

Jaarstukken 2023

24-07-2024

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.