



Gemeente Ouder-Amstel Programmabegroting 2026-2029

19-11-2025

4.6 Grondbeleid

Een projectmatige aanpak volgens de bepalingen van de Omgevingswet is het uitgangspunt voor het grondbeleid. Deze wet biedt voldoende mogelijkheden om per geval de gewenste vorm van grondbeleid en de voorwaarden voor uitvoering nader te bepalen.

Vrijwel altijd gaat het bij ruimtelijke ontwikkeling in Ouder-Amstel om gronden van derden waarbij de gemeente een project mogelijk maakt als dat past in het beleid. Om te bepalen of het past wordt eerst een startovereenkomst aangegaan waarin het project zonder verplichting tot medewerking wordt verkend. Indien deze verkenning positief resultaat geeft wordt besloten tot planologische medewerking op basis van een overeenkomst kostenverhaal waarin ook inhoudelijke afspraken en het werkproces worden vastgelegd. Het grondprijnsbeleid 2024 helpt hierbij om projecten door te rekenen zodat duidelijk is of een project haalbaar is dan wel dat er nog ruimte is voor onderhandeling. Het grondprijnsbeleid is ook de basis voor de beperkte hoeveelheid situaties waar de gemeente wel eigenaar is van gronden en deze verkoopt.

Volgens artikel 16 van het BBV bevat de verplichte paragraaf grondbeleid ten minste:

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

In het vervolg van deze paragraaf zullen de verplichte punten vanuit het BBV worden behandeld.

4.6.1 Visie grondbeleid in relatie tot programma's

Het grondbeleid heeft een aantoonbare relatie met de volgende programma's en hun relevante doelstellingen, per programma wordt de verwachte bijdrage vanuit het grondbeleid aangegeven:

Onderwijs (Programma Sociaal)

Een kwalitatief goed onderwijsaanbod in gezonde en goed bereikbare schoolgebouwen is een belangrijke basisvoorziening voor onze jeugd. In de begroting 2026-2029 is budget voor de voorbereiding van de bouw van twee basisscholen (PO school Entrada en PO school De Nieuwe Kern) in de gebiedsontwikkeling opgenomen. De realisatie hiervan staat nu opgenomen in de jaren 2029 en 2030.

Op langere termijn zijn in De Nieuwe Kern nog eens twee PO scholen (primair onderwijs) voorzien. Gezien het aantal toekomstige bewoners is dit aantal in elk geval nodig. Daarnaast is er in De Nieuwe Kern een VO school (voortgezet onderwijs) voorzien. Voor de VO school is uitgangspunt dat deze door derden zal worden gerealiseerd en gefinancierd. Het gaat dan om een VO school inclusief sportzaal, waarvoor in het door de raad vastgestelde stedenbouwkundig raamwerk voor De Nieuwe Kern een kavel naast de SMH (Smart Mobily Hub) is gereserveerd.

Sport, Gezondheid en Cultuur (Programma Sociaal)

Ouder-Amstel is een culturele en sportieve gemeente met een rijk evenementen- en verenigingsleven, met actieve betrokkenheid van de vrijwilligers. Het is de ambitie om ook in de nieuwe kernen te voorzien in sportaccommodaties en voldoende ruimte te bieden voor cultuur.

In De Nieuwe Kern zijn een sportzaal en sportvelden voorzien. Het is mogelijk om hier drie sportvelden te realiseren, waarbij één van deze velden dan op het dak van de VO school komt te liggen. Gezien de integraliteit van de ontwikkeling is het uitgangspunt voorsnog dat de sportvelden gelijk met de VO school gerealiseerd gaan worden. De georganiseerde veldsport wordt te zijner tijd wel door Ouder-Amstel betaald.

In de Werkstad OverAmstel is het wellicht mogelijk om georganiseerde veldsport toe te voegen op de locatie wat nu de Van der Madeweg is. Hier is een ruwe verkennende studie naar verricht. Het gaat hier om een samenwerking met de gemeente Amsterdam, waarbij de eventuele daadwerkelijke realisatie van deze sportvelden een regionale opgave is.

Ook voor cultuur moet er voldoende ruimte zijn. Zowel in Entrada als in De Nieuwe Kern zijn er plannen voor een dorps huis.

Leefomgeving (Programma Ruimte)

Nieuwe ruimtelijke structuren dienen hoogwaardig, duurzaam en waar mogelijk multifunctioneel ingericht te zijn. Bij gebiedsontwikkelingen hoort ook de inrichtingsopgave van de openbare ruimte. De investeringen in ruimtelijke structuur (water, groen en verharding) dienen kwalitatief hoogwaardig en duurzaam te zijn. Een bijzonder aandachtspunt daarbij is het realiseren van voldoende parkeerplaatsen. In principe geldt dit voor alle ruimtelijke projecten. Binnen het gebied DNK is er een speciale opgave voor het evenementenverkeer, daarvoor wordt een multifunctionele parkeergarage (SMH) gebouwd.

Economie en Toerisme (Programma Ruimte)

Ruimte voor ondernemers blijft belangrijk voor de gemeente Ouder-Amstel. Binnen de gebiedsontwikkeling is er dan ook aandacht voor onder andere kantoren, bedrijven, winkels en hotels. In de gebiedsontwikkeling is in totaal meer dan 700.000 m² niet-woningen voorzien (inclusief scholen en sportfaciliteiten). In de gebiedsontwikkeling zijn er in dit metrage actuele plannen voor twee nieuwe hotels en één uitbreiding (Bastion hotel). In totaal leidt dit de komende jaren tot 569 nieuwe hotelkamers.

Wonen en Ruimte (Programma Ruimte)

Vanuit de woonzorgvisie 2025-2040 is een beleid ingezet waarbij Ouder-Amstel een grote groei kent. De omgevingsvisie geeft het nieuwe kader voor realisatie van ruimtelijke opgaven. Grondbeleid is daarbij dienstbaar aan het realiseren van volkshuisvestelijke en ruimtelijke opgaven. De woningmarkt is de afgelopen jaren aangetrokken en de verwachting is dat dit zich de komende jaren doorzet. In de komende jaren zullen verschillende projecten vanuit de planvorming overgaan in de uitvoering.

Programma Gebiedsontwikkeling en RO-projecten

In het programma Gebiedsontwikkeling en RO-projecten vindt u uitgebreidere informatie over de gebiedsontwikkeling (Entrada, De Nieuwe Kern, Werkstad OverAmstel) en de overige ruimtelijke projecten. In dit programma worden ook de financiën voor het komende begrotingsjaar nader toegelicht.

4.6.2 Uitvoering grondbeleid

Binnen het grondbeleid wordt onderscheid gemaakt in drie typen grondbeleid: actief, faciliterend en samenwerkingen met private of publieke partijen (resp. 'publiek private samenwerkingen' of 'gemeenschappelijke regelingen'). In Ouder-Amstel voert de gemeente enkel faciliterend grondbeleid en verwerft niet actief.

Actief grondbeleid

Ouder-Amstel voert geen actief grondbeleid in de zin dat grond wordt aangekocht om te ontwikkelen. Enkele kleine locaties zijn wel van oudsher in bezit en worden ontwikkeld.

Faciliterend grondbeleid

Bij faciliterend grondbeleid scheidt de gemeente de voorwaarden waarbinnen grondeigenaren, niet zijnde de gemeente, vastgoed kunnen realiseren. De grondeigenaar kan het vastgoed voor eigen gebruik bouwen of voor de verkoop/verhuur. Indien de gemeente vanuit haar publiekrechtelijke rol kosten maakt voor deze projecten, dan moet zij deze kosten verhalen op de grondeigenaar.

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 initiatiefnemer 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 afsprakenwet 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.

Publiek private samenwerkingen

De gemeente Ouder-Amstel werkt niet samen met private en/of publieke partijen op het gebied van grondbeleid. Wel zijn er de overeenkomsten met de diverse grondeigenaren t.b.v. de gebiedsontwikkeling en de ruimtelijke projecten.

4.6.3 Verwachte resultaten van de grondexploitatie

De verschillende gebiedsontwikkelingsprojecten worden minimaal één keer per jaar bij de begroting geactualiseerd. Ook in deze begroting zijn de diverse gebiedsontwikkelingen geactualiseerd. Voor de financiële effecten in periode 2026-2029 en toelichting daarop verwijzen wij u naar het programma Gebiedsontwikkeling en RO-projecten(paragraaf 3.3.1, 3.3.2, 3.3.3, 3.3.4 en 3.3.5 onder "Wat mag het kosten").

4.6.4 Onderbouwing van de geraamde winstneming

De gemeente Ouder-Amstel voert geen actief grondbeleid en heeft geen grondbedrijf. Er is daarom geen onderbouwing van de geraamde winstneming als bedoeld in het BBV.

4.6.5 Reserve gebiedsontwikkeling

De risico's bij de gebiedsontwikkeling zijn als gevolg van het gevoerde grondbeleid zoveel mogelijk beperkt. Toch bestaat er het risico dat de gemeente gemaakte kosten niet kan verhalen en hiervoor geen subsidie kan krijgen. Deze risico's worden gedekt met de reserve Gebiedsontwikkeling.

Dotaties aan de reserve Gebiedsontwikkeling volgen onder andere uit de overeenkomsten kostenverhaal van gebiedsontwikkeling projecten. Daarnaast wordt de reserve aangevuld wanneer deze niet langer toereikend is vanuit de algemene reserve of andere dekkingsmiddelen.

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 uit de reserve gebiedsontwikkeling. Omdat er bij de kleinere RO projecten daarmee een directe relatie is met het resultaat is er wel een risicobedrag opgenomen in de paragraaf Weerstandsvermogen en risicobeheersing (3.6.3, "Ruimtelijke projecten").