

Ouder-Amstel Begroting 2021-2024

29-09-2020



Paragraaf 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.

Algemeen

Ouder-Amstel kent geen grondbedrijf. De enige twee grondexploitaties worden 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, 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	Begroting 2021	Begroting 2022	Begroting 2023	Begroting 2024
Lasten:				
De Nieuwe Kern	2.365.000	1.900.000	1.875.000	1.875.000
Centrumplan Ouderkerk aan de Amstel	36.600	-	-	-
Amstel Business Park	646.300	596.300	425.700	384.500
Cultureel Erfgoed	46.600	46.600	46.500	46.500
Entrada	401.000	401.000	305.800	275.300
A9	90.400	-	-	-
Overige projecten	322.900	291.100	154.400	47.000
Totaal lasten	3.908.800	3.235.000	2.807.400	2.628.300
Baten:				
De Nieuwe Kern	2.265.000	1.800.000	1.775.000	1.775.000
Centrumplan Ouderkerk aan de Amstel	-	-	-	-
Amstel Business Park	452.400	417.400	298.000	269.200
Cultureel Erfgoed	-	-	-	-
Entrada	401.000	401.000	305.800	313.000
A9	-	-	-	-
Overige projecten	215.500	188.100	68.000	21.100
Ten laste van reserves	330.500	-235.400	-	-
Totaal baten	3.664.400	2.571.100	2.446.800	2.378.300

Grondexploitaties

Afgesloten grondexploitaties

De actieve grondexploitaties Ouderkerk Zuid en Zonnehof zijn in 2020 afgesloten. Het resultaat van deze exploitaties is daarmee onderdeel van de jaarrekening 2020 en maakt geen onderdeel uit van de begroting 2021.

Nieuwe grondexploitaties

Ten tijde van de tot standkoming van deze begroting wordt gekeken 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 uitgifte van bouw kavels. Indien de keuze valt op het laatste zullen het kleine grondexploitaties

worden in 2021. Het betreffen drie kavels in Ouderkerk (kavel A. vd Neerweg, D. van Haarlemstraat en hoekperceel Polderweg/Schoolweg) en één kavel aan de Holendrechteweg.

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;
- Amstel Businesspark Zuid (Werkstad OverAmstel);
- Entrada.

Daarnaast heeft de gemeente een aantal projecten waarbij het een grotendeels publiek project betreft dat zelfstandig of in co-creatie wordt opgepakt. Te noemen:

- 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 staan per 2020 nog op de balans en zijn niet ten laste van het resultaat gebracht omdat de afspraak is dat alle kosten op de balans door de grondeigenaren worden vergoed.

Middels de in 2020 op te stellen ontwikkelstrategie zullen in 2020-2021 anterieure overeenkomsten worden gesloten. In de ontwikkelstrategie worden alle tot nu toe gemaakte kosten opgenomen. Met deze ontwikkelstrategie en daarna te sluiten anterieure overeenkomsten tussen de gemeente en de grondeigenaren ontstaat duidelijkheid over 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 per eigenaar. Die afspraken en verdeling van kosten verzekerd het kostenverhaal voor de gemeente nu in de toekomst.

ABPZ

Amstel Business Park Zuid (Werkstad OverAmstel)

Voor de Werkstad OverAmstel worden met vastgoed- en grondeigenaren die willen ontwikkelen, per ontwikkellocatie een intentieovereenkomst getekend. Deze intentieovereenkomst voorziet in een traject om te komen tot een ruimtelijk plan en kostenverhaal. Daarmee is de inzet van de gemeente voor de verschillende ontwikkellocaties financieel gedekt. Opvolgend op de intentieovereenkomst zullen met de grondeigenaren anterieure overeenkomsten worden gesloten. In deze anterieure overeenkomsten wordt een exploitatiebijdrage afgesproken voor de investeringen die in de Werkstad OverAmstel gedaan moeten worden en om de kosten te verhalen die de gemeente maakt voor de hele Werkstad OverAmstel.

Er is reeds een aantal intentie- en anterieure overeenkomsten getekend en daarmee al een deel van de kosten door de gemeente gedekt. Ook in 2021 zullen kosten verder verhaald worden door het sluiten van privaatrechtelijke overeenkomsten. Doelstelling voor de Werkstad OverAmstel is dat 70% van de kosten worden verhaald.

In 2021 zal worden onderzocht of in de begroting voor 2022 een opsplitsing gemaakt moet worden in de drie deelgebieden. Dit lijkt vooral in de Weespertrekvaart van belang, omdat afspraken met grondeigenaren en de samenwerking met de gemeente Amsterdam mogelijk een andere aanpak nodig heeft.

Entrada

De grondeigenaren van Entrada en de gemeente zijn bezig met het opstellen van een samenwerkingsovereenkomst (SOK). Deze SOK heeft als doel afspraken te maken over het te doorlopen proces, reeds gemaakte en nog te maken kosten. In de SOK zullen de reeds gemaakte kosten door alle partijen worden geaccordeerd en wordt afgesproken hoe en wanneer deze verhaald worden. Hierdoor ontstaat er voor de gemeente eerder zekerheid over kostenverhaal. De SOK zal, wanneer Entrada ontwikkeld wordt, overgaan in een anterieure overeenkomst waarmee kostenverhaal ook voor de nog te maken kosten zeker wordt gesteld.

De SOK wordt naar verwachting in Q1 2021 ondertekend en de anterieure overeenkomst later in 2021 of in 2022.

Centrumplan Ouderkerk aan de Amstel

Er is in 2019 gestart met een nieuw proces voor het Centrumplan, namelijk een coproductieproces. Niet alle begrote uitgaven van het voorgaande proces zijn in 2019 gerealiseerd. Een deel van de begrote bedragen van het voorgaande proces zijn overgeheveld naar 2020.

Het coproductieproces levert in 2020 uitgangspunten op voor de realisatie van het Centrumplan. Nadere afstemming en onderzoeken zijn nodig om tot een uitvoerbaar plan te komen met een financiële onderbouwing. Voor eventuele realisatie in 2021 zal voor de herinrichting van de openbare ruimte budget nodig zijn. De realisatiebegroting is, gezien het stadium van de planvorming, op dit moment nog onbekend en zal dus op een later tijdstip worden voorgelegd.

Woningbouw Holendrechteweg en 3 kavels Ouderkerk

Op deze locaties is woningbouw beoogd waarvan in 2020 een project-plan en visie zal worden opgesteld door de gemeente. De keuze om de planvorming en procedure voor of na de verkoop te laten plaatsvinden zal bepalen of dit ruimtelijke projecten blijven of actieve grondexploitaties worden. Een nadere toelichting hierop is opgenomen in deze paragraaf onder "grondexploitaties".