Gemeente Diemen

Jaarstukken 2020

13-07-2021

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 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 (voormalig Bergwijkpark Noord) 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 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.