

Jaarstukken 2020

13-07-2021



Grondbeleid

Afdelingsmanager: M.R.A. Cornelissen
Afdeling: Ruimtelijke ontwikkeling

Algemeen beleid

In januari 2019 is de *Nota Grondbeleid, actualisatie per 1-1-2019* door de gemeenteraad van de gemeente Diemen vastgesteld. Hiermee heeft de gemeente Diemen haar grondbeleid voor de komende jaren geactualiseerd. In de geactualiseerde nota zijn beleidskaders, die betrekking hebben op het gemeentelijk grondbeleid, samengevoegd. Ook is deze actualisatie rekening gehouden met gewijzigde wet- en regelgeving van onder andere Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV), Aanbestedingswet, Europese regelgeving staatsteun en Wet vennootschapsbelasting overheidsondernemingen. Tevens is bij het samenstellen van deze nota rekening gehouden met ontwikkelingen in de maatschappij, mogelijke ambities en opgaven waarvoor grondbeleid in Diemen wordt ingezet. Daarnaast staat in de nota binnen welke juridische kaders en keuzevrijheden wordt gewerkt.

Een van de belangrijkste beleidsuitgangspunten die met deze nota gecontinueerd wordt, is dat de gemeente sinds 2011 de voorkeur geeft aan passief/faciliterend grondbeleid voor het ontwikkelen van projecten. Faciliterend grondbeleid is het hoofduitgangspunt waarbij alle kosten (in theorie) kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer. Met faciliterend grondbeleid beperkt de gemeente zich tot haar regulerende en publiekrechtelijke taak. De aankoop en exploitatie van gronden gebeurt bij voorkeur door private partijen. Alleen in situaties, waarbij risico's voldoende beheersbaar zijn, kan actief grondbeleid toegepast worden, waarbij de gemeente zelf gronden verwerft en uitgeeft. Daarnaast kan het zijn dat het bestuur van mening is dat een ruimtelijke ontwikkeling wenselijk is, maar dat marktpartijen dit niet kunnen of willen oppakken, dan zal de gemeente ook actief grondbeleid moeten voeren. Tot slot heeft de gemeente historisch gezien, nog een aantal gronden in bezit die zij de komende jaren actief verkoopt.

Dit betekent dat de gemeente Diemen een situationeel grondbeleid voert: passief waar kan en actief waar moet. Het college maakt een afweging of zij gebruik wil maken van actief of facilitair/ passief grondbeleid.

In de nota Grondbeleid is ook vastgelegd dat het college elk jaar bij de jaarrekening het Meerjarenperspectief Grondzaken (MPG) aanbiedt aan de gemeenteraad. Dit zal ook bij de Jaarrekening 2020 het geval zijn. Hierin wordt de verantwoording afgelegd en inzicht gegeven in alle activiteiten m.b.t. het beheren en exploiteren van gronden; o.a. over grondexploitaties en 'gronden niet in exploitatie'.

Naast de Nota Grondbeleid legt de gemeente in een aparte nota haar grondprijsbeleid vast: de Nota Grondprijzen. De vaststelling van deze nota is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. De nieuwe *Nota Grondprijzen, actualisatie per 1-1-2021*, is door het college in december 2020 vastgesteld.

Op dit moment is voorzien dat de Nota Grondbeleid per 1-1-2022 zal worden herzien, met het inwerking treden van de Omgevingswet. De ontwikkelingen (en mogelijke uitstel) van deze wet worden hiervoor op de voet gevolgd.

Grondexploitaties

Plantage de Sniep, Holland Park West en Verplaatsing tankstation BP zijn momenteel de drie actieve grondexploitaties in de gemeente Diemen. Waarschijnlijk zal medio 2021 duidelijk zijn 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 2020 geactualiseerd ten behoeve van de Jaarrekening 2020. Een overzicht van de financiële stand van zaken wordt in het MPG gegeven.

Berekeningsmethodiek

Grondexploitaties worden doorerekend 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 (voormalig Bergwijkpark Noord) is dat ook grote herontwikkelingen mogelijk zijn, zonder dat de gemeente via actieve grondvererving 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 facilitaire 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 Arent Krijtstraat 1 en de uitbreiding van het winkelcentrum bij de Kruidenhof.

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 (immateriële vaste activa) en de overige strategische gronden.

Gronden behorende tot de eerste categorie zijn onderdeel van een project in de beginfase. 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 'toekomstige bouwprojecten' 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. De volgende gronden behoren tot deze categorie:

- Buitenlust;
- Griend;
- Station Diemen Zuid/Arq-locatie.

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. 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.

