Gemeente Ouder-Amstel
Programmabegroting 2025-2028

17-12-2024

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

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