

Jaarstukken 2025

Versie: Ter bespreking auditcommissie en
informatieve raad



Grondbeleid

Algemeen beleid

De [Nota Grondbeleid, actualisatie per 1-1-2026](#) is door de gemeenteraad van de gemeente Diemen vastgesteld. Hiermee is het grondbeleid van de gemeente Diemen geactualiseerd en in overeenstemming gebracht met de huidige werkwijze en het actuele juridische kader. De nota bundelt de relevante beleidskaders die betrekking hebben op het gemeentelijk grondbeleid. Hierbij is rekening gehouden met gewijzigde wet- en regelgeving, waaronder de Omgevingswet, het Didam-arrest, de actuele BBV-regels en het vernieuwde erfpachtbeleid. Ook zijn maatschappelijke ontwikkelingen, gemeentelijke ambities en toekomstige opgaven meegenomen.

De actualisatie betreft vooral een actualisatieslag van wet- en regelgeving; de principes van het Diemense grondbeleid zijn niet gewijzigd. Een van de belangrijkste beleidsuitgangspunten die wordt voortgezet, is het hanteren van situationeel grondbeleid: faciliterend waar mogelijk, actief waar nodig. De gemeente geeft de voorkeur aan passief/ faciliterend grondbeleid, waarbij de aankoop en exploitatie van gronden in beginsel door private partijen gebeurt en gemeentelijke kosten (in theorie) volledig kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer. Actief grondbeleid wordt alleen toegepast wanneer risico's voldoende beheersbaar zijn of wanneer ruimtelijke ontwikkelingen wenselijk worden geacht, maar niet door marktpartijen worden opgepakt. 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. Daarnaast is in de nota vastgelegd dat het college jaarlijks bij de jaarrekening het *Meerjarenperspectief Grondzaken (MPG)* aanbiedt aan de gemeenteraad. Dit geldt ook voor de jaarrekening 2025. In het MPG wordt verantwoording afgelegd over alle gemeentelijke activiteiten op het gebied van grondzaken, waaronder de grondexploitaties en de "gronden niet in exploitatie". Daarmee wordt het financieel beheer transparant, voorspelbaar en in lijn met de BBV-vereisten georganiseerd.

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 1-1-2025](#), is door het college in december 2024 vastgesteld. De volgende actualisatie wordt per 1-1-2027 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 ten behoeve van woondoeleinden vastgelegd. Met dit kader kunnen de bestaande tijdelijke erfpachtcontracten omgezet worden naar een nieuwe toekomstbestendige regeling. De regeling is ingegaan per 1 oktober 2020, wat inmiddels geresulteerd heeft in omzettingen vanaf eind 2020. Dit zal de komende jaren doorgaan tot alle woningen op erfpacht zijn omgezet naar de nieuwe regeling.

Grondexploitaties

Grondexploitaties

Plantage de Sniep, Holland Park West, Buitenlust en Harmoniehof zijn momenteel de vier actieve grondexploitaties in de gemeente Diemen. In november 2024 is door de gemeenteraad de grondexploitatie Harmoniehof vastgesteld en is daarmee de vierde actieve grondexploitatie geworden.

Projectinhoud

De projectinhoud wordt beschreven in Paragraaf Grootschalige Projecten.

Financieel

De grondexploitaties zijn via het Meerjarenperspectief Grondzaken 2025 geactualiseerd ten behoeve van de Jaarrekening 2025. Een overzicht van de financiële stand van zaken wordt in het MPG gegeven, welke jaarlijks wordt opgesteld en aan de raad aangeboden.

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).

Financiële kengetallen Grondexploitaties	Totaal
Kosten	€ 120.767.151
Opbrengsten	€ 137.071.050
Saldo nominaal	€ 16.303.899
Kosten- en opbrengtenstijging	€ -229.568
Renteberekening	€ 1.410.669
Saldo eindwaarde Grondexploitaties 2028	€ -621.714
Saldo eindwaarde Grondexploitaties 2029	€ 236.802
Saldo eindwaarde Grondexploitaties 2030	€ 218.187
Saldo eindwaarde Grondexploitaties 2031	€ 17.644.594
Op startwaarde per 1-1-2026	€ 15.504.615
Saldo eindwaarde gecorrigeerd voor reeds genomen winst/ verlies	€ 29.488.523

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 4 van de Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2023, Commissie BBV. Dit heeft in 2025 geleid tot het terugdraaien van een deel van de winstneming bij de grondexploitatie Plantage de Sniep.