

Programmabegroting 2021

18-11-2020

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 (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 in 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'.

Grondprijzen

Naast de Nota Grondbeleid legt de gemeente in een aparte nota haar grondprijnsbeleid vast: de Nota Grondprijzen. De vaststelling van deze nota is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. De *Nota Grondprijzen, actualisatie per 1-1-2019*, is door het college in december 2018 vastgesteld.

Erfpacht

Op 28 mei 2020 heeft de gemeenteraad de Nota Herziening erfpachtbeleid vastgesteld. Hiermee zijn de kaders voor uitgifte in eeuwigdurende erfpacht van gemeentelijke gronden t.b.v. woondoeleinden vastgelegd. Met dit kader kunnen de bestaande tijdelijke

erfpachtcontracten omgezet worden naar een nieuwe toekomstbestendige regeling. De regeling gaat in per 1 oktober 2020, dus naar verwachting zullen eind 2020 en in de loop van 2021 de eerste omzettingen worden afgewikkeld.

Grondexploitaties

Plantage de Sniep, Holland Park West en Verplaatsing tankstation BP zijn momenteel de drie actieve grondexploitaties in de gemeente Diemen. Waarschijnlijk zal begin 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 2019 geactualiseerd ten behoeve van de Jaarrekening 2019. 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).