



Kerkbrug

Gemeente Ouder-Amstel Programmabegroting 2026-2029

19-11-2025

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").