

**Onderwerp: Nota Grondbeleid per 1-1-2019 (2018-076415)**

Datum: 4 december 2018

Steller: S. de Groot / F. Rigas / L. van der Heijden

Portefeuillehouder: A.J.M. Scholten

**Gevraagde beslissing**

1. Het vaststellen van de Nota Grondbeleid per 1-1-2019
2. Het intrekken van de Nota Grondbeleid 2011-2016
3. Kennis te nemen van de Nota Grondprijzen 2019

**Relevante achtergrondinformatie**

De huidige Nota Grondbeleid en de Nota Grondprijzen zijn verouderd en toe aan herziening. Het doel is om beide nota's tegelijkertijd te actualiseren.

In 2011 is de Nota Grondbeleid 2011-2015 opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad. Sinds deze vaststelling is e.e.a. rondom het grondbeleid gewijzigd, waardoor deze nota nu gedateerd is. De nu voorliggende nota Grondbeleid is een actualisatie. 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 wordt bij het samenstellen van deze nota rekening gehouden met ontwikkelingen in de maatschappij, mogelijke ambities en opgaven waarvoor grondbeleid in Diemen wordt ingezet. Daarnaast wordt aangegeven binnen welke juridische kaders en keuzevrijheden gewerkt wordt.

De geactualiseerde Nota Grondbeleid wordt door de gemeenteraad vastgesteld.

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. Ter informatie wordt deze nota ook aan de raad meegezonden, zie bijgevoegde bijlage. In principe wordt de Nota Grondprijzen één keer in de twee jaar geactualiseerd. Mocht uit een globale analyse van de grondprijzen blijken dat deze binnen die termijn aanzienlijk zijn veranderd, dan vormt dat aanleiding om deze nota eerder te herzien en vast te stellen door het college van burgemeester en wethouders.

**Toelichting**

Nota Grondbeleid

De Nota Grondbeleid per 1-1-2019 gaat in op de volgende onderwerpen:

- de aanleiding en doel van de nota;
- de kaders van het Diemense grondbeleid (nationale, internationale en regionale wet- en regelgeving komen hierbij aan de orde en Diemense beleidsvelden en kaders die van invloed zijn op het gemeentelijke grondbeleid);
- de vormen van grondbeleid, waaronder samenwerkingsvormen en gewenste ontwikkelstrategieën;
- de grondbeleidsinstrumenten die hierbij kunnen worden ingezet, gronduitgifte en grondprijnsbepaling, de inrichting van de gemeentelijke organisatie in verband met grondzaken;
- het kostenverhaal en Grondexploitatiewet, zekerheidsstelling;

- de grondexploitatie en financiële aspecten grondbeleid in Diemen (opzet, parameters et cetera), winst- en verliesvoorziening, vennootschapsbelasting, P&C cyclus, reserves en voorzieningen en weerstandsvermogen, risicomangement en info voorziening en meerjarenperspectief grondzaken (MPG)).

Tot slot zijn er diverse bijlagen opgenomen met achtergrondinformatie (o.a. wordt uitgebreid stilgestaan bij BBV en Vennootschapsbelasting), de gebruikte informatie, en de verwijzing naar het beleid omtrent snippergroen.

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.

#### *Wijzigingen in vergelijk vorige nota*

Er is geen sprake van forse beleidswijzigingen ten op zichte van de vorige nota Grondbeleid 2011-2016. Grotendeels wordt het gevoerde beleid gecontinueerd.

Enkele aanpassingen zijn:

- Meer nadruk op gemeentelijk kostenverhaal. De mogelijkheden en wijze waarop gemeente Diemen haar kosten in facilitaire projecten (zonder gemeentelijk grondeigendom) op de initiatiefnemers verhaalt wordt nadrukkelijker en uitgebreider omschreven, mede gezien de toename van de hoeveelheid facilitaire projecten in de gemeente.
- Afstappen van het uitgangspunt dat nieuwe locaties t.b.v. sociale woningbouw en maatschappelijke functies enkel in erfpacht worden uitgegeven. Dit is in afwijking van het bestaande uitgiftebeleid voor sociale woningbouw dat is gericht op uitgifte in erfpacht van nieuwe locaties, dat overigens nooit is uitgevoerd. Nieuwe locaties worden bij voorkeur verkocht en alleen bij zwaarwegende motieven in erfpacht uitgegeven. Voor de komende jaren dienen de overeenkomsten van reeds in erfpacht uitgegeven gronden (zowel sociale als reguliere woningbouw) te worden geactualiseerd, omdat de overeengekomen erfpachttermijnen binnen de komende 30 jaar gaan aflopen. Daar gaan we in 2019 mee aan de slag.
- Tot slot wordt in deze nota ingegaan op de verscherpte regelgeving van de BBV, welke per 1 januari 2016 van kracht is, alsmede de introductie van de Vennootschapsbelastingsplicht voor overheidsondernemingen per 1 januari 2016. Dit was bij de vorige beleidsnota nog niet zodanig relevant.

#### Nota Grondprijzen

In de Nota Grondprijzen worden de actuele trends en ontwikkelingen in de markt aangegeven en wordt er een onderbouwing van de waarderingsmethoden voor de komende 2 jaar aangedragen. Daarnaast is het uiteraard een rapportage over de te hanteren grondprijzen. Er wordt in de nota onderscheid gemaakt tussen verschillende functies.

- Woningbouw; hierbij staan voor de deelgebieden Diemen Centrum Noordzijde en Diemen Zuid indicatieve grondprijzen voor appartementen, tussenwoningen en hoekwoningen.
- Commerciële functies; hieronder vallen kantoren-, bedrijfs-, detailhandel-, horeca- en hotelvastgoed.
- Maatschappelijke functies; hierbij is een onderscheid gemaakt tussen maatschappelijke functies met en zonder winstoogmerk..
- Overige functies; hieronder vallen snippergroen, parkeren, nutsvoorzieningen en zendmasten.
- Overige manieren van gronduitgifte.

In vergelijking met de Nota Grondprijzen 2015 zijn er in de Nota Grondprijzen 2019 geen grondprijzen opgenomen voor kantoren- en bedrijfsvastgoed. De reden hiervan is dat er de afgelopen periode sporadisch gronden zijn uitgegeven ten behoeve van het realiseren van kantoren- en bedrijfsvastgoed. Indien dit eventueel wel het geval zal zijn, zal maatwerk (o.b.v. externe taxatie) aan de orde zijn.

De nota grondprijzen biedt bandbreedtes van grondprijzen, welke de gemeente Diemen hanteert qua grondprijzen voor de hierboven omschreven gebruiksfuncties. Het college heeft de bevoegdheid van de in deze nota vastgestelde grondprijzen af te wijken, wanneer specifieke omstandigheden hiertoe aanleiding vormen.

Beide nota's treft u als bijlage bij deze raadvoordracht.

### **Gevolgen en risico's**

#### Financieel

Zie Nota Grondbeleid.

#### Juridisch

Zie Nota Grondbeleid.

#### Andere risico's?

Zie Nota Grondbeleid.

### **Wat merkt de burger van de te nemen beslissing?**

Zie Nota Grondbeleid.

### **Opmerkingen over de aanpak / het vervolgproces na de gevraagde beslissing**

Zie Nota Grondbeleid.

### **Bijlagen**

- Nota Grondbeleid per 1-1-2019
- Nota Grondprijzen 2019

Burgemeester en wethouders van Diemen,  
de secretaris,  
J.D. de Kort

de burgemeester,  
E. Boog

**Onderwerp:**            **Nota Grondbeleid per 1-1-2019 (2018-076415)**  
19-02

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college d.d. 4 december 2018

## **Besluit**

1. de Nota Grondbeleid per 1-1-2019 vast te stellen;
2. de Nota Grondbeleid 2011-2016 in te trekken;
3. kennis te nemen van de Nota Grondprijzen 2019.

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 31 januari 2019,

De voorzitter,

De griffier,