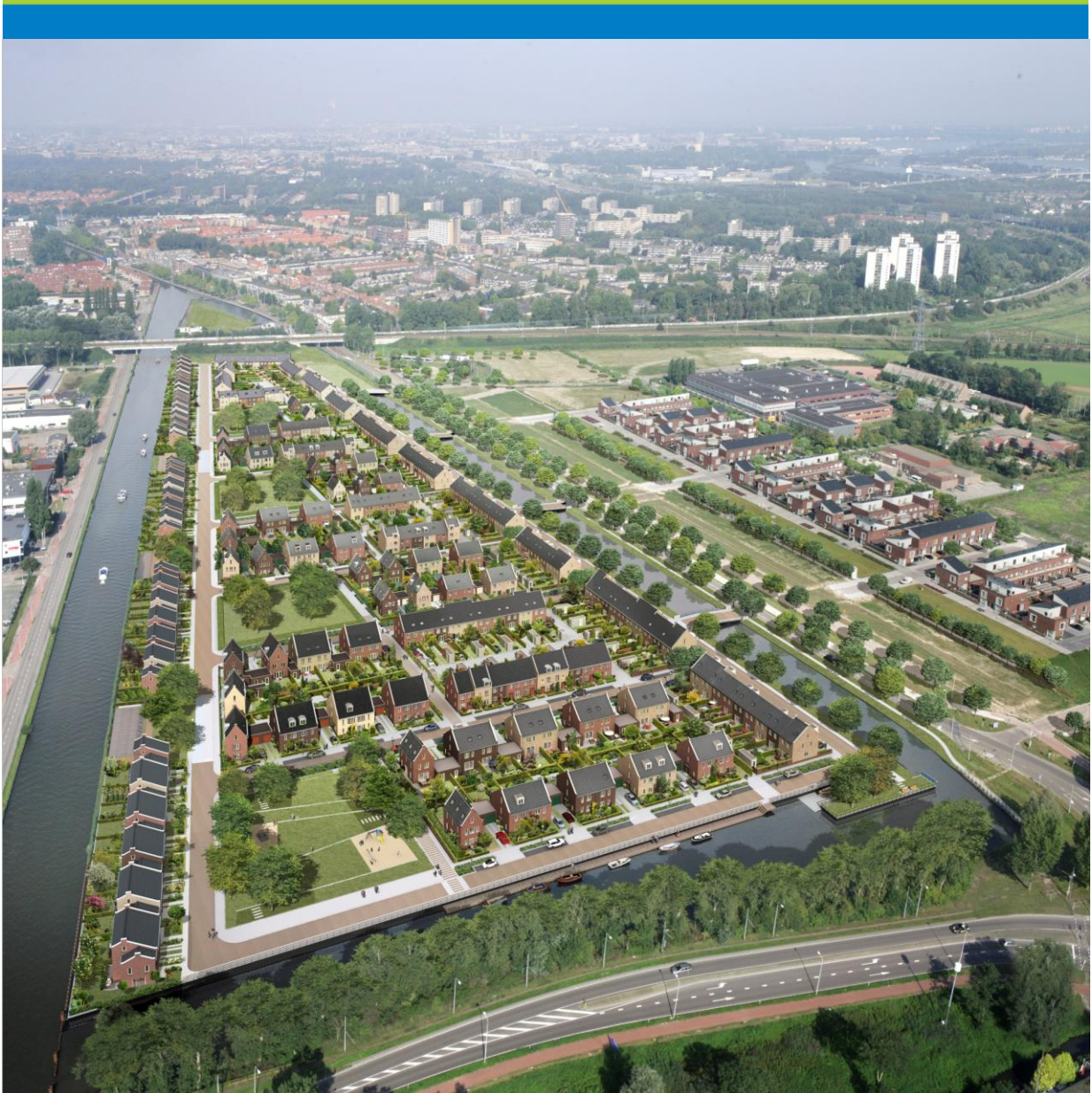


# MEERJAREN-PERSPECTIEF GRONDZAKEN

Jaarrekening 2016

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling



Datum:  
Status:  
Steller:

Maart 2017  
Definitief  
Suzanne de Groot

## INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Voor wie en waarom een MPG	3
1.2	Relatie met de jaarrekening en de begroting	3
1.3	Aandachtspunten bij dit MPG	4
1.3.1	Reserve Grondzaken en Voorziening Grondzaken	4
1.3.2	BBV-wijzigingen	4
1.3.3	Vennootschapsbelasting voor overheidsondernemingen (Vpb)	4
1.3.4	Toevoegen grondexploitatie Verrijn Stuartweg 3-5	5
2	SAMENVATTING	6
3	GRONDEXPLOITATIES	7
3.1	Uitgangspunten	8
3.1.1	Gehanteerde berekeningsmethodiek en parameters	8
3.1.2	Herziening grondexploitatie	9
3.2	Actieve grondexploitatie: Plantage de Sniep	10
3.2.1	Plangebied en ruimtegebruik	10
3.2.2	Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten	11
3.2.3	Programma	12
3.2.4	Verschillenanalyse	13
3.2.5	Risico's en effectenanalyse	16
3.3	Actieve grondexploitatie: Verrijn Stuartweg 3-5	18
3.3.1	Inleiding	18
3.3.2	Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten	18
3.3.3	Financieel	19
4	GRONDEN NIET IN EXPLOITATIE: MVA	20
4.1	Toekomstige bouwproject: Bergwijkpark en stationsgebied Diemen Zuid	21
4.1.1	Inleiding	21
4.1.2	Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten	21
4.1.3	Financieel	23
4.2	Strategische gronden (voorheen NIEGG)	27
4.2.1	Inleiding	27
4.2.2	Gronden	27
5	RESERVE GRONDZAKEN en VOORZIENING VERLIES GRONDZAKEN	29
5.1	Doel	29
5.2	Verantwoording	30
5.3	Actuele stand reserve Grondzaken	31
6	VENNOOTSCHAPSBELASTING (Vpb)	32
6.1	Inleiding	32
6.2	Situatie Diemen	32
7	GEHEIME BIJLAGEN	34

## 1 INLEIDING

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

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

### 1.1 Voor wie en waarom een MPG

Het MPG is geschreven voor de gemeenteraad, het college van Burgemeester en Wethouders, de directie en het managementteam. Het doel is op overzichtelijke wijze een financiële toelichting te geven m.b.t. de volgende zaken:

1. Stand van zaken m.b.t. de grondexploitatie(s); o.a.:
  - a. Het verklaren en toelichten van verschillen ten opzichte van het MPG zoals gepresenteerd bij de Jaarrekening 2015;
  - b. Het weergeven van de risico's en gevoeligheid van de grondexploitatie(s).
2. Stand van zaken m.b.t. de voorbereidende grondexploitaties
3. Stand van zaken m.b.t. de overige strategische gronden.

### 1.2 Relatie met de jaarrekening en de begroting

Het MPG dient feitelijk als uitgebreide toelichting op de jaarrekening - waar het gaat om activiteiten die voortkomen uit de grondzakenfunctie - waardoor de informatie in de jaarrekening beknopt kan blijven.

De grondexploitaties geven meerjarig inzicht in de verwachte kosten en opbrengsten (en uiteindelijk het projectresultaat). De meerjarig weergegeven kosten en opbrengsten van de grondexploitaties worden verwerkt in de meerjarenbegroting van de gemeente Diemen. Daarmee dient de grondexploitatie tevens als onderbouwing van de financieringsbehoefte van de projecten. Voor grondexploitaties met een negatief resultaat kan tussentijds verlies worden genomen, maar het treffen van een voorziening behoort ook tot de mogelijkheden. Bij dit MPG is het voorstel om toekomstige negatieve resultaten van de grondexploitatie(s) te voorzien in een nog in te stellen Voorziening Verlies Grondzaken.

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

### 1.3 Aandachtspunten bij dit MPG

#### 1.3.1 *Reserve Grondzaken en Voorziening Grondzaken*

Nieuw bij dit MPG is het voorstel tot het instellen van de Reserve Grondzaken en een Voorziening Verlies Grondzaken. De Reserve Grondzaken wordt ingesteld als een aparte reserve binnen de gemeentelijke financiën, waardoor de financiële resultaten en risico's van de grondzaken apart zichtbaar zijn ten opzichte van de overige gemeentelijke taken. In de Voorziening Verlies Grondzaken worden verwachte negatieve resultaten van de grondexploitatie(s) voorzien. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

#### 1.3.2 *BBV-wijzigingen*

In maart 2016 heeft de commissie BBV de "Notitie Grondexploitaties 2016" uitgebracht. De daarin aangegeven wijzigingen zijn bij de vorige herziening 2015 (MPG 2015) reeds verwerkt in de grondexploitatie. De belangrijkste wijzigingen in de BBV-regelgeving zijn de volgende:

1. Richttermijn voor de duur van een grondexploitatie bedraagt maximaal 10 jaar. Voor langer durende grondexploitaties moeten aanvullende beheersmaatregelen worden getroffen waarvan in ieder geval geen indexering van opbrengsten later dan 10 jaar.
2. De kosten die opgenomen worden in grondexploitaties moeten aansluiten op de kostensoortenlijst zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).
3. Voor de rentetoerekening aan te sluiten op de fiscale toerekeningmogelijkheden. Dat betekent dat de rentevoet moet worden gebaseerd op de werkelijke rente. Dat betekent in het geval van gemeente Diemen dat de rente een gewogen gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille van de gemeente gecorrigeerd voor de verhouding Vreemd vermogen / Eigen vermogen, is. Deze rentewijziging is reeds bij het vorige MPG (2015) verwerkt in de cijfers.
4. De categorie Niet in Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG) zijn komen te vervallen. De gronden moeten uiteindelijk worden verantwoord als aparte categorie strategische gronden onder de Materiële Vaste Activa.

Ten opzichte van vorig jaar hebben zich geen verdere wijzigingen in de regelgeving voorgedaan. Er is dan ook geen verschil in resultaat als gevolg hiervan. De verschillen ten opzichte van vorig jaar zijn volledig toe te rekenen aan projectinhoudelijke wijzigingen.

Naast bovenstaande wijzigingen schrijft de BBV ook 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. Dat heeft bijvoorbeeld consequenties voor de op te stellen grondexploitatie Bergwijkpark. Er kan dus niet één totale grondexploitatie worden opgesteld, maar de geldstromen die samenhangen met de faciliterende rol moeten duidelijk gescheiden zijn van de actieve rol van de gemeente. In hoofdstuk 4.1 wordt hier nader op ingegaan.

#### 1.3.3 *Vennootschapsbelasting voor overheidsondernemingen (Vpb)*

Vanaf 1 januari 2016 worden overheidsondernemingen belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Dit betekent dat overheidsondernemingen onder bepaalde voorwaarden vennootschapsbelastingplichtig zijn. Het gemeentelijke grondbedrijf / de gemeentelijke grondexploitaties kunnen aangemerkt worden als mogelijk Vpb-plichtig. Een belangrijke voorwaarde voor het grondbedrijf is of er sprake is van een winstoogmerk. Bij het MPG 2015 is een Quickscan Vpb geïntroduceerd, op basis waarvan beoordeeld kan worden

of er sprake is van structurele winsten. Deze is ook bij het MPG 2016 gedaan. Zie hoofdstuk 6 voor een nadere toelichting. De voorlopige conclusie is dat voor de gemeente Diemen geen sprake is van een winstoogmerk.

#### **1.3.4 Toevoegen grondexploitatie Verrijn Stuartweg 3-5**

De locatie Verrijn Stuartweg 3-5 is reeds geruime tijd aangewezen als ontwikkellocatie. Eind 2016 is asbest gesaneerd, het pand gesloopt en het terrein bouwrijp gemaakt. De locatie is daarmee gereed om actief ter verkoop aan te bieden aan ontwikkelaars en/of eindgebruikers. Hiertoe is reeds besloten met bestuursvoorstel nr. 2016-061913.

Hoewel de grondverkoop voorheen niet was beoogd als actieve grondexploitatie, wordt in een dergelijk geval deze gemeentelijke activiteit conform BBV-regelgeving wel aangemerkt als een actieve grondexploitatie: de grond wordt namelijk na enige transformatie (sloophandelingen en enkele werkzaamheden van bouwrijpmaken) ter verkoop aangeboden. Het voorstel is dan ook om deze grondverkoop per ingang van 1-1-2017 te verantwoorden als actieve grondexploitatie. In hoofdstuk 3.3 wordt hier nader op in gegaan.

## 2 SAMENVATTING

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

De gemeente Diemen had in 2016 één project met een grondexploitatie. Verschillen die zijn opgetreden t.o.v. de vorige grondexploitatie worden verklaard in hoofdstuk 3.2.4

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

PROJECT	Eindjaar	I	II	III	IV=I-II-III
		Opbrengsten	Kosten	Rente en inflatie	Resultaat (eindwaarde)
Plantage de Sniep	2021	€ 94.020.000	€ 94.200.000	€ 1.336.000	€ -1.519.000

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

PROJECT	Stuks woningen	m <sup>2</sup> bvo comm. ruimte	m <sup>2</sup> winkels	m <sup>2</sup> bedrijven	m <sup>2</sup> school
Plantage de Sniep	ca. 1.063	500 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2.500 m <sup>2</sup>

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

### 3 GRONDEXPLOITATIES

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

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

Indien een project een negatief resultaat heeft, wordt hiervoor een voorziening getroffen of een tussentijds verlies genomen. Bij dit MPG is het voorstel om toekomstige negatieve resultaten van de grondexploitatie(s) te voorzien in een nog in te stellen Voorziening Verlies Grondzaken. Bij afsluiting van het plan wordt het saldo van het plan verrekend met de daarvoor bestemde reserve(s).

### 3.1 Uitgangspunten

#### 3.1.1 Gehanteerde berekeningsmethodiek en parameters

Grondexploitatie(s) worden doorgerekend met de Dynamische Eindwaarde Methodiek. Dat wil zeggen dat bij het berekenen van het resultaat alle kosten en opbrengsten inclusief inflatie en rente tot de einddatum van het project worden meegenomen. In de gemeente Diemen wordt gerapporteerd op basis van het resultaat bij afsluiting van het project (de eindwaarde).

In de berekening van een grondexploitatie worden de geraamde kosten en opbrengsten op basis van parameters en de fasering doorgerekend naar de toekomst. De gebruikte parameters zijn bepalend voor de toekomstverwachting van het project. De parameters zijn bepaald op basis van de gemiddelde prijsverwachting van de komende vijf jaar.

Voor deze berekening worden de volgende parameters gehanteerd:

- |  |      |
|--|------|
| 1. Kostenstijging/ inflatiecorrectie investeringen:    | 1,5% |
| 2. Opbrengstenstijging/ inflatiecorrectie opbrengsten: | 0,0% |
| 3. Rentepercentage investeringen en opbrengsten:       | 2,0% |

Ad 1.

Deze parameter was per MPG 2015 nog 2,25%.

De inflatie is in 2016 gemiddeld uitgekomen op 0,3% (bron: CBS). Volgens de prognoses zal dat in 2017 ongeveer 1,0% worden (bron: Decemberraming CPB). Vervolgens in de periode 2018-2021 zal deze oplopen naar gemiddeld 1,5% (bron: Middellangetermijnverkenning 2018-2021 CPB) en uiteindelijk naar de streefwaarde van de Europese bank van 2,0%. Deze inflatiecijfers vormen de basis voor de parameters waaraan de specifieke stijging van de kosten of opbrengsten is gerelateerd. Voor de kosten rekenen we daarom met een parameter van 1,5%.

Ad 2.

De opbrengsten liggen grotendeels vast (in contractstukken van project Plantage de Sniep) en zijn daarmee niet onderhevig aan macro-economische ontwikkelingen (bijvoorbeeld aantrekken woningmarkt) en inflatie. De opbrengstparameter staat daarom op 0,0% (deze was bij het MPG 2015 ook 0,0%). Voor de nog beïnvloedbare grondopbrengsten wordt voorzichtigheidshalve niet gerekend met een stijging.

Ad 3.

De renteparameter is bij het MPG 2015 bijgesteld van 3,5% naar 2,0%. Als gevolg van de gewijzigde BBV-regelgeving moet voor het rentepercentage worden aangesloten bij het gewogen gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille van de gemeente, gecorrigeerd naar verhouding vreemd vermogen / totaal vermogen. Deze parameter wordt daarom gehandhaafd op 2,0%.

#### *Effectenanalyse*

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



### **3.1.2 Herziening grondexploitatie**

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

- De boekwaarde per 31-12-2016 is verwerkt.
- De ramingen van toekomstige kosten en opbrengsten zijn afgeraamd op basis van de werkelijke in 2016 gemaakte kosten en ontvangen opbrengsten.
- De kosten en opbrengsten worden geïndexeerd naar prijspeil 2017.
- De fasering in de grondexploitatie is geactualiseerd, waarbij het eindjaar is verschoven van 2020 naar 2021. Naar verwachting zijn er in 2021 nog afrondende werkzaamheden t.b.v. de woningbouwontwikkeling op de oude Kersenboomlocatie gaande.

### 3.2 Actieve grondexploitatie: Plantage de Sniep

#### 3.2.1 Plangebied en ruimtegebruik

Het plangebied van Plantage de Sniep bevindt zich tussen sportpark De Diemen in het noorden, de provinciale weg S113 in het oosten, de Weespertrekvaart in het zuiden en is inclusief de punt Sniep in het westen. Medio jaren negentig is de gemeente Diemen begonnen met het verwerven van vastgoed en gronden op deze locatie. Met de toevoeging van het verbindingskanaal en het kantoorgebouw Kriekenoord 9 was de verwerving afgerond.



Overzichtskartaal plangebied (exclusief Punt Sniep)

Elementen in exploitatie	oppervlakte in m2	%
uitgeefbaar	94.000	49%
verharding	52.000	27%
groen	31.000	16%
water	14.000	7%
<b>totaal elementen in exploitatie</b>	<b>191.000 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

### 3.2.2 Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten

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

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

De gebieden Punt Sniep en M & T (rondom de tramlus) zijn als gevolg van de mediation naar de gemeente teruggekomen. De ontwikkeling en de verkoop van de Punt is in 2016 gegund na een tenderprocedure aan ABC Planontwikkeling BV/Westplan Investors NV. De uitkomsten van deze gunning zijn meegenomen in de voorliggende grondexploitatie. Het plan van ABC Planontwikkeling BV/Westplan Investors NV wordt verder uitgewerkt: ca. 200 woningen/appartementen, een horecavoorziening, een sloepenhaventje en parkeren grotendeels opgelost in een parkeergarage.



*Artist impression van de winnende inzending Punt Sniep van ABC.*

Voor deelplan M&T is de gemeente samen met derden bezig met het uitwerken van een plan voor ca. 200 appartementen in zowel de vrije sector huur als de sociale huur.

Daarnaast is een derde partij ook bezig met de planontwikkeling van Deelplan P; de locatie die vrijkomt na het verhuizen van de school Kersenboom.

De verkoop van de vrije kavels loopt voorspoedig, bijna alle koopovereenkomsten zijn gesloten en een groot deel van de kavels is reeds geleverd aan de zelfbouwers.



Deelplan Q, de Woonhoeve, is medio 2016 aan de ontwikkelaar geleverd en is in aanbouw.

Deelplan E, genaamd Plantage Buyten met 28 vrijstaande woningen, heeft een voorspoedige verkoop gehad en inmiddels is dit perceel ook aan de ontwikkelaar geleverd. De bouw van de woningen start in het voorjaar van 2017.



Artist impression woningen Plantage Buyten

Deelplan C1, de bouw van 62 grondgebonden rij- en hoekwoningen, heeft ook een voorspoedige verkoop gehad. De levering van de grond aan de ontwikkelaar vindt plaats begin 2017.

### 3.2.3 Programma

In totaal worden naar de huidige inzichten op Plantage de Sniep ca. 1.000 woningen en een brede school gerealiseerd. Er is zoals eerder gemeld geen sprake meer van commercieel programma behoudens een horecavoorziening op de Punt Sniep. Volgens planning moet de volledige transformatie van Plantage de Sniep eind 2021 worden afgerond.

Woningbouw	waarvan grond geleverd	nog te leveren	totaal
<i>Aantal woningen in stuks:</i>			
sociale huur (app.)	0	100	100
vrije sector huur (app.)	35	296	331
appartement koop	12	0	12
rijwoning koop	262	176	438
2 <sup>nd</sup> -kap koop	81	16	97
vrijstaand koop	68	17	85
<b>totaal</b>	<b>458</b>	<b>605</b>	<b>1.063</b>

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

### 3.2.4 Verschillenanalyse

In het onderstaande overzicht zijn de verschillen weergegeven ten opzichte van de vorige vastgestelde grondexploitatie. Bij de jaarrekening 2015 sloot de grondexploitatie op circa € 42K (eindwaarde). De verschillen zijn ten opzichte van die stand weergegeven. Te zien valt dat de grondexploitatie jaarrekening 2016 een negatief verschil laat zien ten opzichte van vorig jaar. Het resultaat op eindwaarde is circa € 1.519K negatief en op contante waarde is dit verschil ca. € 1.376K negatief. Dit negatieve saldo wordt in het resultaat van de jaarrekening 2016 verwerkt.

<b>KOSTEN (in euro)</b>	<b>1-1-2016</b>	<b>1-1-2017</b>	<b>verschil</b>
verwerking	29.822.622	29.781.760	-40.863
sloop en milieuvoorzieningen	33.564.720	34.245.586	680.865
bouwrijpmaken	15.603.551	16.782.505	1.178.954
woonrijpmaken	12.794.100	16.042.337	3.248.237
plankosten	13.246.843	14.651.008	1.404.166
kosten afschrijven en activeren	21.292.417-	22.263.254-	-970.837
overige kosten	6.030.642	4.959.631	-1.071.011
<b>totale kosten</b>	<b>89.770.062</b>	<b>94.199.573</b>	<b>4.429.511</b>
<b>OPBRENGSTEN (in euro)</b>			
verkopen	79.455.478	81.813.753	2.358.275
subsidies	-	-	-
gemeentelijke bijdragen	-	-	-
overige opbrengsten	11.956.320	12.203.651	247.331
<b>totale opbrengsten</b>	<b>91.411.799</b>	<b>94.017.405</b>	<b>2.605.606</b>
<b>SALDO NOMINAAL (in euro)</b>	<b>1.641.736</b>	<b>182.168-</b>	<b>-1.823.905</b>
kosten- en opbrengstenstijging	569.914-	417.311-	152.603
renteberekening	1.030.265-	919.468-	110.797
<b>SALDO CONTANTE WAARDE</b>	<b>37.640</b>	<b>1.375.851-</b>	<b>-1.413.491</b>
<b>op eindwaarde per 31-12-2021</b>	<b>41.557</b>	<b>1.518.947-</b>	<b>-1.560.505</b>

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. De belangrijkste verschillen kunnen worden verklaard door het herzien van de ramingen bouw- en woonrijpmaken van Sniep Noord, het toevoegen van een geluidsscherm langs deelplannen M en T, het toevoegen van de kosten voor het doortrekken van de Muidertrekvaart onder het spoor, het herzien van de raming voor de benodigde plankosten en het toevoegen van opbrengsten door een succesvolle tender van de Punt Sniep. Hieronder volgt een nadere toelichting van de belangrijkste verschillen.

## Sloop en milieuvorzieningen

### *Geluidsschermen*

Bij de voorbereiding van deelplannen M en T (rondom tramlus) blijkt uit geluidsonderzoek dat tussen bebouwing en spoor geluidswerende voorzieningen noodzakelijk zijn, waarbij vanuit het oogpunt van leefkwaliteit een geluidsscherm de voorkeur geniet. Er is een raming gemaakt voor een geluidsscherm van 2,5 meter hoog, waarbij ook de raming van het geluidsscherm langs deelplan J in Zuid is herzien. De kosten voor het scherm langs M en T (ca. € 675K) en uit de herziening voortvloeiende hogere kosten langs J (€ 172K) zijn nu opgenomen in de grondexploitatie. Zie ook onder 'Kosten afschrijven en activeren', waar een toelichting wordt gegeven van het activeren van deze kosten.

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

## Bouwrijpmaken en woonrijpmaken

### *Herziening raming Sniep Noord*

De ontwikkeling van Sniep Noord is in volle gang. Voor de uitvoering van het resterende bouw- en woonrijpmaken van Noord is eind 2016 een nieuwe raming opgesteld, t.b.v. het kunnen aanbesteden van de werkzaamheden. Hierin bleken verschillen te zitten t.o.v. de raming van begin 2015. Enerzijds door aanvullende werkzaamheden, anderzijds doordat de raming uit 2015 nog een aantal nader te bepalen posten bleek te hebben, welke nu bij de verdere uitwerking en voorbereiding naar boven komen. Het herzien van de raming zorgt voor een toename van bouw- en woonrijpmaakkosten (€ 1,59 mln.).

### *Doortrekken Muidertrekvaart*

Bij de planontwikkeling van Plantage de Sniep is de mogelijkheid om de Muidertrekvaart volledig door te trekken (ook onder het spoorviaduct opdat een volledig eiland ontstaat, weliswaar niet doorvaar vanwege de rotonde naar de Punt Sniep) meerdere malen ter sprake gekomen. In de grondexploitatie was reeds voorzien in het uitgraven van de vaart langs het plandeel Zuid tot het spoortalud. Tijdens de bespreking van het verkeertechnisch ontwerp project Oost-West As d.d. 21 april 2016 is door het college toegezegd de kosten voor het volledig uitgraven van het resterend deel van de Muidertrekvaart nader te onderzoeken. In de voorliggende grondexploitatie zijn de kosten hiervoor opgenomen en wordt voorgesteld om de Muidertrekvaart volledig uit te graven en de kosten hiervoor op te nemen in de grondexploitatie Sniep. De inschatting is dat dit ca. € 0,7 mln. bedraagt inclusief ca. € 100K plankosten en ca. € 60K onvoorziene kosten. Grootste kostenposten zijn de keerwand langs de Muiderstraatweg, houten beschoeiingen langs het zuidelijk deel en een forse post voor het treffen van voorzieningen rondom een grote bundel van kruisende kabels & leidingen.

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

## Plankosten

### *Herziening plankosten*

De plankosten zijn opnieuw geraamd op basis van de nieuwe ramingen voor bouwrijp- en woonrijpmaken en op basis van de ervaringscijfers van daadwerkelijk gemaakte kosten van afgelopen jaren. Dit zorgt voor een ophoging van de raming voor plankosten (€ 1,070 mln.). Ook het toevoegen van extra werkzaamheden (bijv. doortrekken Muidertrekvaart) zorgt voor een verhoging van de plankosten. De plankosten zijn inclusief een post van 5% onvoorzien.

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

## Kosten afschrijven en activeren

### *Activeren investeringen geluidsscherm*

Naar analogie van eerdere besluiten om investeringen in de openbare ruimte met een maatschappelijk nut te activeren, worden nu ook de investeringen voor de geluidschermen langs deelplannen J, M en T in de grondexploitatie opgenomen om te activeren (€ - 1,59 mln.). De investeringen zullen naar verwachting pas in 2018/2019 worden gemaakt. Bij de volgende grondexploitatie herziening (jaarrekening 2017) leggen we het definitieve besluit voor om deze kosten wel/niet te activeren. Dan is meer bekend over de definitieve kosten, eigendom, en fiscaal optimale constructie. Voorzichtigheidshalve worden de activeringskosten nu wel alvast toegevoegd aan de grondexploitatie.

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

## Overige kosten

### *Onvoorzien*

De post onvoorzien is als aparte kostenpost komen te vervallen (€ - 813K) en deze is verdeeld over de posten verwerving, sloop, bouw- en woonrijpmaken. Dit is conform de vernieuwde BBV-regelgeving, welke voorschrijft dat het onvoorzien niet meer als aparte kostensoort mag worden opgenomen in de grondexploitatie. Het onvoorzien over de investeringen is 10%.

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

## Verkopen

### *Tender Punt Sniep*

Voor deelgebied Punt Sniep is een tender uitgeschreven en medio 2016 is aan ontwikkelaar ABC de opdracht gegund op basis van de beste prijs-kwaliteit verhouding. In de grondexploitatie werd bij de jaarrekening 2015 uitgegaan van een minimale grondsom op basis van een residuele taxatie. De ontwikkelaar heeft bij de tender een hogere grondsom geboden, dit positieve verschil in opbrengst is aan de grondexploitatie toegevoegd (€ 1,67 mln.).

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

### 3.2.5 Risico's en effectenanalyse

#### 3.2.5.1 Effectenanalyse: macro-economische onzekerheden

Grondexploitaties zijn onderhevig aan diverse factoren als de stand van de rente, de inflatie, de stand van de economie, de marktsituatie etc. Hoe die ontwikkelingen zich voordoen is ongewis. In de grondexploitaties gaan we uit van voorzichtig realistische inschattingen. Voor de inschatting van de marktsituatie baseren we ons vooral op de verkoopervaringen die de afgelopen tijd zijn opgedaan in diverse projecten in de gemeente Diemen. Om het bestuur, de directie en het managementteam een idee te geven over de impact van afwijkingen op de gehanteerde inschattingen, hebben we bij de grondexploitatie van Plantage de Sniep een effectenanalyse opgenomen. Uit onderstaande tabel is af te lezen dat onder invloed van positieve of negatieve macro-economische ontwikkelingen het saldo van de grondexploitatie een breedte heeft van ca. € 1,7 mln. voordelig en € 1,8 mln. nadelig t.o.v. het huidige saldo van de grondexploitatie.

GEVOELIGHEIDSANALYSE / EFFECTENANALYSE		€ gevolg				
Spreading	gevolgen	voordelig	conform grex	nadelig	VOORDELIG	NADELIG
1 rentestand	Daalt of stijgt met 0,5%	1,5%	2,0%	2,5%	208.212	208.212
2 kostenstijging (index inflatie)	Daalt met 0,5% of stijgt met 1,5%	1,0%	1,50%	3,0%	54.329	162.956
3 opbrengstenstijging (index inflatie)	Daalt of stijgt met 1%	1,0%	0,0%	-1,0%	413.821	409.014
4 kostenraming verwerving, sloop en milieu	Daalt of stijgt met 5%	-5%	conform grex	5%	134.559	134.559
5 kostenraming bouwrijp en woonrijp	Daalt of stijgt met 5%	-5%	conform grex	5%	510.393	510.393
6 kostenraming plankosten	Daalt of stijgt met 5%	-5%	conform grex	5%	134.279	134.279
7 opbrengstenraming verkopen	Daalt of stijgt met 1%	1%	conform grex	-1%	306.201	306.201
8 opbrengstenraming overige opbrengsten	Daalt of stijgt met 1%	1%	conform grex	-1%	4.000	4.000
<b>Totaal</b>					<b>€ 1.765.794</b>	<b>€ 1.869.614</b>

Nb. De mogelijke gevolgen zijn weergegeven op netto contante waarde per 1 januari 2017

#### 3.2.5.2 Kansen- en risicoanalyse: projectspecifieke onzekerheden

Nieuw bij dit MPG is dat er ook een kansen- en risicoanalyse is toegevoegd. Bij het vorige MPG (bij Jaarrekening 2015) is volstaan met het in beeld brengen van mogelijke effecten in meer algemene zin, conform de hierboven weergegeven paragraaf 3.2.5.1. Bij het huidige MPG zijn deze effecten meer specifiek gezien en benoemd; op welke onderdelen kunnen deze zich voordoen en hoe kunnen we deze beheersen? 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 de volgende bladzijde een cumulatie van deze kansen en risico's, die zich kunnen voordoen in Plantage de Sniep. Middels een inventarisatie zijn de risico's verzameld. Belangrijk daarbij was te onderzoeken welke beheersmaatregelen zijn genomen of alsnog genomen kunnen worden. Vervolgens zijn de risico's op twee aspecten gewaardeerd, te weten het verwachte risicobedrag en de kans op voordoen. Het financiële gevolg van het risico wordt bepaald door de risicokans te vermenigvuldigen met het risicobedrag.



Gebeurtenis	Gevolgen	Waarschijnlijk	Risicokans	€ Risico
<b>RISICO'S</b>				
Totaal		€ 3.421.002	41%	€ 1.435.001
<b>KANSEN</b>				
Totaal		€ 1.406.000	43%	€ 468.500
<b>SALDO</b>		€ 2.015.002		€ 966.501

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

De belangrijkste risico's in afnemende grootte zijn:

- Het plaatsen van een geluidsscherm tussen de woningbouw en spoortalud op de Punt Sniep. Het vigerende bestemmingsplan gaat uit van een geluidsscherm en de ontwikkelaar van de woningbouw heeft hier rekening mee gehouden in zijn bouwkosten en uiteindelijke grondbod bij de tender. Alternatieven om de geluidsbelasting te beperken worden onderzocht, waarbij plaatsing van het geluidsscherm door de gemeente aan de orde kan zijn. Gewogen risico € 700.000.
- De ontwikkelaar van deelplan N wil de bouw- en woonrijpmaakkosten binnen de uitgeefbare grond niet dragen, maar legt dit voor de helft bij de gemeente neer, aangezien de overeenkomst hierover ruimte voor discussie laat. Gewogen risico € 153.000.
- Minderopbrengsten voor grondverkoop van deelplan P. Aangezien de grondprijs residueel bepaald gaat worden, en het te verwachten programma (verkaveling en type woningen) nog niet vast ligt, kan het voorkomen dat de beoogde grondverkoopsom niet gehaald gaat worden. Gewogen risico € 129.000.

De belangrijkste kans is:

- De ontwikkelaar van Punt Sniep betaalt aan gemeente een vergoeding voor het hanteren van een lagere parkeernorm dan gesteld in de tender. De ontwikkelaar hoeft in dat geval namelijk geen gebouwd parkeren voor ca. 50 parkeerplekken te maken, dus lagere bouwkosten voor ontwikkelaar, betekent residueel een (hypothetisch) hogere grondsom. Gewogen kans € 353.000.

Ten aanzien van het saldo van kansen en risico's van **€ 0,967 mln.** wordt opgemerkt dat dit reeds is afgedekt middels een risicoreservering bij de Jaarrekening 2016. Zie daarvoor de risicoparagraaf. Het eventuele negatieve financiële effect kan daarmee dus al grotendeels worden opgevangen.

Bij de Programmabegroting 2016 was dit voorziene risico ca.€ 1,7 mln. Ten opzichte van de begroting 2016 is het risico dan ook afgenomen. Dit is te verklaren doordat een groot deel van de risico's inmiddels zijn ingecalculeerd in de raming van de grondexploitatie.

### 3.3 Actieve grondexploitatie: Verrijn Stuartweg 3-5

#### 3.3.1 Inleiding

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



Locatie Verrijn Stuartweg 3-5,

Hoewel de grondverkoop voorheen niet was beoogd als actieve grondexploitatie, wordt in een dergelijk geval deze gemeentelijke activiteit conform BBV-regelgeving wel aangemerkt als een actieve grondexploitatie: de grond wordt namelijk na enige transformatie (sloophandelingen en enkele werkzaamheden van bouwrijpmaken) ter verkoop aangeboden. Het voorstel is dan ook om deze grondverkoop per ingang van 1-1-2017 te verantwoorden als actieve grondexploitatie. Wel met een zeer beknopte en beperkte financiële administratie, omdat de grondverkoop weinig complex is.

#### 3.3.2 Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten

Ontwikkeling van het perceel dient plaats te vinden binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Naar aanleiding van een mailing onder bedrijven op het bedrijventerrein Verrijn Stuart hebben zich reeds enkele gegadigden gemeld. Op korte termijn wordt met een van deze partijen een afspraak gemaakt. Met deze potentiële koper wordt een koop- en ontwikkelovereenkomst gesloten. Het is niet wenselijk het terrein na verkoop braak te laten liggen. De koper zal dan ook verplicht worden binnen een termijn te ontwikkelen.

### 3.3.3 *Financieel*

#### Kosten

##### *Boekwaarde*

De boekwaarde van de locatie bedroeg per 1-1-2016 € 1.245.000. De kosten voor sloop en bouwrijpmaken die in 2016 zijn gemaakt bedragen € 126.063. Deze totale boekwaarde van het perceel komt daarmee op € 1.371.063.

##### Raming

Nog te voorziene kosten in 2017 zijn de kosten van de begeleiding van de grondverkoop ca. € 10.000 en tijdelijk beheer en onderhoud van het perceel ca. € 10.000. Daarnaast nog een kostenpost voor de rente over de boekwaarde van 31-12-2016 van ca. € 27.000.

#### Opbrengsten

##### *Grondverkoop*

De locatie (kadastraal bekend: D 1439) heeft een oppervlakte van 6.744 m<sup>2</sup>. De kaders waarbinnen de grondverkoop dient plaats te vinden zijn reeds vastgesteld. Doelstelling is het terrein te verkopen voor een bedrag van ca. € 1,68 mln. kosten koper. Hierover is inmiddels instemming met de potentiële koper over.

##### *Subsidie*

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

#### Saldo

Streven is met de verkoop boekhoudkundig geen verlies te lijden. Naar verwachting zal het (positieve) saldo na afronding van de verkoop ca. € 0,3 mln. bedragen.

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

#### 4 GRONDEN NIET IN EXPLOITATIE: MVA

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

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

Gronden behorende tot de eerste categorie zijn onderdeel van een project in de beginfase oftewel een voorbereidende grondexploitatie. In deze fase wordt gekeken naar het programma, de stedenbouwkundige randvoorwaarden, samenwerkingsvormen etc. De kosten worden in principe gedekt uit een krediet en worden verantwoord onder 'gronden niet in exploitatie'. Indien het project doorgang vindt worden deze kosten meegenomen in de grondexploitatie. Gaat het project niet door, dan is het voorstel deze kosten ten laste van de reserve grondzaken te laten komen (zie daarvoor hoofdstuk 5).

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



## 4.1 Toekomstige bouwproject: Bergwijkpark en stationsgebied Diemen Zuid

### 4.1.1 Inleiding

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

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

In het MPG bij de Jaarrekening 2015 is toegezegd dat voor het project Bergwijkpark in 2016 een grondexploitatie zou worden opgesteld. Dat is uiteindelijk, om verschillende redenen, niet gebeurd. In het onderstaande worden de redenen daarvoor nader toegelicht.

### 4.1.2 Actuele ontwikkelingen en uitgangspunten

#### *Terugblik 2016*

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

In 2015 zijn deze afspraken voor deelgebied II en III (samen project Holland Park) vastgelegd in een realisatieovereenkomst. In 2016 is aanvullend een realisatieovereenkomst gesloten voor deelgebied IV. Tevens is in 2016 een koop- en realisatieovereenkomst gesloten voor de locatie van de huidige parkeergarage Diemervijver (deelgebied 1B).



*Bouwwerkzaamheden Holland Park in volle gang*

### Vooruitblik 2017

Gestart wordt met de stedenbouwkundige invulling van het restant plangebied. Dit behelst eigendommen van derden maar ook percelen die bij de gemeente in eigendom zijn. Tevens zal uitvoering worden gegeven aan het collegebesluit tot de realisatie van een Brede school. De Brede school moet een positie krijgen in de uitwerking van het resterende plangebied.

De stedenbouwkundige uitwerking wordt vertaald in een bestemmingsplan en exploitatieplan waarin het kostenverhaal wordt verzekerd.

Verder zullen voor de lopende ontwikkelingen bouwvergunningen worden aangevraagd en worden in het tweede kwartaal de eerste woningen in Holland Park opgeleverd.

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

Met de verkoop van de parkeergarage DiemerVijver aan een externe partij is een start gemaakt de locatie te herontwikkelen naar woonunits voor studenten met voorzieningen. Verwachte sloop van de parkeergarage is tweede kwartaal 2017 en een start van de bouw is voorzien in het derde kwartaal van 2017.



Overzicht Bergwijkpark deelgebieden IA t/m VI

### 4.1.3 *Financieel*

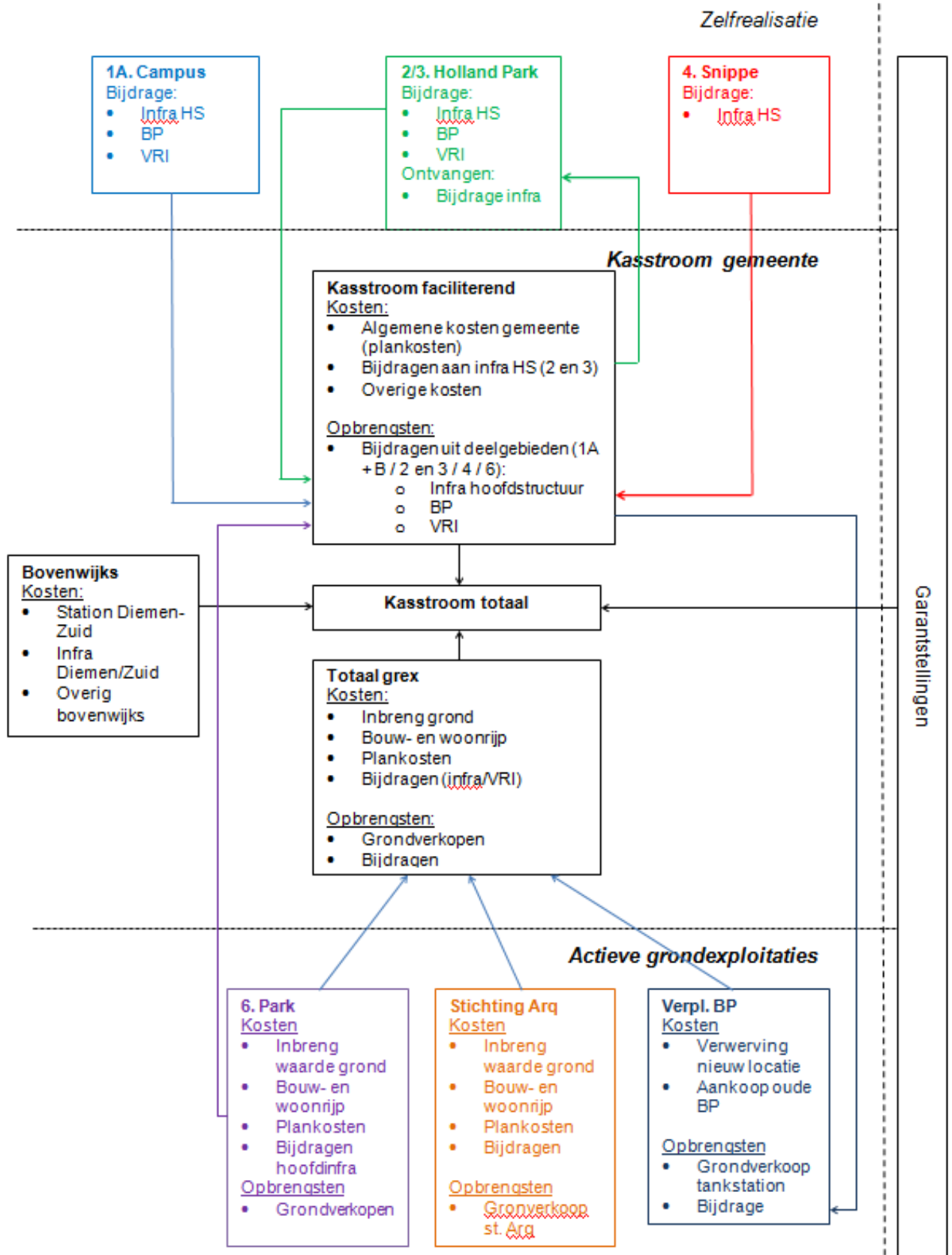
#### *Opstellen grondexploitatie*

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

1. Bij verantwoording van kosten moeten de geldstromen en kosten die de gemeente maakt in het kader van faciliterend grondbeleid strikt worden gescheiden van de geldstromen die te maken hebben met een actieve grondexploitatie. Binnen Bergwijckpark zijn verschillende deelgebieden te onderscheiden waar de gemeente ook verschillende rollen vervult. In sommige deelgebieden heeft de gemeente een faciliterende rol, in andere deelgebieden heeft de gemeente grond en is de gemeente voornemens deze actief te ontwikkelen. Dat heeft dus consequenties voor de op te stellen grondexploitatie Bergwijckpark. Er kan dus niet één totale grondexploitatie worden opgesteld, maar de geldstromen die samenhangen met de faciliterende rol moeten duidelijk gescheiden zijn van de actieve rol van de gemeente.
2. De nieuwe regelgeving van het BBV geeft aanwijzingen voor het moment dat feitelijk een grondexploitatie mag worden geopend en hier ook daadwerkelijk kosten op mogen worden geactiveerd. Op dat moment moeten ruimtelijke randvoorwaarden en kaders voldoende bekend zijn, alsmede de bouwmogelijkheden en bestemming van uit te geven gronden. Deze zijn voor de gemeentelijke gronden binnen Bergwijckpark vooralsnog onvoldoende duidelijk en is het dus nog te prematuur om een grondexploitatie te kunnen vaststellen.

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

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



Opzet model Bergwijkpark



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

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

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

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

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

*\*Uitbreiding Campus (deelgebied 1B)*

In 2016 is een koop- en realisatieovereenkomst gesloten voor de locatie van de huidige parkeergarage DiemerVijver (deelgebied 1B) ten behoeve van een herontwikkeling naar woonunits voor studenten met voorzieningen. De grond onder de opstal (parkeergarage) is door de gemeente aan de ontwikkelaar geleverd en de eerste aanbetaling van de grond is ontvangen. Deze betaling is ontvangen, vóór dat de grondexploitatie door de gemeenteraad is vastgesteld. BBV-regelgeving schrijft in een dergelijk geval voor, dat de grondopbrengst niet binnen de nog te openen grondexploitatie mag worden verantwoord. De opbrengst valt dan ook binnen het jaarrekeningresultaat 2016. Omdat de grondopbrengst wel kan worden toegerekend aan de grondzakenportefeuille is het voorstel om de grondopbrengst vermindert

met de gemaakte plankosten (ca. € 2,41 mln.) aan te wenden als eerste toevoeging t.b.v. de nieuw in te stellen Reserve Grondzaken. Hierover meer in hoofdstuk 5.

Dit betekent wel dat de kosten en opbrengsten binnen dit plangebied niet verantwoord worden in de financiële overzichten van de nog te openen grondexploitatie en het totale kasstroom model. Aangezien de locatie wel deel uit maakt van de gebiedsontwikkeling Bergwijckpark zal in het MPG wel worden gerapporteerd over de voortgang van deze planontwikkeling van deelgebied 1B.

#### *Financiële stand van zaken*

De gemeente tracht voorinvesteringen in het gebied, en daarmee de financiële risico's, zoveel mogelijk te beperken. Voorbeeld hiervan is de afspraak dat de ontwikkelaar voor deelgebied 2 en 3 heeft aangegeven de openbare ruimte voor eigen risico en middels eigen aansturing aan te willen leggen.

Voor de realisatie van het project is een krediet beschikbaar van € 0,5 miljoen. Aanvullend heeft de raad op 30 mei 2013 een werkkrediet ter hoogte van € 1 miljoen beschikbaar gesteld. Dit werkkrediet is bedoeld om voorinvesteringen te dekken die op dat moment nog niet zijn gedekt door een ontvangen bijdrage. De gemeente ontkomt er immers niet aan om op bepaalde momenten voorinvesteringen te doen, vooruitlopend op te sluiten overeenkomsten dan wel om de opbrengstpotentie op de eigen gronden te kunnen realiseren. In totaal is een werkkrediet beschikbaar van € 1,5 miljoen.

#### *Boekwaarde*

De boekwaarde per 31 januari 2015 bedroeg ca. € 1,4 miljoen en paste daarmee binnen het beschikbare krediet.

In 2016 zijn verschillende kosten gemaakt (ca. € 0,52 mln.) en opbrengsten ontvangen (ca. € 1,72 mln.) voor het project. De hoge opbrengsten komt vooral doordat in 2016 een aantal exploitatiebijdragen is ontvangen. Deze exploitatiebijdragen zijn vooruit ontvangen bedragen en zullen op termijn worden doorbetaald aan de ontwikkelaar die de openbare hoofdstructuur aanlegt.

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

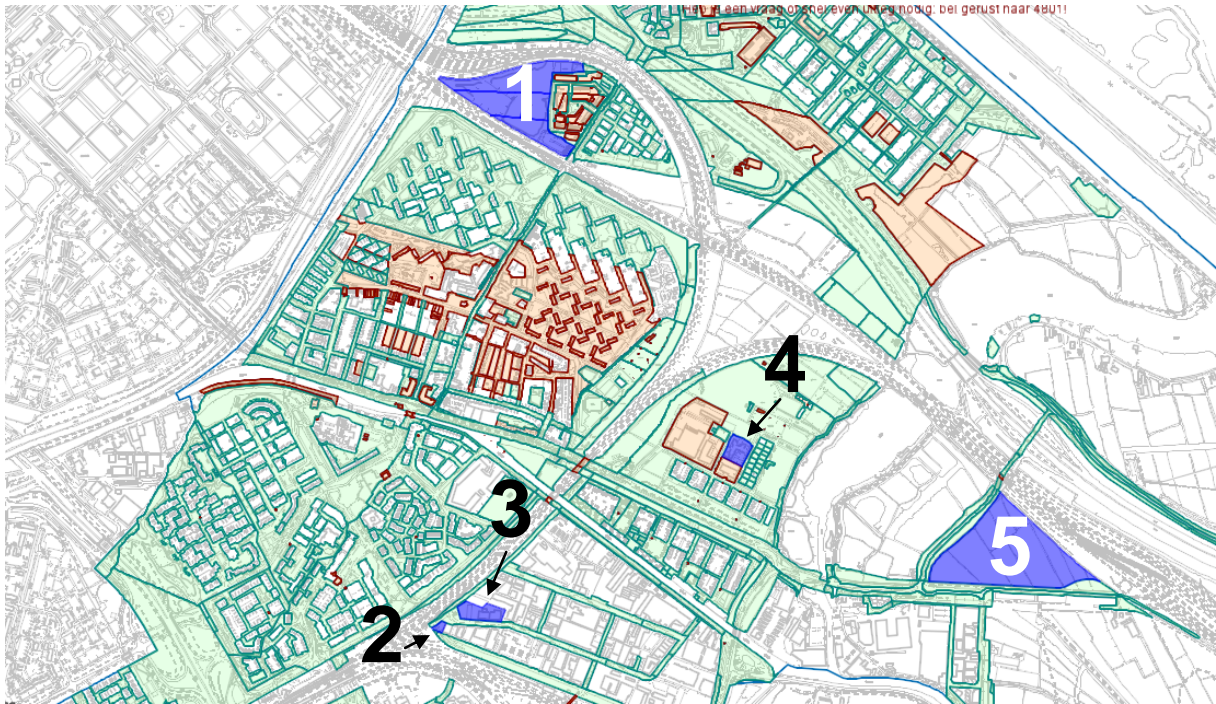
Door de invoering van de BBV, en de daarmee gepaard gaande verdeling van de historische kosten tussen de facilitaire en actieve rol in Bergwijckpark, blijkt met terugwerkende kracht dat een deel van de historische kosten (à € 0,3 mln.) op dit moment nog niet verhaalbaar op de projectontwikkelaar(s). Vanuit het voorzichtigheidsbeginsel zullen deze kosten nu als verlies moeten worden genomen en deze wordt verwerkt in de jaarrekening. Naar verwachting worden deze gemaakte kosten in de toekomst terugverdiend in de nog te openen grondexploitatie.

Bovenstaande in achtnemende, is er per 31 december 2016 sprake van een boekwaarde saldo van € -0,3 miljoen. Daarmee is voor 2016 binnen het verstrekte krediet gebleven.

## 4.2 Strategische gronden (voorheen NIEGG)

### 4.2.1 Inleiding

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



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

### 4.2.2 Gronden

#### 1. Complex Spoorzicht

- Kenmerk: 10018 Complex 17 spoorzicht
- Kadastraal bekend: A 2661 (deels), A 2611, A 2655, A 2712 (deels)
- De oppervlakte 47.000 m<sup>2</sup>
- Boekwaarde € 773.169
- Boekwaarde per m<sup>2</sup> € 16,45
- Toelichting:

Na het uitplaatsen van de sportverenigingen is dit stuk braak komen te liggen. Momenteel is het een bebost terrein in beheer bij de werkgroep spoorzicht. De komende periode worden de mogelijkheden voor o.a. woningbouw op deze locatie onderzocht.

## **2. Parkeerterrein Verrijn Stuartweg 4**

- Kenmerk: 10020 Parkeerterrein Verrijn Stuartweg 4 D1539
- Kadastraal bekend: D 1539, D 1726
- De oppervlakte 1.160 m<sup>2</sup>
- Boekwaarde € 56.268
- Boekwaarde per m<sup>2</sup> € 48,50
- Toelichting:

Dit terrein is al lange tijd in eigendom. Het wordt sinds 2007 verhuurd aan Maja Media. Zij verhuren hun pand en het buitenterrein weer door aan een gebruiker.

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

## **3. Verrijn Stuartweg 3-5**

- Kenmerk: E10003 Aankoop grond V. Stuartweg 28/03  
Zie toelichting onder "Actieve grondexploitaties"

## **4. Kriekenoord Cordaan**

- Kenmerk: Kriek2 Kriekenoord grond Cordaan
- Kadastraal bekend: A 3105
- De oppervlakte 5.565 m<sup>2</sup>
- Boekwaarde € 105.962
- Boekwaarde per m<sup>2</sup> € 19,04
- Toelichting:

Deze grond is bij de herziening MPG 2015 opgenomen in de grondexploitatie Plantage de Sniep en zal ingeval de verhuizing van de school Kersenboom een feit is, daadwerkelijk worden ingebracht.

## **5. Driehoek Overdiemerpolder**

- Kenmerk: 10017 Aankoop grond Overdiemerpolder
- Kadastraal bekend: G 0030
- De oppervlakte 80.085 m<sup>2</sup>
- Boekwaarde € 153.327
- Boekwaarde per m<sup>2</sup> € 1,89
- Toelichting:

Voor deze grond zijn geen concrete plannen. Deze grond wordt tijdelijk verpacht.

## 5 RESERVE GRONDZAKEN en VOORZIENING VERLIES GRONDZAKEN

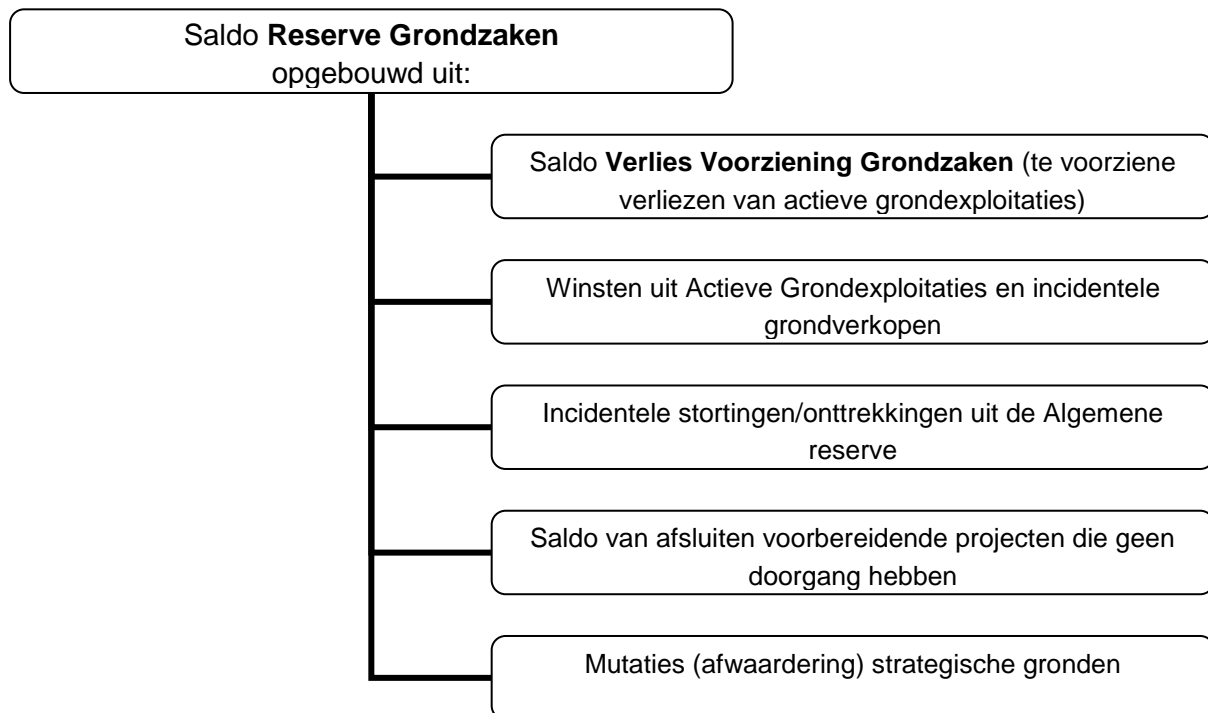
Nieuw bij dit MPG is het voorstel tot het instellen van een Reserve Grondzaken (hierna RG) en de Voorziening Verlies Grondzaken (hierna VVG).

De RG wordt ingesteld als een aparte reserve binnen de gemeentelijke financiën, waardoor de financiële resultaten en risico's van de grondzaken apart zichtbaar zijn ten opzichte van de overige gemeentelijke taken. In dit hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan.

### 5.1 Doel

De reserve grondzaken is een van de onderdelen van de algemene reserve van de gemeente. De RG is de reserve waarin de resultaten worden verevend van de actieve grondexploitaties, voorbereidende grondexploitaties en de strategische gronden. Binnen de reserve kunnen eventuele positieve en negatieve financiële effecten van de totale grondzakenportefeuille met elkaar gesaldeerd worden. Op deze wijze hebben mutaties niet direct een effect op de gemeentebegroting, maar is een buffer gecreëerd.

De VVG is een voorziening die ten laste van de RG wordt gebracht, waarin de eventuele negatieve resultaten van de actieve grondexploitaties worden voorzien.



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

Bij voorbereidende grondexploitatie worden de voorbereidingskosten in principe gedekt uit een krediet. Indien het project doorgang vindt worden deze kosten meegenomen in de grondexploitatie. Gaat het project niet door, dan is het voorstel om deze kosten ten laste van de reserve grondzaken te laten komen.

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

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

<b>Reserve Grondzaken R90025</b>	
Type reserve:	Algemene reserve
Budgethouder:	Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Doel:	Een reserve waarin de resultaten worden verevend van de actieve grondexploitaties, voorbereidende grondexploitaties en de strategische gronden. Binnen de reserve kunnen eventuele positieve en negatieve financiële effecten van de totale grondzakenportefeuille met elkaar gesaldeerd worden. Op deze wijze hebben mutaties niet direct een effect op de gemeentebegroting, maar is een buffer gecreëerd.
Saldo per 1 januari 2017	€ 0
Voeding:	Vanuit winsten van actieve grondexploitaties en incidentele grondverkoop
Rentesystematiek:	Rente bijschrijven: Niet strikt noodzakelijk
Looptijd:	Onbepaalde tijd.
Opmerkingen:	Geen

<b>Voorziening Verlies Grondzaken V90025</b>	
Type reserve:	Voorziening
Budgethouder:	Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Doel:	Het voorzien van eventuele negatieve resultaten van de actieve grondexploitaties.
Saldo per 1 januari 2017	€ 0
Voeding:	Vanuit de Reserve Grondzaken
Rentesystematiek:	Rente bijschrijven: nee
Opmerkingen:	Geen.

## 5.2 Verantwoording

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

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

### 5.3 Actuele stand reserve Grondzaken

De Reserve Grondzaken en Voorziening Verlies Grondzaken wordt ingesteld per 1-1-2017. Bij instelling bedragen de reserve en voorziening nog € 0.

Eind 2016 heeft de eerste betaling van de grondverkoop van de huidige parkeergarage Diemenvijver plaatsgevonden, ten behoeve van de ontwikkeling Campus Diemen Zuid fase 1B + 1C. Zie voor een uitgebreide toelichting hoofdstuk 4.1 Bergwijkpark. De opbrengst van de grondverkoop valt als resultaat in de jaarrekening 2016 en het voorstel is deze opbrengst toe te voegen (te bestemmen) aan de Reserve Grondzaken. Besluitvorming over deze dotatie vindt plaats in het kader van besluitvorming over de Jaarrekening 2016.

De actieve grondexploitatie Plantage de Sniep sluit op 31-12-2016 op een negatief saldo van € -1,376 mln. contante waarde. Zie voor een uitgebreide toelichting hoofdstuk 3.4 Plantage de Sniep. Dit negatieve resultaat zal ten laste komen van het jaarrekeningresultaat 2016. De dotatie van Diemenvijcer zal worden gesaldeerd met het negatieve resultaat van Plantage de Sniep, zodat uiteindelijk een lager bedrag als eerste voeding aan de reserve Grondzaken wordt verwacht.

In de toekomst zullen negatieve resultaten worden voorzien in de Voorziening Verlies Grondzaken, maar deze wordt pas per 1-1-2017 ingesteld, dus kan nog niet voor het negatieve resultaat van de grondexploitatie Plantage de Sniep worden gebruikt.

## 6 VENNOOTSCHAPSBELASTING (Vpb)

### 6.1 Inleiding

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

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

### 6.2 Situatie Diemen

Voor de gemeentelijke grondexploitaties is een quickscan ontwikkeld, waarmee kan worden vastgesteld of de grondexploitaties sprake is van vermogensoverschotten. De quickscan voor de activiteiten van het grondbedrijf van de gemeente Diemen zijn in onderstaande figuur weergegeven. Feitelijk betreft dit alleen de grondexploitatie Plantage De Sniep en Verrijn Stuartweg 3-5. In de toekomst kan daar de te openen grondexploitatie Bergwijkpark aan toe worden gevoegd.

<b>QuickScan VpB</b>			
<i>Bedragen in €</i>	1-1-2015	1-1-2016	1-1-2017
	<b>T -1</b>	<b>T=0</b>	<b>T+1</b>
<b>Saldo contante waarde</b>	<b>5.023</b>	<b>37.640</b>	<b>916.361-</b>
Plantage de Sniep	5.023	37.640	1.248.632-
Verrijn Stuartweg 3-5	-	-	332.271
<b>Evidente verschillen</b>	<b>19.195.539-</b>	<b>20.815.283-</b>	<b>22.737.991-</b>
<i>Grondbedrijfvreemde activiteiten:</i>			
<b>Kapitaalstortingen en onttrekkingen</b>	<b>47.640.460-</b>	<b>47.640.460-</b>	<b>49.212.552-</b>
Plantage de Sniep	47.640.460-	47.640.460-	49.212.552-
Verrijn Stuartweg 3-5	-	-	-
<b>Rente</b>	<b>27.615.238</b>	<b>26.255.263</b>	<b>26.057.251</b>
Plantage de Sniep	27.615.238	26.255.263	26.029.830
Verrijn Stuartweg 3-5	-	-	27.421
<b>Toekomstige prijsstijgingen</b>	<b>829.683</b>	<b>569.914</b>	<b>417.311</b>
Plantage de Sniep	829.683	569.914	417.311
Verrijn Stuartweg 3-5	-	-	-
<b>Voorlopige indicatie</b>	<b>19.190.516-</b>	<b>20.777.643-</b>	<b>23.654.351-</b>
> Structureel positief: bepaal resultaat op fiscale grondslag > Rond de nul of fluctuerend: nader onderzoek noodzakelijk > <b>Structureel negatief: indicatie geen onderneming</b>			



De quickscan is ingevuld op basis van de MPG gegevens met betrekking op de jaarrekening 2014 (T-1), jaarrekening 2015 (T=0) en jaarrekening 2016 (T=1). Deze quickscan is getoetst door een extern fiscaal bureau en de getrokken conclusies worden als juist beoordeeld. Afstemming met de Belastingdienst dient nog plaats te vinden, echter een definitieve uitspraak door de Belastingdienst zal naar verwachting pas plaatsvinden bij de aangifte van desbetreffend belastingjaar en niet vooruitlopend.

Een belangrijke opmerking bij de quickscan is dat alle interne gemeentelijke verrekeningen moeten worden gecorrigeerd op de grondexploitatie (*grondbedrijfvreemde activiteiten*). Dit betekent dat in het verleden gedane afboekingen en geactiveerde kosten uit de grondexploitatie zijn gehaald. Om die reden komt de grondexploitatie voor de quickscan aanzienlijk negatiever uit dan de werkelijke grondexploitatie 1-1-2017.

#### *Conclusie*

Het resultaat van de activiteiten bedraagt € 23,7 miljoen *negatief*. Op basis van de quickscan kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van structurele vermogensoverschotten en de activiteiten van het grondbedrijf daarom niet Vpb-plichtig zijn.

## 7 GEHEIME BIJLAGEN

Financiële overzichten Plantage de Sniep

1. Samenvatting
2. Verschillenanalyse met MPG 2015
3. Overzicht boekwaarde
4. Risico- en kansanalyse
5. Kasstroom
6. Financiële overzichten kosten en opbrengsten

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