

Jaarstukken Ouder-Amstel 2024

07-11-2025

2.3.1 Entrada

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

Wat wilden we bereiken en wat hebben we gedaan?

Doelstelling	Entrada transformeren voor wonen
Wat wilden we doen?	• Het doel voor 2024 is het vaststellen van het stedenbouwkundigplan door de gemeenteraad, het sluiten van een anterieure overeenkomst en het opstarten van de planologische procedure(s). Hiermee wordt een grote stap gezet in de bijdrage van onze gemeente aan de woningbouwopgave. • De opdracht en kosten voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan en 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 heeft het meerendeel van het eigendom in bezit. In de overeenkomst staan onder andere afspraken over de vergoeding van de gemeentelijke plankosten. Daarnaast is een bedrag opgenomen als niet verhaalbaar. 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 2024 een anterieure overeenkomst met deze ontwikkelaar wordt gesloten, kunnen ook afspraken gemaakt worden over de historische plankosten. Momenteel bedragen deze historische plankosten circa € 580.000 (tot en met eind 2022). Deze zal op de ontwikkelaars verhaald worden op basis van de opbrengstpotentie. De kosten worden daadwerkelijk verhaald als er een planologisch vastgesteld kader is voor de ontwikkeling van Entrada. Naar verwachting kunnen daarom de historische plankosten in 2025/2026 verhaald worden. • Momenteel wordt voor de ontwikkeling van Entrada alleen samengewerkt met één van de twee eigenaren van Entrada. Het is de ambitie is om met beide eigenaren tot een plan te komen dat gefaseerd kan gaan worden gerealiseerd en 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 de eerste of tweede bestuursrapportage.
Wat hebben we ervoor gedaan?	• De samenwerkingsovereenkomst is verlengd waarbij partijen nogmaals onderstreept hebben om tot realisatie te willen komen. Hiermee is de mogelijkheid voor eenzijdige opzegging, die ontstond door verlopen deadlines, vervallen. De gemaakte afspraken, waaronder het dekken van de gemeentelijke kosten, blijven daarmee in stand. • Er is goed overleg tot stand gekomen tussen de twee eigenaren van Entrada gericht op de integrale ontwikkeling van Entrada
	• Stedenbouwkundigplan (SP): In 2024 is samen met ontwikkelaar ingezet op het concretiseren van het programma, heeft ontwikkelaar nader onderzoek gedaan, deeluitwerkingen opgesteld en is de ruimtelijke inpassing van het programma getoetst middels volumestudies en parametrisch onderzoek (onder andere voor geluid en licht), waarna gestart is met het opstellen van het definitieve SP. Naar verwachting wordt het SP in 2025 ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. • Anterieure overeenkomst (AOK): De concept AOK is afgerond en besproken met ontwikkelaar. Naar verwachting wordt de AOK in het tweede kwartaal van 2025 definitief afgerond.

Doelstelling	Entrada transformeren voor wonen
	• Planologische procedure(s). Deze kan pas worden gestart wanneer het SP en AOK zijn afgerond. Wel is de strategie, namelijk door inzet op BOPA's, besproken en bepaald.

Wat heeft het gekost?

Entrada	R2023	B2024 primitief	B2024 na wijziging	R2024	Saldo
Lasten	123	319	275	83	193
Baten	587	309	265	113	-153
Saldo baten en lasten	**464**	**-10**	**-10**	**30**	**40**
Toevoegingen aan reserves	-	-	-	-	-
Onttrekkingen aan reserves	-	-	-	-	-
Saldo reserves	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Saldo	**464**	**-10**	**-10**	**30**	**40**

Toelichting Financieel Overzicht
Lasten
De lagere lasten van € 193.000 (voordeel) worden hoofdzakelijk veroorzaakt door het volgende:

- De lasten bestaan alleen uit de daadwerkelijk bestede uren en kosten voor opdrachten. De werkzaamheden gerelateerd aan het stedenbouwkundig plan en de anterieure overeenkomst zijn voor een deel doorgeschoven naar 2025 omdat de ontwikkelaar trager ontwikkelt dan was ingeschat. Dit komt doordat deze veel tijd en moeite heeft gestoken in de onderhandeling met de tweede eigenaar.
- Dit heeft gerelateerd in een lagere inzet van uren aan de gemeente kant.
- Er is daarnaast geen gebruik gemaakt van het budget niet-verhaalbare kosten, alles kon worden verhaald.

Baten
De lagere baten van €153.000 (nadeel) worden hoofdzakelijk veroorzaakt door het volgende:

- Er is ten opzichte van de geraamde uren 2024 een nadeel omdat er minder uren zijn besteed en daardoor minder doorbelast/berekend. De baten worden echter evenredig verlaagd met de verlaging van de lasten, omdat de gemeentelijke kosten geheel worden verhaald bij de ontwikkelaar. Per saldo is er daardoor een beperkt positief effect (€ 40.000) van deze aanpassing.

Toevoeging aan reserves
- Er zijn geen afwijkingen geconstateerd.

Onttrekking aan reserves
- Er zijn geen afwijkingen geconstateerd.

Portefeuillehouder

Wethouder V.L.M. Frequin	Portefeuille
2e locoburgemeester	• Entrada

Indicatoren

Zodra de bouw van de woningen begint wordt de hoeveelheid in aanbouw genomen woningen als indicator opgenomen.