

# Jaarstukken 2022

Versie: Vastgesteld door Raad

29 juni 2023



# Grondbeleid

Concerndirecteur: M.R.A. Cornelissen

## 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 is ook bij deze Jaarrekening 2022 het geval. 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 grondprijsbeleid 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*, is door het college in december 2022 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 is per 1 oktober 2020 ingegaan. In de daarop volgende jaren zijn verzoeken tot omzetting ontvangen en afgewikkeld. Dit zal de komende jaren doorgaan tot alle woningen op erfpacht zijn omgezet naar de nieuwe regeling.

## **Grondexploitaties**

Plantage de Sniep, Holland Park West en Sociale woningbouw Buitenlust zijn momenteel de drie actieve grondexploitaties in de gemeente Diemen. In de loop van 2023 zal duidelijk worden 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 2022 geactualiseerd ten behoeve van de Jaarrekening 2022. 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 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 facilitair 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 woningbouwontwikkeling Arent Krijtstraat 1, de uitbreiding van het winkelcentrum bij de Kruidenhof en de woningbouwontwikkeling Hof van Saan.

| Financiële kengetallen Grondexploitaties                        | Totaal              |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|
| Kosten                                                          | € 117.121.968       |
| Opbrengsten                                                     | € 132.873.169       |
| <b>Saldo nominaal</b>                                           | <b>€ 15.751.201</b> |
| Kosten- en opbrengstenstijging                                  | € -407.639          |
| Renteberekening                                                 | € 1.214.621         |
| <b>Saldo eindwaarde Grondexploitaties 2026</b>                  | <b>€ 153.480</b>    |
| <b>Saldo eindwaarde Grondexploitaties 2027</b>                  | <b>€ 16.404.704</b> |
| Op startwaarde per 1-1-2023                                     | € 15.001.053        |
| Saldo eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen winst/ verlies | € 26.375.591        |

Voor het bepalen van tussentijdse winst is door de Commissie BBV aansluiting gezocht bij de algemeen aanvaardbare methodiek, waarbij rekening is gehouden met de bijzondere kenmerken van gemeentelijke grondexploitaties. Deze methode noemen we de POC-methode (Percentage of completion). Zie voor een nadere toelichting Bijlage 3 van de Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2019, Commissie BBV. Dit heeft in 2022 geleid tot een verlaging van de winstneming bij de Sniep en een verhoging van de winstneming bij Holland Park.

## 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 en de overige strategische gronden.

- Gronden behorende tot de eerste categorie zijn onderdeel van een project in de beginfase. Deze gronden worden verantwoord als Immateriële Vaste Activa (IMVA). 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 'voorbereidende grondexploitaties' 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. 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 die zich niet in een transformatieproces bevinden. 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.

# Grootschalige projecten

Concerndirecteur: M.R.A. Cornelissen

## Inleiding

In deze paragraaf zijn eenmalige grootschalige projecten opgenomen die (grote) gevolgen (kunnen) hebben voor de financiële huishouding van de gemeente. Dat betreft in ieder geval de ruimtelijk projecten met een eigen grondexploitatie (Plantage de Sniep, Holland Park West) en het project dat op basis van exploitatie-overeenkomsten wordt uitgevoerd (Holland Park oost). Het gaat in deze paragraaf ook om eenmalige grootschalige investeringen die tot gevolg hebben dat de resterende financiële beleidsruimte wordt ingeperkt. In deze paragraaf komen aan de orde:

- Plantage de Sniep;
- Holland Park (alle delen).

## Plantage de Sniep

### *Doel*

Plantage de Sniep is een nieuwbouwwijk in wording. De wijk wordt gerealiseerd op een oud bedrijventerrein, waarbij de gemeente de gronden heeft verworven en een omvangrijke bodemsanering heeft uitgevoerd.

### *Projectfase*

In het project de Plantage de Sniep is tot nu toe veel gebeurd. De afgelopen jaren hebben we ruim 1000 nieuwbouwwoningen toegevoegd, vrije kavels ontwikkeld, een brede school met bijgebouw gebouwd en het openbaar gebied aangelegd.

In 2022 is het laatste appartementencomplex in de tramlus opgeleverd (deelplan T). Hier zijn 110 huurwoningen gerealiseerd, waarvan 46 sociale en 64 vrije sector appartementen.

Daarnaast is in 2022 het Programma van eisen inclusief financieel kader van de Rietschuur vastgesteld. Het plan voorziet in circa 46 woningen, waarvan circa de helft sociale huurwoningen. In de Rietschuur zelf worden circa 10 vrije sector woningen beoogd. De rest van de woningen zijn middeldure huur. In de zomer van 2022 hebben we het voornemen tot grondverkoop van het Rietschuurperceel aan woningcorporaties die in Diemen actief zijn, kenbaar gemaakt. Vervolgens hebben we het programma in een marktconsultatie voorgelegd aan deze woningcorporaties. In de marktconsultatie is gevraagd wat zij van de plannen vinden. Een aantal hebben aangegeven interesse te hebben in de plannen.

Verder is in 2022 het ontwerp voor de buitenruimte bij de voormalige keetlocatie aan het begin van de Sportlaan vastgesteld. Hier komt een groene invulling van het openbaar gebied, met het toevoegen van een uitkijksteiger richting de Diem.

Ten slotte is in 2022 het geluidsscherm langs de spoorlijn ter hoogte van Plantage de Sniep opgeleverd. Met het realiseren van het geluidsscherm wordt voldaan aan de verplichting van het bestemmingsplan.