



Kerkbrug

Gemeente Ouder-Amstel Programmabegroting 2026-2029

19-11-2025

aanvraag omgevingsvergunning. De resultaten van de participatie worden hierin meegenomen. In 2026 zal een overeenkomst kostenverhaal worden gesloten.

Prinses Beatrixlaan

Net als bij de Holendrechteweg 10-12 is gedaan worden ook deze gronden met een tender verkocht. De randvoorwaarden hiervoor komen begin 2026 gereed zodat daarna de tender vorm kan gaan krijgen. De opbrengsten zijn nu nog niet betrouwbaar te ramen en niet zeker is in welk jaar deze gaan vallen. In 2026 zal dit wel duidelijk zijn en worden de opbrengsten opgenomen.

Voormalige Rabobank

Nu het Centrumplan in uitvoering is genomen was er in 2025 aanleiding voor hernieuwd overleg met de eigenaar van deze locatie. Dit heeft geleid tot het sluiten van een startovereenkomst om te gaan verkennen of er een plan mogelijk is dat zowel voor de gemeente als voor de eigenaar acceptabel kan zijn. Naar verwachting zal in 2026 een opzet hiervan door de initiatiefnemer in de participatie kunnen worden gebracht.

Tender twee woningen Holendrechteweg 10-12

De tender heeft in 2025 geleid tot de verkoop van de grond aan de winnaar van de tender. Deze nieuwe eigenaar ontwikkelt in 2026 het plan verder binnen de eisen die hieraan via de tender door de gemeente zijn gesteld. Dit zal leiden tot een planologische procedure. De eenmalige opbrengsten van de grondverkoop zijn in 2025 geboekt. De kosten van dit project lopen nog enkele jaren door en zijn dan ook meerjarig opgenomen.

A9

Voor het project verbreding A9 tussen Badhoevedorp en Holendrecht zijn de gemeente en Rijkswaterstaat een Erratum op de bestuurlijke overeenkomst overeengekomen. In het erratum zijn afspraken vastgelegd met betrekking tot een financiële bijdrage aan de gemeente voor het uitvoeren van gemeentelijke taken. Deze bijdrage is meerjarig en loopt nog een jaar ervan uitgaand dat het Rijk de A9 volgens planning oplevert. Voor het jaar 2026 is dit nog € 15.000.

Wat mag het kosten?

Voor alle projecten zijn deelbegrotingen opgenomen waarin de te besteden tijd en andere te maken kosten zijn begroot. Inkomsten komen uit overeenkomsten met kostenverhaal en uit grondverkoop. De lasten en baten lijken veel lager dan in 2025 maar dit beeld in de tabel komt doordat maar een deel van de projecten uit de administratie van Ruimte naar Gebiedsontwikkeling is overgezet, namelijk alleen die projecten waar vastgoed en het maken van contractafspraken in voorkomt. Openbare Ruimte projecten zoals het Centrumplan blijven bij programma Ruimte.

RO Projecten	R2024	B2025	B2026	B2027	B2028	B2029
Lasten	2.504	4.034	1.448	1.224	769	418
Baten	2.497	4.555	1.227	978	790	267
Saldo baten en lasten	-7	521	-221	-246	21	-151
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	-7	521	-221	-246	21	-151

Toelichting op de financiële tabel

LASTEN

In 2026 worden er € 2.426.000 lagere lasten verwacht dan in 2025. Dit wordt veroorzaakt door de volgende ontwikkelingen:

- Het project tweede lift NS station Duivendrecht is in 2025 opgeleverd. Voor dit project worden in 2026 nauwelijks lasten meer gemaakt. Dit zorgt voor ongeveer € 700.000 lagere lasten in 2026.
- Het project Flexwonen DNK: In 2025 zijn er hoge lasten begroot voor het bouwrijp maken. In 2026 worden deze lasten niet meer verwacht omdat dit dan al is gerealiseerd. Dit zorgt voor ongeveer € 900.000 lagere lasten in 2026.
- Het project Van der Looskwartier is in 2025 goeddeels afgerond. Voor dit project worden in 2026 nauwelijks lasten meer gemaakt. Dit zorgt voor ongeveer € 750.000 lagere lasten in 2026.
- Diverse kleinere verschillen op andere projecten die zorgen voor ongeveer € 75.000 lagere lasten in 2026.

BATEN

In 2026 worden er € 3.068.000 lagere baten verwacht dan in 2025. Dit wordt veroorzaakt door de volgende ontwikkelingen:

- Het project tweede lift NS station Duivendrecht is in 2025 opgeleverd. Voor dit project worden in 2026 geen baten meer verwacht uit inkomensoverdrachten en overige bijdragen. Dit zorgt voor ongeveer € 700.000 lagere baten in 2026.
- Het project Flexwonen DNK: In 2025 zijn er hoge lasten begroot voor het bouw- en woonrijp maken. Hiervoor ontvangt de gemeente inkomsten vanuit inkomensoverdrachten en investeringsbijdragen vanuit het Rijk. In 2026 worden deze baten niet meer verwacht omdat eea al is gerealiseerd. Dit zorgt voor ongeveer € 900.000 lagere baten in 2026.
- Het project Van der Looskwartier is in 2025 afgerond. Voor dit project worden in 2026 baten meer verwacht. Dit zorgt voor ongeveer € 750.000 lagere baten in 2026.
- Incidentele grondverkoop op de Holendrechteweg zorgt in 2025, zorgt in 2026 voor ongeveer € 660.000 lagere baten.
- Diverse kleinere verschillen op andere projecten die zorgen voor ongeveer € 58.000 lagere baten in 2026.

Voor 2026 is de verwachting dat de lasten en de baten nagenoeg in evenwicht zullen zijn. Dit beeld is er in hoofdlijnen ook structureel doordat er nu wordt gestuurd op vroegtijdig sluiten van overeenkomsten inclusief het kostenverhaal en er incidenteel inkomsten uit grondverkoop zijn.

3.3.6 Beleidskaders Gebiedsontwikkeling en RO-projecten

Kaderstellende documenten

- Beeldkwaliteitsplan Werkstad OverAmstel (raadsbesluit 2021).
- Richtlijnen voor Ontwikkeling Werkstad OverAmstel (raadsbesluit 2019)
- Stedenbouwkundige visie Entrada (raadsbesluit 2023).
- Mobiliteitsprogramma Zuidoostflank (raadsbesluit 2023)
- Beleid voor de maatschappelijke voorzieningen (raadsbesluit 2024)
- Stedenbouwkundig Raamwerk DNK (raadsbesluit 2024)
- Structuurvisie De Nieuwe Kern met bijbehorende MER (raadsbesluit 2021)