

Programmabegroting Gemeente Ouder-Amstel 2022-2025

16-11-2021



Door de raad vastgesteld dd. 11 november 2021

Paragraaf 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 grondprijnsbeleid 2021/2022.

3.5.1 Algemeen

Ouder-Amstel kent geen grondbedrijf. De enige twee grondexploitaties zijn in 2020 afgesloten en vallen daarmee buiten deze begroting. Daarnaast kennen we de grote ruimtelijke projecten waarin de gemeente faciliterend optreedt, onder andere bij: De Nieuwe Kern, Werkstad OverAmstel (voorheen Amstel Business Park Zuid) en Entrada. Daarnaast zijn binnen de gemeente kleine initiatieven 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 van de overige projecten worden, voor zover er geen directe baten tegenover staan, ten laste van de reserve ruimtelijke projecten gebracht. De verwachting is dat tenminste een deel van deze kosten op termijn alsnog verhaald kunnen worden op de ontwikkelende partijen.

Grondbeleid en projecten bedrag x € 1.000	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025
Lasten:				
De Nieuwe Kern	1.679	1.483	1.561	1.732
Werkstad	873	870	870	870
Uitvoering projecten	324	324	324	324
Entrada	258	276	282	275
Centrumplan	160	-	-	-
Overige projecten	-	-	-	-
Totaal lasten	3.294	2.952	3.036	3.200
Baten:				
De Nieuwe Kern	1.579	1.383	1.461	1.632
Werkstad	542	535	535	535
Uitvoering projecten	38	38	40	36
Entrada	258	276	282	275
Centrumplan	-	-	-	-
Overige projecten	350	-	-	-
Totaal baten	2.768	2.232	2.318	2.477
Saldo	527	720	718	722

3.5.2 Grondexploitaties

Nieuwe grondexploitaties

In de begroting 2021 is aangegeven dat er gekeken gaat worden naar de ontwikkeling van een aantal kleinere locaties binnen de gemeente, welke de gemeente in eigendom heeft. Afhankelijk van de te volgen ontwikkelstrategie betreft het grondverkoop in de huidige staat of het tot ontwikkeling brengen en uitgeven van bouwkavels. Indien

de keuze valt op het laatste zullen het kleine grondexploitaties worden. Het betreffen drie kavels in Ouderkerk (kavel A. vd Neerweg, D. van Haarlemstraat en hoekperceel Polderweg/Schoolweg).

3.5.3 Ruimtelijke projecten

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

De grootste projecten waar de gemeente momenteel op deze manier aan werkt zijn:

- De Nieuwe Kern;
- Werkstad OverAmstel (voorheen Amstel Business Park Zuid);
- Entrada.

Daarnaast heeft de gemeente een project waarbij het een grotendeels publiek project betreft:

- Centrumplan Ouderkerk aan de Amstel.

Naast de grotere projecten werkt de gemeente aan kleinere initiatieven op eigen grond of die van derden. Nieuw in deze begroting zijn een aantal kavels in eigendom van de gemeente die als mogelijke woningbouw locaties worden gezien.

De Nieuwe Kern

De kosten en opbrengsten van de gemeente, waarvoor nog geen bijdrage werd ontvangen, staan per 2021 nog op de balans en zijn niet ten laste van het resultaat gebracht; de afspraak is dat alle kosten op de balans in een later stadium door de grondeigenaren worden vergoed. We verwachten dat we een bedrag van € 100.000 niet kunnen verhalen, hetgeen ten laste van de projectreserve is gebracht.

In 2022 zal een uitvoeringstrategie worden opgesteld op basis waarvan in het vervolg van het project de komende jaren succesievelijk anterieure overeenkomsten kunnen worden gesloten. De tot nu toe gemaakte kosten zijn geaccordeerd als later te verhalen. Met de uitvoeringsstrategie en daarna te sluiten anterieure overeenkomsten tussen de gemeente en de grondeigenaren ontstaat duidelijkheid over het moment van de betaling van de gemaakte kosten waarvoor nog geen bijdrage is ontvangen. Daarnaast worden afspraken gemaakt over de directe dekking van de nog te maken kosten voor de uitwerking van een gedeelte van DNK per eigenaar. Die afspraken en verdeling van kosten verzekerd het kostenverhaal voor de gemeente nu in de toekomst.

in 2022 wordt het stedenbouwkundig raamwerk uitgewerkt binnen de kaders van de structuurvisie en worden de fasering en het woningbouwprogramma nader ingevuld. De SMH wordt verder ontwikkeld wat in Q4 leidt tot een aanvraag omgevingsvergunning. Het flexwoonproject wordt verder ontwikkeld met de corporatie(s) als trekker.

Werkstad OverAmstel (voorheen ABPZ - Amstel Business Park Zuid)

Voor de Werkstad OverAmstel is de afgelopen jaren het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen gemaakt op basis waarvan inmiddels diverse ontwikkelingen zijn gestart. In 2022 wordt het derde deel van het beleid (het beeldkwaliteitsplan) vastgesteld. Ook vindt een evaluatie plaats van de toepassing van de 1^e twee delen van het ruimtelijk beleid: de ruimtelijk economische visie en de richtlijnen voor ontwikkeling.