



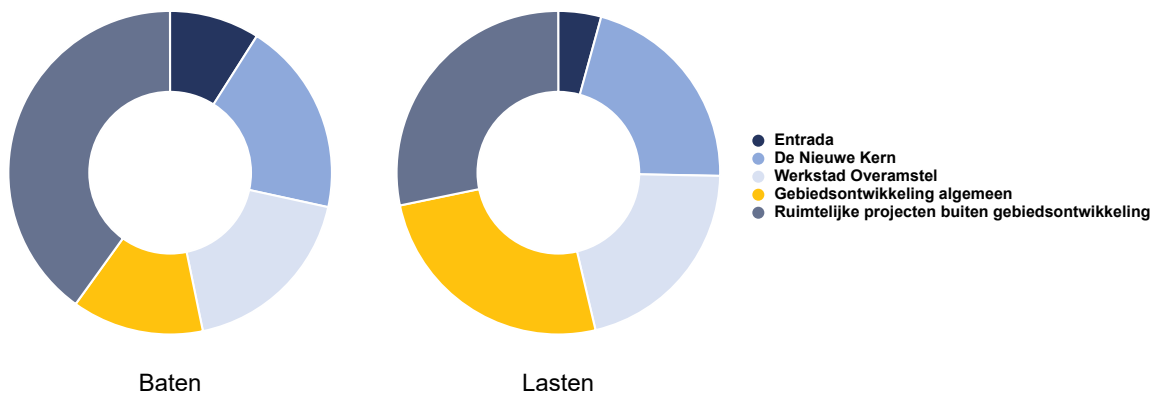
Gemeente Ouder-Amstel Programmabegroting 2026-2029

19-11-2025

3.3 Gebiedsontwikkeling en RO-projecten

De gemeente gaat in de komende jaren sterk groeien doordat er naar de huidige verwachtingen ruim 9.000 nieuwe woningen gebouwd gaan worden. In combinatie met de woningbouw zijn ook voorzieningen zoals scholen en een nieuw wijkwinkelcentrum nodig. Deze grote ontwikkelopgave is ruimtelijk ingedeeld in drie ontwikkelgebieden: De Nieuwe Kern, Werkstad OverAmstel en Entrada. Vanwege de omvang van de opgave in relatie tot de huidige omvang van de gemeente is er voor gekozen om een apart programma gebiedsontwikkeling en RO-projecten op te nemen in de begroting. In dit programma wordt per ontwikkelgebied ingegaan op de ambitie voor het komend jaar.

Verdeling baten en lasten programma Gebiedsontwikkeling en RO-projecten over thema's



3.3.1 Gebiedsontwikkeling algemeen

Wat willen we bereiken en wat gaan we ervoor doen?

De komende 20 jaar is het aaneengesloten gebied in het noorden van onze gemeente, gelegen tussen de gemeentegrens met Amsterdam, kern Duivendrecht en de snelweg A2, in ontwikkeling. Dit gebied gaat veranderen naar een stedelijk woongebied waarin ook veel werken voorkomt. Het werken (kantoren en creatieve bedrijven) wordt vooral geconcentreerd nabij NS station Duivendrecht en metrostations OverAmstel en Van der Madeweg.

Vrijwel alle gronden in dit gebied zijn in eigendom van derden. De gemeente heeft daarom de afgelopen jaren beleidskaders vastgesteld waarbinnen de eigenaren en/of marktpartijen en corporaties met initiatieven kunnen komen waar de gemeente vervolgens aan meewerkt als deze passen binnen het beleidskader. Deze medewerking wordt verleend op basis van de wettelijke bepalingen over het kostenverhaal waarbij voor elk gedeelte van het gebied dat in ontwikkeling komt een anterieure overeenkomst wordt gesloten voordat een formele planologische procedure in gang wordt gezet. De gebiedsontwikkeling vindt zo gefaseerd plaats waarbij de samenhang van de ontwikkeling is geborgd in het beleidskader. Het tempo waarin de gewenste transformatie wordt gerealiseerd wordt bepaald door de eigenaren van de gronden die wel of niet bepaalde initiatieven nemen.

Als gevolg van de verschillende eigendomsverhoudingen worden drie ontwikkelgebieden van elkaar onderscheiden: Werkstad OverAmstel (sterk versnipperd eigendom met als gevolg kavelsgewijze ontwikkeling), De Nieuwe Kern (eigendom voor 98% bij slechts drie grote eigenaren, dit maakt integrale contractvorming en ontwikkeling in grotere eenheden tegelijk mogelijk) en Entrada (hier heeft de gemeente zelf ook enig grondbezit). Voor elk gebied zijn de kaders voor de ontwikkeling inmiddels gesteld in raadsbesluiten. Deze beleidskaders worden gemonitord en waar nodig periodiek bijgesteld. Hiervoor zijn per gebied niet verhaalbare kosten opgenomen.

Omdat de kosten en baten sterk kunnen fluctueren en de kost deels voor de baat uitgaat is voor de gebiedsontwikkeling een reserve ingesteld, de reserve gebiedsontwikkeling.

Wat mag het kosten?

Gebiedsontwikkeling algemeen	R2024	B2025	B2026	B2027	B2028	B2029
Lasten	153	1.093	1.105	1.001	1.018	1.034
Baten	-	388	427	84	84	84
Saldo baten en lasten	-153	-705	-678	-916	-933	-950
Toevoegingen aan reserves	4.297	797	1.241	3.125	1.144	1.114
Onttrekkingen aan reserves	4.425	963	1.368	3.215	1.227	1.193
Saldo reserves	128	166	127	89	83	79
Saldo	-24	-539	-552	-827	-850	-871

Toelichting Financieel overzicht

LASTEN

Het verschil in lasten van de begroting 2026 vergeleken met 2025 is kleiner dan € 25.000 en behoeft geen toelichting.

BATEN

In 2026 wordt voor € 39.000 meer kosten doorberekend naar diverse projecten dan in 2025.

TOEVOEGINGEN

Op de reserve Gebiedsontwikkeling worden de baten van de projecten Entrada, De Nieuwe Kern en Werkstad OverAmstel toegevoegd. In 2026 worden de toevoegingen aan de reserve gebiedsontwikkeling € 444.000 hoger ingeschat dan in 2025.

Het verschil van € 1.884.000 aan hogere toevoegingen in de begroting 2027 versus 2026 wordt grotendeels veroorzaakt door de ontvangen exploitatiebijdrage voor het project Amstel Design District dat wordt doorbetaald aan Amsterdam. Dit wordt verder toegelicht onder het subprogramma Werkstad OverAmstel (3.3.4).

ONTTREKKINGEN

Op de reserve Gebiedsontwikkeling worden alle lasten van de projecten Entrada, De Nieuwe Kern en Werkstad OverAmstel onttrokken. In 2026 worden de onttrekkingen aan de reserve gebiedsontwikkeling € 405.000 hoger ingeschat dan in 2025.

Het verschil van € 1.847.000 aan hogere onttrekkingen in de begroting 2027 versus 2026 wordt grotendeels veroorzaakt door de ontvangen exploitatiebijdrage voor het project Amstel Design District dat wordt doorbetaald aan Amsterdam. Dit wordt verder toegelicht onder het subprogramma Werkstad OverAmstel (3.3.4).

Per saldo wordt er in 2026 € 127.000 onttrokken uit de reserve gebiedsontwikkeling.