

The background of the cover is a photograph of a river in the foreground, with a row of houses and trees along the bank. The sky is filled with large, white, fluffy clouds. A large, white, wavy graphic element, similar to the one in the logo, curves across the right side of the page, partially overlapping the text.

# **Gemeente Ouder-Amstel Programmabegroting 2023-2026**

**15-11-2022**

tekenen van een overeenkomst met één van de grondeigenaren. De budgetten in 2022 zijn om o.a. die redenen naar beneden bijgesteld. In 2023 wordt verder gegaan met de ontwikkeling van Entrada onder andere met het opstellen stedenbouwkundig plan. Hierdoor nemen de lasten aanzienlijk toe en zien wij een toename van kosten interne uren en bijbehorende overhead respectievelijk € 51.000 en € 42.000. Deze toename is gevolg van het aanstellen van een interne projectleider in plaats van externe inhuur. Samenvoegen van juridische kosten en overige adviezen derden zorgt per saldo voor een toename aan kosten van € 35.000 ten opzichte van 2022 voor het ondersteunen bij onderzoeken en juridische advisering. Overige kleine verschillen per saldo budgettair neutraal € 0.

#### **BATEN**

Kosten worden gedekt door bijdragen van de grondeigenaren. Per saldo toename van € 128.000. Hierdoor is het saldo van de baten en lasten budgettair neutraal.

Meerjarig is te zien dat in 2025 en 2026 een voordeel is van respectievelijk € 237.000 en € 138.000. Dit betreft te ontvangen historische plankosten.

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

#### **Beleidskader**

Programma van Eisen voor de ontwikkeling van Entrada, vastgesteld door gemeenteraad Ouder-Amstel d.d. 13 juni 2019.

#### **Indicatoren Entrada**

Vaststellen stedenbouwkundige visie 2023, vaststellen stedenbouwkundig plan 2024, vaststellen omgevingsplan 2025, realisatie eerste fase vanaf 2026.

### **3.3.2 De Nieuwe Kern**

#### **Wat willen we bereiken en wat gaan we ervoor doen?**

##### **De Nieuwe Kern**

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 + MER die in 2021 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 is getekend. Het Afsprakenkader Ontwikkelstrategie wordt eind 2022/begin 2023 opgevolgd door de Uitvoeringsstrategie, waarin nadere afspraken worden gemaakt over wie wat doet en wie wanneer waarin investeert. Dit is het laatste contract dat met alle eigenaren tegelijk wordt gesloten.

De historische kosten en opbrengsten van de gemeente (2010 t/m 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 tot nu toe gemaakte kosten zijn hierin geaccordeerd als later te verhalen. Met de Uitvoeringsstrategie 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.

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 op basis van een voorlopig stedenbouwkundig ontwerp (naar verwachting het komende jaar met VolkerWessels voor de Borchland-locatie, en met Amsterdam voor een eerste deelgebied). Via de anterieure overeenkomsten zijn 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.

De tijdelijke sportvoorzieningen op het voormalige slibdepot worden in 2023 door initiatiefnemer Amsterdam in gebruik genomen. De planvorming voor de Smart Mobilty Hub (SMH) zal voortgezet worden (gebouw en openbare ruimte) en de locatie wordt gefaseerd bouwrijp gemaakt. Het verleggen van de 150 kV leidingen en de waterkering wordt technisch voorbereid. 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.

Voor de flexwoningen (tijdelijke woningen, maximaal 15 jaar) op huidig P Bus zijn subsidies toegekend (van respectievelijk het Rijk, de provincie en gemeente Amsterdam) die we uitgeven aan grondhuur, plankosten, bouwrijp maken en inrichten openbare ruimte. De corporaties maken bouwplannen voor deze ontwikkeling. Wij huren de gronden van Amsterdam en verhuren deze weer door aan de corporaties. Ouder-Amstel is initiatiefnemer van dit tijdelijke project met de toegekende subsidies als dekking van de kosten.

### Wat mag het kosten?

De Nieuwe Kern	R2021	B2022	B2023	B2024	B2025	B2026
Lasten	1.052	1.591	2.128	1.554	1.734	1.630
Baten	1.103	1.551	2.028	1.354	1.534	1.430
<b>Saldo baten en lasten</b>	<b>51</b>	<b>-40</b>	<b>-100</b>	<b>-200</b>	<b>-200</b>	<b>-200</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>51</b>	<b>-40</b>	<b>-100</b>	<b>-200</b>	<b>-200</b>	<b>-200</b>

### Toelichting Financieel overzicht

#### LASTEN

Het Afsprakenkader Ontwikkelstrategie wordt begin 2023 opgevolgd door de Uitvoeringsstrategie, waarin nadere afspraken worden gemaakt over wie wat doet en wie wanneer waarin investeert. Op basis van voorgaande is voor De Nieuwe Kern (DNK) een actualisatie gemaakt en dit laat een toename van € 537.000 zien aan de lastenzijde ten opzichte van 2022.

Deze toename wordt met name veroorzaakt bij de DNK bijdragen grondeigenaren ook bij