

Jaarstukken 2019

06-07-2020



Grondbeleid

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

Algemeen beleid

Op 31 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 het gemeentelijk grondbeleid is vastgelegd dat Diemen waar mogelijk de voorkeur geeft aan facilitair c.q. passief grondbeleid en enkel actief ontwikkelt als de (maatschappelijke) belangen dit noodzaken. Dit betekent dat de gemeente een situationeel grondbeleid voert: *passief waar kan, actief waar moet*.

Uit de Nota Grondbeleid volgt dat de gemeente Diemen haar grondprijzen vastlegt in een Nota Grondprijzen. De Nota Grondprijzen wordt tenminste één keer per twee jaar geactualiseerd en door het college van B&W vastgesteld. De laatste is in december 2018 geactualiseerd vastgesteld door het college van B&W per 1-1-2019.

Daarnaast stelt de Nota Grondbeleid dat de gemeente Diemen elk jaar bij de jaarrekening het Meerjarenperspectief Grondzaken (MPG) aanbiedt aan de gemeenteraad. 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', c.q. de strategische grondvoorraad van de gemeente.

Tenslotte blijft de gemeente haar eigen grondposities de komende jaren ontwikkelen, die sinds lange tijd in bezit zijn. Ook doet de gemeente onderzoek naar de ontwikkeling van een aantal in het coalitieakkoord genoemde zoeklocaties.

Erfpacht

De gemeente Diemen heeft een stelsel van tijdelijke erfpachtrechten. Dit betekent dat aan het einde van de looptijd van 75 jaar zowel de grond als het woonhuis aan de gemeente toekomt. De tijdelijke erfpachtrechten in Diemen lopen merendeels af in de periode 2032-2037. Daarom heeft het college van B&W op 4 november 2014 de Nota Erfpacht, waarin de uitgangspunten voor een wijziging van het in Diemen geldende erfpachtstelsel zijn vastgelegd, vastgesteld.

In 2019 is gewerkt aan het, op basis van de uitgangspunten van de in de door het college op 4 november 2014 vastgestelde Nota Erfpacht, ontwikkelen van een voorstel tot herziening van het erfpachtstelsel. Deze heeft eind 2019 ter inzage gelegen, waardoor de huidige erfpachters de mogelijkheid is geboden een reactie te geven. Het definitieve voorstel wordt in het voorjaar 2020 aan de gemeenteraad ter besluitvorming aangeboden.

Grondexploitaties

Plantage de Sniep, Holland Park West en de Nieuwe locatie tankstation Provinciale weg zijn momenteel de drie actieve grondexploitaties in de gemeente Diemen.

Projectinhoud

De projectinhoud van o.a. deze projecten wordt beknopt beschreven in Paragraaf Grootschalige Projecten en uitgebreid in het Meerjarenperspectief Grondzaken (MPG).

Financieel

De grondexploitaties voor deze projecten zullen via het Meerjarenperspectief Grondzaken geactualiseerd worden als bijlage bij de Jaarrekening 2019. Een actueel overzicht van de financiële stand van zaken wordt in dit 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, het recent opgeleverde The Post (Wilhelminaplantsoen 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

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.

