

Jaarstukken 2023

24-07-2024

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.