

Programmabegroting 2025

Versie: Vastgesteld door Raad

14 november 2024



Grondbeleid

Algemeen beleid

Algemeen beleid

In januari 2019 is de *Nota Grondbeleid, actualisatie per 1-1-2019* door de gemeenteraad van de gemeente Diemen vastgesteld. Hiermee hebben we ons grondbeleid voor de komende jaren geactualiseerd. In de geactualiseerde nota zijn beleidskaders, die betrekking hebben op het gemeentelijk grondbeleid, samengevoegd. Ook hebben we in 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 hebben we 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 met welke keuzevrijheden we werken.

Een van de belangrijkste beleidsuitgangspunten die we met deze nota voortzetten, is dat de gemeente sinds 2011 de voorkeur geeft aan passief/faciliterend grondbeleid voor het ontwikkelen van projecten. Faciliterend grondbeleid is het hoofduitgangspunt waarbij we alle kosten (in theorie) verhalen op de initiatiefnemer. Met faciliterend grondbeleid beperken we ons tot onze 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 een ruimtelijke ontwikkeling wenselijk vindt, 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 (beperkt) 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 2025 het geval zijn. Hierin leggen we verantwoording af en geven we inzicht in alle activiteiten rond 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 1-1-2023*, heeft het college in december 2022 vastgesteld. De volgende actualisatie wordt per 1-1-2025 verwacht.

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 we de bestaande tijdelijke erfpachtcontracten omzetten naar een nieuwe toekomstbestendige regeling. De regeling is

ingegaan per 1 oktober 2020, wat inmiddels geresulteerd heeft in de eerste omzettingen vanaf eind 2020. Naar verwachting zullen ook in 2025 nog een aantal adressen converteren, maar waarschijnlijk minder dan de piek begin 2021-2022.

Grondexploitaties

Plantage de Sniep, Holland Park West en Buitenlust zijn momenteel de drie actieve grondexploitaties in de gemeente Diemen. Waarschijnlijk zal eind 2024 duidelijk zijn of er meer (beperkte) grondexploitaties (zoals bijvoorbeeld Harmonielaan) 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 2023 geactualiseerd ten behoeve van de Jaarrekening 2023. Een overzicht van de financiële stand van zaken wordt in het MPG gegeven, dat jaarlijks wordt opgesteld en aan de raad aangeboden.

Berekeningsmethodiek

Grondexploitaties worden doorgerekend met de Dynamische Eindwaarde Methodiek. Dat wil zeggen dat we bij het berekenen van het resultaat alle kosten en opbrengsten inclusief inflatie en rente tot de einddatum van het project meenemen. In de gemeente Diemen rapporteren we op basis van het resultaat bij afsluiting van het project (de eindwaarde).