



Jaarstukken 2023

24-07-2024

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 gebiedsontwikkeling 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.