



# **Gemeente Ouder-Amstel Programmabegroting 2025-2028**

**17-12-2024**



historische plankosten ontvangen gaat worden na het afsluiten van een anterieure overeenkomst. Voorlopig is de aanname hierover dat, ten opzichte van de begroting 2024 (jaarlijks) een toename van € 116.000 ontstaat. Dit positieve saldo komt jaarlijks ten gunste van de Reserve gebiedsontwikkeling komen.

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

### **Beleidskaders**

- Programma van Eisen voor de ontwikkeling van Entrada, vastgesteld door gemeenteraad Ouder-Amstel d.d. 13 juni 2019.
- Voorlopig exploitatiemodel, vastgesteld door gemeenteraad Ouder-Amstel d.d. 19 mei 2020
- De stedenbouwkundige visie, vastgesteld door de gemeenteraad Ouder-Amstel d.d. 27 februari 2023.

### **Indicatoren Entrada**

2025:

- Vaststellen stedenbouwkundig plan
- ondertekenen overeenkomstkostenverhaal
- start planologische procedure

2027:

- start realisatie eerste fase.

## **3.3.2 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 + 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. Dit is het laatste contract dat met alle eigenaren tegelijk wordt gesloten. In de Uitvoeringsovereenkomst worden nadere afspraken gemaakt over wie wat doet en wie wanneer waarin investeert. Hierin worden ook de afspraken vastgelegd over de verrekening van de plankosten die door Ouder-Amstel gemaakt worden voor overkoepelende werkzaamheden (DNK als geheel). Uitgangspunt hierbij blijft jaarlijkse verrekening van de reële kosten. In de Uitvoeringsovereenkomst wordt ook de systematiek vastgelegd voor de verrekening van de plankosten die gemaakt gaan worden voor de gefaseerde realisatie in deelgebieden. Ook hierbij is het uitgangspunt verrekening van de reële uren met de

betreffende grondeigenaar/ontwikkelaar, nader uit te werken en vast te leggen in de hiervoor te sluiten anterieure overeenkomsten.

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 € 100.000 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.

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 2025 kan de Uitvoeringsovereenkomst, nadat in 2024 de goedkeuringsprocedure bij elk van de tekenende partijen is doorlopen, worden ondertekend. Vervolgens kunnen ook de eerste anterieure overeenkomsten voor de deelgebieden worden gesloten. Vervolgens kan voor de eerste deelgebieden de partiele herziening van het Omgevingsplan voorbereid gaan worden.

De omgevingsvergunning van de realisatie van de Smart Mobilty Hub (SMH) kan in 2025 worden afgegeven. Na de engineering en voorbereiding kan de bouw beginnen. Het verleggen van de 150 kV leidingen en de waterkering wordt technisch uitgewerkt. De planvorming en vergunningsaanvragen van Ajax voor de vernieuwing van de huidige trainingslocatie De Toekomst wordt 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 partiele herziening Omgevingsplan voor dit deelgebied. Met Amsterdam wordt gewerkt aan de planuitwerking van deelgebied Tuinenkwartier en de partiele herziening Omgevingsplan voor dit deelgebied. Met NS wordt gewerkt aan de anterieure overeenkomst, tenderstrategie en de partiele herziening Omgevingsplan voor dit deelgebied.

In 2024 is de uitvoering gestart met de realisatie van alternatief p-bus en het bouwrijp maken voor de 330 flexwoningen. De kosten hiervoor en de uit subsidie verwachte opbrengsten zijn opgenomen in de begroting en zullen naar verwachting in evenwicht zijn. De realisatie vindt verder in 2025 plaats.

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 verstedelijkingsstrategie, 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               | R2023     | B2024     | B2025       | B2026       | B2027       | B2028       |
|------------------------------|-----------|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Lasten                       | 1.676     | 2.611     | 758         | 1.560       | 536         | 532         |
| Baten                        | 1.724     | 2.632     | 616         | 1.418       | 394         | 391         |
| <b>Saldo baten en lasten</b> | <b>48</b> | <b>21</b> | <b>-142</b> | <b>-142</b> | <b>-142</b> | <b>-142</b> |
| Toevoegingen aan reserves    | 0         | 0         | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Onttrekkingen aan reserves   | 0         | 0         | 0           | 0           | 0           | 0           |
| <b>Saldo reserves</b>        | <b>0</b>  | <b>0</b>  | <b>0</b>    | <b>0</b>    | <b>0</b>    | <b>0</b>    |
| <b>Saldo</b>                 | <b>48</b> | <b>21</b> | <b>-142</b> | <b>-142</b> | <b>-142</b> | <b>-142</b> |

### Toelichting Financieel overzicht

#### LASTEN

Het verschil van **€ 1.853.000** aan lagere lasten in de begroting 2025 versus 2024 wordt grotendeels veroorzaakt door:

- OP basis van de afspraken over de verdeling van de werkzaamheden tussen de grondeigenaren en de gemeente, en een kleine verschuiving van inhuur naar vaste medewerkers, vallen zowel aan de lasten- als de batenzijde in begroting 2025 **€434.000** lager uit dan 2024. Dit is dus budgetneutraal.
- De lasten van Flexwonen dalen met **€ 1.432.000** in 2025 ten opzichte van 2024; naar verwachting realiseren we de kosten met betrekking tot het bouwrijp en woonrijp maken in 2024.

Het restant verschil is < € 25.000 en wordt derhalve niet nader toegelicht.

#### BATEN

Het verschil van **€ 2.016.000** aan lagere baten in de begroting 2025 versus 2024 wordt veroorzaakt door:

#### Lagere baten (€2.051.000):

- De baten van DNK overkoepelend worden verlaagd met **€ 434.000** (zie toelichting bij de lasten).
- Het verschil bij Flexwonen wordt onder andere veroorzaakt door een daling van de baten met **€ 1.432.000** (zie toelichting bij de lasten).