

Jaarstukken 2023

24-07-2024

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