

Onderwerp: Vaststellen Nota Grondbeleid per 1-1-2026
Datum: 13-1-2026
Portefeuillehouder: J. Prins
Team: Team Projecten
Steller: T. Langelier

Gevraagde beslissing:

1. Het vaststellen van de Nota Grondbeleid per 1-1-2026 en het gelijktijdig intrekken van de Nota Grondbeleid 2019.

Relevante achtergrondinformatie

De huidige Nota Grondbeleid is vastgesteld in 2019. Dit was destijds een actualisatie van de nota uit 2011. De Nota Grondbeleid geeft de kaders waarbinnen het college en de raad uitvoering geven aan het grondbeleid van de gemeente Diemen, bijvoorbeeld in gebiedsontwikkeling of bij grondverkoop. Sinds 2019 hebben een aantal ontwikkelingen plaatsgevonden die van belang zijn voor het gemeentelijk grondbeleid, waardoor deze nota nu weer aan actualisatie toe is. In eerste instantie kan daarbij gedacht worden aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 2024, waardoor het wettelijk kader is gewijzigd. Ook de actuele gemeentelijke beleidskaders die (indirect) van belang zijn voor het grondbeleid, zoals het vernieuwde erfpachtbeleid, worden in deze voorgestelde Nota vermeld. Daarnaast heeft de Hoge Raad eind 2021 het zogeheten Didam-arrest gewezen. De gevolgen van dit arrest voor het gemeentelijke gronduitgiftebeleid worden beschreven in de voorliggende geactualiseerde nota. Tevens is de Nota aangepast op de nieuwste regelgeving van het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording).

De Nota Grondbeleid die nu voor u ligt, vormt daarmee een actualisatie van de huidige. Behalve actualisatie van met name wet- en regelgeving zijn de principes van ons gemeentelijk grondbeleid niet veranderd. Door het vaststellen van de geactualiseerde nota blijft het gepubliceerde grondbeleid in overeenstemming met de huidige werkwijze van de gemeente en met de actuele (juridische) kaders. Belangrijke beleidskeuzes uit de huidige Nota, zoals het 'situationele grondbeleid', met waar mogelijk de voorkeur voor faciliterend grondbeleid en de nadruk op (anterieur) gemeentelijk kostenverhaal, blijven het uitgangspunt. Gelet op de kaderstellende taak van de raad, wordt de Nota Grondbeleid aan de gemeenteraad ter vaststelling voorgelegd.

Inhoud en onderbouwing

Beslispunt 1: vaststellen van de Nota Grondbeleid per 1-1-2026

Deze Nota Grondbeleid behandelt de volgende onderwerpen:

- de aanleiding, het doel en het toepassingsbereik van deze nota.
- de kaders van het Diemense grondbeleid, bestaande uit (inter)nationale en regionale wet- en regelgeving, en ook Diemense beleidsvelden die van invloed zijn op het grondbeleid.
- (samenwerkings)vormen van grondbeleid en ontwikkelstrategieën
- grondbeleidsinstrumenten die kunnen worden ingezet, gronduitgifte en prijsbepaling
- kostenverhaal en financiële bijdragen onder de Omgevingswet
- grondexploitatie en financiële aspecten grondbeleid Diemen

Tot slot wordt in de bijlagen achtergrondinformatie en nadere toelichting op de kerninhoud van de nota opgenomen. Waar nodig wordt steeds naar de relevante bijlagen verwezen. De bijlagen geven uitgebreide informatie over onder meer het Didam-arrest, het nieuwe erfpachtstelsel voor wonen, kostenverhaal en financiële bijdragen onder de Omgevingswet en de actuele BBV-regels.

De aanleiding voor het actualiseren van het grondbeleid is met name gelegen in gewijzigde wet- en regelgeving. Er is geen sprake van forse beleidswijzigingen ten op zichte van de huidige nota Grondbeleid uit 2019. Wel is de nota op onderdelen geactualiseerd, zoals hierboven is aangegeven onder 'Relevante achtergrondinformatie'. Ook wordt op een paar onderwerpen alvast vooruitgeblikt op toekomstige ontwikkelingen. Daarbij kan gedacht worden aan het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting, een toekomstige Nota of Programma Kostenverhaal en de inzet van te ontvangen bedragen aan Realisatiestimulans.

De voorgestelde Nota Grondbeleid treft u aan als bijlage bij deze raadsvoordracht. Met het vaststellen van deze nota zal de huidige Nota Grondbeleid moeten worden ingetrokken.

Argumenten en keuzemogelijkheden beslispunt 1

Een van de belangrijkste beleidsuitgangspunten die met deze nota voortgezet wordt, is dat de gemeente nog steeds de voorkeur geeft aan passief/faciliterend grondbeleid voor het realiseren van ruimtelijke ontwikkelingen. Alle kosten die de gemeente (vanuit haar regulerende en publiekrechtelijke taak maakt voor het project, kunnen hierbij (in theorie) worden verhaald op de initiatiefnemer. De aankoop en exploitatie van gronden gebeurt bij passief grondbeleid door private partijen. Bij actief grondbeleid verwerft de gemeente zelf gronden, die ze bouwrijp maakt en daarna verkoopt. Alleen in situaties waarbij risico's voldoende beheersbaar zijn, kan actief grondbeleid toegepast worden. Een reden om actief grondbeleid te voeren, kan zijn dat ons bestuur van mening is dat een ruimtelijke ontwikkeling wenselijk is, maar dat marktpartijen dit project niet kunnen of willen oppakken. Met actief grondbeleid kan de gemeente deze ontwikkeling toch realiseren.

Dit betekent dat de gemeente Diemen nog steeds een situationeel grondbeleid voert: passief waar kan en actief waar moet. Met het vaststellen van de geactualiseerde nota blijft het gemeentelijke grondbeleid afgestemd op de relevante (juridische) kaders.

Kanttekeningen en/of risico's beslispunt 1

Geen, de inhoud van de voorgestelde nota bevat een weergave van het beleid dat in de afgelopen jaren gevoerd is en gecontinueerd wordt, plus aanvullingen in het kader van een actualisatieslag (denk aan Omgevingswet, Didam, erfpacht, BBV).

Verbinding met andere onderdelen

Maatschappelijk effect

Met het formuleren en uitvoeren van het grondbeleid, kan de gemeente Diemen op een doeltreffende en transparante manier sturing geven aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

Financieel

De nota geeft keuzes en uitgangspunten van de gemeente weer qua ontwikkelstrategie, kostenverhaal, financieel beheer en verslaglegging. Dit draagt uiteindelijk bij aan een doelmatige en verantwoorde besteding van de gemeentelijke middelen, met nadruk op het beperken van grote financiële risico's.

Juridisch

In de nota hebben de juridische ontwikkelingen van de afgelopen jaren een plaats gekregen (Omgevingswet, Didam, BBV). Dit draagt uiteindelijk bij aan het streven van de gemeente om in de uitvoering van haar grondbeleid altijd te voldoen aan de relevante wet- en regelgeving.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Communicatie

De voorgestelde Nota Grondbeleid zal, net als de huidige, openbaar te raadplegen zijn via lokaleregelgeving.overheid.nl.

Participatie

Niet van toepassing.

Uitvoering en vervolg

Op basis van de geactualiseerde Nota Grondbeleid geven we komende jaren weer vorm aan onze grondzaken gerelateerde werkzaamheden. Op het moment dat nieuwe ontwikkelingen of wet- en regelgeving noodzaken tot een actualisatie zal deze weer ter besluitvorming worden voorgelegd.

Bijlagen

- Bijlage A: Nota Grondbeleid per 1-1-2026

Burgemeester en wethouders van Diemen,

de secretaris,
G.T. Wildeman

de burgemeester,
E. Boog

Onderwerp: Vaststellen Nota Grondbeleid per 1-1-2026

De gemeenteraad van Diemen in vergadering bijeen,

Gelet op de voordracht van het college d.d. 13 januari 2026

Besluit

1. De Nota Grondbeleid per 1-1-2026 vast te stellen onder gelijktijdige intrekking van de Nota Grondbeleid 2019.

Aldus besloten tijdens de gemeenteraadsvergadering van 19 februari 2026,

De voorzitter,

De griffier,