) en een sportzaal. Daarnaast is er ruimte voor ondersteunende kleinschalige voorzieningen.

Woningbouw

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

Dit leidt tot een programma waarin 716 woningen zijn opgenomen, met de onderstaande onderverdeling (Tabel 2) in m2 woonoppervlak (gbo oftewel gebruiksoppervlak).
Belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn:

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

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

Tabel 2: Woningbouwprogramma

Naast de bovenstaande segmentering, is ook een zelfbewoningsverplichting en doorverkoopverbod van toepassing in Holland Park West.

Brede School

Uit de dagelijkse praktijk en prognoses blijkt dat in Holland Park West basisonderwijs voor ongeveer 700 scholieren wenselijk is. Dit vraagt globaal genomen een gebouwd programma

van circa 5.400 m2 bvo met een footprint van 1.600 m2. Een Brede School vormt daarom een belangrijk programmaonderdeel.

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

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

8.2.4 *Verschillenanalyse*

In tabel 3 en 4 zijn de verschillen weergegeven ten opzichte van de vorige vastgestelde grondexploitatie. Bij de Jaarrekening van 2020 sloot de grondexploitatie qua eindwaarde op circa € 26,4 mln. positief. De verschillen zijn ten opzichte van die stand weergegeven. Te zien valt dat de grondexploitatie Jaarrekening 2021 een positief verschil laat zien ten opzichte van vorig jaar. Het resultaat op eindwaarde is circa € 27,7 mln. positief en op (netto) contante waarde is dit ca. € 24,6 mln. positief.
Na winstneming, leidt dit tot een eindwaarde van **€ 17,5 mln. positief** en op (netto) contante waarde is dit **€ 15,5 mln. positief.**

	1-1-2021	1-1-2022	1-1-2022 na winstneming	*verschil*
SALDO NOMINAAL	**25.023.956**	**26.265.183**	**16.618.183**	**-8.405.773**
kosten- en opbrengstenstijging	220.188-	216.199-	216.199-	3.989
renteberekening	1.587.486	1.646.904	1.053.420	-534.067
SALDO CONTANTE WAARDE	**23.436.584**	**24.595.156**	**15.501.159**	**-7.935.425**
op eindwaarde per 31-12-2027	**26.391.254**	**27.695.888**	**17.455.403**	**-8.935.850**

Tabel 3: Verschillen saldo contante waarde en eindwaarde

Bedragen in €	
	verschil
Verwerving en inbreng	0
Sloop en milieuvoorzieningen	0
Bouwrijpmaken	0
Woonrijpmaken	117.451
Plankosten	-185.248
Afdrachten en fondsen	0
Diverse kosten en winstname	9.329.466
Totale kosten	**9.261.668**
OPBRENGSTEN	
Verkopen	985.046
Subsidies	0
Gemeentelijke bijdragen	0
Overige opbrengsten	-129.151
Totale opbrengsten	**855.895**
SALDO NOMINAAL	**-8.405.773**
kosten- en opbrengstenstijging	3.989
renteberekening	-534.067
SALDO CONTANTE WAARDE	**-7.935.425**
op eindwaarde per 31-12-2027	**-8.935.850**

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.

<u>Woonrijpmaken</u>
De ontwikkelaar van het eerste deel van Holland Park (oost) had nog de verplichting om de deklaag van de verlegde Bergwijkdreef te asfalteren. Dit wordt meegenomen na afronding woningbouw Holland Park West, waarvoor een post is opgenomen, ca. € 66K meer woonrijpmaakkosten. De ontwikkelaar heeft hiervoor wel een afkoopsom betaald, zie onder overige opbrengsten.

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

<u>Plankosten</u>
De plankosten zijn op postniveau gewijzigd. De plankosten voor planologische procedures en onderzoek zijn verlaagd, aangezien het bestemmingsplan reeds onherroepelijk is en de voorbereidende onderzoeken afgerond, circa € 43K minder plankosten.
De plankosten voor projectmanagement, stedenbouw en civiel (ontwerp en toetsing, directie en toezicht) zijn verlaagd doordat een groot deel van de grondverkopen zijn gerealiseerd en de planontwikkeling vordert. het bijstellen van onderliggende ramingen en door een jaar langere doorlooptijd wegens vertraging in het ontwerpproces, circa € 426K minder plankosten.

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

Diverse kosten en winstname

Door de grondverkopen fase 1, 2a, 3 en 4 in Holland Park West is boekhoudkundig een winst ontstaan in de grondexploitatie. De commissie BBV schrijft de POC-methode voor winstneming verplicht voor. Door toepassing van deze methode is nu winstneming van € 9.647K aan de orde.

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

Verkopen

Vertraging in het ontwerpproces heeft tot vertraging geleid van de grondlevering van fase 1. Door deze latere levering van de grond van fase 1 (en 2a) betaalt de ontwikkelaar een (boete)rente en indexering over de koopsom conform overeenkomst. Tevens zijn er meer vierkante meters bvo gerealiseerd dan ten tijde van de aanbesteding, wat eveneens conform overeenkomst resulteert in een hogere koopsom, circa € 462K meer opbrengsten.

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

8.2.5 *Risico's en effectenanalyse*

8.2.5.1 Effectenanalyse: macro-economische onzekerheden

Grondexploitaties zijn onderhevig aan diverse factoren als de stand van de rente, de inflatie, de stand van de economie, de marktsituatie etc. Hoe die ontwikkelingen zich voordoen is ongewis. In de grondexploitaties gaan we uit van voorzichtig realistische inschattingen. Voor de inschatting van de marktsituatie baseren we ons vooral op de verkoopervaringen die de afgelopen tijd zijn opgedaan in diverse projecten in de gemeente Diemen. Om het bestuur en het management een idee te geven over de impact van afwijkingen op de gehanteerde inschattingen, hebben we bij de grondexploitatie van Holland Park West een effectenanalyse opgenomen.

Uit tabel 5 is af te lezen dat onder invloed van positieve of negatieve macro-economische ontwikkelingen het saldo van de grondexploitatie een brandbreedte heeft van ca. **€ 0,842 mln.** voordelig en **€ 0,831 mln.** nadelig t.o.v. het huidige saldo van de grondexploitatie.
Nb. De mogelijke gevolgen zijn weergegeven op netto contante waarde per 1 januari 2022.

GEVOELIGHEIDSANALYSE / EFFECTENANALYSE		€ gevolg				
Spreiding	gevolgen	voordelig	conform grex	nadelig	VOORDELIG	NADELIG
1 rentestand	Daalt of stijgt met 0,5%	1,5%	1,0%	0,5%	485.479	473.576
2 kostenstijging	Daalt of stijgt met 1%	2,0%	3,0%	4,0%	90.212	91.868
3 opbrengstenstijging	Daalt of stijgt met 1%	1,0%	0,0%	-1,0%	57.493	57.208
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%	24.736	24.736
6 kostenraming plankosten	Daalt of stijgt met 5%	-5%	budget conform grex	5%	142.291	142.291
7 opbrengstenraming verkopen	Daalt of stijgt met 1%	1%	budget conform grex	-1%	41.629	41.629
8 opbrengstenraming overige opbrengsten	Daalt of stijgt met 1%	1%	budget conform grex	-1%	0	0
Totaal					€ 841.841	€ 831.308

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

8.2.5.2 Kansen- en risicoanalyse: projectspecifieke onzekerheden

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

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

Gebeurtenis	Gevolgen	Waarschijnlijk	Risicokans	€ Risico
RISICO'S				
Totaal		€ 640.000	38%	€ 242.000
Gebeurtenis	**Gevolgen**	**Waarschijnlijk**	**Kans**	**€ Kans**
KANSEN				
Totaal		€ 200.000	70%	€ 140.000
SALDO		€ 440.000	23%	€ 102.000

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 **€ 102K** wordt opgemerkt dat dit reeds is toegevoegd aan de risicoreservering van de overige projecten bij de Jaarrekening 2021. Zie daarvoor de risicoparagraaf.

8.3 Actieve grondexploitatie: Sociale woningbouw Buitenlust

8.3.1 *Plangebied en ruimtegebruik*

Het plangebied is in eigendom van de gemeente en heeft een oppervlakte van ca. 7.400 vierkante meter.
Het plangebied ligt in het zuidwesten van de wijk Buitenlust ingeklemd tussen de woonwijk en de Joodse begraafplaats.



Afbeelding 1: Overzichtskaart plangebied

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

Elementen in exploitatie	oppervlakte	%
uitgeefbaar	785 m²	11%
verharding	3.200 m²	43%
groen	3.319 m²	45%
water	56 m²	1%
overig	m²	0%
totaal elementen in exploitatie	7.360 m²	100%

Tabel 1: Ruimtegebruik

8.3.2 *Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten*

Op 16 december 2021 heeft de gemeenteraad de grondexploitatie *Sociale woningbouw Buitenlust* vastgesteld. Deze vastgestelde grondexploitatie is verwerkt in dit MPG.
De gemeente Diemen is, na vaststelling van het conceptplan in juli 2021 door de raad, momenteel in gesprek met woningstichting Rochdale over de verdere uitwerking van het plan en de planologische procedure. Naar verwachting zal er in het najaar 2022 tussen beide partijen om de samenwerking te bestendigen een koop-en realisatieovereenkomst worden getekend.

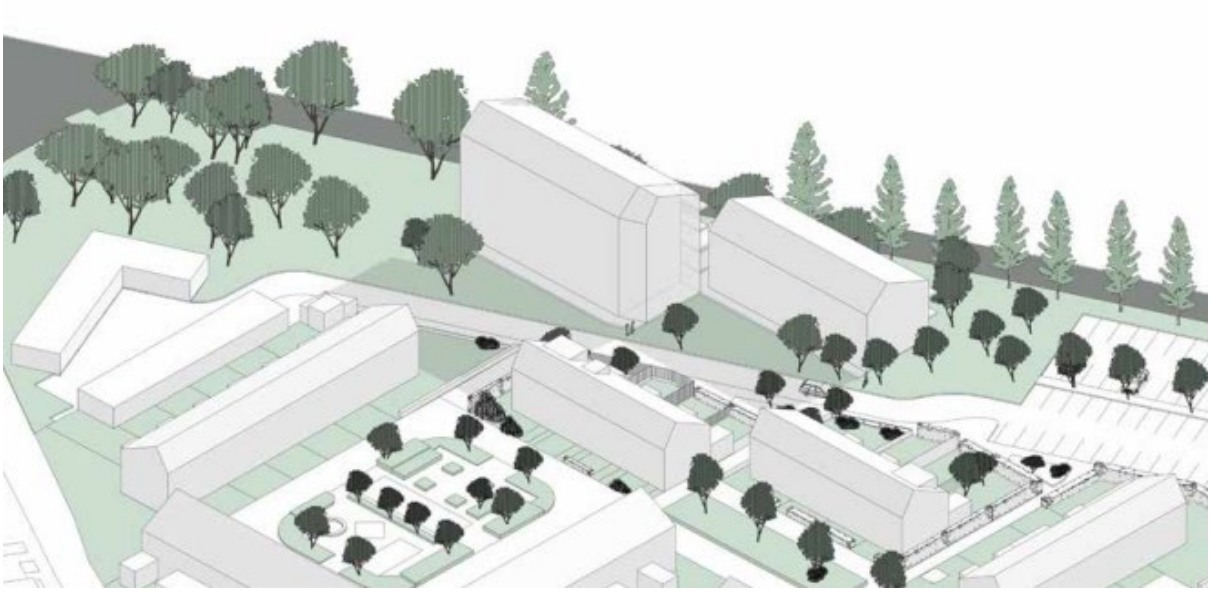
8.3.3 *Programma*

In de grondexploitatie is rekening gehouden met het te bouwen programma, zoals beoogd in het conceptplan. Dit leidt tot het onderstaande programma.

Woningbouw
Op basis van het conceptplan is een woningbouwprogramma mogelijk van 38 woningen.
Belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn:

- De woningen vallen in de sociale huur en worden zo mogelijk met voorrang toegewezen aan inwoners uit Diemen.

- De sociale huurwoningen worden eigendom van een woningcorporatie (i.c. Rochdale) met de verplichting deze minimaal 25 jaar in het sociale segment te houden conform de Verordening Doelgroepen Woningbouw, en ingeval eerder dan deze instandhoudingstermijn wordt overgegaan tot uitponding (verkoop of verhuur in de vrije sector) dan zal een aanvullende grondprijs op nacalculatie aan de orde zijn, conform de regeling zoals vastgelegd in de Grondprijzennota.
- De bouwmassa in het conceptplan gaat uit van ca. 66 m2 BVO (bruto vloeroppervlak per woning). Met een aanname dat de vormfactor[11] minimaal 75% is, is de gemiddelde gebruiksoppervlakte per appartement minimaal 50 m2 GBO.
- Het oppervlak van 2 woningen op de begane grond is gereserveerd voor het inpandig oplossen van een fietsenstalling en installaties (transformator, energievoorziening, e.d.). Mocht deze ruimte bij nadere uitwerking niet nodig zijn, dan kunnen hier mogelijk 2 extra woningen gerealiseerd worden, waardoor het totaal op 39 of 40 woningen komt. Het is ook mogelijk dat de ruimtereservering niet afdoende is voor het inpandig oplossen van fietsen en installaties. Als dat het geval is zal niet nog een extra woning op de begane grond worden opgeofferd, maar zal aanvullende berging op maaiveld in de omgeving van het gebouw worden ingepast. Verdere planvorming moet dit uitwijzen.



Afbeelding 2: Vogelvlucht artist impression conceptplan Buitenlust

Parkeren

Het totaal aantal te realiseren autoparkeerplaatsen bedraagt ca. 32 stuks op basis van het programma van 38 woningen. Dit is gebaseerd op een parkeernorm van 0,6 eigen parkeren en 0,25 bezoekers parkeren per woning. Alle parkeerplaatsen worden gerealiseerd op maaiveld in het openbaar gebied. Er is uit parkeerdrukmetingen (maart 2020) van de gemeente Diemen gebleken dat het huidige aantal parkeerplaatsen op het parkeerterrein in Buitenlust niet volledig wordt benut. De overmaat is meegenomen in de totale berekening voor het parkeerprogramma, waarbij er ook rekening is gehouden met een mogelijke

[11] Het GBO van een woning is altijd lager dan het BVO. De verhouding tussen GBO en BVO wordt de 'vormfactor' genoemd. De vormfactor is belangrijk, immers: je moet het BVO bouwen maar de waarde van de woning wordt vastgesteld op basis van het GBO. Hoe hoger de vormfactor des te gunstiger is de verhouding tussen de stichtingskosten en de waarde van de woning.

uitbreiding van parkeerplaatsen op termijn, indien dit noodzakelijk blijkt. Deze ruimtelijke reservering wordt als plantsoen ingericht.

Fietsen kunnen in de nieuwe bebouwing in een inpandige berging geplaatst worden conform de eisen. Indien dit toch noodzakelijk blijkt is ook een buitenberging gereserveerd om de eventuele extra stallingsbehoefte op termijn te faciliteren.

8.3.4 *Verschillenanalyse*

In tabel 2 zijn de verschillen weergegeven ten opzichte van de vorige vastgestelde grondexploitatie. Bij vaststelling sloot de grondexploitatie qua eindwaarde op circa € 0,43 mln. negatief. De verschillen zijn ten opzichte van die stand weergegeven. Te zien valt dat de huidige grondexploitatie Jaarrekening 2021 een negatief verschil laat zien ten opzichte van vorig jaar. Het resultaat op eindwaarde is circa **€ 0,52 mln**. negatief en op (netto) contante waarde is dit ca. **€ 0,48 mln**. negatief.

KOSTEN	**16-12-2021**	**1-1-2022**	***verschil***
verwerving en inbreng	77.076	77.076	0
sloop en milieuvoorzieningen	-	-	0
bouwrijpmaken	241.066	248.293	7.227
woonrijpmaken	348.767	359.222	10.456
plankosten	233.987	296.728	62.741
afdrachten en fondsen	-	-	0
diverse kosten en winstname	2.493	3.725	1.232
-	-	-	0
totale kosten	**903.388**	**985.044**	**81.656**
OPBRENGSTEN	**16-12-2021**	**1-1-2022**	***verschil***
verkopen	475.000	475.000	0
subsidies	-	-	0
gemeentelijke bijdragen	80.000	80.000	0
overige opbrengsten	-	-	0
totale opbrengsten	**555.000**	**555.000**	**0**
Saldo Nominaal	**348.388-**	**430.044-**	**-81.656**
kosten- en opbrengstenstijging	71.042-	83.921-	-12.879
renteberekening	10.790-	9.618-	1.172
Saldo Netto Contante Waarde (NCW)	**382.055-**	**474.258-**	**-92.203**
Op eindwaarde per 31-12-2026	**430.221-**	**523.584-**	**-93.363**

Tabel 2: Verschillen saldo contante waarde en eindwaarde

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.

<u>Bouwrijpmaken</u>
Geen substantiële verschillen, het verschil wordt veroorzaakt door de stijging van de kosten door algemene indexatie met 3%.

Woonrijpmaken
Geen substantiële verschillen, het verschil wordt veroorzaakt door de stijging van de kosten door algemene indexatie met 3%.

Plankosten
De plankosten zijn op postniveau gewijzigd. De plankosten ontwerp en engineering zijn verlaagd van 12% als percentage over de investeringen naar 8%, ca. €22K minder plankosten. Daarnaast is de boekwaarde van de gemaakte plankosten afgelopen jaar 2021 toegevoegd, ca. € 87K meer plankosten.

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

Verkopen
Geen verschillen.

8.3.5 *Risico's en effectenanalyse*

8.3.5.1 Effectenanalyse: macro-economische onzekerheden

Grondexploitaties zijn onderhevig aan diverse factoren als de stand van de rente, de inflatie, de stand van de economie, de marktsituatie etc. Hoe die ontwikkelingen zich voordoen is ongewis. In de grondexploitaties gaan we uit van voorzichtig realistische inschattingen. Voor de inschatting van de marktsituatie baseren we ons vooral op de verkoopervaringen die de afgelopen tijd zijn opgedaan in diverse projecten in de gemeente Diemen. Om het bestuur en het management een idee te geven over de impact van afwijkingen op de gehanteerde inschattingen, hebben we bij de grondexploitatie van Sociale woningbouw Buitenlust een effectenanalyse opgenomen.

Uit tabel 3 is af te lezen dat onder invloed van positieve of negatieve macro-economische ontwikkelingen het saldo van de grondexploitatie een brandbreedte heeft van ca. **€ 0,95 mln.** voordelig en **€ 0,95 mln.** nadelig t.o.v. het huidige saldo van de grondexploitatie.
Nb. De mogelijke gevolgen zijn weergegeven op netto contante waarde per 1 januari 2022.

GEVOELIGHEIDSANALYSE / EFFECTENANALYSE						
Spreiding	gevolgen	voordelig	conform grex	nadelig	VOORDELIG	NADELIG
1 rentestand	Daalt of stijgt met 0,5%	0,5%	1,0%	1,5%	4.402	4.494
2 kostenstijging	Daalt of stijgt met 1%	2,0%	3,0%	4,0%	26.221	26.940
3 opbrengstenstijging	Daalt of stijgt met 1%	1,0%	0,0%	-1,0%	14.373	14.095
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%	33.883	33.883
6 kostenraming plankosten	Daalt of stijgt met 5%	-5%	budget conform grex	5%	11.186	11.186
7 opbrengstenraming verkopen	Daalt of stijgt met 1%	1%	budget conform grex	-1%	4.750	4.750
8 opbrengstenraming overige opbrengsten	Daalt of stijgt met 1%	1%	budget conform grex	-1%	0	0
Totaal					€ 94.815	€ 95.348

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

8.3.5.2 Kansen- en risicoanalyse: projectspecifieke onzekerheden

Bij de voorbereiding en realisatie van grootschalige projecten spelen tal van projectspecifieke onzekerheden en nader te onderzoeken of af te spreken onderdelen een rol. De kansen- en risicoanalyse geeft inzicht in deze onzekerheden die mogelijk kunnen optreden. Hierbij is het

streven om eventuele risico´s met een negatieve financiële impact proberen te voorkomen; op welke onderdelen kunnen deze zich voordoen en hoe kunnen we deze beheersen?

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

Gebeurtenis	Waarschijnlijk	Riscicokans	€ Risico
RISICO'S			
Totaal	€ 346.500	28%	€ 96.750
Gebeurtenis	**Waarschijnlijk**	**Kans**	**€ Risico**
KANSEN			
Totaal	€ 193.400	32%	€ 62.620
SALDO	€ 150.000	20%	€ 30.000

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

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 **€ 30K** wordt opgemerkt dat dit reeds is toegevoegd aan de risicoreservering van de overige projecten bij de Jaarrekening 2021. Zie daarvoor de risicoparagraaf.

8.4 Af te sluiten grondexploitatie: Nieuwe locatie tankstation Provinciale weg

Onderstaand een overzicht van de gerealiseerde kosten en opbrengsten van dit project.
Bij de Jaarrekening 2019 is reeds € 125.000 winst genomen. Bij deze Jaarrekening 2021 wordt aanvullend winst genomen van € 71.255. Hierna is het project financieel administratief afgesloten.

Boekwaardes

Kosten (in euro)	Boekwaarde 31-12-2020	Uitgaven 2021	Boekwaarde 31-12-2021
verwerving	503.984	-	503.984
sloop en milieuvoorzieningen	-	-	-
bouwrijpmaken	120.371	-	120.371
woonrijpmaken	31.642	-	31.642
plankosten	144.449	3.222	147.671
afdrachten en fondsen	-	-	-
diverse kosten en winstname	126.177	1.101-	125.077
Totaal	**926.624**	**2.121**	**928.745**

Opbrengsten (in euro)	Boekwaarde 31-12-2020	Uitgaven 2021	Boekwaarde 31-12-2021
verkopen	1.000.000	-	1.000.000
eensgezinswoningen	-	-	-
meergezinswoningen	-	-	-
niet woningbouw	*1.000.000*	-	*1.000.000*
vrije kavels	-	-	-
rentevergoeding	-	-	-
subsidies	-	-	-
gemeentelijke bijdragen	-	-	-
overige opbrengsten	-	-	-
Totaal	**1.000.000**	**-**	**1.000.000**

Saldo (in euro)	Boekwaarde 31-12-2020	Uitgaven 2021	Boekwaarde 31-12-2021
Saldo	**73.376-**	**2.121**	**71.255-**

Tabel 1: Overzicht boekwaarde grondexploitatie Nieuwe locatie tankstation

9 BIJLAGE: BEGRIPPENLIJST

Nb. In de *Nota Grondbeleid, Actualisatie per 1-1-2019* (vastgesteld door de raad op 31 januari 2019) worden heel veel begrippen uit de vakwereld van grondzaken en planeconomie uitvoeriger uitgelegd. Ook wordt in deze nota uitgelegd hoe grondbeleid in de Diemense situatie werkt. Mochten er begrippen in het voorliggend MPG niet in onderstaande beknopte begrippenlijst worden uitgelegd, dan is het ook raadzaam om de Nota Grondbeleid te raadplegen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Eindwaarde

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

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

13. Netto Contante Waarde (NCW)
Het begrip prijspeil 1-1-2021 betekent zoveel als: Stel dat de gemeente op 1-1-2021 alle inkopen doet (dus de gemeente bestelt en betaalt op dat moment al het benodigd personeel, alle straatstenen, alle lantarenpalen, etc.) en op dat moment ontvangt de gemeente ook alle opbrengsten (dus projectontwikkelaars maken op 1-1-2021 al het geld voor de aankoop grond aan de gemeente over), dan zou dat in theorie op prijspeil 1-1-2021 een bedrag van € xx miljoen zijn.
Echter, een project heeft een looptijd van enkele jaren, en er treedt gedurende de looptijd prijsstijging, inflatie en rente (over de reeds gemaakte kosten) op. Dus er zullen kosten gemaakt worden in 2021, maar ook bijvoorbeeld in 2023 en de opbrengsten komen waarschijnlijk ook een paar jaar later binnen na 1-1-2021.
Deze uitgaven en inkomsten worden vermenigvuldigd met de gekozen en meest waarschijnlijke parameters. Bijvoorbeeld een parameter kostenstijging van 2%, betekent dat de verwachting is dat de kosten elk jaar met 2% stijgen. Echter na deze stap, moeten de bedragen ook weer teruggerekend worden naar een en hetzelfde tijdstip om alle bedragen met elkaar te kunnen vergelijken en te kunnen optellen/aftrekken. Dit noemen we netto contant maken en dat terugrekenen gebeurt met de zogenaamde discontovoet.

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

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

15. Prijspeil
Zie uitleg onder Netto Contante Waarde.

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

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

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

19. Selectie- en gunningscriteria

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

20. Vennootschapsbelasting

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

21. Uitgeefbaar plangebied

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

22. Woonrijp maken (WRM)

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

23. Reserve Grondzaken en Voorziening Verlies Grondzaken

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

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

Het verschil tussen een reserve en een voorziening is volgens het BBV vooral, dat de raad bij reserves de bestemming wel kan wijzigen en bij voorzieningen niet. Voorzieningen zijn dus niet vrij te besteden of te bestemmen. Voorzieningen dienen zo goed mogelijk te worden geraamd c.q. ingeschat te worden zodat ze dekkend zijn voor de achterliggende verplichtingen of risico's waarvoor ze zijn gevormd.
Bij grondzaken is vastgesteld in de Nota Grondbeleid om, vanuit de Reserve Grondzaken een voorziening te vormen voor verwachte negatieve resultaten van de grondexploitatie(s), de “Voorziening Verlies Grondzaken”. De rest van de reserve Grondzaken is nog vrij besteedbaar binnen de portefeuille grondzaken.

GEHEIME BIJLAGEN (Separaat document)

A) Financiële overzichten Plantage de Sniep
1. Samenvatting
2. Verschillenanalyse met MPG 2020
3. Overzicht boekwaarde
4. Risico- en kansenanalyse
5. Kasstroom
6. Financiële overzichten kosten en opbrengsten

B) Financiële overzichten Holland Park West
1. Samenvatting
2. Verschillenanalyse met MPG 2020
3. Overzicht boekwaarde
4. Risico- en kansenanalyse
5. Kasstroom
6. Financiële overzichten kosten en opbrengsten

C) Financiële overzichten Sociale woningbouw Buitenlust
1. Samenvatting
2. Verschillenanalyse met vaststelling grondexploitatie 16-12-2021
3. Overzicht boekwaarde
4. Risico- en kansenanalyse
5. Kasstroom
6. Financiële overzichten kosten en opbrengsten

D) Resultaat 2021 eeuwigdurend afgekochte erfpacht

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