

Jaarstukken Ouder-Amstel 2024

07-11-2025

3.5 Grondbeleid en projecten

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. Deze nota is ook de leidraad voor de huidige projecten, aangevuld met het grondprijsbeleid 2024.

3.5.1 Visie op en uitvoering van het grondbeleid

Ouder-Amstel heeft nauwelijks gronden in bezit, kent daarom geen grondbedrijf en voert geen klassieke grondexploitaties. Wel zijn er de ruimteijke projecten en de gebiedsontwikkelingsprojecten waarin de gemeente faciliterend optreedt binnen de vastgestelde beleidskaders per ontwikkelgebied. Hierbij opereert de gemeente risicomijdend en legt zij de lasten voor de ontwikkeling waar deze conform de Omgevingswet horen: bij de partij die de ontwikkeling initieert. Al in vroeg stadium van elk nieuw initiatief wordt hiertoe een eerste overeenkomst (de zogenaamde startovereenkomst) gesloten. Hierin wordt geregeld dat initiefnemer en ontwikkelaar samen het initiatief verkennen om te bepalen of er medewerking aan kan worden verleend. Reeds in deze verkennende fase worden de kosten voor de gemeentelijke inzet verhaald op de initiatiefnemer. Indien deze fase met een positief besluit van het college van B&W wordt afgerond dan volgt de afsprakenset om de ontwikkeling planologisch mogelijk te gaan maken en te gaan realiseren: de overeenkomst kostenverhaal (voorheen: anterieure overeenkomst). Op deze wijze zet de gemeente maximaal in op kostenverhaal, hetgeen ook een eis is van de andere overheden die subsidies verlenen voor de wettelijk gezien niet verhaalbare kosten.

De ruimtelijke projecten zijn inhoudelijk en financieel beschreven in het programma Ruimte. De gebiedsontwikkelingprojecten zijn inhoudelijk en financieel beschreven in het programma Gebiedontwikkeling. In deze programma's is ook het financiële overzicht per project en voor de enige reserve (de reserve gebiedsontwikkeling) opgenomen. Voor een toelichting over de financiele kant van al deze projecten wordt hier daarom verwezen naar het Programma Gebiedsontwikkeling respectievelijk het Programma Ruimte.

3.5.2 Totale resultaat grondexploitaties, winstneming en risico's

Er zijn geen grondexploitaties. Er is daarom geen totaal resultaat als bedoeld in het BBV en er is ook geen onderbouwing van de geraamde winstneming als bedoeld in het BBV.

De risico's bij de gebiesontwikkeling zijn als gevolg van het gevoerde grondbeleid zoveel mogelijk beperkt en worden gedekt met de reserve Gebiedsontwikkeling. De ontwikkeling van de reserve Gebiedsontwikkeling wordt behandeld in dat Programma.

De risico's bij de kleinere ruimtelijke ontwikkeling (RO) projecten zijn als gevolg van het gevoerde grondbeleid in combinatie met de beperkte projectomvang gering en vergen daarom geen aparte dekking met een reserve. Omdat er bij de kleinere RO projecten daarmee een directe relatie is met het resultaat is er wel een risicobedrag opgenomen. Dit wordt toegelicht in paragraaf 3.6.3 onder de subkop "ruimtelijke projecten".