

Onderwerp: Meerjarenperspectief Grondzaken 2025 (2026-028613)
Datum: 18 juni 2026
Portefeuillehouder: @@@@
Team: Team Projecten
Steller: S. de Groot / S. Boer
suzanne.de.groot@diemen.nl

Gevraagde beslissing:

1. Vaststellen van het Meerjarenperspectief Grondzaken 2025 bij de Jaarrekening 2025.
2. Het boekwaardesaldo van het afgesloten project Arent Krijtsstraat 1 (€ 0,029 mln.) ten gunste te brengen aan de Reserve Grondzaken.

Relevante achtergrondinformatie

Voorgeschiedenis

Jaarlijks wordt, in het kader van de jaarrekening van de gemeente Diemen, het Meerjarenperspectief Grondzaken (hierna MPG) geactualiseerd. Daarin wordt onder andere de stand van zaken met betrekking tot de lopende grondexploitaties, de gronden niet in exploitatie (strategische gronden) en projecten met facilitair grondgebruik (waar de gemeente medewerking verleent op andermans grond) gegeven.

Concrete aanleiding

Het MPG wordt jaarlijks in samenhang met de Jaarrekening opgesteld en behandeld. Het dient als een nadere en meer uitgebreide toelichting op de grondbedrijfsfunctie van de gemeente Diemen. In het kader van de Jaarrekening 2025 is ook het MPG geactualiseerd.

Uit het MPG 2025 blijkt dat de financiële huishouding op het gebied van grondzaken er solide voorstaat; de financiële risico's binnen de projecten zijn te overzien en de hoogte van de Reserve Grondzaken is voldoende om deze, zo nodig, op te vangen.

Inhoud en onderbouwing

Beslispunt 1

De gemeenteraad wordt gevraagd het MPG (bijlage 1 en bijlage 2) vast te stellen, als onderdeel van de Jaarrekening.

Argumenten en keuzemogelijkheden beslispunt 1

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 bij deze projecten, 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 het MPG (bijlage 1 en 2). In de praktijk wordt de controle op cijfers (getrouwheid en rechtmatigheid) vooral door de accountant uitgevoerd door controle van de cijfers van de Jaarrekening.

Kanttekeningen en/of risico's beslispunt 1

Als de gemeenteraad niet conform het voorgestelde beslispunt besluit, valt de onderbouwing bij de Jaarrekening voor de grondzaken gerelateerde onderdelen weg.

Voor de mogelijke financiële risico's wordt verwezen naar paragrafen 9.1.5, 9.2.5, 9.3.5 en 9.4.5 van het MPG. Hierin zijn een kansen- en risicoanalyses opgenomen per grondexploitatie waarmee inzichtelijk wordt gemaakt wat het financiële effect is indien project specifieke risico's zich voordoen. Een beknopte weergave van deze risicoanalyse is ook opgenomen in de paragraaf Weerstandsvermogen van de Jaarrekening 2025.

Beslispunt 2

Het boekwaardesaldo van het afgesloten project Arent Krijtsstraat 1 (€ 0,029 mln.) ten gunste te brengen aan de Reserve Grondzaken.

Het project van de bouw van de 51 woningen aan de Arent Krijtsstraat is inmiddels afgerond, waardoor het project ook financieel administratief kan worden afgesloten. Na aftrek van alle gemeentelijke kosten resteert een klein positief saldo van € 0,029 mln. Voorgesteld wordt dit saldo toe te voegen aan de Reserve Grondzaken, conform de systematiek die geldt bij toevoegingen en onttrekkingen aan de Reserve Grondzaken. Zie voor een uitgebreidere toelichting paragraaf 5.2 in het MPG (bijlage 1).

Argumenten en keuzemogelijkheden per beslispunt 2

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 7.3 van het MPG (bijlage 1). Sommige mutaties in deze paragraaf zijn reeds eerder aan de raad (d.m.v. een kwartaalbrief) voorgelegd en besloten. Er is dan geen nieuw raadsbesluit meer nodig. Andere mutaties vragen ook 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, dit geldt idem voor winstneming).

Kanttekeningen en/of risico's per beslispunt 2

Als de gemeenteraad niet conform het voorgestelde beslispunt besluit, zal de gemeenteraad een andere reserve moeten aanwijzen waar het boekwaardesaldo naar toe kan, dan wel het saldo ten gunste/ten laste van het jaarrekeningresultaat moeten laten komen. Dit is niet in lijn met de Nota Grondbeleid, waarin is opgenomen dat mutaties volgend uit grondzaken gerelateerde activiteiten verwerkt worden in de Reserve Grondzaken

Verbinding met andere onderdelen

Maatschappelijk effect

Door verantwoording af te leggen door middel van het MPG draagt het gemeentebestuur zorg voor een solide financiële huishouding voor haar inwoners.

Financieel

De stand van de Reserve Grondzaken en de Verlies Voorziening Grondzaken kent een aantal mutaties in het jaar 2025 die toelichting behoeven. Onderstaand een overzicht, welke daarna kort wordt toegelicht.

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
Stand 1-1-2022	€	9,839
Stand 1-1-2023	€	9,511
Stand 1-1-2024	€	11,614
Mutaties 2024		
1) Vrijval verlies voorziening negatief saldo grondexploitatie Buitenlust	€	0,107
2) Onttrekking terugdraaien deel winstneming grondexploitatie Plantage de Sniep	€	-0,192
3) Toevoeging saldo SPUK Oekraïne 2022 + 2023	€	2,534
3) Toevoeging saldo SPUK Oekraïne 2024	€	2,026
Stand 31-12-2024	€	16,089
4) Toevoeging afsluiten project verhuizing Saan naar Vattenfall terrein	€	0,001
Stand 1-1-2025	€	16,090
Mutaties 2025		
1) Onttrekking verlies voorziening negatief saldo grondexploitatie Buitenlust	€	-0,101
2) Onttrekking terugdraaien deel winstneming grondexploitatie Plantage de Sniep	€	-0,439
3) Toevoeging vrijval verlies voorziening Hof van Saan	€	0,174
4) Toevoeging saldo SPUK Oekraïne 2025	€	1,337
5) Toevoeging tussentijdse winstneming grondexploitatie Holland Park West	€	0,506
Stand 31-12-2025	€	17,568
6) Toevoeging afsluiten project Arent Krijtsstraat 1	€	0,029
Stand 1-1-2026	€	17,597
7) Reservering saldo SPUK Oekraïne 2022 t/m 2025 tbv flexwoningen	€	-5,898
Stand 1-1-2026 rekening houdend met dekking flexwoningen	€	11,700

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	€ -
Stand 31-12-2021	€ 0,474
Stand 31-12-2022	€ 0,678
Stand 31-12-2023	€ 1,031
Mutaties 2024:	
1) Vrijval negatief saldo grondexploitatie Buitenlust	€ -0,107
Stand 31-12-2024	€ 0,924
Mutaties 2025:	
1) Toevoeging aanvullend negatief saldo grondexploitatie Buitenlust	€ 0,101
3) Vrijval negatief saldo Hof van Saan	€ -0,174
Stand 31-12-2025	€ 0,851

Toelichting mutaties 2025

1. De actieve grondexploitatie Sociale woningbouw Buitenlust sluit op 31-12-2025 met een geprognosticeerd negatief saldo van € -0,586 mln. netto contante waarde. Zie voor een uitgebreide toelichting paragraaf 9.3. De BBV schrijft voor dat geprognosticeerde verliezen moeten worden voorzien. Eind 2024 was er reeds een verlies voorzien van € -0,485 mln. netto contante waarde. Het projectsaldo is dit jaar dus verslechterd. Daarom moet nu eind 2025 een bedrag van € 0,101 mln. aanvullend toegevoegd worden aan de verliesvoorziening.
2. De grondexploitatie Plantage de Sniep is grotendeels afgerond; alleen het deelgebied Rietschuurhof is nog actief. Door het vrijvallen van resterende budgetten is de exploitatie boekhoudkundig weer winstgevend geworden. De resultaten zijn de afgelopen jaren verwerkt volgens de POC-methode van de commissie BBV. Dit leidde tot een wisselend beeld: in 2022 is een verlies geboekt en is € 0,818 mln. van eerder gestorte winst teruggehaald uit de Reserve Grondzaken, in 2023 is winst gerealiseerd en € 0,506 mln. gestort in deze reserve. In 2024 en 2025 zijn opnieuw verliezen ontstaan, waardoor respectievelijk € 0,192 mln. en nu bij deze Jaarrekening 2025 € 0,439 mln. van eerder genomen winst is teruggedraaid.
3. Bij het MPG 2023 en 2024 was een tekort van € 440.000 geraamd voor hogere en langer doorlopende plankosten binnen het project Hof van Saan, waarvoor een verliesvoorziening is gevormd. Door versnelling van de bouw en nieuwe afspraken over het verhalen van plankosten is dit tekort verlaagd naar € 266.000. Hierdoor kan € 174.000 vrijvallen uit de verliesvoorziening. Zie voor een uitgebreidere toelichting paragraaf 5.3.
4. In de kredietaanvraag van 29 februari 2024 voor de verplaatsing van de flexwoningen naar de Diemerdreef is besloten het eventuele tekort op de flexwoningen niet te dekken uit de Algemene Reserve maar uit de Reserve Grondzaken. De ontvangen rijkssubsidie (SPUK) uit jaren 2022 t/m 2024 zijn na aftrek van de gemaakte kosten daarom toegevoegd aan de Reserve Grondzaken. Bij deze jaarrekening 2025 vindt een aanvulling van € 1,337 mln. plaats. De subsidie is samen met de mogelijke verkoopopbrengst van de flexwoningen een dekking voor de investeringen in de flexwoningen. De verkoopopbrengst is echter nog ongewis. Om deze reden zijn de ontvangen subsidie bedragen van in totaal € 5,898 mln. apart benoemd in de stand van

de Reserve Grondzaken ter dekking van een mogelijk tekort op de investering in de flexwoningen.

5. Door een aantal grondverkopen in de grondexploitatie Holland Park West kon en (moest) er voorgaande jaren in dit project winst worden genomen. De commissie BBV schrijft de POC-methode voor winstneming verplicht voor. Door toepassing van deze methode is nu aanvullende winstneming van € 0,506 mln. aan de orde, omdat het saldo van het project dit jaar wat is verbeterd. Daarmee is de totale winstneming inclusief voorgaande jaren inmiddels € 12,4 mln. in dit project. Zie ook toelichting in paragraaf 9.2.

Zoals aan het begin van deze paragraaf beschreven leiden bovenstaande mutaties tot een gewijzigde stand van de Reserve Grondzaken en de Voorziening Verlies Grondzaken per 31-12-2025.

Daarnaast stellen we een mutatie bij besluitvorming over de Jaarrekening voor, die verder effect heeft en zal worden verwerkt in boekjaar 2026.

6. Het woningbouwproject aan de Arent Krijtsstraat is inmiddels afgerond. Na aftrek van alle gemeentelijke kosten resteert een klein positief saldo van € 0,029 mln. Dit saldo wordt toegevoegd aan de Reserve Grondzaken. Zie voor een uitgebreidere toelichting paragraaf 5.1.

Juridisch

Vanaf 1 januari 2016 zijn overheidsondernemingen belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting (Vpb). Dit betekent dat overheidsondernemingen onder bepaalde voorwaarden Vpb-plichtig zijn. Het gemeentelijk grondbedrijf en de grondexploitaties kunnen onder deze regelgeving vallen. Een belangrijke toetsingsvoorwaarde is of sprake is van een winstoogmerk. Bij het Meerjarenperspectief Grondzaken (MPG) 2015 is hiervoor de Quickscan Vpb geïntroduceerd, waarmee jaarlijks wordt beoordeeld of structurele winsten optreden. Deze Quickscan is sindsdien onderdeel van het MPG.

Het resultaat van de activiteiten zoals berekend in de Quickscan Vpb bedraagt voor dit jaar circa € 2,1 miljoen positief. Daarmee zou sprake kunnen zijn van een winststreven. Dit is in afwijking van de trend van afgelopen jaren, waarin de Quickscan overwegend een negatief resultaat laat zien. Enkel bij de jaarrekening 2021, 2023 en 2024 was sprake van een trendbreuk met een positief resultaat. Op basis van de trend over de jaren achteruitkijkend, kan echter nog steeds voorzichtig worden geconcludeerd dat er geen sprake is van structurele vermogensoverschotten en dat het aannemelijk is dat de activiteiten van het grondbedrijf daarom nog steeds niet Vpb-plichtig zijn.

Het beeld van de afgelopen 5 jaar laat echter geen overtuigend negatieve trend zien. Daarom is aanvullend een Post Quickscan uitgevoerd, ook dit jaar. Hierbij wordt de fiscale rente opnieuw berekend over de boekwaarde van de grondexploitatie Plantage de Sniep vanaf 1 januari 2001. Uit deze berekening blijkt dat fiscaal gezien een grote rentecomponent resteert (circa € 6,5 miljoen), waardoor het resultaat van de Quickscan op fiscale grondslag alsnog negatief wordt. Daarmee heeft de gemeente een zeer laag risicoprofiel voor de Vpb-positie van het grondbedrijf.

Gezien de gemeentelijke ambities op het gebied van onder andere sociale woningbouw en de verwachting dat nieuwe grondexploitaties negatieve resultaten zullen laten zien, is het aannemelijk dat ook toekomstige jaren een negatief resultaat tonen. Daarmee is en blijft de conclusie dat het gemeentelijk grondbedrijf niet Vpb-plichtig is, omdat er geen sprake is van een structureel winstoogmerk. Zie hoofdstuk 8 van het MPG voor een nadere toelichting.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Communicatie

Het MPG dient in samenhang met de Jaarrekening te worden gelezen. Het dient als een nadere en meer uitgebreide toelichting op de grondbedrijfsfunctie van de gemeente Diemen. Er wordt niet apart over gecommuniceerd.

Geheimhouding is door het college opgelegd op de geheime bijlage bij het MPG (bijlage 2). In deze bijlage wordt gedetailleerde financiële informatie weergegeven en tevens uitgebreide financiële kansen en risico's omschreven van de projecten. Deze informatie mag niet in de openbaarheid komen, omdat bijvoorbeeld aannemers en ontwikkelende partijen daar onevenredig voordeel bij kunnen hebben bij aanbestedingen en/of onderhandelingen.

Participatie

Niet van toepassing.

Uitvoering en vervolg

Het MPG wordt jaarlijks, aan het eind van het boekjaar, geactualiseerd. Het eerstvolgende MPG zal weer in juni 2027 verschijnen, gelijktijdig bij het verschijnen van de Jaarrekening 2026.

Bijlagen

- Bijlage 1: Meerjarenperspectief Grondzaken 2025
- Bijlage 2: Bijlage bij het MPG 2025 (GEHEIM)

Burgemeester en wethouders van Diemen,

de secretaris,
G.T. Wildeman

de burgemeester,
E. Boog

Onderwerp: **Meerjarenperspectief Grondzaken 2025 (2026-028613)**

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college d.d. 19 mei 2026

Besluit

1. Vaststellen van het Meerjarenperspectief Grondzaken 2025 bij de Jaarrekening 2025.
2. Het boekwaardesaldo van het afgesloten project Arent Krijtsstraat 1 (€ 0,029 mln.) ten gunste te brengen van de Reserve Grondzaken.

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 18 juni 2026,

De voorzitter,

De griffier,