

Jaarstukken 2023

24-07-2024

2.3 Gebiedsontwikkeling



2.3.1 Entrada

De locatie Entrada is momenteel een kantorengedebied. Ouder-Amstel heeft de ambitie om met de grondeigenaren dit gebied te transformeren naar een woongebied.

Wat wilden we bereiken en wat hebben we gedaan?

In 2023 is hard gewerkt om de stedenbouwkundige visie voor het Entrada-gebied af te ronden, en met succes: op 23 februari heeft de gemeenteraad unaniem ingestemd met de visie. De volgende stap is het uitwerken van de visie in een concreet stedenbouwkundig plan. Dit plan zal na inspraak en vaststelling de basis vormen voor verdere juridisch-planologische procedures.

Een andere belangrijke ontwikkeling in 2023 was de vaststelling en ondertekening van een samenwerkingsovereenkomst (SOK) met de eigenaar die het grootste gedeelte van het Entrada-gebied bezit. In deze SOK zijn verschillende afspraken gemaakt, waaronder welke planproducten moeten worden opgeleverd en hoe de gemeentelijke plankosten worden verhaald.

De ambitie blijft om Entrada integraal te ontwikkelen. Met de eigenaar van het resterende deel van het gebied is hierover overlegd onder andere via uitwisseling van brieven, gesprekken met juridische vertegenwoordigers en door het doen van een voorstel voor een SOK gelijk aan die van de andere eigenaar.

Doelstelling	Entrada transformeren voor wonen
Wat wilden we doen?	• Samenwerkingsovereenkomst tekenen met de ontwikkelende partij(en). • Vaststellen stedenbouwkundige visie. • Starten met opstellen stedenbouwkundig plan als basis voor planologische procedure en anterieure overeenkomst(en).
Wat hebben we ervoor gedaan?	• Stedenbouwkundige visie is vastgesteld (februari 2023). • Samenwerkingsovereenkomst is getekend met de eigenaar die het grootste gedeelte van het gebied bezit (juni 2023). • Er is een start gemaakt met het opstellen van het stedenbouwkundig plan. • Er is een start gemaakt met het opstellen van de Anterieure overeenkomst. • Constructief contact gehad met de eigenaar van het overige deel van het gebied.
	• Verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan, de anterieure overeenkomst en daardoor ook de hiervoor noodzakelijke gemeentelijke toetsing heeft niet plaatsgevonden, omdat ontwikkelaar (grootste eigenaar) dit heeft vertraagd door noodzakelijke afstemming en onderhandeling met de andere eigenaar over (mandelig) eigendom en samenwerking.

Wat heeft het gekost?

Entrada	R 2022	B2023 primitief	B2023 na wijziging	R 2023	Saldo
Baten	143	310	270	587	317
Lasten	139	310	217	123	94
Resultaat voor bestemming	4	-	53	464	411
Ottrekken aan reserves	-	-	-	-	-

Entrada	R 2022	B2023 primitief	B2023 na wijziging	R 2023	Saldo
Toevoegen aan reserves	4	-	-	-	-
Mutaties reserves	-4	-	-	-	-
Resultaat na bestemming	-1	-	53	464	411

Toelichting Financieel Overzicht

Lasten

De per saldo € 94.000 lagere lasten worden veroorzaakt doordat minder uren zijn besteed aan personele lasten en overige diensten derden. In tegenstelling tot wat in de begroting was opgenomen, is nog niet gewerkt aan het stedenbouwkundig plan en is het opstellen van de anterieure overeenkomst uitgesteld. Hierdoor heeft de gemeente ten opzichte van de raming minder inzet moeten plegen voor overleg, onderhandeling en vooral de toetsing van de op te stellen stukken.

Baten

Er zijn per saldo € 317.000 hogere baten. Dit wordt onder andere veroorzaakt door het opnemen van € 388.000 met betrekking tot de historische plankosten na het afsluiten van de SOK met de ontwikkelaar in 2023, wat zorgt voor een gunstig effect op de reserve gebiedsontwikkeling. Daarnaast is er ook sprake van € 89.000 minder aan lasten door te berekenen en een klein voordeel bij de flexibele schil subsidie van € 18.000.

Beleidskaders

Hieronder staan de kaderstellende documenten, de wetten en de verordeningen.

Kaderstellende documenten

- Programma van Eisen voor de ontwikkeling van Entrada, vastgesteld door de gemeenteraad Ouder-Amstel d.d. 13 juni 2019.
- Stedenbouwkundige visie Entrada, Vastgesteld door de Gemeenteraad Ouder-Amstel d.d. 24 februari 2023.

Wetten

- De vigerende wetten voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn van toepassing, zie bij Ruimte.

Verordeningen

- De vigerende verordeningen voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn van toepassing, zoals de verordeningen sociale woningbouw en doelgroepenbeleid voor het aspect wonen, zie bij Ruimte.

Portefeuillehouder

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

1.3.2.5 indicatoren

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

2.3.2 De Nieuwe Kern

Het toekomstbeeld voor De Nieuwe Kern (DNK) is een duurzame gemengde wijk waarin gewoond, gewerkt en gesport kan worden en waar voldoende voorzieningen zijn.

2.3.2.1 Wat wilden we bereiken en wat hebben we gedaan?

Doel en Realisatie van Projecten in De Nieuwe Kern (DNK)

Het doel van het project in De Nieuwe Kern (DNK) was om een toekomstbeeld vast te leggen en te realiseren, zoals beschreven in de Structuurvisie + MER die in 2021 werd vastgesteld door de gemeenteraad. Dit proces werd ondersteund door het Afsprakenkader Ontwikkelstrategie, getekend eind 2021 met grondeigenaren van DNK als opvolger van een eerdere samenwerkingsovereenkomst uit 2017.

In maart 2023 werd het concept stedenbouwkundig raamwerk opgeleverd door West 8, waarover in mei en juni 2023 participatie plaatsvond. Ondanks deze vooruitgang lieten financiële doorrekeningen zien dat ingrepen en maatregelen nodig waren voor een haalbaar plan. Daarom werd in de tweede helft van 2023 gewerkt aan een pakket van maatregelen om tot een financieel haalbaar plan te komen.

Plankosten worden jaarlijks verrekend met grondeigenaren op basis van werkelijke kosten. Historische kosten en opbrengsten tot 2019, die nog niet zijn verrekend, worden op de balans gehouden en later vergoed door grondeigenaren volgens het Afsprakenkader Ontwikkelstrategie.

De gemeente neemt geen actieve rol in de gebiedsontwikkeling, maar elke grondeigenaar maakt anterieure afspraken met Ouder-Amstel op basis van voorlopige stedenbouwkundige ontwerpen. In december 2023 werd een bestemmingsplan ingediend voor de verlegging van een secundaire waterkering, die cruciaal is voor de DNK-ontwikkeling.

Andere projecten zoals tijdelijke sportvoorzieningen, Smart Mobility Hub-planvorming, vernieuwing van de trainingslocatie van Ajax, en verbetering van station Duivendrecht zijn ook voortgezet. Subsidies zijn toegekend voor tijdelijke flexwoningen.

Belangrijke stappen werden gezet voor de tweede lift bij station Duivendrecht in 2023, inclusief ontwerp- en vergunningstrajecten. Financiële correcties worden uitgevoerd zodat het project in 2024 onder de juiste categorie valt.

Het behouden van overzicht en het borgen van ontwikkelingen op hogere schaalniveaus is ook cruciaal, met betrokkenheid in regionale en nationale processen om de ontwikkeling van DNK te waarborgen. Op lokaal niveau wordt gewerkt aan het opstellen en actualiseren van beleid, met prioriteit voor woonbeleid, retailbeleid en maatschappelijke voorzieningen.

Tweede lift Duivendrecht

In 2023 werden belangrijke vorderingen gemaakt in het project van de tweede lift bij station Duivendrecht. Een voorlopig ontwerp lag al sinds eind 2022 klaar en werd in februari tijdens een informatiebijeenkomst voorgelegd aan omwonenden en andere belanghebbenden. Naar aanleiding van de ontvangen feedback werd het ontwerp nog een laatste keer aangepast, waarbij de luifel met het ontvangstdomein aanzienlijk werd verkleind. Na deze laatste aanpassingen werd het ontwerp bestuurlijk goedgekeurd en vastgesteld.

Na het sluiten van de objectovereenkomst met partner ProRail waren alle belangrijke stappen gezet, waardoor de vergunningsaanvraag kon worden ingediend en de aanbesteding kon worden gestart. De vergunning werd in augustus aangevraagd, maar een aantal bewoners diende bezwaren in. Deze bezwaren werden behandeld tijdens een hoorzitting in november, waarbij het definitieve advies begin 2024 werd verwacht.

Ondertussen vond de aanbesteding plaats en werd de opdracht voorlopig gegund aan een aannemer. Vervolgens wordt toegewerkt naar de Trein Vrijeperiode in oktober 2024, waarbij voor de zomer de voorbereidende werkzaamheden zullen starten en de werkzaamheden in de maanden daarna zullen plaatsvinden, met als resultaat de realisatie van de lift.

Een administratieve correctie zal plaatsvinden voor het grootboeknummer van de lift, dat per abuis in 2023 werd ingedeeld bij Gebiedsontwikkeling, terwijl het project financieel onder Ruimte hoort te vallen, omdat het buiten de exploitatiegrenzen van De Nieuwe Kern valt. Deze correctie zal worden uitgevoerd in 2024.

Doelstelling	Bijdragen aan de woningbouwopgave in de Metropoolregio Amsterdam door het ontwikkelen van De Nieuwe Kern met partners.
Wat wilden we doen?	- Opstellen stedenbouwkundige invulling van de structuurvisie (stedenbouwkundig raamwerk en beeldkwaliteitsplan). - Opstellen uitvoeringsstrategie. - Anterieure overeenkomsten voorbereiden. - Flexwonen voor onder meer jongeren en studenten creëren in De Nieuwe Kern.
Wat hebben we gedaan?	- Het stedenbouwkundig raamwerk inclusief beeldkwaliteitsparagraaf is in concept gereed. - Voor het project flexwonen is subsidie verkregen, de aanvragen omgevingsvergunning voor tijdelijk P-bus en bouwrijp maken van de flexwoonlocatie zijn voorbereid en ingediend, het voorlopig ontwerp van het bouwplan is gemaakt in opdracht van Ymere en het voorlopig ontwerp van de openbare ruimte is gemaakt in opdracht van de gemeente. Participatie over deze ontwerpen heeft plaatsgevonden. - Bouwrijp maken voor de Smart Mobility Hub is gestart door Amsterdam. - Tijdelijk sportpark is in gebruik genomen. - Dijkverleggingsplan is goedgekeurd door Waternet en er is een anterieure overeenkomst gesloten voor de uitvoering ervan. Het bestemmingsplan hiervoor is in procedure gebracht. - Ajax is gestart met de realisatie van gebouw A op huidig sportpark De Toekomst.
	Als gevolg van de marktomstandigheden is onderzocht welke maatregelen nodig zijn om tot een haalbaar plan te komen onder behoud van kwaliteit. Eind 2023 waren deze voldoende in beeld om hier in 2024 een raadsbesluit over te kunnen voorleggen.
	De uitvoeringsovereenkomst volgt hierna en de anterieure overeenkomsten voor de woningbouw en diverse voorzieningen volgen na de uitvoeringsovereenkomst.

2.3.2.2 Wat heeft het gekost?

De Nieuwe Kern	R 2022	B2023 primitief	B2023 na wijziging	R 2023	Saldo
Baten	1.588	2.028	1.970	1.739	-231
Lasten	1.317	2.128	1.871	1.764	107
Resultaat voor bestemming	271	-100	99	-25	-124
Onttrekken aan reserves	6	-	-	-	-

De Nieuwe Kern	R 2022	B2023 primitief	B2023 na wijziging	R 2023	Saldo
Toevoegen aan reserves	332	-	-	-	-
Mutaties reserves	-326	-	-	-	-
Resultaat na bestemming	-55	-100	99	-25	-124

In de weergave van 'De Nieuwe Kern' zijn drie onderdelen opgenomen. Het gaat om: De Nieuwe Kern, de lift bij station Duivendrecht en flexwonen. In 2023 stond de lift per abuis in dit programma gebiedsontwikkeling maar ze hoort financieel in het programma Ruimte omdat ze apart wordt gefinancierd en buiten de exploitatiegrenzen van De Nieuwe Kern, de Werkstad OverAmstel en Entrada valt. In 2024 wordt dit gecorrigeerd.

Toelichting Financieel overzicht

Lasten: Per saldo zijn de lasten €107.000 lager dan begroot

- Voor De Nieuwe Kern (DNK) zijn de lasten €335.000 lager dan begroot, voornamelijk vanwege lagere personele inzet door de langzamere ontwikkeling dan verwacht. Echter, er waren hogere kosten voor juridische ondersteuning in een rechtszaak over de Borchlandlocatie en voor de inzet op de multimodale knoop Duivendrecht.
- Voor de lift bij station Duivendrecht zijn de lasten €89.000 hoger dan begroot vanwege participatie die leidde tot een aangepast ontwerp en meer personele inzet in de voorbereidingsfase. Deze kosten zullen worden gecorrigeerd in 2024 omdat de lift in 2023 abusievelijk werd ingedeeld bij het programma gebiedsontwikkeling in plaats van Ruimte.
- De hogere lasten op flexwonen van €139.000 worden veroorzaakt door meer inhuur en dienstverlening van derden dan begroot. Het planvormingsproces kostte meer tijd door uitwerking, onderzoek en optimalisatie naar een haalbaar plan.

Baten: Per saldo zijn de baten €231.000 lager dan begroot

- Bij DNK zijn de baten €385.000 lager dan begroot vanwege lagere inzet en dus minder kosten die konden worden verhaald.
- De definitieve vaststelling van de VRA-subsidie voor de lift bij station Duivendrecht heeft een hogere bate van €15.000 veroorzaakt dan begroot.
- Het negatief saldo van de lift in de jaarcijfers 2023 komt deels door snellere planvorming en vergunningverlening dan verwacht, waarvoor kosten zijn gemaakt. Het verwachte positieve resultaat van de aanbesteding ligt ruim binnen het budget.
- Er is een hogere bate op flexwonen van €139.000 door toename van de WBI- en MRA-subsidie, waardoor het saldo op flexwonen nul is.

Het totale resultaat wordt dus beïnvloed door verschillende factoren, waaronder de snelheid van ontwikkeling, juridische procedures en subsidies.

2.3.2.3 Beleidskaders

Hieronder staan de kaderstellende documenten, de wetten en de verordeningen.

Kaderstellende documenten

- Op 25 november 2021 is de Structuurvisie De Nieuwe Kern met bijbehorende MER vastgesteld door de raad. De structuurvisie geeft de ruimtelijke kaders, evenals de hoofdkeuzes voor én onderbouwing van het programma voor wonen en niet-woonfuncties.
- In 2021 is het mobiliteitsprogramma Zuidoostflank vastgesteld. Dit wordt verder uitgewerkt in een mobiliteitsplan Zuidoostflank dat rekening houdt met de

geprognostiseerde ontwikkeling van het gehele gebied tussen Amstelstation en AMC. Daarnaast wordt een mobiliteitsplan DNK opgesteld.

Gemeente Amsterdam stelt het mobiliteitsplan Zuidoostflank op omdat zij beheerder is van de hoofdinfrastructuur voor alle modaliteiten. Ouder-Amstel neemt deel in de stuurgroep en reageert ambtelijk op concepten.

Wetten

- De vigerende wetten voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn van toepassing.

Verordeningen

- De vigerenden verordeningen voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn van toepassing, zoals de verordeningen sociale woningbouw en doelgroepenbeleid voor het aspect wonen.

2.3.2.4 Portefeuillehouder

Wethouder V.L.M. Frequin 2e locoburgemeester	Portefeuille • De Nieuwe Kern
--	--

2.3.2.5 Indicatoren

Zodra de woningbouw gerealiseerd wordt zal de hoeveelheid in aanbouw genomen woningen als indicator worden opgenomen.

2.3.3 Werkstad OverAmstel

Binnen het gebied wordt gewerkt aan diverse lopende ontwikkelingen in de deelgebieden Werkstad Noord, Zuid en Weespertrekvaart. Omdat de ontwikkeling van de Werkstad in delen per kavel plaatsvindt, is de voortgang van de ontwikkelingen afhankelijk van de ontwikkelaars. De gemeentelijke inzet, planvorming en investeringen bewegen hierin mee. In alle start- en anterieure overeenkomsten die worden gesloten, spreken we af dat de ontwikkelaar de werkelijke, verhaalbare plankosten van de gemeente vergoed.

De omstandigheden voor vastgoedontwikkelingen zijn duidelijk slechter dan een paar jaar geleden. Ook zien we dat de beperkte capaciteit bij nutsbedrijven een steeds groter aandachtspunt wordt. Hierdoor zien we dat initiatiefnemers moeite hebben om hun businesscase sluitend te krijgen. De gevolgen hiervan en de mate waarin we als gemeente meebewegen, verschillen per project: tijdelijk stilleggen, optimalisaties onderzoeken en-/of subsidie aanvragen. Hierbij geven we prioriteit aan de woningbouwprojecten. Desondanks komen er ook nog steeds nieuwe initiatieven binnen. Als dit gewenste ontwikkelingen betreft, wordt hiervoor een startovereenkomst gesloten, waarbij de dekking van de gemeentelijke kosten wordt geregeld.

In 2022 is gestart met het actualiseren van de 'Richtlijnen voor Ontwikkeling' voor de Werkstad OverAmstel uit 2019. In mei 2023 is de gemeenteraad geïnformeerd over de stand van zaken. Op verzoek van de gemeenteraad is de actualisatie gepauzeerd, totdat de Woon(zorg)visie en visie op commerciële en maatschappelijke voorzieningen gereed zijn.

2.3.3.1 Wat wilden we bereiken en wat hebben we gedaan?

Doel en Realisatie van Projecten

Werkstad Noord - Amstel Design District Fase 1

Deze fase omvat voornamelijk creatieve bedrijvigheid. Vanwege de gewijzigde marktomstandigheden onderzocht de initiatiefnemer verschillende opties voor de invulling ervan. Voor Fase 2, met voornamelijk woningen, is het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd, zoals gepland in december. Gesprekken zijn gevoerd met de initiatiefnemer en woningcorporatie Eigen Haard over de overdracht van sociale- en middeldure huurwoningen. Deellocatie Zuidpark wordt niet verder ontwikkeld vanwege het ontbreken van een haalbare businesscase, wat leidde tot het beëindigen van de intentieovereenkomst.

Van Marwijk Kooystraat 1-4 (VMK)

Het ontwerptraject voor deze ontwikkeling is dit jaar gestart, inclusief diverse onderzoeken voor een ruimtelijk plan. Dit komt voort uit de startovereenkomst met de initiatiefnemer. Samen met Amsterdam wordt een schetsontwerp voor de openbare ruimte ontwikkeld, cruciaal voor de afstemming met het project Zuidasdok.

Werkstad Zuid 'De Centrale'

Het definitieve ontwerp (DO) voor dit project is in december gereedgemaakt, inclusief de indiening van de omgevingsvergunning. Voor het gebouw aan de Pieter Braaijweg 10 wordt een herontwikkeling overwogen conform richtlijnen voor creatieve bedrijvigheid. Verdere uitwerking vindt plaats vanaf 2025 op basis van een startovereenkomst.

Project 'MATE' aan de Van der Madeweg

Het ruimtelijk plan voor dit project, een hotel- met kantoorontwikkeling, is bijna gereed. Bijeenkomsten voor omwonenden en belangstellenden hebben plaatsgevonden, waar feedback is verzameld en een zonnestudie en impressies zijn getoond. Overleg vindt plaats voor het deelproject Van der Madeweg 41 om tot planrealisatie te komen.

Locatie aan de Joan Muyskenweg (Photon)

Een startovereenkomst is gesloten en een haalbaarheidsonderzoek gestart voor de ontwikkeling van deze locatie.

Duivendrechtsevaart (woonboten) en Weespertrekvaart

Voor deze gebieden zijn respectievelijk bestemmingsplannen opgedeeld en een kwaliteitskader voor de openbare ruimte opgesteld, als basis voor grondexploitatie.

Project 'Dialogue' en H.J.E. Wenckebachweg 118

Voor Project 'Dialogue' is de omgevingsvergunning afgegeven, en gestart met sloop en bouw. H.J.E. Wenckebachweg 118 wordt tijdelijk gebruikt voor de huisvesting van economisch daklozen.

Wenckebachweg Zuid

Een stedenbouwkundige visie is vastgesteld door de gemeenteraad, en het ruimtelijk plan voor 'The City' is door het college vastgesteld. Hierop volgt het opstellen van een anterieure overeenkomst.

Project 'De Joop'

De initiatiefnemer heeft de ontwikkeling on hold gezet, waarna de intentieovereenkomst is beëindigd.

Bastion Hotel, Verlengde van Marwijk Kooystraat

Een anterieure overeenkomst is opgesteld, en een omgevingsvergunning is aangevraagd voor de uitbreiding van het hotel met 96 kamers, wat financieel gunstig is voor de gemeente.

Doelstelling	Het Amstel Business Park Zuid ontwikkelen van klassiek bedrijventerrein naar een dynamisch woon-werkgebied.
Wat wilden we doen?	• Afspraken maken met Amsterdam over planproces, plankosten en investeringen Weespertrekvaart. • Begeleiding / aansturing planvorming deelontwikkelingen. • Beroepsprocedure bij Raad van State bestemmingsplan Duivendrechtse Vaart.
Wat hebben we gedaan?	De samenwerking voor Werkstad Noord en Zuid is voortgezet conform de in 2022 gesloten overeenkomst. Voor Weespertrekvaart is de samenwerking geïntensiveerd. Met het projectteam van de gemeente Amsterdam is er een vaste overlegstructuur. Hierin is een voorlopig ontwerp gemaakt voor de hele openbare ruimte. Een eerste ruwe versie van de grondexploitatie van Amsterdam is in productie genomen. Er zijn diverse participatie en andere bijeenkomsten gehouden zowel over het hele gebied Werkstad OverAmstel als over projecten binnen de werkstad zoals Amstel Design District en Mate.
	• Het bestemmingsplan Duivendrechtsevaart is vernietigd door de Raad van State. In 2023 zijn daarom twee nieuwe bestemmingsplannen vastgesteld. Ook hiertegen is weer beroep ingesteld.

2.3.3.2 Wat heeft het gekost?

Werkstad Overamstel	R 2022	B2023 primitief	B2023 na wijziging	R 2023	Saldo
Baten	540	902	1.117	784	-333
Lasten	659	1.050	1.258	930	328
Resultaat voor bestemming	-119	-147	-141	-146	-5
Onttrekken aan reserves	236	-	-	-	-
Toevoegen aan reserves	118	-	-	-	-
Mutaties reserves	118	-	-	-	-
Resultaat na bestemming	-1	-147	-141	-146	-5

Toelichting Financieel overzicht

Zowel de baten als de lasten vallen aanzienlijk lager uit dan begroot. Dit komt voornamelijk doordat een aantal projecten is stilgefallen en anderen een stuk langzamer gingen dan verwacht. Hierdoor was er minder inzet en dus minder plankosten voor nodig. Daardoor konden vanzelfsprekend ook minder kosten worden doorbelast aan initiatiefnemers. Het saldo (resultaat) verschilt daardoor weinig van de begroting. Bij de begroting hadden we juist rekening gehouden met extra inzet, onder andere voor de subsidieaanvraag voor The Dialogue en het bestemmingsplan van Amstel Design District. Deze vielen echter lager uit en werden ruimschoots gecompenseerd door minder inzet bij andere projecten.

Hieronder worden de overige relevante afwijkingen van per deelproject toegelicht.

Lasten

De grootste onderschrijdingen van de lasten is de personele inzet geweest. In totaal was deze € 284.000 lager dan begroot. Dit speelde met name bij de projecten VMK, Zuidpark, De Joop, Uitbreiding Bastion Hotel, Photon en Yellowrose.

De onttrekking aan de reserve op baten en lasten niveau is nagenoeg nihil ten opzichte van de begroting.

Voor het deelproject Woonboten vallen de lasten per saldo € 44.000 lager uit. Dit komt doordat de juridische kosten, in verband met de procedure bij de Raad van State voor het bestemmingsplan, lager uitvallen dan begroot. Ook maakt de gemeente Amsterdam zelf het ontwerp voor de openbare ruimte, waardoor er hiervoor geen extern ontwerpbureau nodig was. Het resultaat is € 44.000 positiever dan begroot.

Baten

De grootste onderschrijding van de baten is doorbelasting van de personele inzet geweest. In totaal is deze € 333.000 lager dan begroot. Dit speelde met name bij de projecten VMK, Zuidpark, De Joop, Uitbreiding Bastion Hotel, Photon en Yellowrose.

De onttrekking aan de reserve op baten en lasten niveau is nagenoeg nihil ten opzichte van de begroting.

2.3.3.3 Beleidskaders

Hieronder staan de kaderstellende documenten, de wetten en de verordeningen.

Kaderstellende documenten

- Richtlijnen voor ontwikkeling (raadsbesluit 2019).
- Beeldkwaliteitsplan (raadsbesluit 2021).
- Stedenbouwkundige visie Wenckebachweg Zuid (raadsbesluit 2023)

Wetten

- De vigerende wetten voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn van toepassing.

Verordeningen

- De vigerenden verordeningen voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn van toepassing, zoals de verordeningen sociale woningbouw en doelgroepenbeleid voor het aspect wonen.

2.3.3.4 Portefeuillehouder

Wethouder V.L.M. Frequin 2e locoburgemeester	Portefeuille • Werkstad OverAmstel
--	---

2.3.3.5 indicatoren

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

2.3.4 Gebiedsontwikkeling algemeen

2.3.4.1 Wat wilden we bereiken en wat hebben we gedaan?

Het aaneengesloten gebied in het noorden van onze gemeente, gelegen tussen de gemeentegrens met Amsterdam, kern Duivendrecht en de snelweg A2, is minimaal de komende 20 jaar in ontwikkeling. Dit gebied verandert naar een stedelijk woongebied waarin ook veel werken voorkomt. Het werken (kantoren en creatieve bedrijven) wordt vooral geconcentreerd nabij NS station Duivendrecht en metrostations Overamstel en Van der Madeweg.

Vrijwel alle gronden in dit gebied zijn in eigendom van derden. De gemeente heeft daarom de afgelopen drie jaar beleidskaders vastgesteld waarbinnen de eigenaren en/of marktpartijen en corporaties met initiatieven kunnen komen waar de gemeente vervolgens aan meewerkt als deze passen binnen het beleidskader. Deze medewerking wordt verleend op basis van de wettelijke bepalingen over het kostenverhaal waarbij voor elk gedeelte van het gebied dat in ontwikkeling komt een overeenkomst kostenverhaal wordt gesloten voordat een formele planologische procedure in gang wordt gezet. De gebiedsontwikkeling vindt zo gefaseerd plaats waarbij de samenhang van de ontwikkeling is geborgd in het beleidskader en het tempo waarin de gewenste transformatie wordt gerealiseerd wordt bepaald door de eigenaren van de gronden die wel of niet bepaalde initiatieven nemen.

Als gevolg van de verschillende eigendomsverhoudingen worden drie ontwikkelgebieden van elkaar onderscheiden: Werkstad OverAmstel (sterk versnipperd eigendom met als gevolg kavelsgewijze ontwikkeling), De Nieuwe Kern (eigendom voor 98% bij slechts drie grote eigenaren, dit maakt integrale contractvorming en ontwikkeling in grotere eenheden tegelijk mogelijk) en Entrada (hier heeft de gemeente zelf ook enig grondbezit). Voor elk gebied zijn de kaders voor de ontwikkeling inmiddels gesteld in raadsbesluiten. Deze beleidskaders worden gemonitord en waar nodig periodiek bijgesteld.

Omdat de kosten en baten sterk kunnen fluctueren en de kost deels voor de baat uitgaat is voor de gebiedontwikkeling de 'Reserve gebiedsontwikkeling' ingesteld.

2.3.4.2 Wat heeft het gekost?

Toelichting Financieel overzicht

Gebiedsontwikkeling algemeen	R 2022	B2023 primitief	B2023 na wijziging	R 2023	Saldo
Baten	-	-	-	-	-
Lasten	-	-	-	-	-
Resultaat voor bestemming	-	-	-	-	-
Onttrekken aan reserves	-	149	624	196	-428
Toevoegen aan reserves	-	119	851	739	112
Mutaties reserves	-	29	-227	-543	-316
Resultaat na bestemming	-	29	-227	-543	-316

Lasten

Zie de toelichting hierboven per ontwikkelgebied.

Baten

Zie de toelichting hierboven per ontwikkelgebied.

Onttrekken aan reserves

Vanwege de grote fluctuatie op baten en lasten niveau zijn deze toegelicht. De onttrekking is € 428.000 lager ten opzichte van de begroting, als gevolg van een langzamere voortgang in het proces, die zelf weer het gevolg is van de slechtere marktomstandigheden.

Toevoegen aan reservestr

Vanwege de grote fluctuatie op baten en lasten niveau zijn deze wel toegelicht. De werkelijke toevoeging is per saldo € 112.000 lager dan begroot. Als gevolg van een tragere voortgang in het proces, die zelf weer het gevolg is van de slechtere marktomstandigheden, is de bijdrage met € 89.000 lager doorberekend. Er ontstaat wel een niet begroot voordeel door het opnemen van de bijdrage historische plankosten Entrada ad € 388.000 in verband met het afsluiten van de SOK met ontwikkelaar in 2023. Dit bedrag wordt gedoteerd aan de reserve gebiedsontwikkeling. Verder is er ook een klein positief effect met betrekking tot de uren flexibele schil MRA van € 17,000. Per saldo heeft bovenstaande een gevolg van € 112.000 lagere dotatie aan de reserve gebiedsontwikkeling dan begroot.

2.3.4.3 Beleidskaders

Per deelprogramma is aangegeven welke beleidskaders zijn vastgesteld.

2.3.4.4 Portefeuillehouder

Wethouder V.L.M. Frequin	Portefeuille
2e locoburgemeester	Gebiedsontwikkeling algemeen

2.3.4.5 Indicatoren

Er is geen sprake van indicatoren.