

Jaarstukken 2023

24-07-2024

3.5 Grondbeleid en projecten

Het grondbeleid van de gemeente Ouder-Amstel is gebaseerd op de Nota grondbeleid die in 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad. Deze nota legt de basis voor het grondbeleid en benadrukt een projectmatige aanpak. Voor elk specifiek geval worden de gewenste vorm van grondbeleid en de uitvoeringsvoorwaarden vastgesteld.

Deze nota dient nog steeds als leidraad voor de huidige projecten van de gemeente, waarbij het grondprijsbeleid voor de jaren 2021 en 2022 als aanvulling is opgenomen. Dit betekent dat de gemeente bij nieuwe projecten en ontwikkelingen de principes en richtlijnen uit de Nota grondbeleid hanteert, aangevuld met eventuele updates en aanpassingen uit het recentere grondprijsbeleid.

3.5.1 Algemeen

Ouder-Amstel heeft geen apart grondbedrijf, maar richt zich op gebiedsontwikkeling waarbij de gemeente een faciliterende rol vervult binnen de vastgestelde beleidskaders per ontwikkelgebied. Deze aanpak wordt beschreven in het programma gebiedsontwikkeling, waarin ook het financiële overzicht is opgenomen.

Naast de grootschalige gebiedsontwikkelingen werkt de gemeente ook aan kleinere initiatieven en ruimtelijke projecten. Zolang er nog geen concrete overeenkomsten zijn gesloten met ontwikkelaars, mag er geen rekening worden gehouden met mogelijke toekomstige inkomsten uit deze kleinere projecten. De kosten van deze projecten worden, indien er geen directe baten tegenover staan, ten laste van het resultaat gebracht. Het is echter de verwachting dat een deel van deze kosten op termijn alsnog kan worden verhaald op de ontwikkelaars.

In 2023 zijn er voor het eerst concrete stappen gezet door overeenkomsten te sluiten bij enkele langlopende projecten, wat kan bijdragen aan het verhalen van kosten op de ontwikkelaars.

3.5.2 Grondexploitaties

Nieuwe grondexploitaties

Er zijn geen nieuwe grondexploitaties.

3.5.3 Ruimtelijke projecten

De Nieuwe Kern

De kosten voor De Nieuwe Kern worden jaarlijks verrekend met de grondeigenaren op basis van afspraken vastgelegd in de ontwikkelstrategie, die in 2022 is ondertekend. Historische kosten en opbrengsten van de gemeente (van 2010-2019) die nog niet zijn vergoed, blijven in 2023 op de balans staan en worden niet als kosten geboekt. Deze kosten zullen op een later moment worden vergoed door de grondeigenaren volgens contractuele afspraken in de ontwikkelstrategie.

Een structureel bedrag van €100.000 is opgenomen voor niet-verhaalbare kosten. In 2023 was €103.000 nodig, wat binnen de begroting past en ten laste komt van het resultaat.

In 2023 is gewerkt aan het opstellen van een stedenbouwkundig raamwerk en een uitvoeringsstrategie voor het vervolg van het project. Deze zullen naar verwachting in 2024 worden afgerond en vastgesteld. De verdere ontwikkeling van de SMH (Stedelijke Mixed Housing) heeft plaatsgevonden, wat in 2024 zal resulteren in een aanvraag