

Jaarstukken 2022

Versie: Vastgesteld door Raad

29 juni 2023



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 corrigeerd 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.

Grootschalige projecten

Concerndirecteur: M.R.A. Cornelissen

Inleiding

In deze paragraaf zijn eenmalige grootschalige projecten opgenomen die (grote) gevolgen (kunnen) hebben voor de financiële huishouding van de gemeente. Dat betreft in ieder geval de ruimtelijk projecten met een eigen grondexploitatie (Plantage de Sniep, Holland Park West) en het project dat op basis van exploitatie-overeenkomsten wordt uitgevoerd (Holland Park oost). Het gaat in deze paragraaf ook om eenmalige grootschalige investeringen die tot gevolg hebben dat de resterende financiële beleidsruimte wordt ingeperkt. In deze paragraaf komen aan de orde:

- Plantage de Sniep;
- Holland Park (alle delen).

Plantage de Sniep

Doel

Plantage de Sniep is een nieuwbouwwijk in wording. De wijk wordt gerealiseerd op een oud bedrijventerrein, waarbij de gemeente de gronden heeft verworven en een omvangrijke bodemsanering heeft uitgevoerd.

Projectfase

In het project de Plantage de Sniep is tot nu toe veel gebeurd. De afgelopen jaren hebben we ruim 1000 nieuwbouwwoningen toegevoegd, vrije kavels ontwikkeld, een brede school met bijgebouw gebouwd en het openbaar gebied aangelegd.

In 2022 is het laatste appartementencomplex in de tramlus opgeleverd (deelplan T). Hier zijn 110 huurwoningen gerealiseerd, waarvan 46 sociale en 64 vrije sector appartementen.

Daarnaast is in 2022 het Programma van eisen inclusief financieel kader van de Rietschuur vastgesteld. Het plan voorziet in circa 46 woningen, waarvan circa de helft sociale huurwoningen. In de Rietschuur zelf worden circa 10 vrije sector woningen beoogd. De rest van de woningen zijn middeldure huur. In de zomer van 2022 hebben we het voornemen tot grondverkoop van het Rietschuurperceel aan woningcorporaties die in Diemen actief zijn, kenbaar gemaakt. Vervolgens hebben we het programma in een marktconsultatie voorgelegd aan deze woningcorporaties. In de marktconsultatie is gevraagd wat zij van de plannen vinden. Een aantal hebben aangegeven interesse te hebben in de plannen.

Verder is in 2022 het ontwerp voor de buitenruimte bij de voormalige keetlocatie aan het begin van de Sportlaan vastgesteld. Hier komt een groene invulling van het openbaar gebied, met het toevoegen van een uitkijksteiger richting de Diem.

Ten slotte is in 2022 het geluidsscherm langs de spoorlijn ter hoogte van Plantage de Sniep opgeleverd. Met het realiseren van het geluidsscherm wordt voldaan aan de verplichting van het bestemmingsplan.