



Kerkbrug

Gemeente Ouder-Amstel Programmabegroting 2026-2029

19-11-2025

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.

In bovenstaand overzicht hebben de onttrekkingen en dotaties alleen betrekking op de projecten Werkstad OverAmstel, de projecten De Nieuwe Kern en Entrada. De met zekerheid niet verhaalbare plankosten per gebied (Entrada niet verhaalbaar, DNK Lift station Duivendrecht, De Nieuwe Kern niet verhaalbaar, Flexwonen en Werkstad OverAmstel Woonboten en Werkstad OverAmstel niet verhaalbaar) worden niet gedekt uit de Reserve Gebiedsontwikkeling.

Indicatoren Gebiedsontwikkeling algemeen

Voor het thema Gebiedsontwikkeling algemeen zijn er geen indicatoren opgenomen.

3.3.2 Entrada

Wat willen we bereiken en wat gaan we ervoor doen?

Met de transformatie van Entrada van kantorencomplex naar woongebied, wil Ouder-Amstel een bijdrage leveren aan de woningbouwopgave van de gemeente én de regio.

Voor deze gebiedsontwikkeling is recent een stedenbouwkundige visie door de gemeenteraad vastgesteld (zie onderstaand bij 'Beleidskaders'). Het stedenbouwkundig plan en de anterieure afspraken gemaakt in een overeenkomst kostenverhaal voor de realisatie van het project is in 2025 aan gewerkt en deze producten worden naar verwachting in 2026 vastgesteld.

In 2026 wordt vervolgens ook gestart met de planologische procedure. Als alles vlot verloopt wordt ook een omgevingsvergunning ingediend voor een eerste fase van deze ontwikkeling. Omdat de ontwikkeling uit meerdere fases bestaat worden de komende jaren nog een aantal Omgevingsvergunningen ingediend. De verantwoordelijkheid voor de opdracht en kosten voor het opstellen van de planologische procedure(s) en de omgevingsvergunningen, ligt bij de ontwikkelaar. De gemeente begeleidt en toetst deze plannen en maakt dus voornamelijk kosten op het gebied van ambtelijke uren en het inschakelen van adviseurs om de plannen te toetsen. De kosten voor de ambtelijke inzet en het inschakelen van de diverse adviseurs door de gemeente worden gedekt door de Overeenkomst kostenverhaal.

Met het sluiten van de Overeenkomst Kostenverhaal kunnen de historische plankosten ad € 580.000 die gemaakt zijn tot en met eind 2022 worden verhaald. De afspraak is dat deze kosten in vijf jaarlijkse termijnen worden betaald. Het eerste deel wordt betaald na het ondertekenen van de Overeenkomst Kostenverhaal.

Daarnaast is er structureel een bedrag ad € 10.000 opgenomen als niet verhaalbare kosten. Dit is onder meer bestemd voor gemeentelijk beleid dat gemaakt moet worden voor de gebiedsontwikkeling. Aangezien beleid maken een gemeentelijke taak is, kan dit niet op de ontwikkelaar verhaald worden.

Het is de ambitie van de gemeente om Entrada integraal te ontwikkelen. Beide eigenaren hebben inmiddels onderlinge principe afspraken gemaakt en deze vastgelegd die de integraliteit van de ontwikkeling waarborgen. De Overeenkomst Kostenverhaal wordt ook aangegaan met beide eigenaren. Met de principe overeenstemming tussen de twee eigenaren is een belangrijke stap gezet in de ontwikkeling van Entrada en kan de komende jaren naar verwachting sneller en efficiënter ontwikkeld worden.