

Jaarstukken 2022

20-10-2023

3.5 Grondbeleid en projecten

3.5.1 Algemeen

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) verplicht gemeenten om in de begroting en in de jaarrekening een paragraaf over het grondbeleid op te nemen. Hierin komt aan bod hoe de gemeente het grondbeleid inzet om de bestuurlijke doelen te bereiken. De toelichting stelt de volgende onderdelen verplicht:

- een visie op het grondbeleid in relatie tot de realisatie van de doelstellingen van de programma's die zijn opgenomen in de begroting;
- een aanduiding van de wijze waarop de gemeente het grondbeleid uitvoert;
- een actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie;
- een onderbouwing van de geraamde winstneming;
- de beleidsuitgangspunten omtrent de reserves voor grondzaken in relatie tot de risico's van de grondzaken.

Ouder-Amstel kent geen grondbedrijf. Er zijn geen grondexploitaties, alle projecten waaraan wordt gewerkt zijn faciliterende projecten. In de gebiedsontwikkeling betreft dit De Nieuwe Kern en Werkstad OverAmstel inclusief Entrada. Daarnaast zijn er binnen de gemeente andere ruimtelijke projecten waar aan wordt gewerkt. Onderstaand een overzicht van de lasten en de baten per project. Voor zover er geen concrete overeenkomsten zijn met ontwikkelende partijen mag geen rekening gehouden worden met de mogelijke, in de toekomst, te ontvangen baten binnen deze projecten. De kosten worden, voor zover er geen directe baten tegenover staan, ten laste van de reserve ontwikkeling ruimtelijke projecten gebracht voor zover er de verwachting is dat tenminste een deel van deze kosten op termijn alsnog verhaald kan worden op de ontwikkelende partijen. Dit is het geval in de gebiedsontwikkeling.

3.5.2 Visie op het grondbeleid

Uitgangspunt en leidraad bij het grondbeleid van de gemeente is de in 2010 door de raad vastgestelde Nota grondbeleid gemeente Ouder-Amstel. Een projectmatige aanpak staat hierbij voorop, waarbij per geval de gewenste vorm van grondbeleid en de voorwaarden voor uitvoering worden vastgesteld. Doorgaans is dit faciliterend, zodat er weinig aanleiding is de nota te herzien. Wel was er behoefte aan actueel grondprijnsbeleid. Dit is in januari 2022 vastgesteld.

De algemene doelstelling zoals deze is geformuleerd in de Nota Grondbeleid is als volgt:

1. Sturing geven aan de gewenste nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied;
2. Financieren van de kosten van gewenste openbare voorzieningen bij gebiedsontwikkeling.

Daarbij is de strategie zoveel mogelijk faciliterend grondbeleid te voeren waarbij sturing gebeurt vanuit het beschikbaar instrumentarium en via goede afspraken met initiatiefnemers en grondeigenaren.

De Nieuwe Kern en Werkstad OverAmstel inclusief Entrada zijn faciliterende projecten in de gebiedsontwikkeling. Onder 'Overige lasten' (zie tabel) vallen de andere ruimtelijke projecten en kleinere ontwikkelingen waar de gemeente bij betrokken is.

3.5.3 Grondexploitaties Afgesloten grondexploitaties

Geen.

Nieuwe grondexploitaties

Geen.

3.5.4 Ruimtelijke projecten

Onder ruimtelijke projecten verstaan we projecten waarbij de gemeente een faciliterende rol heeft in de planvorming. Daarnaast zijn er openbare werken waar, vanuit ruimte, projectleiding wordt geleverd.

De grootste facilitaire projecten waar de gemeente momenteel aan werkt zijn onderdeel van de gebiedsontwikkeling:

- De Nieuwe Kern met daarin diverse deelprojecten;
- Werkstad OverAmstel (voorheen ABPZ) met daarin diverse deelprojecten inclusief Entrada.

Daarnaast heeft de gemeente een aantal projecten waarbij het een grotendeels publiek project betreft dat zelfstandig of in co-creatie wordt opgepakt. Te noemen:

- Centrumplan Ouderkerk aan de Amstel;

Naast de grotere projecten werkt de gemeente aan kleinere initiatieven op eigen grond of die van derden.

De Nieuwe Kern

De kosten en opbrengsten van de gemeente staan per 2022 en de komende jaren nog op de balans en zijn niet ten laste van het resultaat gebracht. Dit wordt zo gedaan omdat de afspraak is dat alle kosten op de balans door de grondeigenaren worden vergoed. Deze afspraak is contractueel vastgelegd in de ontwikkelstrategie die door alle grondeigenaren en gemeente Ouder-Amstel is ondertekend. De ontwikkelstrategie wordt gevolgd door een uitvoeringsovereenkomst waarna per gedeelte van De Nieuwe Kern anterieure overeenkomsten tussen de gemeente en de grondeigenaar worden gesloten. In die anterieure overeenkomst wordt de termijn van betaling van het hieraan toe te rekenen gedeelte van de al gemaakte kosten vastgelegd. Daarnaast worden afspraken gemaakt over de directe dekking van de nog te maken kosten voor de uitwerking per eigenaar. Dit systeem verzekert het kostenverhaal voor de gemeente nu en in de toekomst.

Werkstad OverAmstel

Voor de Werkstad OverAmstel wordt met vastgoed- en grondeigenaren die willen ontwikkelen per ontwikkellocatie een intentieovereenkomst getekend. Deze voorziet in een traject om te komen tot een ruimtelijk plan en kostenverhaal. Daarmee is de inzet van de gemeente voor deze verschillende ontwikkellocaties op langere termijn financieel gedekt maar het duurt twee tot drie jaar voordat deze dekking kan en zal zijn gerealiseerd. Ook zijn er nog oude overeenkomsten waarin niet alle kosten werden verhaald maar die wel nagekomen moeten worden. In 2022 is daarom subsidie aangevraagd als aanvullende dekking van de gemeentelijke inzet. Halverwege 2022 werd hierover positief bericht ontvangen. Daarmee is alsnog het grootste deel van de gemaakte kosten gedekt. Het resterende deel van de kosten is ten laste gebracht van de reserve grote projecten (vanaf 2023 heet deze reserve gebiedsontwikkeling) welke hiervoor ook is ingesteld.