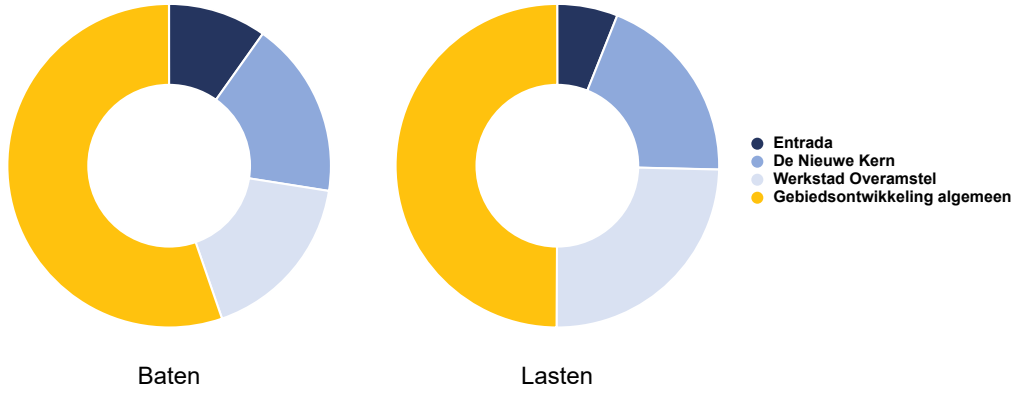
Gemeente Ouder-Amstel
Programmabegroting 2025-2028

17-12-2024

3.3 Gebiedsontwikkeling

De gemeente zal in de komende jaren sterk gaan groeien doordat er naar de huidige verwachtingen circa 9.000 woningen bijgebouwd zullen gaan worden. In combinatie met de woningbouw zin ook voorzieningen zoals scholen en een nieuw wijkwinkelcentrum nodig. Deze grote ontwikkelopgave is ruimtelijk ingedeeld in drie ontwikkelgebieden: De Nieuwe Kern, Werkstad OverAmstel en Entrada. Vanqege de omvang van de opgave in relatie tot de huige omvang van de gemeente is er voor gekozen om een apart programma gebiedontwikkeling op te nemen in de begroting. In dit programma wordt per ontwikkelgebied ingegaan op de ambitie voor het komend jaar.

Verdeling baten en lasten programma Gebiedsontwikkeling over thema's



3.3.1 Entrada

Wat willen we bereiken en wat gaan we ervoor doen?

Met de transformatie van Entrada van kantorencomplex naar woongebied wil Ouder-Amstel een bijdrage leveren aan de woningbouwopgave van de gemeente én de regio.

Voor deze gebiedsontwikkeling is reeds een programma van eisen en een stedenbouwkundige visie vastgesteld door de gemeenteraad (zie onderstaand bij ‘Beleidskaders’).

In 2023 er een begin gemaakt met het stedenbouwkundig plan. Het streven is om het stedenbouwkundig plan in 2024 af te ronden en in 2025 ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen. Ook wordt eind 2024 gestart met het opstellen van een overeenkomst kostenhaal (voorheen anterieure overeenkomst), waarin afspraken worden vastgelegd over onder andere werkverdeling, kostenverhaal, planschade en het (met het stedenbouwkundig plan vast te leggen) programma. Deze overeenkomst is voorwaardelijk voor het starten van de benodigde planologische procedure(s).

De verantwoordelijkheid voor de opdracht en kosten voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan en de (documenten voor de) planologische procedure(s) ligt bij de ontwikkelaar. De gemeente begeleidt en toetst deze plannen en maakt dus voornamelijk kosten op het gebied van ambtelijke uren. Om de plannen te toetsen, schakelt de gemeente adviseurs in.

De kosten voor de ambtelijke inzet en het inschakelen van de diverse adviseurs door de gemeente voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan worden gedekt door de gesloten samenwerkingsovereenkomst op 14 juni 2023 met Redevco Living (voorheen LIFE Europe). Deze ontwikkelaar heeft het merendeel van het eigendom in bezit. In de overeenkomst staan onder andere afspraken over de vergoeding van de gemeentelijke plankosten.

Daarnaast wordt er structureel een bedrag ad € 10.000 opgenomen als niet verhaalbare kosten. Dit is bestemd voor gemeentelijk beleid dat gemaakt moet worden voor de gebiedsontwikkeling. Aangezien beleid maken een gemeentelijke taak is, kan dit niet op de ontwikkelaar verhaald worden.

Op het moment dat in 2025 de overeenkomst kostenverhaal wordt gesloten, kunnen ook afspraken gemaakt worden over de historische plankosten. Deze bedragen circa € 580.000 (tot en met eind 2022). Deze worden op basis van de opbrengstpotentie verhaald op de ontwikkelaars. Naar verwachting kunnen de historische plankosten in 2027/2028 verhaald worden.

Momenteel wordt voor de ontwikkeling van Entrada samengewerkt met één van de twee eigenaren van Entrada. Het is de ambitie om tot één integrale ontwikkeling te komen dat gefaseerd kan worden gerealiseerd. Gesprekken hierover zijn gaande. Omdat het nu nog niet in te schatten is of de eigenaar met het minste aandeel grondeigendom gaat meewerken, is in de begroting rekening gehouden met een scenario waarbij meer tijd en kosten zitten in de integrale ontwikkeling van Entrada en het niet soepel verlopen van de samenwerking tussen/met de twee eigenaren. Op het moment dat blijkt dat beide eigenaren onderling akkoord zijn over de randvoorwaarden voor de ontwikkeling, kunnen tijd en kosten bijgesteld worden in een bestuursrapportage of een volgende begroting.

Wat mag het kosten?

Entrada	R2023	B2024	B2025	B2026	B2027	B2028
Lasten	123	275	237	174	170	214
Baten	587	265	343	280	276	320
Saldo baten en lasten	**464**	**-10**	**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	**464**	**-10**	**106**	**106**	**106**	**106**

Toelichting Financieel overzicht
LASTEN
De lasten laten een daling van € 38.000 zien ten opzichte van de begroting 2024.
Dit wordt met name veroorzaakt door lagere kosten op inhuur van derden en overige diensten derden vanwege nieuwe ontwikkelingen met betrekking tot de werkzaamheden en gemeentelijke inzet in 2025 en het sluiten van de anterieure overeenkomst

BATEN
Het verschil van € 78.000 aan hogere baten in de begroting 2025 versus 2024 wordt veroorzaakt door een afname van de baten met eveneens € 38.000 in combinatie met een toename van de baten als gevolg van het effectueren van de afspraak over het gefaseerd in rekening brengen van de historische plankosten.

Meerjarig is te zien dat er vanaf 2025 en verder (2029) in totaal € 582.000 aan