



Kerkbrug

Gemeente Ouder-Amstel Programmabegroting 2026-2029

19-11-2025

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

(voorheen anterieure overeenkomsten) die worden gesloten, spreken we af dat de ontwikkelaar de werkelijke, verhaalbare plankosten van de gemeente vergoed. Daarmee is de inzet van de gemeente voor de verschillende ontwikkellocaties financieel gedekt. In de Overeenkomsten Kostenverhaal wordt naast de plankosten ook met grondeigenaren een exploitatiebijdrage afgesproken voor de investeringen die binnen Werkstad OverAmstel nodig zijn. In geval van erfpachtkavels verloopt dit via de erfpacht met Amsterdam. Ook wordt in de overeenkomst Kostenverhaal een bijdrage afgesproken voor de in het verleden gemaakte kosten door de gemeente.

Werkstad Noord

In Werkstad Noord betreft het in ieder geval de ontwikkelingen van Amstel Discovery District en Inici (voorheen VMK). Ook wordt hier een plan gemaakt voor de inrichting van de openbare ruimte in samenwerking met Amsterdam.

Werkstad Zuid

In Werkstad Zuid is de vergunningprocedure voor de hotel- en broedplaatsontwikkeling 'De Centrale' (Kavel 1) van de gemeente Amsterdam afgerond, evenals de eerste fase van de vergunning (BOPA) voor hotel- en kantoorontwikkeling 'Mate' op de hoek van de Van der Madeweg bij het metrostation. Voor Kavel 3, in bezit van Amsterdam, wordt vanaf 2026 een tender voorbereid om een marktpartij te selecteren. Met de eigenaar van de Makro kavel, Metro Properties, is in 2025 een overeenkomst gesloten over een onderzoek naar de mogelijkheden om ook in Werkstad Zuid wonen mogelijk te maken. De resultaten van dit onderzoek worden in 2026 verwerkt in de actualisatie van de Richtlijnen. Of en hoe Metro Properties de kavel de komende jaren daadwerkelijk gaat ontwikkelen hangt af van de uitkomst van het onderzoek en de geactualiseerde Richtlijnen.

Verder wordt onder meer verder gewerkt aan de ontwikkeling van short stay studentenhuisvesting op Van der Madeweg 18 en het studentenhotel in het leegstaande gebouw op Van der Madeweg 41, waarvoor de eigenaar een aangepast plan heeft laten maken.

Met gemeente Amsterdam wordt de samenwerking voortgezet voor het project De Nieuwe A2 Entree, die in de toekomst aangesloten wordt op de Joan Muyskenweg in Ouder-Amstel. Vooruitlopend daarop wordt door Amsterdam gewerkt aan de herinrichting van de Joan Muyskenweg tussen de metro en de Van der Madeweg. We verkennen samen met Amsterdam of het deel van de Van der Madeweg tussen de Joan Muyskenweg en Spaklerweg, anders kan worden ingericht voor meer groen en sportfuncties.

Weespertrekvaart

In Weespertrekvaart is de bouw van de Dialogue in volle gang. Deze duurt tot halverwege 2027. In 2026 start naar verwachting de bouw van de uitbreiding van het bestaande Bastion Hotel.

Met de nieuwe eigenaar van het woningbouwproject 'The Move' (voorheen The City) werken we aan de verdere ontwikkeling en vergunningprocedures. Voor de kavels aan de Joop Geesinkweg 125-129, 140 en 501-801 werken we aan Ruimtelijke Plannen en Overeenkomsten kostenverhaal.

Duivendrechtsevaart

Tegen de bestemmingsplannen Duivendrechtsevaart Noord-Water en Duivendrechtsevaart Zuid is beroep aangetekend bij de Raad van State. Afhankelijk van de uitspraak wordt in 2026 begonnen met het proces voor de verplaatsing van zes

woonboten naar de Pieter Braaijweg. Deze worden in 2027 daadwerkelijk verplaatst. Volgens afspraken met de bewoners en de gemeente Amsterdam komen deze kosten voor rekening van de gemeente.

In overleg met Amsterdam en de bewoners hopen we te kunnen komen tot een ontwerp voor de openbare ruimte aan de Willem Fenengastraat waar alle belanghebbenden zich in kunnen vinden. De aanleg hiervan loopt bij voorkeur parallel aan de realisatie van de nieuwbouw.

Wat mag het kosten?

Werkstad Overamstel	R2024	B2025	B2026	B2027	B2028	B2029
Lasten	3.527	1.003	912	2.844	750	722
Baten	3.259	611	594	2.462	475	449
Saldo baten en lasten	-268	-391	-318	-382	-275	-272
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	-268	-391	-318	-382	-275	-272

Toelichting Financieel overzicht

LASTEN

Het verschil van € 91.000 aan lagere lasten in de begroting 2026 versus 2025 wordt veroorzaakt doordat in 2025 extra advieskosten zijn gemaakt voor de actualisatie van de Richtlijnen voor Ontwikkeling. Ook zijn de verwachte kosten voor externe inhuur lager omdat meer gebruik kan worden gemaakt van interne medewerkers.

Het verschil van € 1.932.000 aan hoger lasten in de begroting 2027 versus 2026 wordt grotendeels veroorzaakt door het doorbetalen aan Amsterdam van de ontvangen exploitatiebijdrage voor het project Amstel Design District. Amsterdam gebruikt deze bijdrage voor het herinrichten van de openbare ruimte. Daarnaast worden in dit jaar ook kosten voorzien voor het verplaatsen van woonboten.

BATEN

Het verschil van € 17.000 aan lagere baten in de begroting 2026 versus 2025 wordt veroorzaakt door een andere samenstelling van het projectteam. Dit leidt tot een gemiddeld lager uurtarief van de uren die worden doorbelast aan de initiatiefnemers.

Het verschil van € 1.868.000 aan verwachte hogere baten in de begroting 2027 versus 2026 wordt veroorzaakt door de te ontvangen exploitatiebijdrage voor het project Amstel Design District voor de herinrichting van de openbare ruimte. Dit bedrag wordt overgemaakt aan Amsterdam, die verantwoordelijk is voor de openbare ruimte in het gebied, een en ander is per saldo dus neutraal.

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

Indicatoren Werkstad OverAmstel:aantal woningen

In het project Dialogue zijn 472 woningen in aanbouw. Deze worden in 2027 opgeleverd.