

Jaarstukken 2025

Versie: Ter bespreking auditcommissie en
informatieve raad



Grondexploitaties

Grondexploitaties

Plantage de Sniep, Holland Park West, Buitenlust en Harmoniehof zijn momenteel de vier actieve grondexploitaties in de gemeente Diemen. In november 2024 is door de gemeenteraad de grondexploitatie Harmoniehof vastgesteld en is daarmee de vierde actieve grondexploitatie geworden.

Projectinhoud

De projectinhoud wordt beschreven in Paragraaf Grootschalige Projecten.

Financieel

De grondexploitaties zijn via het Meerjarenperspectief Grondzaken 2025 geactualiseerd ten behoeve van de Jaarrekening 2025. Een overzicht van de financiële stand van zaken wordt in het MPG gegeven, welke jaarlijks wordt opgesteld en aan de raad aangeboden.

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).

Financiële kengetallen Grondexploitaties	Totaal
Kosten	€ 120.767.151
Opbrengsten	€ 137.071.050
Saldo nominaal	€ 16.303.899
Kosten- en opbrengtenstijging	€ -229.568
Renteberekening	€ 1.410.669
Saldo eindwaarde Grondexploitaties 2028	€ -621.714
Saldo eindwaarde Grondexploitaties 2029	€ 236.802
Saldo eindwaarde Grondexploitaties 2030	€ 218.187
Saldo eindwaarde Grondexploitaties 2031	€ 17.644.594
Op startwaarde per 1-1-2026	€ 15.504.615
Saldo eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen winst/ verlies	€ 29.488.523

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 4 van de Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2023, Commissie BBV. Dit heeft in 2025 geleid tot het terugdraaien van een deel van de winstneming bij de grondexploitatie Plantage de Sniep.

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. De gebiedsontwikkeling Duran is hier een voorbeeld van. 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.