



Kerkbrug

Gemeente Ouder-Amstel Programmabegroting 2026-2029

19-11-2025

Wat mag het kosten?

Entrada	R2024	B2025	B2026	B2027	B2028	B2029
Lasten	83	242	186	182	227	226
Baten	113	343	292	288	333	332
Saldo baten en lasten	30	101	106	106	106	106
Toevoegingen aan reserves	0	0	0	0	0	0
Onttrekkingen aan reserves	0	0	0	0	0	0
Saldo reserves	0	0	0	0	0	0
Saldo	30	101	106	106	106	106

Toelichting Financieel overzicht

LASTEN

De lasten laten een daling van € 56.000 zien ten opzichte van de begroting 2025. In 2025 waren meer gemeentelijke uren noodzakelijk in verband met de werkzaamheden voor het stedenbouwkundig plan dat door ontwikkelaar werd opgesteld dat moest worden getoetst. Daarnaast is de anterieure overeenkomst in concept opgesteld. In 2026 is deze inzet in iets mindere mate nodig wat resulteert in iets lagere lasten.

BATEN

Het verschil van € 51.000 aan lagere baten in de begroting 2026 versus 2025 wordt veroorzaakt door een afname van de lasten met € 56.000 en een verlaging van de post Niet verhaalbaar met € 5.000 ten opzichte van 2025.

Meerjarig is te zien dat er vanaf 2026 tot en met 2029 in totaal € 582.000 aan historische plankosten ontvangen gaat worden na het afsluiten van een anterieure overeenkomst. De historische plankosten van € 116.000 komen jaarlijks ten gunste van de reserve gebiedsontwikkeling.

De mutaties op de reserves worden verantwoord in het onderdeel 3.3.4 Gebiedsontwikkeling algemeen.

Indicator Entrada; aantal woningen

De woningbouw is nog niet gestart.

3.3.3 De Nieuwe Kern

Wat willen we bereiken en wat gaan we ervoor doen?

Het toekomstbeeld voor De Nieuwe Kern (hierna DNK) is een duurzame gemengde wijk waarin gewoond, gewerkt en gesport kan worden en waar voldoende voorzieningen zijn, zoals vastgelegd in de Structuurvisie en MER die in 2021 en in het Stedenbouwkundig Raamwerk en programma die in 2024 zijn vastgesteld door de gemeenteraad.

De basis voor dit proces is het Afsprakenkader Ontwikkelstrategie die eind 2021 getekend is (opvolger van de samenwerkingsovereenkomst uit 2017) met de grondeigenaren van DNK. Hierin zijn ook afspraken vastgelegd over kostenverhaal. Sinds 2020 worden de reële plankosten jaarlijks verrekend met de grondeigenaren. Het Afsprakenkader Ontwikkelstrategie wordt opgevolgd door de Uitvoeringsovereenkomst en anterieure overeenkomsten. Hierin worden nadere afspraken gemaakt over wie wat doet en wie wanneer waarin investeert. Ook worden hierin de afspraken vastgelegd over de verrekening van de plankosten die door Ouder-Amstel gemaakt worden. Uitgangspunt hierbij blijft jaarlijkse verrekening van de reële kosten.

De historische kosten en opbrengsten van de gemeente (2010 tot en met 2019), waarvoor nog geen bijdrage werd ontvangen, staan nog op de balans en zijn niet ten laste van het resultaat gebracht; de afspraak is dat alle kosten op de balans in een later stadium door de grondeigenaren worden vergoed. De afspraken hierover zijn vastgelegd in het Afsprakenkader Ontwikkelstrategie. De van 2010 tot 2019 gemaakte kosten (in totaal 2,2 miljoen) zijn hierin geaccordeerd als later te verhalen. Met de Uitvoeringsovereenkomst en daarna te sluiten anterieure overeenkomsten tussen de gemeente en de grondeigenaren ontstaat duidelijkheid over het moment van de betaling van de gemaakte kosten.

We verwachten dat we jaarlijks een bedrag van maximaal € 135.000 niet kunnen verhalen, hetgeen ten laste van het resultaat wordt gebracht. Dit betreft voornamelijk de inzet die nodig is om initiatieven of producten onafhankelijk en objectief te kunnen beoordelen en benodigd beleid te maken of actualiseren. Daarnaast worden hiermee kosten voor deelname aan regionale marketing en representatie zoals de Provada gedekt.

Ouder-Amstel heeft een publiekrechtelijke rol en neemt hierbij niet een rol in om actief de gebiedsontwikkeling ter hand te nemen. In de kern bezien, betekent dit dat iedere grondeigenaar zijn/haar gronden tot ontwikkeling brengt binnen het gestelde plankader van DNK. Daarbij maakt elke grondeigenaar als planinitiatiefnemer anterieure afspraken met Ouder-Amstel. Via de anterieure overeenkomsten worden de gemeentelijke plankosten die wettelijk verhaalbaar zijn volledig gedekt. Voor de snelheid van de planontwikkeling en de deelprojecten is de gemeente afhankelijk van de aanpak en het tempo van de grondeigenaren/initiatiefnemers.

In 2026 kunnen de eerste anterieure overeenkomsten voor de deelgebieden worden gesloten. Vervolgens kan voor de eerste deelgebieden de partiele herziening van het Omgevingsplan of een Wabo afwijkingprocedure voorbereid gaan worden.

De omgevingsvergunning van de realisatie van de Smart Mobility Hub (SMH) kan in 2026 worden afgegeven. Na de engineering en voorbereiding kan dan de bouw beginnen. Het verleggen van de 150 kV leidingen en de waterkering is technisch uitgewerkt en de planologische procedures kunnen in 2026 doorlopen worden, waarna gestart kan worden met de uitvoering. De planvorming en vergunningsaanvragen van Ajax voor de vernieuwing van de huidige trainingslocatie De Toekomst worden voortgezet. Met ProRail en andere partners wordt overleg voortgezet over de verbetering van station Duivendrecht.

Met VolkerWessels wordt gewerkt aan de planuitwerking van deelgebied Toekomstkwartier en de juridisch-planologische aanpak voor dit deelgebied. Met Amsterdam wordt gewerkt aan de planuitwerking van deelgebied Tuinenkwartier en de partiele herziening Omgevingsplan voor dit deelgebied. Voor de gronden in bezit van NS geldt dat de ontwikkeling een langer tijdpad kent.

Om de ontwikkeling van DNK mogelijk te maken, is het nodig om op een hoger schaalniveau de ontwikkeling te borgen. Op rijksniveau zijn vooral de keuzes over de regulering van de woningmarkt bepalend voor de haalbaarheid van de ontwikkeling. Beïnvloeding hiervan loopt via de MRA. Op MRA en provinciaal niveau moet DNK geborgd worden in de uitwerkingen van de NOVEX, het directeurenoverleg versnelling woningbouw en in andere processen aan de orde gesteld worden. Subsidies voor extra ambtelijke inzet kunnen alleen worden verkregen als hieraan actief wordt deelgenomen. De keuzes over luchtvaart en met name de inhoud van het LIB zijn bepalend voor de ruimtelijke mogelijkheden voor woningbouw. Samen met de regio wordt geprobeerd

dit te beïnvloeden door deel te nemen in een werkgroep die aanpassingen van deze regelgeving bespreekt met het ministerie. De provincie voert hierover de regie.

Wat mag het kosten?

De Nieuwe Kern	R2024	B2025	B2026	B2027	B2028	B2029
Lasten	939	1.038	764	661	626	614
Baten	926	963	629	526	491	479
Saldo baten en lasten	-13	-75	-135	-135	-135	-135
Toevoegingen aan reserves	0	0	0	0	0	0
Onttrekkingen aan reserves	0	0	0	0	0	0
Saldo reserves	0	0	0	0	0	0
Saldo	-13	-75	-135	-135	-135	-135

Toelichting Financieel overzicht

LASTEN

Het verschil van € 273.885 aan lagere lasten in de begroting 2026 versus 2025 wordt grotendeels veroorzaakt doordat steeds meer overkoepelende werkzaamheden (zoals gezamenlijke onderzoeken) worden afgerond en de overkoepelende regie weer door de gemeente zelf gedaan kan worden, waardoor minder inhuur en opdrachten aan derden nodig is in 2026.

BATEN

Het verschil van € 333.976 aan lagere baten in de begroting 2026 versus 2025 wordt veroorzaakt door:

- De lasten van DNK overkoepelend worden verlaagd (zie toelichting bij de lasten) en doordat alleen de werkelijke kosten worden doorgerekend zijn de baten evenredig aangepast.
- Daarnaast geeft de vergoeding onder andere MRA flexibele schil een verlaging van baten, omdat de bijdrage voor 2026 nog niet bekend is en dus nog niet is meegenomen in de begroting.

Indicatoren De Nieuwe Kern: aantal woningen

De bouw van 330 flexwoningen is gestart en deze worden in 2026 opgeleverd.

3.3.4 Werkstad OverAmstel

Wat willen we bereiken en wat gaan we ervoor doen?

Voor Werkstad OverAmstel is de afgelopen jaren het ruimtelijk beleid vastgesteld om het bedrijventerrein Amstel Business Park Zuid, om te vormen tot een gemengd, stedelijk gebied. In 2025 is de actualisatie van de 'Richtlijnen voor ontwikkeling' voortgezet welke in 2026 wordt afgerond met besluitvorming. In samenwerking met gemeente Amsterdam en de diverse initiatiefnemers wordt verder gewerkt aan de lopende ontwikkelingen in de deelgebieden Werkstad Noord, Zuid en Weespertrekvaart.

Omdat de ontwikkeling van de Werkstad OverAmstel plaatsvindt per kavel, is de voortgang van de ontwikkelingen afhankelijk van initiatieven vanuit de markt. De gemeentelijke inzet, planvorming en investeringen bewegen hierin mee en zijn daarom beperkt te voorspellen. In alle Startovereenkomsten en overeenkomsten Kostenverhaal