

MEERJAREN-PERSPECTIEF GRONDZAKEN

Jaarrekening 2022

Team Projecten



Datum: B&W - 7 maart 2023
Status: Concept MPG
Team: Projecten
Steller: Suzanne de Groot & Ian Slettenhaar

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 Toevoeging van de locatie Rietschuur aan de grondexploitatie Sniep	9
1.4.2 Nieuwe voorbereidende grondexploitaties Harmonielaan	9
1.4.3 Marktconjunctuur	9
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	19
3.1.4 Financiële stand van zaken boekwaarde	21
4 GRONDVOORRAAD	22
4.1 Voorbereidende grondexploitaties (IMVA)	23
4.1.1 Toekomstig bouwproject: Harmonielaan	23
4.2 Strategische gronden (MVA)	24
4.2.1 Inleiding	24
4.2.2 Overzicht gronden	24
4.3 Erfpachtgronden (MVA)	27
4.3.1 Erfpachtgronden wonen	27
4.3.2 Erfpachtgronden overige functies	29
4.3.3 Erfpachtgronden boekwaarde	29
5 FACILITAIR GRONDBELEID	30
5.1 Arent Krijtsstraat 1	30
5.2 Ontwikkeling Vattenfall-locatie t.b.v. verhuizing Saan	31
5.3 Uitbreiding winkelcentrum Kruidenhof	31
5.4 Herontwikkeling Saan Diemen Zuid	31
5.5 Ontwikkeling Datacenter op Vattenfall-terrein	31
5.6 Recreatievoorziening Overdiemerweg 38-40	32
5.7 Kostenverhaal kleine plannen	32

6	RESERVE GRONDZAKEN en VOORZIENING VERLIES GRONDZAKEN	33
6.1	Doel van Reserve Grondzaken en Verliesvoorziening Grondzaken	33
6.2	Verantwoording	34
6.3	Actuele stand reserve Grondzaken	34
7	VENNOOTSCHAPSBELASTING (Vpb)	38
7.1	Inleiding	38
7.2	Situatie Diemen	38
8	BIJLAGE: DETAILS GRONDEXPLOITATIES	40
8.1	Actieve grondexploitatie: Plantage de Sniep	41
8.1.1	Plangebied en ruimtegebruik	41
8.1.2	Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten	41
8.1.3	Programma	43
8.1.4	Verschillenanalyse	44
8.1.5	Risico's en effectenanalyse	47
8.2	Actieve grondexploitatie: Holland Park West	49
8.2.1	Plangebied en ruimtegebruik	49
8.2.2	Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten	50
8.2.3	Programma	52
8.2.4	Verschillenanalyse	53
8.2.5	Risico's en effectenanalyse	55
8.3	Actieve grondexploitatie: Sociale woningbouw Buitenlust	57
8.3.1	Plangebied en ruimtegebruik	57
8.3.2	Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten	57
8.3.3	Programma	57
8.3.4	Verschillenanalyse	59
8.3.5	Risico's en effectenanalyse	60
9	BIJLAGE: BEGRIPPENLIJST	62
	GEHEIME BIJLAGEN (Separaat document)	65

SAMENVATTING

In deze samenvatting wordt het resultaat van de geactualiseerde grondexploitatie(s) en de Reserve Grondzaken beknopt weergegeven. Grondexploitaties kennen veelal een grote dynamiek. Onder andere de stand van de rente, de inflatie, de economische situatie en de marktsituatie kunnen grote invloed hebben op het uiteindelijke resultaat. Deze dynamiek kan ervoor zorgen dat het resultaat van de grondexploitatie bij 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 2022 drie projecten met een grondexploitatie: Plantage de Sniep, Holland Park West, en Sociale woningbouw Buitenlust.

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		97.582.576
opbrengsten		97.836.409
saldo nominaal		253.833
kosten- en opbrengstenstijging		-115.607
renteberekening		15.254
op eindwaarde per 31-12-2026	voordelig	153.480
op startwaarde per 1-1-2023	voordelig	141.800
saldo eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen verlies		-976.712

Tabel 1: Financiële kerngegevens Plantage de Sniep exclusief € 32,5 mln. onttrokken kosten¹

Holland Park West

kosten		18.427.405
opbrengsten		34.481.760
saldo nominaal		16.054.355
kosten- en opbrengstenstijging		-197.486
renteberekening		1.227.493
op eindwaarde per 31-12-2027	voordelig	17.084.363
op startwaarde per 1-1-2023	voordelig	15.474.883
eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen winst		27.352.303

Tabel 2: Financiële kerngegevens Holland Park West

¹ Door de jaren heen zijn er in de grondexploitatie Plantage de Sniep ca. € 32,5 miljoen aan kosten afgeboekt op momenten dat deze verliesgevend was. De bij deze jaarrekening 2022 gepresenteerde teruggedraaide winstneming van € 0,818 mln. is een administratieve verschuiving, conform BBV-regelgeving en zegt niet iets over c.q. staat los van de stand van zaken van de winst en verlies van de grondexploitatie als geheel. Zonder de forse afboekingen in het verleden zou de grondexploitatie een fors verlies laten zien.

Sociale woningbouw Buitenlust

kosten		1.111.987
opbrengsten		555.000
saldo nominaal		-556.987
kosten- en opbrengstenstijging		-94.546
renteberekening		-28.126
Op eindwaarde per 31-12-2027	nadelig	-679.659
Op startwaarde per 1-1-2023	nadelig	-615.630

Tabel 3: Financiële kerngegevens Sociale woningbouw Buitenlust

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

Stand Reserve Grondzaken en verlies voorziening Grondzaken

In de Nota Grondbeleid is vastgelegd dat we werken met een Reserve Grondzaken en een Voorziening Verlies Grondzaken. De Reserve Grondzaken is ingesteld als een aparte reserve binnen de gemeentelijke financiën, waardoor de financiële resultaten en risico's van de grondzaken apart zichtbaar zijn ten opzichte van de overige gemeentelijke taken. In de Voorziening Verlies Grondzaken worden verwachte negatieve resultaten van de grondexploitatie(s) voorzien. In het MPG wordt 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. De belangrijkste wijzigingen in 2022 zijn geweest:

- het treffen van een aanvullende verliesvoorziening voor de grondexploitatie Sociale woningbouw Buitenlust (€ - 141K)
- een aanvullende winstneming in de grondexploitatie Holland Park West (€ + 428K)
- het terugdraaien van eerdere winstneming in de grondexploitatie Plantage de Sniep (€ - 818K)

Dit leidt samen, met overige wijzigingen, per 31-12-2022 tot een stand van de Reserve Grondzaken van **€ 9,147 miljoen** en een stand van de Verlies Voorziening Grondzaken van **€ 0,678 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 *moeten* gelijk worden gereserveerd (conform de Commissie BBV) en voorziene winsten *mogen* pas worden genomen 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 Quicksan Vpb geïntroduceerd. Op basis hiervan kan beoordeeld worden of er sprake is van structurele winsten. Deze is ook bij dit MPG 2022 geactualiseerd en gedaan. De voorlopige conclusie is dat voor de gemeente Diemen vanuit de grondbedrijfsactiviteiten geen sprake is van een winstogmerk. 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, ook facilitaire projecten² en de (strategische) gronden³ van de gemeente en mutaties daarin worden in het MPG behandeld.

Om die reden is er voor gekozen een nota te maken die voldoende beeld geeft van de financiële positie van de grondexploitatie(s), de facilitaire projecten, 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 om 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 2021;
 - 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. 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 2022. 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.⁴

² Zie voor uitleg tekstkader Hoofdstuk 5

³ Zie voor uitleg tekstkader Hoofdstuk 4

⁴ 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 Activa⁵ (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:
 - o de gronden waar een initiatief speelt, ofwel voorbereidende grondexploitaties,
 - o de gronden die een boekwaarde kennen en strategisch in bezit zijn,
 - o 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 grond gerelateerde 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 de belangrijkste wijzigingen per actief grondexploitatieproject, te weten:
 - o Plantage de Sniep
 - o Holland Park West
 - o Sociale woningbouw Buitenlust
- Hoofdstuk 9: Begrippenlijst
- Geheime separate bijlage: financieel gedetailleerde informatie per actief grondexploitatieproject, te weten:
 - o Plantage de Sniep
 - o Holland Park West
 - o Sociale woningbouw Buitenlust

⁵ Zie voor uitleg tekstkader Hoofdstuk 4

1.3.2 Begrippenlijst

In de bijlage treft u een begrippenlijst aan van veel gebruikte financiële 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 Toevoeging van de locatie Rietschuur aan de grondexploitatie Sniep

In de raadsvergadering van 27 januari 2022 heeft de raad ingestemd met het toevoegen van de Rietschuur aan de lopende grondexploitatie Plantage de Sniep. Bij de actualisatie van de grondexploitatie in dit MPG zijn de locaties samengevoegd. In paragraaf 8.1. Actieve grondexploitatie: Plantage de Sniep worden de gevolgen hiervan verder toegelicht.

1.4.2 Nieuwe voorbereidende grondexploitaties Harmonielaan

Bij de eerste kwartaalbrief van 2022 (21-04-2022) heeft de raad ingestemd met het verstrekken van een voorbereidingskrediet voor de zoeklocatie Harmonielaan. De locatie is een van de aangewezen zoekgebieden voor de realisatie van sociale woningbouw. In dit MPG wordt daarom nu ook in hoofdstuk 4.1 Voorbereidende grondexploitaties over deze locatie Harmonielaan gerapporteerd.

1.4.3 Marktconjunctuur

De laatste jaren heeft 'de wind goed in de zeilen' gestaan bij verschillende gebiedsontwikkelingen. Momenteel is er sprake van grillige(re), autonome marktomstandigheden, die hun weerslag hebben op gebiedsontwikkelingen en bouwprojecten. Een aantal marktomstandigheden zijn in algemene zin van invloed (geweest) op projectontwikkelingen en/of samenwerkingen. De voornaamste zijn de Corona pandemie, de oorlog in Oekraïne, de daaruit volgende prijsstijgingen en beschikbaarheid van bouwmaterialen, de personele krapte op de arbeidsmarkt, zowel bij de ambtelijke organisatie als bij marktpartijen en de recente gestegen hypotheekrente.

Directe één-op-één relaties tussen omstandigheden en concrete gevolgen voor projecten zijn lastig te leggen. Prijsstijgingen aan de kostenkant zijn wel doorgevoerd in de financiële

ramingen in onderhavig MPG, zie daarvoor paragraaf 2.2.1. *Gehanteerde berekeningsmethodiek en parameters*. De impact die ervaren wordt door personele krapte en de moeilijke ontwikkelomstandigheden, verschilt erg per project (met name door het stadium waarin deze zich bevindt) en ontwikkelaar, mede ingegeven door de rol die de gemeente daarin vervult. Vertraging in ontwikkeltempo is meestal het rechtstreekse gevolg. Bij projecten waar dit aan de orde is, wordt dit in het onderhavig MPG beschreven.

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. In de Nota Grondbeleid is vastgelegd dat toekomstige negatieve resultaten van de grondexploitatie(s) worden 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 wordt 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. Om de parameters te bepalen is een analyse gemaakt van de prijsstijging gedurende 2022 en de prognose voor de aankomende jaren. Daarbij is gebruik gemaakt van verschillende bronnen waaronder diverse statische analyses gemaakt door het CBS, de publicatie parameters van Metafoor en ervaringscijfers van adviesbureau Planmaat.

Bij het bepalen van de parameters wordt onderscheid gemaakt tussen langlopende en eenmalige indexen. Dit jaar hebben grote of belangrijke geopolitieke gebeurtenissen grote effecten op de prijsontwikkeling in Nederland. Door de oorlog in Oekraïne zijn energieprijzen gestegen. Ook de prijzen van ruwe bouwmaterialen en voedsel zijn hierdoor de afgelopen maanden flink gestegen. De inflatie in Nederland was over heel 2022 **10,0%** en over het derde kwartaal van 2022 was deze zelfs even 14,3%. Om de inflatie te beperken hebben de ECB en de DNB besloten de rente te verhogen waardoor het leenvermogen van Nederlanders afneemt. De kosten stijgen hierdoor harder dan de opbrengsten waardoor dit totaal grofweg een negatief effect zal hebben op de haalbaarheid van gebiedsontwikkelingen.

Kosten

Op basis van de genoemde argumenten blijkt dat de kostenstijging sterker is dan verwacht. Ook is daarbij de verwachting dat deze situatie niet op korte termijn zal veranderen. Daarom wordt zowel een eenmalige als langdurige stijging van de kostenparameters voorgesteld.

VTA / plankosten

De prognoses voor de koopkracht in Nederland zien er niet rooskleurig uit de komende jaren (2023-2025), de sterk gestegen inflatie is naar verwachting groter dan de loonstijging op basis van de CAO onderhandelingen voor ambtenaren. Daarom wordt voorgesteld om de VTA / plankosten afzonderlijk te indexeren en af te wijken van de parameter voor de kostenstijging. Structureel zal de inflatie naar verwachting afvlakken en zullen de loonstijgingen langer aanhouden. Daardoor is de verwachting dat de prijsstijging op termijn weer gelijk gaan lopen met de overige kosten.

Opbrengsten

De gemeente heeft eind 2022 de Nota Grondprijzen geactualiseerd. Hierdoor is een eenmalige indexatie naar prijspeil 1-1-2023 niet noodzakelijk. Wel zien we dat door de verhoging van de rente de woningbouw koopsommen stagneren. Toch blijft het tekort aan woningen in Nederland groot waardoor woningen in het lagere segment in prijs blijven stijgen, terwijl het dure segment in stijging stagneert. Ook blijven de bouwkosten stijgen, waardoor het de verwachting is dat netto de grondprijs niet zal toenemen.

Rente

Conform BBV-regelgeving dient de rentetoerekening aan grondexploitaties aan te sluiten op de fiscale toerekeningmogelijkheden. Dat betekent dat de rentevoet moet worden gebaseerd op de werkelijke rente. Voor de gemeente Diemen moet daarom gekeken worden naar de daadwerkelijk betaalde rente over alle leningen die Diemen heeft. Vervolgens wordt of is het gewogen gemiddelde van deze betaalde rente gecorrigeerd voor de verhouding Vreemd vermogen / Totaal vermogen.

De renteparameter was bij het MPG 2021 1,0%. Over de boekwaarde tot en met 1-1-2022 is dan ook een renteboeking van 1,0% als kostenpost aan de grondexploitatie toegevoegd. Voor het komend jaar 2023 wordt de renteparameter verhoogd van 1,0% naar 1,5%, door het aangaan van diverse leningen in de lening-portefeuille van de gemeente. Het gemiddelde rentepercentage gecorrigeerd voor de verhouding Vreemd vermogen / Totaal vermogen, is ca. 1,5%. Daarom is de renteparameter voor de grondexploitaties ook op **1,5%** gesteld.

Discontovoet

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%**.

Op basis van bovenstaande worden samenvattend in onderstaande tabel 4 de gehanteerde parameters weergegeven.

MPG 2022	22->1-1-2023	1-1-2024	1-1-2025 >	Was bij MPG 2021	21->1-1-2022	1-1-2023 >
Kostenstijging	10,0%	4,0%	4,0%	Kostenstijging	3,0%	3,0%
VTA / plankosten stijging	10,0%	1,0%	4,0%	VTA / plankosten stijging	3,0%	3,0%
Opbrengstenstijging	0,0%	0,0%	0,0%	Opbrengstenstijging	0,0%	0,0%
Rente		1,5%	1,5%	Rente		1,0%
Discontovoet		2,0%	2,0%	Discontovoet		2,0%

Tabel 4: Gehanteerde parameters bij de grondexploitaties.

In sommige gevallen zijn de parameters onderdeel van overeenkomsten met marktpartijen. Daarom wordt per grondexploitatie aangegeven of de parameters uit bovenstaande tabel worden gehanteerd.

Plantage de Sniep

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 dienen gecontracteerd te worden tegen de dan geldende marktprijzen. De opbrengsten liggen grotendeels vast in contractstukken van project Plantage de Sniep. Er is nog één grondverkoop in de grondexploitatie Plantage de Sniep die wel volledig beïnvloedbaar is (Rietschuurhof). Daarom worden zowel voor de opbrengsten als voor de kosten de parameters uit bovenstaande tabel gehanteerd.

Holland Park West

De kosten in Holland Park West worden geïndexeerd met de parameters uit bovenstaande tabel. De opbrengsten liggen volledig vast (in de Koop- en Realisatieovereenkomst Holland Park West) en zijn daarmee niet onderhevig aan macro-economische ontwikkelingen en worden geïndexeerd conform de Koop- en realisatieovereenkomst.

Sociale woningbouw Buitenlust

De kosten voor woningbouwlocatie Buitenlust worden geïndexeerd met de parameters uit bovenstaande tabel. De opbrengsten voor sociale woningbouw zijn opgenomen in de Nota Grondprijzen van de gemeente die in 2022 is geactualiseerd naar prijspeil 1-1-2023 en zijn daarmee niet aan inflatie onderhevig.

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 31-12-2022;
- De prijzen zijn geïndexeerd naar prijspeil 1-1-2023;
- De ramingen zijn aangepast op basis van de werkelijke gemaakte kosten en opbrengsten;
- De fasering is geactualiseerd;
- De risico's en kansen zijn opnieuw inzichtelijk gemaakt.

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 totale 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.



Afbeelding 1: Overzicht van plangebieden, met op de voorgrond Holland Park West.

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.

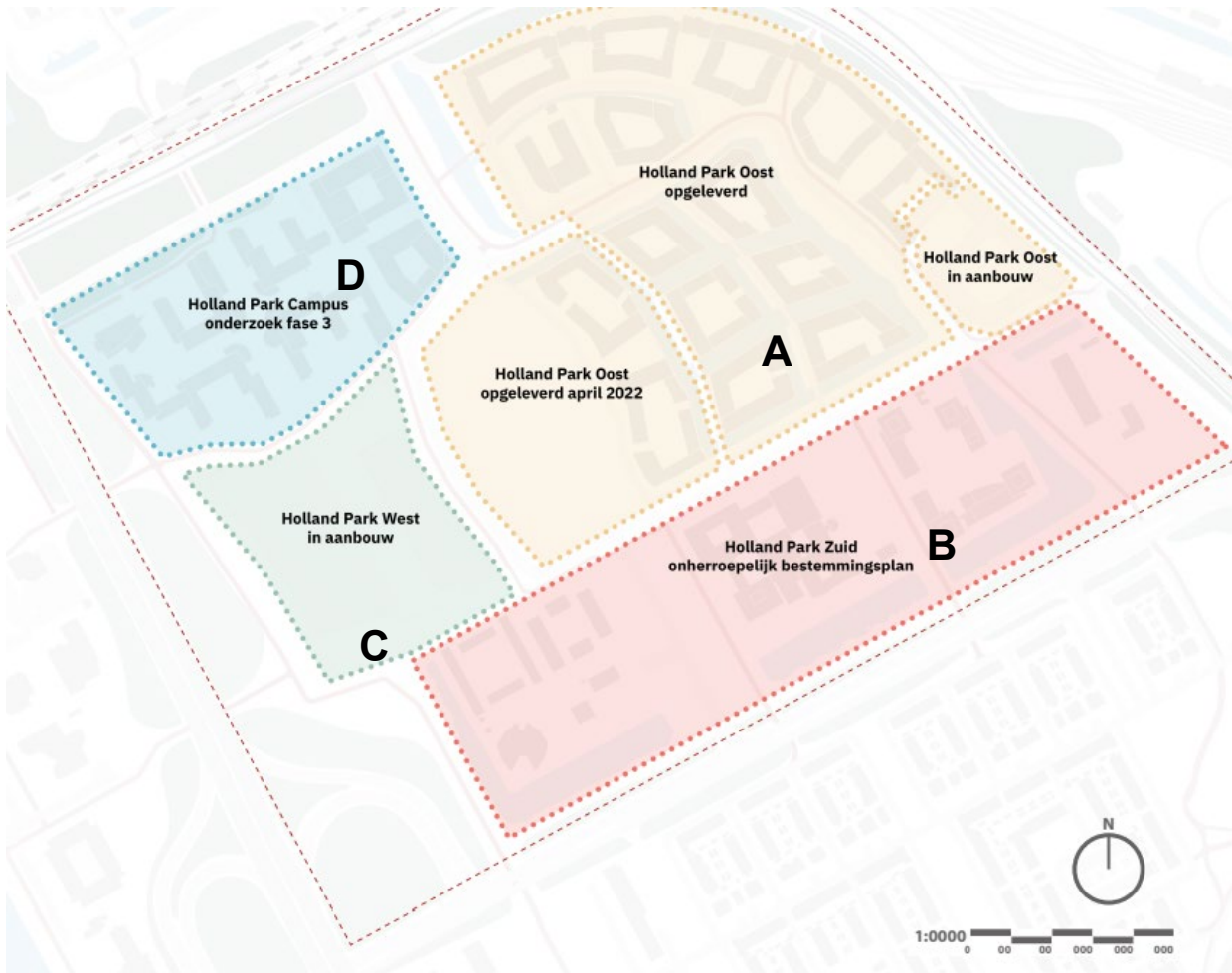
Aanleiding voor de herontwikkeling was de situatie op de Amsterdamse kantorenmarkt, die voor een monofunctioneel kantorengedebied als Bergwijkpark weinig perspectief bood. Daarnaast woog mee dat door functiemenging de levendigheid in het gebied verbeterd kon worden. Met de transformatie van de kantorengedebouwen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

Een overzichtskaart met de locatie van de deelgebieden A t/m D is te zien op afbeelding 2.



Afbeelding 2: Overzicht project Holland Park opgeknipt in verschillende deelgebieden

3.1.2 Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten

Holland Park Oost (A)

In januari 2022 zijn de 'Parkblokken' (blokken 22 & 23) met 304 vrije sector huurwoningen opgeleverd. Medio 2022 waren alle woningen verhuurd en zijn voor de commerciële voorzieningenruimten aan het Herman Broodhof verschillende (kandidaat)huurders gevonden. Bergwijkstadspark B.V. (hierna BWSP) heeft op 21 april 2022 de resterende openbare ruimte van Holland Park Oost, waaronder het centrale park, opgeleverd en (juridisch) overgedragen aan de gemeente Diemen. Op 23 april is het park – nadat de speelplekken zijn gerealiseerd op basis van uitkomsten van een participatieproces – feestelijk in gebruik genomen met bewoners en belanghebbenden. Na een prijsvraag is in december het park voorzien van een naam: het Thérèse Schwartzepark.

Op de hoek Eekholt – Gerrit Rietveldsingel, nabij station Verrijn Stuartweg, wordt het laatste bouwplan (Torens 5&6 en Blok 8 met 296 woningen en commerciële voorzieningen)

voortvarend gerealiseerd nadat de bouw was gestart eind 2021. Voor de toekomstige inrichting van het laatste stuk openbare ruimte wordt reeds vergroening in het ontwerp meegenomen, overeenkomstig de bredere vergroeningsslag die in deze buurt plaatsvindt.

Aan de randen van Holland Park Oost wordt gewerkt aan betere en sociaal veiligere verbindingen. Hiervoor zijn (eerste) afspraken gemaakt met ProRail en het GVB, van wie medewerking noodzakelijk is.



Afbeelding 3: Opgeleverde Parkblokken en het centrale park.

Holland Park Zuid (B)

Het bestemmingsplan is onherroepelijk, met de kanttekening dat op basis van de uitspraak door de Raad van State (RvS) het perceel van Filadelfia erbuiten valt. 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, wat ons de mogelijkheid geeft om anterieure overeenkomsten te sluiten met de verschillende grondeigenaren. Op alle gronden rust de Wet voorkeursrecht gemeenten.

In juli 2022 is – overeenkomstig het besluit uit juli 2021 – een voorbereidingsbesluit genomen voor de gronden in het Sportblok (Filadelfia, De Key en gemeente) om het perceel van Filadelfia consoliderend te bestemmen (zonder wijzigingsbevoegdheid). Dit gebied loopt mee in het veegplan Holland Park. Voor de aangrenzende gronden van De Key wordt op termijn (wanneer de beoogde ontwikkelaar in beeld is) het stedenbouwkundig plan en daarop volgend het bestemmingsplan gecorrigeerd.

Op 27 juni 2022 is de duurzaamheidsnota Holland Park Zuid vastgesteld. Deze geldt als (beleidsarme) herijking van de duurzaamheidsnota die voor Holland Park West is toegepast. Vervolgens zijn op 5 juli 2022 de ‘gemeentelijke voorwaarden ontwikkeling Holland Park Zuid’, inclusief bijlagen, vastgesteld en verstrekt aan de grondeigenaren (De Key, Inholland, Stichting Arq en KPN) ten behoeve van de (door hen te organiseren) verkoop- en aanbestedingsprocedures. Deze voorwaarden geven aan onder welke condities de gemeente (onder de Wet voorkeursrecht gemeenten) wil meewerken aan grondverkoop aan derden. Hierin is bijvoorbeeld een en ander vastgelegd over het kostenverhaal, maar zijn ook aspecten

opgenomen als zelfbewoningsverplichting, het onderbrengen van sociale huur bij toegelaten instellingen (d.w.z. Woningcorporaties) en het (samenwerkings)proces. De eerste verkoopprocedures zijn in 2022 gestart, waarover ook ambtelijk voorbereidende gesprekken zijn gevoerd.

Ondanks de voorbereidingen, maken (toekomstige) parallelle onderhandelingen met verschillende partijen de regie op de 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). Dit vergt de nodige aandacht en capaciteit in aanloop naar concrete initiatieven en planuitwerkingen door ontwikkelende partijen.

Op het perceel van De Key zijn begin 2022 de eerste 250 studenten- containerwoningen gedemonteerd en verwijderd. Dit bood de gemeente de kans om met De Key afspraken te maken om op die locatie – die reeds beschikte over een geschikte fundering en nabijheid van nutsvoorzieningen – modulaire woningen ('flexwoningen') te plaatsen. In april 2022 heeft de gemeente Diemen 30 flexwoningen aangeschaft, die vervolgens in december 2022 op locatie Bergwijkdreef zijn opgeleverd aan de gemeente en in gebruik zijn genomen voor de opvang van ontheemden vanwege de oorlog in Oekraïne. Het perceel is op sobere wijze woonrijp gemaakt. Met De Key is een huurovereenkomst voor de grond gesloten tot november 2024. De flexwoningen moeten in de zomer van 2024 naar een nieuwe, permanente(re) locatie verplaatst worden, om de definitieve woningbouwplannen op de locatie Bergwijkdreef in Holland Park Zuid te kunnen realiseren.



Afbeelding 4: De 30 opgeleverde 'flexwoningen' aan de Bergwijkdreef.

Holland Park West (C)

Zie voor een nadere toelichting Bijlage 8.2.

Campus Diemen Zuid (D1 + D2)

Op de Campus Diemen Zuid (D) zijn de 1e fase (de transformatie van kantoren naar studentenhuysvesting) en de 2e fase (nieuwbouw 2 appartementencomplexen voor met name 'young professionals') gerealiseerd door ontwikkelaar/belegger Greystar. De 2e fase is in 2020 opgeleverd.



Afbeelding 5: Campus Diemen Zuid met links de 1^e fase (transformatie, en rechts de recent opgeleverde 2^e fase (nieuwbouw).

In oktober 2021 is – op initiatief van Greystar – een intentieovereenkomst gesloten, waarin ook een voorschot kostenverhaal is opgenomen, om een 3^e fase te onderzoeken met verdere uitbreiding van de Campus. Daarin is onder andere sprake van sloop-nieuwbouw van het kantoorgebouw (CDZ-Offices) ten behoeve van woningbouw. De gemeente staat hier positief tegenover, omdat dit de kans biedt de ruimtelijke kwaliteit van dit plangebied te verbeteren en betaalbare (senioren)woningen toe te voegen. In 2022 zijn verschillende scenario's onderzocht met de initiatiefnemer. Op basis hiervan is gestart met de verdere uitwerking tot een (ruimtelijk en programmatisch) concept Programma van Eisen.

3.1.3 Financiële structuur

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

Van de commissie BBV moeten de geldstromen en kosten die de gemeente maakt in het kader van faciliterend grondbeleid in de verantwoording 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: voorsnog faciliterend grondbeleid
- C) Holland Park West: actief grondbeleid, grondexploitatieproject
- D) 1 Campus Diemen Zuid 2^e fase: actief grondbeleid, grond in 2016 reeds verkocht en wordt bij dit MPG afgesloten.

2 Campus Diemen zuid 3^e fase: vooralsnog faciliterend grondbeleid

Ad A

De eerste fase Holland Park wordt (en is inmiddels voor een groot deel) 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 wil aanleggen.

Ad B

Holland Park Zuid is een plangebied welke vooralsnog goeddeels in eigendom is van bedrijven en instellingen. De gemeente beoefent hier uitnodigingsplanologie en beperkt haar rol vooralsnog tot het vastgestelde bestemmingsplan, het vastgestelde stedenbouwkundig plan, het 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 dat 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 het vaststellen van een exploitatieplan.

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

Het project Campus Diemen Zuid 2e fase is vorig jaar opgeleverd. In 2016 was 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. In 2017 is door de gemeente een bijdrage van de ontwikkelaar van € 1,45 mln. ontvangen als bijdrage aan de investeringskosten van de hoofdstructuur (aanleg park en omlegging Bergwijkdreef) en de gemeentelijke plankosten. Inmiddels kan het project financieel administratief worden afgerond. Na aftrek van alle gemeentelijke kosten is een klein deel van de bijdrage over: € 0,217 mln. Dit saldo (voordelig) kan ten gunste worden gebracht aan de Reserve Grondzaken. Zie ook de toelichting bij paragraaf 6.3.

Ad D2

De ontwikkeling van de 3^e 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, zodat de gemeentelijke plankosten worden gedekt.

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 31-12-2021 bedroeg ca. € -1,124 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 2022 zijn verschillende kosten gemaakt (ca. € 1,028 mln.) en opbrengsten ontvangen (ca. € 0,195 mln.) voor de gebiedsontwikkeling. Per saldo bedraagt de boekwaarde over 2022 € 0,833 mln. De totale boekwaarde is dan vervolgens € -0,291 mln. Een overzicht hiervan is te zien in tabel 5.

Vervolgens is hiervan afgegaan het saldo van het afsluiten van het afgeronde project Campus Diemen Zuid 2^e fase (zie daarvoor het bovenstaande onder Ad D1) van € 0,217 mln.

Dit betekent dat de totale boekwaarde ca. € -0,074 mln. is. Hiermee is voor 2022 ruim binnen het verstrekte krediet van € 1,5 miljoen gebleven.

Saldo boekwaarde t/m 31-12-2021	€	-1.124.000
Saldo boekwaarde 2022	€	833.000
Saldo boekwaarde t/m 31-12-2022	€	-291.000
Saldo afsluiten Campus Diemen Zuid 2e fase ten gunste aan reserve grondzaken	€	217.000
Saldo boekwaarde t/m 31-12-2022	€	-74.000

Tabel 5: Overzicht kosten hoofdstructuur Holland Park.

4 GRONDVOORRAAD

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

- A) Voorbereidende grondexploitaties (Immateriële Vaste Activa: IMVA)
- B) Grondexploitaties (Bouwgrond 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 betreft het gronden die zich in een transformatieproces bevinden, waarbij in gemeentebezit zijnde grond en (eventueel) aanwezige opstallen, wordt 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 2021 drie locaties die te kwalificeren waren als voorbereidende grondexploitatie (IMVA) waarbij voorbereidende werkzaamheden werden uitgevoerd, met als mogelijk doel een grondexploitatie te openen. Deze locaties zijn bij het MPG 2021 allemaal afgesloten.

Op dit moment wordt onderzocht of de locatie Harmonielaan tot ontwikkeling kan komen. Deze locatie wordt in het MPG 2022 daarmee de enige te kwalificeren voorbereidende grondexploitatie (IMVA). In tabel 6 wordt de financiële stand van dit project weergegeven.

Voorbereidende grondexploitaties (IMVA)								
Nr.	Project	Boekwaarde 31-12-2021	Mutatie 2022	Boeking Reserve Grondzaken in boekjaar 2022	Boekwaarde 31-12-2022	Boeking Reserve Grondzaken na 31-12-2022	Boekwaarde in 2023 na balansboekingen	Type programma
1	Harmonielaan	€ -	€ 52.073	€ -	€ 52.073	€ -	€ 52.073	Woningbouw

Tabel 6: Overzicht boekwaarde IMVA.

4.1.1 Toekomstig bouwproject: Harmonielaan

Bij de herinrichting van de spoorwegovergang bij station Diemen tot een spooronderdoorgang is het P&R terrein verplaatst van de noordzijde naar de zuidzijde van het spoor en zijn er vier woningen gesloopt voor de tijdelijke omleidingsroute. Hierdoor is de locatie Harmonielaan vrijgevallen. In het coalitieakkoord 2018-2022 heeft het college bekend gemaakt om 1.085 sociale huurwoningen te willen realiseren. Hiervoor zijn verschillende zoeklocaties aangewezen. De Harmonielaan is één van de aangewezen zoeklocaties. Momenteel worden de ruimtelijke en planologische mogelijkheden verkend. Daarbij is het de ambitie om circa 100 sociale huurwoningen te realiseren.

Bij de 1e kwartaalbrief van 2022 heeft de Raad ingestemd met het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van € 50.000 voor het verkennende onderzoek en het opstarten van het project (initiatieffase).

Totaal is tot en met 31-12-2022 € 52.073 aan plankosten uitgegeven voor de initiatieffase. De volgende stap in het proces is de definitiefase, waarmee de ruimtelijke kaders van het project door de raad worden vastgelegd. Bij doorgang van het project worden de gemaakte plankosten later ondergebracht in een nog te openen grondexploitatie. Ook drukt er nog een boekwaarde van € 104.540 op het perceel, zie daarvoor paragraaf 4.2 strategische gronden. Deze kosten gaan ook mee in de nog te openen grondexploitatie.

Tot het besluit van de raad om een grondexploitatie te openen, bestaat het risico dat het project geen doorgang kan vinden en de gemaakte plankosten niet vergoed kunnen worden uit grondverkoop. Conform het gemeentelijke grondbeleid fungeert de Reserve Grondzaken daarvoor als garantie.

De totale boekwaarde van het saldo bedraagt tot en met 31-12-2022: **€ 52.073.**

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 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 mag de boekwaarde zoals op de balans staat niet te hoog zijn. De gronden moeten met een realistische waarde op de balans staan. Anders 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 31-12-2021		Mutatie		31-12-2022	
	(A)		(B)		(C = A + B)	
Aankoop grond NS nabij sporthal	23.781	m ²	0	m ²	23.781	m ²
Complex Spoorzicht - park	47.654	m ²	0	m ²	47.654	m ²
Complex Spoorzicht - harmonielaan	6.355	m ²	0	m ²	6.355	m ²
Driehoek Overdiempolder	83.111	m ²	0	m ²	83.111	m ²
Recreatiegebied Diempolder	199.719	m ²	0	m ²	199.719	m ²
Parkeerterrein Verrijn Stuartweg 4	847	m ²	0	m ²	847	m ²
Aankoop grondruil rijkswegen Rijkswaterstaat	48.691	m ²	0	m ²	48.691	m ²
TOTAAL:	410.158	m²	0	m²	410.158	m²

Tabel 7: Overzicht strategische gronden in vierkante meters.

IN EURO'S	Boekwaarde 31-12-2021	Mutaties	Boekwaarde 31-12-2022	Boekwaarde 31-12-2022
	(A)	(B)	(C = A + B)	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 Overdiempolder	€ 153.327	€ 0	€ 153.327	€ 1,84
Recreatiegebied Diempolder	€ 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 2022 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. Zie ook paragraaf 4.1.1.

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 Overdiempolder

Voor deze grond zijn geen concrete plannen. Op deze gronden ligt voornamelijk 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 Diempolder

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

Op deze Diempolder ligt een ruimtelijke reservering voor de IJmeerlijn. De gemeente heeft aan het ministerie van Infrastructuur en Milieu bevestigd de ruimte voor de eventuele toekomstige IJmeerlijn niet zo te bestemmen dat de aanleg onmogelijk wordt. Als grondeigenaar kan Diemen bij doorgang van dit project mogelijk meer invloed uitoefenen op de inpassing en uitvoering.

Ad 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 2022 bedroegen € 8.443 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 2022 hebben 31 particulieren (een deel van) hun tijdelijk erfpachtrecht omgezet naar een eeuwigdurend erfpachtrecht. Van de 31 particulieren hebben er 24 gekozen om de erfpacht eeuwigdurend af te kopen en 7 hebben gekozen voor de eeuwigdurende canonbetaling. Op dit moment zijn er nog een aantal verzoeken tot conversie naar eeuwigdurende erfpacht in behandeling. Deze verzoeken worden naar alle waarschijnlijkheid in 2023 afgehandeld. De verwachting voor de komende jaren is dat er jaarlijks ca. 30 particulieren zullen converteren naar eeuwigdurende erfpacht. Ook een aantal woningcorporaties hebben bezit op erfpachtgronden en zullen komende jaren per appartementencomplex converteren.

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 2022 eeuwigdurend afgekochte erfpacht. Het restant van de opbrengst valt na aftrekking van de boekwaarde vrij in het jaarrekening resultaat van 2022. Daaruit volgende zal een toevoeging aan de algemene reserve plaatsvinden. Het betreft een resultaat van **€ 0,527 miljoen** dat zal worden toegevoegd aan de Algemene Reserve.

Opbouw gegevens woningbouw				Metrage grond in eigendom uitgegeven in erfpacht			Regeling van de erfpachtgronden			Mutaties afgekocht nieuw regime	
Nr.	Type erfpachter	omschrijving erfpacht-object	woningen aantal	garageboxen aantal	m2 jaarrek. 2021	m2 Mutatie 2022	m2 jaarrek. 2022	m ² niet afgekocht	m ² afgekocht (t/m einde contractduur oude regime)	m ² afgekocht (eeuwigdurend) nieuw regime totaal	m ² afgekocht (eeuwigdurend) mutatie 2022
1	belegger	Project Verwelius	120	80	3.124	-	3.124	3.124	0	-	-
2	belegger	36 woningen Wilhelminaplantsoen	36	24	919	-	919	919	0	-	-
3	particulier ggb	plan Bakhuizen N.V.	21		4.138	-188	3.950	3.950	0	-	-
4	particulier app. Recht	Prinses Marijkestraat 21 t/m 37 en 57 t/	18		1.275	-	1.275	1.105	0	170	-
5	particulier app. Recht	Prinses Marijkestraat 3 t/m 19 en 39 t/r	18		1.258	-	1.258	1.258	0	-	-
6	particulier app. Recht	Wijde Blik I	24	16	624	-	624	494	0	130	52
7	particulier app. Recht	Wijde Blik II	40	24	932	-	932	663	0	269	109
8	particulier app. Recht	Wijde Blik III	40	24	933	-	933	700	0	233	23
9	particulier app. Recht	Wijde Blik IV	40	24	933	-	933	797	0	136	-
10	particulier app. Recht	Wijde Blik V	40	24	939	-	939	766	0	173	63
11	particulier app. Recht	Wijde Blik VI	40	24	939	-	939	638	0	301	208
12	particulier app. Recht	Wijde Blik VII	40	24	939	-	939	631	0	308	71
13	particulier app. Recht	Wijde Blik VIII	40	24	938	-	938	877	0	61	-
14	particulier app. Recht	Wijde Blik IX	12	8	313	-	313	164	0	149	-
15	particulier app. Recht	Van Markenplantsoen 114 t/m 160	24	16	614	-	614	486	0	128	-
16	woningcorporatie	42 woningen C.J. der Kinderenplein (Sp	42		4.860	-	4.860	-	4860	-	-
17	woningcorporatie	22 woningen Paulus Emtinckweg	22		3.412	-	3.412	3.412	0	-	-
18	woningcorporatie	22 woningen Gerard Burghoutweg	22		3.405	-	3.405	3.405	0	-	-
19	woningcorporatie	40 woningen Prinses Magrietlaan	40		6.404	-	6.404	6.404	0	-	-
20	woningcorporatie	102 woningen Vogelweide	102		8.145	-	8.145	-	8145	-	-
21	woningcorporatie	98 woningen Zeven wonderen terrein	98		2.333	-	2.333	-	2333	-	-
22	woningcorporatie	128 woningen Meerkoet	128		1.670	-	1.670	-	1670	-	-
23	woningcorporatie	54 woningen Tjalk	54		2.630	-	2.630	-	2630	-	-
24	woningcorporatie	111 woningen Fuut, Kolgans en Rietgor:	111		9.992	-	9.992	-	9992	-	-
25	woningcorporatie	50 woningen Boven Rijkersloot	51		564	-	564	-	564	-	-
26	woningcorporatie	48 woningen Vlindertuin	48		5.164	-	5.164	-	5164	-	-
27	woningcorporatie	128 woningen Fregat	128		1.850	-	1.850	-	1850	-	-
28	woningcorporatie	30 woningen Prinses Irenestraat	30		2.426	-	2.426	2.426	0	-	-
29	woningcorporatie	20 woningen schoolstraat	20		921	-	921	-	921	-	-
30	woningcorporatie	115 woningen Burg.Bickerstraat	115		2.967	-	2.967	-	2967	-	-
31	woningcorporatie	36 woningen Ouddiemerlaan	36		2.550	-	2.550	-	2550	-	-
32	woningcorporatie	47 woningen Harmonielaan 4-98	47		5.817	-	5.817	-	0	5.817	-
33	woningcorporatie	26 woningen Harmonielaan 1-51	22		3.045	-	3.045	3.045	0	-	-
Totaal			1.669	312	86.973	-188	86.785	35.264	43.646	7.875	527

Tabel 9: Overzicht erfpachtgronden wonen

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					Boekwaarde
	NIET WONINGBOUW	m2 gbo	jaarrek. 2021	Mutatie 2022	jaarrek. 2022	
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 2021 een bedrag van € 6,456 miljoen voor de erfpachtgronden opgenomen. De mutatie die in het jaar 2022 heeft plaatsgevonden betreft € 0,051 miljoen. De restant boekwaarde komt daarmee uit op **€ 6,405 miljoen**. Dit bedrag is nader onder te verdelen, welk overzicht in tabel 11 te zien is.

Boekwaarde erfpachtgronden	31-12-2021	Mutatie 2022	31-12-2022
Niet-woningbouw			
Sauna	€ 45.378		€ 45.378
Brandweer	-	-	
AGO zwembad	€ 75.550		€ 75.550
Gezondheidscentrum Diemen Noord			
* oorspronkelijke uitgifte	€ 74.623		€ 74.623
* uitbreiding 2006	€ 36.000		€ 36.000
Recreatiegebied	-	-	
Pantar-terrein Sniep	€ 2.203.348		€ 2.203.348
Subtotaal	€ 2.434.899	€ 0	€ 2.434.899
Woningbouw			
- afgekocht (t/m einde contractduur)	€ 1.582.000		€ 1.582.000
- niet afgekocht	€ 3.013.018		€ 2.388.467
- vrijval afgekocht (eeuwigdurend) in jaar 2020	-€ 8.040		
- vrijval afgekocht (eeuwigdurend) in jaar 2021	-€ 565.897		
- vrijval afgekocht (eeuwigdurend) in jaar 2022		-€ 50.614	
Subtotaal	€ 4.021.081	-€ 50.614	€ 3.970.467
Totaal	€ 6.455.980	-€ 50.614	€ 6.405.365

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.

Faciliterend grondbeleid (Overlopende passiefactief)										
Nr.	Project	Boekwaarde 31-12-2021	Mutatie 2022	Boeking Reserve Grondzaken in boekjaar 2022	Boekwaarde 31-12-2022	Boeking Reserve Grondzaken na 31-12-2022	Boekwaarde in 2023 na balansboekingen	Planstatus	Contractueel	Type programma
1	Nieuwbouw Arent Krijtsstraat 1	€ -4.636	€ 5.799	€ -	€ 1.162	€ -	€ 1.162	Project in aanbouw	Anterieure ovk ondertekend	Woningbouw
2	Ontwikkeling Vattenfall-locatie t.b.v. verhuizing Saan	€ -5.831	€ 4.800	€ -	€ -1.031	€ -	€ -1.031	Project in aanbouw	Anterieure ovk ondertekend	Bedrijventerrein
3	Uitbreiding winkelcentrum Kruidenthof	€ -98.903	€ 97.247	€ -	€ -1.656	€ -	€ -1.656	Project in aanbouw	Anterieure ovk ondertekend	Detailhandel
4	Herontwikkeling Saan Diemen Zuid	€ -20.829	€ 64.152	€ -	€ 43.324	€ -	€ 43.324	Ontwerp-bestemmingsplan ter inzage	Anterieure ovk ondertekend	Woningbouw
5	Ontwikkeling Datacenter op Vattenfall-terrein	€ 2.162	€ -	€ -	€ 2.162	€ -2.162	€ -	Principieerzake afgegeven, project geen doorgang	Voorbereiding intentie ovk geslaakt	Bedrijventerrein
6	Overdiensweg 38-40	€ -8.595	€ 21.000	€ -	€ 12.405	€ -	€ 12.405	Ontwerp-bestemmingsplan ter inzage	Intentie ovk ondertekend	Recreatie en horeca
7	Kostenverhaal kleine plannen:	€ -27.887	€ -2.000	€ -	€ -29.887	€ -	€ -29.887			
7a	Nieuwbouw naast Ouddielerlaan 19							Omgevingsvergunning onherroepelijk	Anterieure ovk ondertekend	Woningbouw
7b	Woon-werkwoning Prinses Irenestraat 3							Omgevingsvergunning afgegeven	Anterieure ovk ondertekend	Woningbouw

Tabel 12: Overzicht boekwaarde faciliterend grondbeleid.

Zie bovenstaande tabel 12 voor een overzicht van de facilitaire projecten binnen de gemeente. Ingeval er een negatieve boekwaarde wordt vermeld (met een minteken), 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. Staat er geen minteken, dan betekent dit dat dit door de gemeente gemaakte kosten zijn, nog zonder betaalde vergoeding van de ontwikkelaar. In een aantal gevallen kan het wel zijn dat er al afspraken zijn gemaakt met ontwikkelaars en er dus wel dekking is, maar dat betalingen nog moeten binnenkomen.

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 en begin 2023 is het project in aanbouw gegaan.

De boekwaarde van het saldo van kosten en opbrengsten in 2022 bedraagt: € 5.799

De totale boekwaarde van het saldo bedraagt tot en met 31-12-2022: **€ 1.162**

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 is inmiddels afgerond, het bedrijf Saan is naar deze nieuwe locatie verhuisd en begin 2023 wordt de openbare ruimte opgeleverd.

De boekwaarde van het saldo van kosten en opbrengsten in 2022 bedraagt: € 4.800

De totale boekwaarde van het saldo bedraagt tot en met 31-12-2022: € **-1.031**

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 2022 is de bouw gestart en een deel van het parkeerterrein opgeknapt. In 2023 volgt de afronding. Ook heeft in 2022 een grondlevering aan de eigenaar plaatsgevonden. De opbrengst wordt toegevoegd aan de Reserve Grondzaken. Zie ook paragraaf 6.3

De boekwaarde van het saldo van kosten en opbrengsten in 2022 bedraagt: € 97.247

De totale boekwaarde van het saldo bedraagt tot en met 31-12-2022: € **-1.656**

5.4 Herontwikkeling Saan Diemen Zuid

Zoals in paragraaf 5.2 is geschetst, is het bedrijf Saan verhuisd 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 anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de grondeigenaar. In de anterieure overeenkomst zijn onder meer afspraken gemaakt over kostenverhaal. Vanwege een aantal discussiepunten is vertraging bij het opstellen van het bestemmingsplan opgetreden. Hierdoor vallen de kosten hoger uit en is het kostenverhaal naar verwachting niet dekkend. In paragraaf 6.3. wordt dit verder toegelicht.

De boekwaarde van het saldo van kosten en opbrengsten in 2022 bedraagt: € 64.152

De totale boekwaarde van het saldo bedraagt tot en met 31-12-2022: € **43.324**

5.5 Ontwikkeling Datacenter op Vattenfall-terrein

Op het Vattenfall-terrein heeft de gemeente een aantal jaar geleden een principebesluit afgegeven ten behoeve van de mogelijke vestiging van een datacenter. In 2021 zijn in de voorbereiding om te komen tot een intentieovereenkomst met de initiatiefnemer ambtelijke kosten gemaakt. In het coalitieakkoord 2022-2026 heeft het bestuur zich uitgesproken tegen een tweede (en daarmee de komst van dit) datacenter. Daarmee is het initiatief van de baan. Aangezien op dit moment geen ontwikkeling te verwachten is, wordt e.e.a. financieel administratief afgesloten. Vanwege het uitblijven van een intentieovereenkomst kunnen de kosten niet worden verhaald op de initiatiefnemer. Daarom worden deze nu ten laste gebracht van de Reserve Grondzaken. In paragraaf 6.3. wordt dit verder toegelicht.

De boekwaarde van het saldo van kosten en opbrengsten in 2022 bedraagt: € 0

De totale boekwaarde van het saldo bedraagt tot en met 31-12-2022: **€ 2.162**

Dit bedrag komt ten laste van de Reserve Grondzaken.

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 een 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. Begin 2023 is het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gegaan.

De boekwaarde van het saldo van kosten en opbrengsten in 2022 bedraagt: € 21.000

De totale boekwaarde van het saldo bedraagt tot en met 31-12-2022: **€ 12.405**

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 samenwerkingsafspraken. Bij deze kleine plannen is sprake van geringe financiële kosten, die financieel-administratief als één project worden behandeld. Onderstaand een overzicht van de plannen die nog lopen.

a) 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 heeft vertraging opgelopen door de toenemende bouwkosten. Naar verwachting kan de bouw in 2023 starten.

b) Nieuwbouw Prinses Irenestraat 3

Aan de Prinses Irenestraat heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer voor de bouw van één vrije sector woon-werkwoning. In de overeenkomst is het kostenverhaal van de gemeentelijke plankosten opgenomen en betaald door de initiatiefnemer. De ontwikkelaar heeft de omgevingsvergunning in concept ingediend, afhankelijk van de zienswijzen is de verwachting dat de ontwikkelaar zal starten met de bouw eind 2023.

De boekwaarde van het saldo van kosten en opbrengsten van deze projecten in 2022 bedraagt: € 2.000.

De totale boekwaarde van het saldo bedraagt tot en met 31-12-2021: **€ -29.887**

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 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. 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 één 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, faciliterend grondbeleid 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 o.a. de actieve grondexploitaties en andere verwachte tegenvallers (een soort spaarpot). In afbeelding 6 is in een schema te zien uit welke componenten het saldo van de RG is opgebouwd.



Afbeelding 6: Opbouw van de reserve grondzaken (RG).

Indien grondexploitaties met winst worden afgesloten, of tussentijds winstneming genomen moet worden, 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 grondverkoop. 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 Grondzaken 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 2022 hebben voorgedaan leiden nu tot een stand van de reserve grondzaken van **€ 9,147 miljoen** per 31-12-2022.

In tabel 13 is een overzicht weergegeven van de mutaties in 2022 van de Reserve Grondzaken. In tabel 14 is een overzicht weergegeven van de mutaties in 2022 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
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	€ 9,954
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	€ 9,839
Mutaties 2022:	
1) Onttrekking aanvullend verlies voorziening negatief saldo grondexploitatie Buitenlust	€ -0,141
2) Onttrekking verlies voorziening negatief saldo Hof van Saan	€ -0,062
3) Toevoeging tussentijdse winstneming grondexploitatie Holland Park West	€ 0,428
4) Onttrekking terugdraaien deel winstneming grondexploitatie Plantage de Sniep	€ -0,818
5) Onttrekking incidentele plankosten begeleiding Brede School in Holland Park West	€ -0,098
Stand 31-12-2022	€ 9,147
6) Toevoeging afsluiten incidentele grondverkoop winkelcentrum Kruidenhof	€ 0,148
7) Onttrekking afsluiten voorbereidende plankosten datacenter Diemen op Vattenfallterrein	€ -0,002
8) Toevoeging afsluiten facilitair project Campus Diemen Zuid 2e fase	€ 0,217
Stand 1-1-2023	€ 9,511

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

Voorziening Verlies Grondzaken	
* Bedragen x miljoen	
Stand 31-12-2017	€ 0,390
Stand 31-12-2018	€ 1,808
Stand 31-12-2019	€ 1,735
Stand 31-12-2020	€ -
Mutaties 2021:	
1) Toevoeging negatief saldo grondexploitatie Buitenlust	€ 0,474
Stand 31-12-2021	€ 0,474
Mutaties 2022:	
1) Toevoeging aanvullend negatief saldo grondexploitatie Buitenlust	€ 0,141
2) Toevoeging negatief saldo Hof van Saan	€ 0,062
Stand 31-12-2022	€ 0,678

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

Toelichting mutaties 2022

1. De actieve grondexploitatie Sociale woningbouw Buitenlust sluit op 31-12-2022 met een geprognoseerd negatief saldo van € -0,616 mln. netto contante waarde. Zie voor een uitgebreide toelichting paragraaf 8.3. De BBV schrijft voor dat geprognoseerde verliezen moeten worden voorzien. Daarom wordt dit negatieve resultaat opgevangen in de Voorziening verlies Grondzaken. In 2021 is reeds een deel van dit verlies voorzien ter grootte van ca. € 0,474 mln. Daarom wordt nu in 2022 een aanvullend bedrag van ca. € 0,141 mln. onttrokken aan de Reserve Grondzaken en naar de voorziening overgebracht.
2. Bij facilitaire projecten maakt de gemeente gebruik van de plankostenscan voor het bepalen van de anterieure bijdrage voor de plankosten. Door vertraging in het proces van het project Hof van Saan zijn de kosten hoger dan de te verhalen kosten. Het is niet waarschijnlijk dat de aanvullende kosten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer. Naar verwachting zal de gemeente circa € 124.000 tekort komen, daarvan kan middels een provinciale subsidie versnelling woningbouw € 62.000 gedekt worden. Het resterende tekort van € 62.000 wordt als verliesvoorziening in de reserve grondzaken opgenomen.
3. Door een aantal grondverkoop in de grondexploitatie Holland Park West kon en (moest) er vorig jaar winst van € 9,647 mln. worden genomen. De commissie BBV schrijft de POC-methode⁶ voor winstneming verplicht voor. Door toepassing van deze methode is nu aanvullende winstneming van € 0,428 mln. aan de orde, omdat het saldo van het project dit jaar iets is verbeterd. Zie ook toelichting in paragraaf 8.2.
4. Zoals aangekondigd is met name door het toevoegen van deelgebied Rietschuurhof (Raadsbesluit "Rietschuurhof programma van eisen en financieel kader") de grondexploitatie Sniep sinds jaren boekhoudkundig weer verlieslatend. De afgelopen twee jaar is er volgens de POC methode zoals omschreven door de commissie BBV totaal € 1,204 mln. winst genomen. Volgens diezelfde methode moet de gemeente een deel van de winstnemingen uit het verleden terugdraaien. Daarom wordt er € 0,818 mln. uit de reserve grondzaken teruggebracht in de grondexploitatie Plantage de Sniep. Zie voor een uitgebreidere de toelichting in bijlage 8.1.
5. 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 3^e kwartaalbrief 2021 door de raad besloten om deze kosten van € 0,225 mln. te dekken uit de Reserve Grondzaken. Hiervan is in 2021 € 0,103 mln. ten laste gebracht aan de Reserve Grondzaken. Nu in 2022 is aanvullend € 0,098 mln. ten laste gebracht aan de reserve. In 2023 volgt de rest.

Bovenstaande mutaties leiden, gesaldeerd met de stand 1-1-2022 van € 9,839 mln., tot een totaal stand op 31-12-2022 van de Reserve Grondzaken van **€ 9,147 mln.** voordelig. En een stand van de Voorziening Verlies Grondzaken van **€ 0,678 mln.**

⁶ Voor het bepalen van tussentijdse winst is door de Commissie BBV aansluiting gezocht bij de 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.

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

6. Bij het project voor de uitbreiding van de Jumbo en herinrichting van het parkeerterrein Kruidenhof heeft een incidentele grondverkoop plaatsgevonden. De opbrengst van de grondverkoop, na aftrek van de gemaakte plankosten, van € 0,148 mln. kan ten gunste komen aan de Reserve Grondzaken.
7. In de voorbereiding om te komen tot een intentieovereenkomst met de initiatiefnemer van het datacenter op het Vattenfall-terrein zijn (beperkte) ambtelijke kosten gemaakt van € 0,002 mln. Vooralsnog zijn hier geen ontwikkelingen te verwachten, omdat conform het coalitieakkoord geen ruimte is voor een datacenter, zie ook paragraaf 5.5. De kosten kunnen dan ook niet worden verhaald op de initiatiefnemer. Daarom worden deze nu ten laste gebracht van de Reserve Grondzaken.
8. Het project Campus Diemen Zuid 2^e fase is vorig jaar opgeleverd. Inmiddels kan het project financieel administratief worden afgerond. Na aftrek van alle gemeentelijke kosten resteert een positief saldo van € 0,217 mln. Dit saldo (voordelig) kan ten gunste worden gebracht aan de Reserve Grondzaken. Zie voor een uitgebreidere toelichting paragraaf 3.1.3 onder Ad D.

7 VENNOOTSCHAPSBELASTING (Vpb)

7.1 Inleiding

Per 1 januari 2016 is de Wet modernisering Vpb-plicht overheidsondernemingen in werking getreden. Dit betekent dat overheidsondernemingen onder bepaalde voorwaarden vennootschapsbelastingplichtig zijn. Dat betekent overigens niet altijd dat ze ook echt vennootschapsbelasting (hierna: Vpb) gaan betalen.

Het gemeentelijke grondbedrijf / de gemeentelijke grondexploitaties kunnen aangemerkt worden als mogelijk Vpb-plichtig. Een belangrijke voorwaarde voor het grondbedrijf is of er sprake is van een winstoogmerk. Het winstoogmerk is een subjectief begrip dat fiscaal wordt geobjectiveerd. Wanneer er bij een (clustering van) activiteit(en) structureel sprake is van vermogenoverschotten, dan wordt fiscaal een winstoogmerk aangenomen, ook al wordt er geen winst beoogd. In dat geval wordt de (clustering van) activiteiten als een onderneming beschouwd die (mogelijk) Vpb-plichtig is.

7.2 Situatie Diemen

Voor de gemeentelijke grondexploitaties is een quickscan ontwikkeld, waarmee kan worden vastgesteld of bij de grondexploitaties sprake is van vermogenoverschotten. De quickscan voor de activiteiten van het grondbedrijf van de gemeente Diemen zijn in tabel 15 weergegeven. Feitelijk betreft dit alleen de actieve 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	1-1-2023
	T-1	T=0	T+1	T+2	T+3	T+4	T+5	T+6	T+7
Saldo contante waarde	5.023	37.640	332.365	390.276-	4.442.488	23.556.174	23.540.448	15.354.281	15.001.052
Plantage de Sniep	5.023	37.640	94	390.276-	107.871	115.533	51.764	327.380	141.800
Verrijn Stuartweg 3-5 (afgesloten)	-	-	332.271	-	-	-	-	-	-
Holland Park West	-	-	-	-	4.160.852	23.377.837	23.436.584	15.501.159	15.474.883
Nieuwe locatie tankstation (afgesloten)	-	-	-	-	173.765	62.804	52.099	-	-
Sociale woningbouw Buitenlust	-	-	-	-	-	-	-	474.258-	615.630-
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-	15.036.220-
<i>Grondbedrijfsreemde activiteiten:</i>									
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-	40.750.036-
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-	50.825.036-
Verrijn Stuartweg 3-5 (afgesloten)	-	-	-	267.005	-	-	-	-	-
Holland Park West	-	-	-	-	-	-	-	9.647.000	10.075.000
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	26.121.455
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	27.437.771
Verrijn Stuartweg 3-5 (afgesloten)	-	-	-	27.421	-	-	-	-	-
Holland Park West	-	-	-	-	-	1.479.584-	1.560.904-	1.001.375-	1.347.246-
Nieuwe locatie tankstation (afgesloten)	-	-	-	-	-	1.177	76	-	-
Sociale woningbouw Buitenlust	-	-	-	-	-	-	-	10.774	30.930
Toekomstige prijsstijgingen	829.683	569.914	417.311-	312.801-	993.909-	242.931-	352.567-	402.525-	407.639-
Plantage de Sniep	829.683	569.914	417.311-	312.801-	94.029-	27.888-	132.169-	102.404-	115.607-
Verrijn Stuartweg 3-5 (afgesloten)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Holland Park West	-	-	-	-	889.348-	214.785-	220.188-	216.199-	197.486-
Nieuwe locatie tankstation (afgesloten)	-	-	-	-	10.532-	257-	210-	-	-
Sociale woningbouw Buitenlust	-	-	-	-	-	-	-	83.921-	94.546-
Voorlopige indicatie Quickscan	19.190.516-	20.777.643-	22.947.783-	24.486.347-	20.420.478-	1.852.622-	1.527.679-	1.039.988	35.168-
> Structureel positief: bepaal resultaat op fiscale grondslag									
> Rond de nul of fluctuerend: nader onderzoek noodzakelijk bijvoorbeeld Post-Quickscan									
> Structureel negatief: indicatie geen onderneming									
Post-Quickscan									
Rente: toevoeging proportionele rent	-	-	-	-	-	-	-	-	6.492.153
Plantage de Sniep	-	-	-	-	-	-	-	-	6.492.153
Voorlopige indicatie Post-Quickscan	19.190.516-	20.777.643-	22.947.783-	24.486.347-	20.420.478-	1.852.622-	1.527.679-	1.039.988	6.527.321-
Toelichting									

Tabel 15: Quickscan activiteiten grondbedrijf gemeente Diemen.

De quickscan is ingevuld op basis van de MPG gegevens van de opeenvolgende afgelopen jaarrekeningen; met jaarrekening 2022 (T=7). 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 het desbetreffend belastingjaar en niet vooruitlopend.

Conclusie Quickscan

Het resultaat van de activiteiten bedraagt voor dit jaar ca. € 0,035 miljoen *negatief*.

Dit is in lijn met de trend van afgelopen jaren, waarin de quickscan een negatief resultaat laat zien. Enkel vorig jaar was een trendbreuk met ca. € 1,0 miljoen *positief*. Op basis van de trend over de jaren heen en vooruitkijkend, kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van structurele vermogenoverschotten en dat het aannemelijk is dat de activiteiten van het grondbedrijf daarom 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.

Het totale saldo van de grondexploitaties in de gemeente Diemen leidt in de quickscan tot een negatief saldo, waardoor er geen Vpb-plicht geldt.

Conclusie Post Quickscan

Er is dit jaar ook aanvullend onderzoek gedaan, op basis van de zogenoemde Post Quickscan. De Post Quickscan houdt in dat de geëlimineerde rente op fiscale wijze wordt herberekend. Dit is gedaan door terug te kijken tot 1-1-2001 en per boekjaar voor de actieve grex Plantage de Sniep in kaart te brengen wat de boekwaarde was van de toenmalige grondexploitatie (na aftrek van rente). Vervolgens wordt/ is 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 geweest omdat over een periode van 20 jaar de toenmalige boekwaarde en geboekte rente in de boekwaarde inzichtelijk moeten zijn, net als de toenmalige werkelijke rente.

Het blijkt dat voor Plantage de Sniep het zeer aannemelijk is dat fiscaal een grote rentecomponent (ca. € 6,5 mln. met voorzichtig ingeschatte uitgangspunten) overblijft om toe te rekenen aan de grondexploitatie, waardoor het resultaat van de quickscan nog eens met circa € 6,5 mln. daalt. Daarmee heeft de gemeente een zeer laag risicoprofiel voor de VPB-positie van het grondbedrijf. Dit omdat de Post Quickscan een nog negatiever 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. Daarom is en blijft de conclusie dat het gemeentelijk grondbedrijf niet VPB plichtig is.

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

8.1 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). Recent is deelgebied Rietschuurhof toegevoegd aan de grondexploitatie.



Afbeelding 1: Overzichtskartaal plangebied

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 is de verwerving afgerond. In tabel 1 wordt de toekomstige functie van de verworven gronden weergegeven.

Elementen in exploitatie	oppervlakte	%
uitgeefbaar	97.978 m ²	49%
verharding	53.836 m ²	27%
groen	32.862 m ²	17%
water	14.208 m ²	7%
overig	m ²	0%
totaal elementen in exploitatie	198.884 m²	100%

Tabel 1: Ruimtegebruik grondexploitatie Plantage de Sniep

8.1.2 Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten

Het gebied is in verschillende deelgebieden opgeknipt, die door verschillende ontwikkelaars worden (en inmiddels grotendeels zijn) ontwikkeld. Op afbeelding 1 zijn de verschillende

deelgebieden weergegeven. Deze deelgebieden zijn 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 de deelplannen: A, B, C1, C2/D, E, N en Zuid. Aanvullend is in 2014 een mediationtraject gestart. Dit heeft geleid tot de koopovereenkomst. Daarbij heeft de gemeente op basis van die afspraken bouwrijpe kavels geleverd aan de ontwikkelcombinatie, waarop zij het vastgoed hebben ontwikkeld. Afrondend heeft de gemeente in 2021 het openbaar gebied woonrijp gemaakt. Daarmee zijn alle deelgebieden waar ontwikkelcombinatie BPD / Dura Vermeer aan heeft deelgenomen voltooid. In de geactualiseerde grondexploitatie zijn de gemoeide kosten daarom ook in zijn geheel als boekwaarde opgenomen.



Afbeelding 2: Afgerond openbaar gebied in deelplan M&T.

De Gemeente en andere ontwikkelaars

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

Hieronder wordt de stand van zaken per deelgebied omschreven;

- Deelgebied F: Eind 2017 zijn alle vrije kavels aan particulieren geleverd. In 2021 is de laatste kavel ontwikkeld en bebouwd.
- Deelgebied L (Punt Sniep): In 2016 is door middel van een tenderprocedure de opdracht voor de realisatie van 202 woningen/appartementen, een horecavoorziening, een sloepenhaventje en de bijbehorende parkeervoorziening gegund aan ABC Planontwikkeling BV/Westplan Investors NV. In het voorjaar van 2018 is de grond geleverd en in juli 2018 is gestart met de bouw. De woningen zijn opgeleverd in het eerste kwartaal van 2021.

- Deelgebied M&T: Samen met ontwikkelaar DID is in december 2018 koopovereenkomst getekend voor de bouw van 208 woningen in zowel de vrije sector huur als de sociale huur. De verdeling hiervan is ongeveer 50/50. In juli 2019 is deelplan M door de gemeente geleverd aan de ontwikkelaar en is gestart met de bouw. In november 2019 is deelplan T geleverd ook gestart met de bouw. De woningen van deelplan M zijn opgeleverd (zie afbeelding 2) in het tweede kwartaal van 2021. De woningen in deelplan T zijn in 2022 opgeleverd en het woonrijp maken van M&T is in 2022 afgerond.
- Deelgebied P (de vrijkomende oude schoollocatie): Eind augustus 2019 is een koopovereenkomst gesloten met ontwikkelaar DID. Zij hebben een Definitief Ontwerp uitgewerkt met 15 grondgebonden woningen. In oktober 2019 is de grond 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 medio 2017 opgeleverd.
- Deelplan R & Rietschuurhof: Deelgebied R is sinds deze actualisatie uitgebreid met de Rietschuurhof. Tot eind 2018 had Pantar (sociaal ontwikkelbedrijf) de onderliggende grond in erfpacht, de gemeente heeft het erfpachtcontract gewijzigd en de grond verworven. Daarnaast is de Grote Rietschuur in 2019 aangewezen als gemeentelijk monument. Begin 2022 heeft de raad het PvE (Programma van Eisen) en een financieel kader vastgesteld. Daarin staat onder meer dat de Rietschuur wordt getransformeerd naar woningbouw en dat dit integraal wordt meegenomen in de grondexploitatie Plantage de Sniep. In 2022 is het PvE getoetst middels een marktconsultatie. Via een Biedboekprocedure wordt verwacht in 2023 een geschikte woningcorporatie te selecteren voor de realisatie van de 45 woningen in de Rietschuurhof.

8.1.3 Programma

In totaal worden naar de huidige inzichten op Plantage de Sniep 1.112 woningen en een brede school gerealiseerd. Er is zoals eerder gemeld geen sprake van een commercieel programma behoudens een horecavoorziening op de Punt Sniep. Volgens de planning moet de volledige transformatie van Plantage de Sniep eind 2025 worden afgerond. In tabel 2 is te zien in welke verhoudingen het betreffende programma wordt en is gebouwd.

Woningbouw	gerealiseerd	nog te realiseren	totaal
sociale huur (app)	106	14	120
middeldure huur (app)	0	18	18
vrije sector huur (app)	339	3	342
appartement koop	12	10	22
rijwoning koop	424	0	424
2 [^] 1-kap koop	101	0	101
vrijstaand koop	85	0	85
totaal	1067	45	1112

Overig programma	gerealiseerd	nog te realiseren	totaal
kantoren	0	0	0
bedrijven	0	0	0
commerciële voorzieningen	500	0	500
niet-commerciële voorzieningen	2500	0	2500
totaal	3.000	-	3.000

Tabel 2: Programma Plantage de Sniep

8.1.4 Verschillenanalyse

In tabel 3 zijn de verschillen ten opzichte van de vorige grondexploitatie weergegeven. Bij het MPG van 2021 sloot de grondexploitatie qua eindwaarde op circa € 0,35 mln. positief en qua contante waarde is dit circa € 0,33 mln. positief.

Per 1-1-2023 sluit de grondexploitatie nog net positief, maar is de winstneming gedeeltelijk teruggedraaid. Het resultaat op eindwaarde is circa **€ 0,15 mln.** positief en op (netto) contante waarde is dit ca. **€ 0,14 mln.** positief.

KOSTEN	1-1-2022	1-1-2023	1-1-2023 na winstneming	verschil
verwerving	29.709.666	29.709.666	29.709.666	0
sloop en milieuvorzieningen	34.875.707	34.928.937	34.928.937	53.230
bouwrijpmaken	17.645.612	18.639.915	18.639.915	994.303
woonrijpmaken	15.410.911	15.755.590	15.755.590	344.678
plankosten	15.947.162	16.509.285	16.509.285	562.123
kosten afschrijven en activeren	22.409.574-	22.412.668-	22.412.668-	-3.095
overige kosten	5.265.759	5.269.853	4.451.853	-813.907
totale kosten	96.445.244	98.400.576	97.582.576	1.137.332
OPBRENGSTEN				
verkopen	83.726.178	84.647.335	84.647.335	921.157
subsidies	-	-	-	0
gemeentelijke bijdragen	1.375.851	1.375.851	1.375.851	0
overige opbrengsten	11.813.223	11.813.223	11.813.223	0
totale opbrengsten	96.915.252	97.836.409	97.836.409	921.157
SALDO NOMINAAL				
	470.008	564.167-	253.833	-216.175
kosten- en opbrengstenstijging	102.404-	115.607-	115.607-	-13.203
renteberekening	13.257-	34.941-	15.254	28.511
op eindwaarde per 31-12-2026	354.347	714.715-	153.480	-200.867
SALDO CONTANTE WAARDE	327.380	660.322-	141.800	-185.580

Tabel 3: Verschillen kosten en baten huidige en voorgaande grondexploitatie. **na winstneming.**

Hieronder wordt op hoofdlijnen een toelichting gegeven 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. Een uitgebreide verklaring van deze en andere verschillen is af te lezen in de tabel in geheime bijlage A2.

Sloop en milieuvorzieningen

ProRail kosten geluidsschermen

Tijdens de realisatie van de geluidsschermen heeft ProRail via onderaannemers de werkzaamheden gecontracteerd. Doordat ProRail een geschil heeft met een van de onderaannemers is meerwerk ontstaan. Daardoor stijgt de verwachte raming met € 53K. Mocht ProRail het geschil oplossen dan valt de resterende raming en het voorschot weg. Deze kans wordt verder toegelicht in paragraaf 8.1.5 Risico's en effectenanalyse.



Afbeelding 4: De geluidschermen nabij Plantage de Sniep in de afronding

Bouwrijpmaken en woonrijpmaken

Toevoeging Rietschuurhof aan raming bouw- en woonrijp maken

In 2021 heeft de gemeente het monumentale pand “De Grote Rietschuur” verworven. Dit gebouw ligt middenin Plantage de Sniep en grenst aan het nog te realiseren deelgebied R. Om een goede inpassing voor beide delen te realiseren is de Rietschuurhof toegevoegd aan deelgebied R en ingebracht in de grondexploitatie Plantage de Sniep. Hierdoor stijgt de raming voor het bouw- en woonrijp maken met € 1,22 mln.

Restant bouw- en woonrijp maken overige deelgebieden

Naast de uitbreiding van deelgebied R met de Rietschuurhof zijn integraal alle prijzen voor bouw- en woonrijp maken geïndexeerd met 10%. Hierdoor stijgen de kosten met € 140K. Ook is bij de resterende werkzaamheden in deelgebied Zuid brak onder de grond gevonden. Dit is door middel van meerwerk afgevoerd voor € 24K. Tot slot is deelgebied M&T afgerond. Hierdoor vervalt een deel van het onvoorzien, samen met de tijdelijke werkzaamheden die geraamd waren voor mogelijke herstelwerkzaamheden rondom M&T, minus € 45K. Totaal nemen de bouwkosten in de resterende deelgebieden hierdoor toe met € 119K.

Voor het bouw- en woonrijp maken zijn de totale kosten gestegen met € 1,339 mln.

Plankosten

Herziening plankosten

Door het toevoegen van de Rietschuurhof stijgen de plankosten met € 362K. Daarnaast zijn door de stijgende kosten bij slopen, bouw- en woonrijpmaken ook de plankosten procentueel toegenomen. Gevolg hiervan is een stijging van € 200K van de plankosten.

De totale plankosten stijgen met € 562K.

Kosten afschrijven en activeren

Renteboeking 2021

In de grondexploitatie wordt jaarlijks rente als last (kosten) geboekt. Deze rente wordt berekend over de tot en met 31 december 2022 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 € 3K.

Overige kosten

Toevoeging Rietschuurhof

Doordat het monumentale pand “De Grote Rietschuur” is toegevoegd aan de grondexploitatie landt de te betalen OZB belasting van € 4K ook in de grondexploitatie.

Winstneming

De afgelopen jaren heeft de grondexploitatie een positief saldo gehad. Daardoor is volgens de POC methode⁷ aangetoond dat er winst genomen moest worden. In 2020 is er € 449K winst genomen en in 2021 € 755K. Totaal is er € 1,204 mln. winst genomen. Doordat dit jaar de prijzen harder zijn gestegen dan de opbrengsten, o.a. door toevoeging van de Rietschuur, is de grondexploitatie weer negatief gegaan. Bij een negatieve grondexploitatie kan volgens de POC methode daardoor een deel van de genomen winst weer terugvloeien in de grondexploitatie. In totaal is er daarom dit jaar € 818K aan genomen winst teruggebracht in het project. Hierdoor sluit de grondexploitatie wederom met een positief saldo.

Verkopen

Toevoeging Rietschuurhof

In de grondexploitatie van 2021 stond een globaal geraamde grondprijs voor deelgebied R. Zoals eerder vermeld is deelgebied R uitgebreid en gedeeltelijk ingevuld met een programma van het Rietschuurhof. Het concrete programma zorgt voor een betere inschatting van de opbrengsten en is geraamd op € 1,797 mln. Daartegenover vervalt een deel van de globaal geraamde opbrengsten uit de raming, € -0,876 mln. De totale opbrengsten stijgen daardoor met € 0,921 mln.

Totaal

Totaal zijn de kosten gestegen met € 1,137 mln. en de opbrengsten met € 0,921 mln. Hierdoor verslechtert het nominale saldo met € 216K. Rekening houdend met kosten- en

⁷ Voor het bepalen van de tussentijdse winst is door de Commissie BBV aansluiting gezocht bij de 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.

opbrengstenstijging € - 13K en de renteberekening € + 29K zal de Netto contante waarde verslechteren met € - 186K. Op eindwaarde verslechtert het project dan € - 201K.

8.1.5 Risico's en effectenanalyse

8.1.5.1 Effectenanalyse: macro-economische onzekerheden

Grondexploitaties zijn onderhevig aan diverse factoren, zoals 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 wordt uitgegaan van voorzichtig realistische inschattingen. De inschatting van de marktsituatie wordt vooral gebaseerd 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, is 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 breedte heeft van ca. **€ 0,36 mln.** voordelig en **€ 0,34 mln.** nadelig t.o.v. het huidige saldo van de grondexploitatie.

Nb. De mogelijke gevolgen zijn weergegeven op netto contante waarde per 1 januari 2023.

GEVOELIGHEIDSANALYSE / EFFECTENANALYSE							
Spreading	gevolgen	voordelig	waarschijnlijk	nadelig	VOORDELIG	NADELIG	
1 rentestand	Daalt of stijgt met 0,5%	2,0%	1,5%	1,0%	18.169	-8.402	
2 kostenstijging	Daalt met 2% of stijgt met 2%	2,0%	4,0%	6,0%	68.634	70.087	
3 opbrengstenstijging	Daalt of stijgt met 1%	1,0%	0,0%	-1,0%	32.364	32.203	
4 kostenraming verwerving, sloop en milieu	Daalt of stijgt met 5%	-5%	budget conform grex	5%	12.049	12.049	
5 kostenraming bouwrijp en woonrijp	Daalt of stijgt met 5%	-5%	budget conform grex	5%	151.915	151.915	
6 kostenraming plankosten	Daalt of stijgt met 5%	-5%	budget conform grex	5%	55.081	55.081	
7 opbrengstenraming verkopen	Daalt of stijgt met 1%	1%	budget conform grex	-1%	22.389	22.389	
8 opbrengstenraming overige opbrengsten	Daalt of stijgt met 1%	1%	budget conform grex	-1%	0	0	
Totaal					€ 360.602	€ 335.322	

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/ factoren een rol. De kansen- en risicoanalyse geeft inzicht in deze onzekerheden die mogelijk kunnen optreden. Hierbij is het het streven om eventuele risico's met een negatieve financiële impact zoveel mogelijk te voorkomen; op welke onderdelen kunnen deze zich voordoen en hoe kunnen we deze beheersen?

In tabel 6 is een cumulatie van de kansen en risico's voor Plantage de Sniep weergegeven. Middels een inventarisatie zijn de voorzienbare risico's verzameld. Belangrijk daarbij is het om te onderzoeken welke beheersmaatregelen genomen kunnen worden. Vervolgens zijn de risico's op twee aspecten gewaardeerd, te weten het verwachte financieel gevolg en de kans op het daadwerkelijk voordoen. Het risico wordt bepaald door de risicokans te vermenigvuldigen met het financieel gevolg.

Het totale saldo van de kansen en risico's is afgenomen ten opzichte van het voorgaande MPG. Dit komt doordat het project steeds verder vordert. Hierdoor kunnen de lange termijn onzekerheden steeds verder worden teruggebracht. Desondanks blijven risico's en kansen belangrijk om te monitoren.

Risicogebeurtenis	gevolgen	waarschijnlijk	KANS	€ RISICO
RISICO'S				
Totaal		€ 670.000	30%	€ 200.000
KANSEN				
Totaal		€ 280.000	30%	€ 80.000
SALDO		€ 390.000	30%	€ 120.000

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

Vanwege gevoeligheid van de informatie is in de geheime bijlage A4 een overzicht van alle kansen en risico's opgenomen en worden deze niet in de openbaarheid weergegeven. De grootste risico en kansen zijn:

- Risico: dat de kosten voor bouw- en woonrijp stijgen, terwijl het grootste deel van de opbrengsten zijn/ is gerealiseerd. Uitsluitend kosten voor bouw- en woonrijp maken zijn nog onderdeel van de raming en kunnen fluctueren.
- Risico: dat er vertraging optreedt door de planologische procedure voor Rietschuurhof.

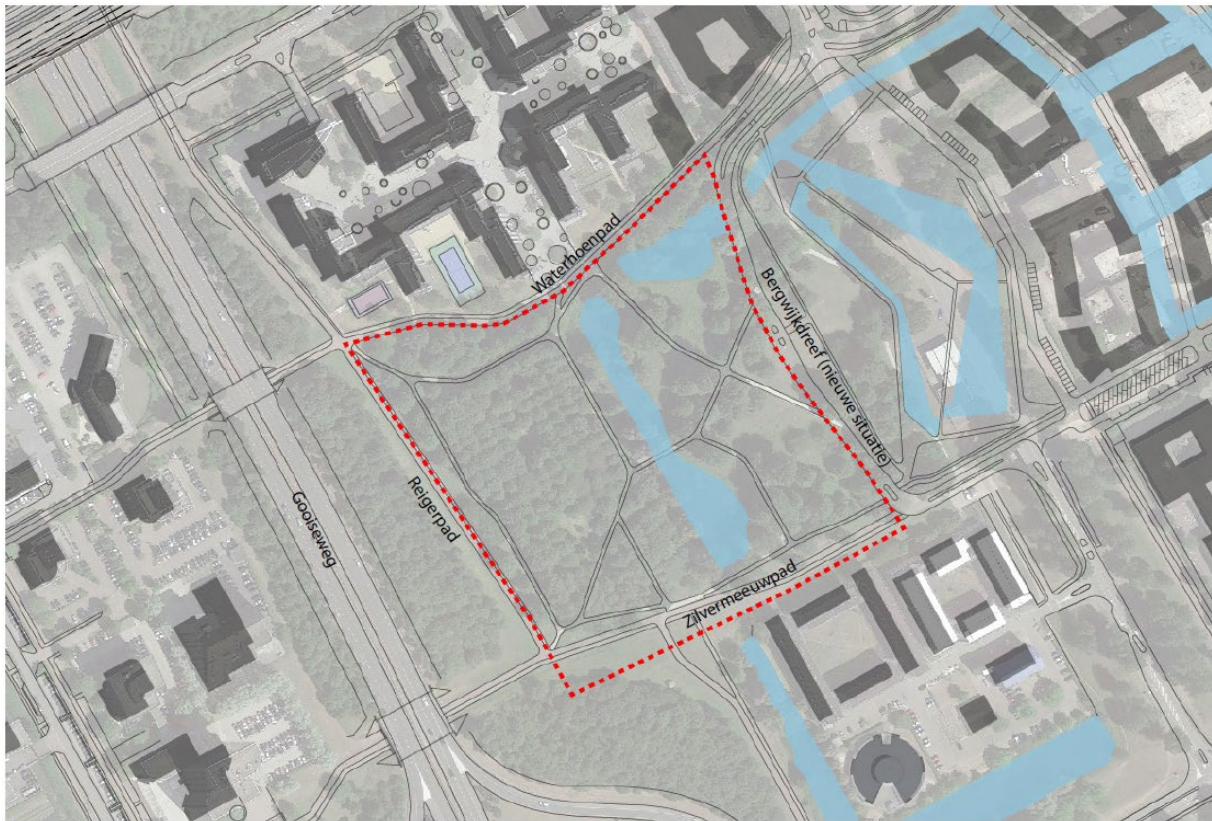
Ten aanzien van het saldo van kansen en risico's van **€ 0,120 mln.** wordt opgemerkt dat dit reeds is afgedekt middels een risicoreservering bij de Jaarrekening 2022. Zie daarvoor de risicoparagraaf van deze Jaarrekening. Het eventuele negatieve financiële effect kan daarmee worden opgevangen.

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 groot 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: Overzichtskaat plangebied

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

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

Tabel 1: Ruimtegebruik

8.2.2 Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten

Holland Park West bestaat uit 5 fases (4 met woningbouw, 1 met de Brede School) en wordt gefaseerd ontwikkeld en uitgevoerd.



Afbeelding 2: Holland Park West verdeeld over 5 fasen

Op 16 juni 2022 is het hoogste punt van de Brede School bereikt, kort daarop gevolgd door het hoogste punt van de aangrenzende woningbouw in fase 1 (65 middeldure huurwoningen en 41 vrije sector koopwoningen). De voortgang qua bouw – met name van de Brede School – loopt achter op de contractuele planning. Er wordt vanuit de gemeente met name toegezien op een voortvarende én veilige oplevering en in gebruik name van de Brede School.

Op 13 september 2022 is de omgevingsvergunning verleend voor fase 2A, waarin zich 75 vrije sector koopwoningen en voorzieningen (waaronder het Buurthuis) bevinden. De verkoop is in 2022 van start gegaan, maar gaat moeizaam en heeft nog niet geleid tot voldoende verkoopresultaat om een start bouw af te kondigen.

Nadat de gronden in fase 3&4 aan de ontwikkelaar in november 2021 juridisch zijn geleverd, had de bouw van die fasen in november 2022 van start moeten gaan. Door verschillende (door de ontwikkelaar aangedragen) omstandigheden vindt stagnatie plaats in zowel ontwikkeling als realisatie. De ontwikkelaar beroept zich op onvoorziene omstandigheden, door onder andere de Covid-19 pandemie en de oorlog in Oekraïne. Sinds medio 2022 vinden gesprekken plaats die er op gericht zijn de verdere stagnatie te beperken. Desondanks is reeds de prognose voor

de oplevering van de eerste appartementencomplexen met sociale woningbouw een jaar naar achter geschoven.



Afbeelding 3: Voorlopig ontwerp Holland Park West

Het definitief ontwerp van de openbare ruimte is door de ontwikkelaar aangeboden en beoordeeld door de gemeente. Op hoofdlijnen is dit in september 2022 door de gemeente geaccepteerd ten behoeve van uitwerking tot technische ontwerpen (bestekken) en enkele onderdelen worden nog aanvullend uitgewerkt (kunstwerken, noordelijke aansluiting op bestaande omgeving).



Afbeelding 4: Werkzaamheden Holland Park West met op de voorgrond de Brede school

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 Typologieën	FASE 1	FASE 2	FASE 3	FASE 4	FASE 2B	Totaal	
midden huurwoningen 50 - 54	39		67			106	172
midden huurwoningen 55 - 69	13		34			47	
midden huurwoningen 70+	13		6			19	
sociale huur 25 - 45			20	55		75	215
sociale huur 46 - 70			37	38		75	
sociale huur 71 - 100			43	22		65	
koopwoning 50 - 54	2	5		26	11	44	329
koopwoning 55 - 64	3	6		8	4	21	
koopwoning 65 - 74	1	7		14		22	
koopwoning 75 - 89	16	14	3	40	31	104	
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 gebouw 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 (in pandige 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 2021 sloot de grondexploitatie qua eindwaarde op circa € 17,5 mln. positief. De verschillen zijn ten opzichte van die stand weergegeven. Te zien valt dat de grondexploitatie Jaarrekening 2022 een klein verschil laat zien ten opzichte van

vorig jaar. Het resultaat op eindwaarde is circa € 17,5 mln. positief en op (netto) contante waarde is dit ca. € 15,9 mln. positief.

Na winstneming leidt dit tot een eindwaarde van **€ 17,1 mln. positief** en op (netto) contante waarde is dit **€ 15,5 mln. positief**.

	1-1-2022	1-1-2023	1-1-2023 na winstneming	verschil
SALDO NOMINAAL	16.618.183	16.482.355	16.054.355	-563.827
kosten- en opbrengstenstijging	216.199-	197.486-	197.486-	18.713
rente-berekening	1.053.420	1.260.571	1.227.493	174.074
SALDO CONTANTE WAARDE	15.501.159	15.892.523	15.474.883	-26.277
op eindwaarde per 31-12-2027	17.455.403	17.545.441	17.084.363	-371.040

Tabel 3: Verschillen saldo contante waarde en eindwaarde

Bedragen in €	
KOSTEN	verschil
Verwerking en inbreng	-
Sloop en milieuvorzieningen	-
Bouwrijpmaken	-
Woonrijpmaken	34.639
Plankosten	148.305
Afdrachten en fondsen	-
Diverse kosten en winstname	256.202
Totale kosten	439.146
OPBRENGSTEN	verschil
Verkopen	-124.682
Subsidies	0
Gemeentelijke bijdragen	0
Overige opbrengsten	0
Totale opbrengsten	-124.682
SALDO NOMINAAL	-563.827
kosten- en opbrengstenstijging	18.713
rente-berekening	174.074
SALDO CONTANTE WAARDE	-26.277
op eindwaarde per 31-12-2027	-371.040

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

Woonrijp maken

Er zijn geen substantiële verschillen. Het verschil wordt veroorzaakt door de stijging van de kosten door algemene indexatie met 10%.

Plankosten

De plankosten zijn op postniveau gewijzigd. De plankosten voor projectmanagement, stedenbouw en civiel (ontwerp en toetsing, directie en toezicht) zijn enerzijds verlaagd doordat een groot deel van de grondverkoppen zijn gerealiseerd en de planontwikkeling vordert, circa € 92K minder plankosten

Anderzijds zijn de plankosten verhoogd door het bijstellen van onderliggende ramingen en door een jaar langere doorlooptijd wegens vertraging in het ontwerpproces, circa € 241K meer plankosten.

Diverse kosten en winstname

Door de grondverkoppen 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 een totale winstneming van € 10.075K aan de orde. In 2021 is reeds € 9.647K winst genomen, daarom volgt nu in 2022 een aanvullende winst van € 428K, die boekhoudkundig als kostenpost wordt geboekt. Zie ook paragraaf 6.3.

Aangezien het project een forse positieve cashflow heeft, door het vroegtijdig verkoop van de grond, is het rentevoordeel aanzienlijk. Dit heeft voor 2022 tot een rentevoordeel van € 172K geleid.

Verkopen

Bij de grondverkoop van fase 1 zal nog een correctie plaatsvinden inzake de eerder verrekenende extra vierkante meters bvo programma, door meetfouten van de architect. Dit resulteert in circa € 163K minder opbrengst (koopsom).

8.2.5 Risico's en effectenanalyse

8.2.5.1 Effectenanalyse: macro-economische onzekerheden

Grondexploitaties zijn onderhevig aan diverse factoren zoals 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 wordt uitgegaan van voorzichtig realistische inschattingen. De inschatting van de marktsituatie wordt vooral gebaseerd 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, is bij de grondexploitatie van Holland Park West een effectenanalyse opgenomen.

Uit tabel 5 is af te lezen dat onder invloed van positieve of negatieve macro-economische ontwikkelingen het saldo van de grondexploitatie een breedte heeft van ca. **€ 0,853 mln.** voordelig en **€ 0,849 mln.** nadelig t.o.v. het huidige saldo van de grondexploitatie.

Nb. De mogelijke gevolgen zijn weergegeven op netto contante waarde per 1 januari 2023.

GEVOELIGHEIDSANALYSE / EFFECTENANALYSE						
Spreiding	gevolgen	voordelig	conform grex	nadelig	VOORDELIG	NADELIG
1 rentestand	Daalt of stijgt met 0,5%	2,0%	1,5%	1,0%	385.485	377.977
2 kostenstijging	Daalt of stijgt met 2%	2,0%	4,0%	6,0%	173.917	179.681
3 opbrengstenstijging	Daalt of stijgt met 1%	1,0%	0,0%	-1,0%	91.750	90.396
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%	27.079	27.079
6 kostenraming plankosten	Daalt of stijgt met 5%	-5%	budget conform grex	5%	134.315	134.315
7 opbrengstenraming verkopen	Daalt of stijgt met 1%	1%	budget conform grex	-1%	39.997	39.997
8 opbrengstenraming overige opbrengsten	Daalt of stijgt met 1%	1%	budget conform grex	-1%	0	0
Totaal					€ 852.544	€ 849.445

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

8.2.5.2 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/ factoren 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 dat deze zich daadwerkelijk voordoet. Het financiële gevolg van het risico wordt bepaald door de risicokans te vermenigvuldigen met het risicobedrag.

Gebeurtenis	Waarschijnlijk	Risicokans	€ Risico
RISICO'S			
Totaal	€ 600.000	30%	€ 180.000
Gebeurtenis			
Waarschijnlijk			
Kans			
€ Kans			
KANSEN			
Totaal	€ 200.000	30%	€ 60.000
SALDO	€ 400.000	30%	€ 120.000

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 **€ 120K** wordt opgemerkt dat dit reeds is toegevoegd aan de risicoreservering van de overige projecten bij de Jaarrekening 2022. Zie daarvoor de risicoparagraaf in de Jaarrekening.

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 hoe de grond wordt ontwikkeld naar functionaliteit.

Elementen in exploitatie	oppervlakte	%
uitgeefbaar	785 m ²	11%
verharding	3.200 m ²	43%
groen	3.319 m ²	45%
water	56 m ²	1%
overig	m ²	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 geactualiseerd in dit voorliggende MPG.

De gemeente Diemen is, na vaststelling van het conceptplan in juli 2021 door de raad, aan de slag gegaan met de bestemmingsplanprocedure. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en het ontwerp bestemmingsplan is in het voorjaar 2023 ter inzage gegaan. Het verwerken van de diverse reacties, alsmede een extra participatiemoment in het najaar 2022 heeft extra tijd en daardoor vertraging in de voortgang betekent. Momenteel is de gemeente in gesprek met woningstichting Rochdale over de verdere ontwerputwerking van het plan. Naar verwachting zal er om de samenwerking tussen beide partijen te bestendigen in het najaar 2023 een koop-en realisatieovereenkomst worden getekend.

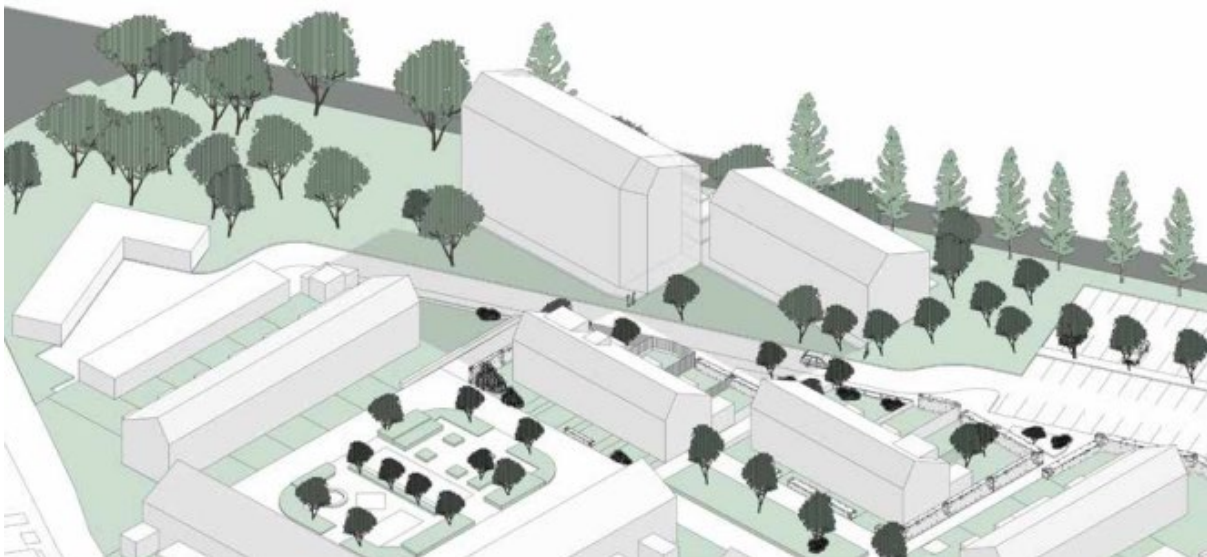
8.3.3 Programma

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. De belangrijkste uitgangspunten 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 vormfactor⁸ 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/ faciliteren 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/ faciliteren 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: Vogelvucht 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

⁸ 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.

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

Fietsen kunnen in de nieuwe bebouwing in een inbandige 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 het MPG van 2021 sloot het project qua eindwaarde op circa € 0,52 mln. negatief. De verschillen zijn ten opzichte van die stand weergegeven. Te zien valt dat de huidige grondexploitatie Jaarrekening 2022 een negatief verschil laat zien ten opzichte van vorig jaar. Het resultaat op eindwaarde is circa **€ 0,68 mln.** negatief en op (netto) contante waarde is dit ca. **€ 0,62 mln.** negatief.

Bedragen in €			
KOSTEN	1-1-2022	1-1-2023	verschil
verwerving en inbreng	77.076	77.076	0
sloop en milieuvoorzieningen	-	-	0
bouwrijpmaken	248.293	273.105	24.811
woonrijpmaken	359.222	395.119	35.896
plankosten	296.728	361.340	64.612
afdrachten en fondsen	-	-	0
diverse kosten en winstname	3.725	5.348	1.623
-	-	-	0
totale kosten	985.044	1.111.987	126.943
OPBRENGSTEN	1-1-2022	1-1-2023	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	430.044-	556.987-	-126.943
kosten- en opbrengstenstijging	83.921-	94.546-	-10.625
renteberekening	9.618-	28.126-	-18.507
Saldo Netto Contante Waarde (NCW)	474.258-	615.630-	-141.372
Op eindwaarde per 31-12-2027	523.584-	679.659-	-156.076

Tabel 2: Verschillen saldo contante waarde en eindwaarde

Onderstaand geeft op hoofdlijnen een toelichting van 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. Een uitgebreide verklaring van deze en andere verschillen is af te lezen in de tabel in geheime bijlage C2.

Bouwrijp maken

Geen substantiële verschillen. Het verschil wordt veroorzaakt door de stijging van de kosten door algemene indexatie met 10%.

Woonrijp maken

Geen substantiële verschillen. Het verschil wordt veroorzaakt door de stijging van de kosten door algemene indexatie met 10%.

Plankosten

De plankosten zijn toegenomen, door vertraging in het project, waardoor meer ambtelijke kosten nodig zijn. Daarom zijn de plankosten op postniveau gewijzigd. De plankosten ontwerp en engineering zijn verlaagd van 8% als percentage over de investeringen naar 6%, vanwege het vorderen van het project, ca. € 9K minder plankosten. Daarnaast is de boekwaarde van de gemaakte plankosten afgelopen jaar 2022 toegevoegd, ca. € 80K meer plankosten.

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 wordt uitgegaan van voorzichtig realistische inschattingen. De inschatting van de marktsituatie wordt vooral gebaseerd 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, is 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 breedte heeft van ca. **€ 0,122 mln.** voordelig en **€ 0,124 mln.** nadelig t.o.v. het huidige saldo van de grondexploitatie.

Nb. De mogelijke gevolgen zijn weergegeven op netto contante waarde per 1 januari 2023.

GEVOELIGHEIDSANALYSE / EFFECTENANALYSE						
Spreiding	gevolgen	voordelig	conform grex	nadelig	VOORDELIG	NADELIG
1 rentestand	Daalt of stijgt met 0,5%	1,0%	1,5%	2,0%	8.628	8.768
2 kostenstijging	Daalt of stijgt met 2%	2,0%	4,0%	6,0%	47.155	49.083
3 opbrengstenstijging	Daalt of stijgt met 1%	1,0%	0,0%	-1,0%	13.771	13.541
4 kostenraming verwerving, sloop en milieu	Daalt of stijgt met 5%	-5%	budget conform	5%	0	0
5 kostenraming bouwrijp en woonrijp	Daalt of stijgt met 5%	-5%	budget conform	5%	37.610	37.610
6 kostenraming plankosten	Daalt of stijgt met 5%	-5%	budget conform	5%	10.244	10.244
7 opbrengstenraming verkopen	Daalt of stijgt met 1%	1%	budget conform	-1%	4.750	4.750
8 opbrengstenraming overige opbrengsten	Daalt of stijgt met 1%	1%	budget conform	-1%	0	0
Totaal					€ 122.158	€ 123.995

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	Risicokans	€ Risico
RISICO'S			
Totaal	€ 410.000	49%	€ 200.000
Gebeurtenis			
KANSEN			
Totaal	€ 310.000	42%	€ 130.000
SALDO	€ 100.000	70%	€ 70.000

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

Vanwege gevoeligheid van de informatie is in de geheime bijlage C4 een overzicht van alle kansen en risico's opgenomen en wordt deze niet in de openbaarheid weergegeven.

Ten aanzien van het saldo van kansen en risico's van **€ 70K** wordt opgemerkt dat dit reeds is toegevoegd aan de risicoreservering van de overige projecten bij de Jaarrekening 2022. Zie daarvoor de risicoparagraaf.

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 waardebeoordeling. 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. BIE

Bouwgrond in exploitatie c.q. een actieve grondexploitatie, die zich in een transformatieproces bevindt.

5. 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.

6. Bouwrijp maken (BRM)

De grond geschikt maken voor vastgoedontwikkeling. Eén van de kostenposten in een grondexploitatie.

7. BVO

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

8. Commissie BBV

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

9. Disconteringsvoet

De disconteringsvoet wordt gebruikt om de huidige waarde (ook wel contante waarde) van kosten en opbrengsten (van een stuk grond) die in de toekomst plaatsvinden, terug te rekenen. Zie ook uitleg onder begrip Netto contante Waarde.

10. GBO

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

11. Grondexploitatie

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

12. 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: $€ 10 * (1,02)^2 = € 10,40$.

13. 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.

14. Materiële vaste activa (MVA)

Grondvoorraad en/of warme gronden, die zich niet in een transformatieproces bevindt.

15. Immateriële vaste activa (IMVA)

Vorbereidende grondexploitaties.

16. Netto Contante Waarde (NCW)

Met het begrip prijspeil 1-1-2023 wordt het volgende bedoeld: stel dat de gemeente op 1-1-2023 alle benodigde 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 1-1-2023 al het geld voor de aankoop van de grond aan de gemeente over), dan zou dat in theorie op prijspeil 1-1-2023 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. Er worden dus niet alleen kosten gemaakt in 2023, maar ook in bijvoorbeeld 2025 en de opbrengsten komen waarschijnlijk ook een paar jaar later binnen na 1-1-2023.

Deze uitgaven en inkomsten worden vermenigvuldigd met de gekozen en meest waarschijnlijke parameters. Bijvoorbeeld een parameter kostenstijging van 2%. Dit 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 één en hetzelfde tijdstip om alle bedragen met elkaar te kunnen vergelijken en te kunnen optellen/afrekken. 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/afrekken. 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.

17. Passief grondbeleid

Ook wel faciliterend grondbeleid. Dit 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).

18. Plankosten (VTA)

Kosten voor Voorbereiding, Toezicht en Administratie.

19. Prijspeil

Zie uitleg onder Netto Contante Waarde.

20. 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.

21. 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.

22. SSK-raming

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

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

24. 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.

25. 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.

26. Woonrijp maken (WRM)

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

27. 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 2021
3. Overzicht boekwaarde
4. Risico- en kansanalyse
5. Kasstroom
6. Financiële overzichten kosten en opbrengsten

B) Financiële overzichten Holland Park West

1. Samenvatting
2. Verschillenanalyse met MPG 2021
3. Overzicht boekwaarde
4. Risico- en kansanalyse
5. Kasstroom
6. Financiële overzichten kosten en opbrengsten

C) Financiële overzichten Sociale woningbouw Buitenlust

1. Samenvatting
2. Verschillenanalyse met MPG 2021
3. Overzicht boekwaarde
4. Risico- en kansanalyse
5. Kasstroom
6. Financiële overzichten kosten en opbrengsten

D) Resultaat 2022 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.