

Jaarstukken 2022

Versie: Vastgesteld door Raad

29 juni 2023



regeling is per 1 oktober 2020 ingegaan. In de daarop volgende jaren zijn verzoeken tot omzetting ontvangen en afgewikkeld. Dit zal de komende jaren doorgaan tot alle woningen op erfpacht zijn omgezet naar de nieuwe regeling.

Grondexploitaties

Plantage de Sniep, Holland Park West en Sociale woningbouw Buitenlust zijn momenteel de drie actieve grondexploitaties in de gemeente Diemen. In de loop van 2023 zal duidelijk worden of er meer (beperkte) grondexploitaties bijkomen, gekoppeld aan de ruimtelijke ambities die in het programma Gebiedsontwikkeling zijn beschreven.

Projectinhoud

De projectinhoud wordt beschreven in Paragraaf Grootschalige Projecten.

Financieel

De grondexploitaties zijn via het Meerjarenperspectief Grondzaken 2022 geactualiseerd ten behoeve van de Jaarrekening 2022. Een overzicht van de financiële stand van zaken wordt in het MPG gegeven.

Berekeningsmethodiek

Grondexploitaties 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).

Facilitair grondbeleid (passief grondbeleid)

De ervaring van de afgelopen jaren met Holland Park is dat ook grote herontwikkelingen mogelijk zijn, zonder dat de gemeente via actieve grondverwerving hiervoor de aanjager hoeft te zijn. Via het bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst heeft de gemeente toch voldoende sturingsmiddelen. De gemeente treedt dan faciliterend op en zorgt dat zij door middel van het sluiten van de anterieure overeenkomst haar eigen plankosten en eventuele investeringskosten verhaalt op de ontwikkelende partij.

Op moment van schrijven vinden er meerdere herontwikkelingen plaats waar facilitair grondbeleid aan de orde is. De grootste herontwikkeling hierbinnen is die van Holland Park, zoals in het voorgaande beschreven. Op kleinere schaal vinden er tal van herontwikkelingen plaats, welke zich in verschillende stadia van gevorderdheid bevinden. De meest vergevorderde zijn de ontwikkelingen bij de woningbouwontwikkeling Arent Krijtstraat 1, de uitbreiding van het winkelcentrum bij de Kruidenhof en de woningbouwontwikkeling Hof van Saan.

Financiële kengetallen Grondexploitaties	Totaal
Kosten	€ 117.121.968
Opbrengsten	€ 132.873.169
Saldo nominaal	€ 15.751.201
Kosten- en opbrengstenstijging	€ -407.639
Renteberekening	€ 1.214.621
Saldo eindwaarde Grondexploitaties 2026	€ 153.480
Saldo eindwaarde Grondexploitaties 2027	€ 16.404.704
Op startwaarde per 1-1-2023	€ 15.001.053
Saldo eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen winst/ verlies	€ 26.375.591

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. Dit heeft in 2022 geleid tot een verlaging van de winstneming bij de Sniep en een verhoging van de winstneming bij Holland Park.

Gronden (nog) niet in exploitatie

De gemeente Diemen heeft een aantal percelen in eigendom die in aanmerking komt voor verkoop en/of herontwikkeling.

De gronden die niet in exploitatie zijn, verdelen we in twee categorieën: de toekomstige bouwprojecten en de overige strategische gronden.

- Gronden behorende tot de eerste categorie zijn onderdeel van een project in de beginfase. Deze gronden worden verantwoord als Immateriële Vaste Activa (IMVA). In deze fase wordt gekeken naar het programma, de stedenbouwkundige randvoorwaarden, de samenwerkingsvormen etc. De kosten worden in principe gedekt uit een krediet en worden verantwoord onder 'voorbereidende grondexploitaties' in het MPG. Indien het project doorgang vindt, worden deze kosten meegenomen in de te openen grondexploitatie. Wanneer het project niet door gaat, komen de kosten ten laste van de Reserve Grondzaken. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het MPG.
- De gronden die behoren tot de tweede categorie, betreffen percelen die in het verleden uit strategische overwegingen zijn aangekocht voor een gebiedsontwikkeling of overige percelen met een (tijdelijke) boekwaarde die zich niet in een transformatieproces bevinden. Deze gronden worden verantwoord als aparte subcategorie strategische gronden onder de Materiële Vaste Activa (MVA). Voor een nadere toelichting van deze gronden wordt verwezen naar het MPG.