



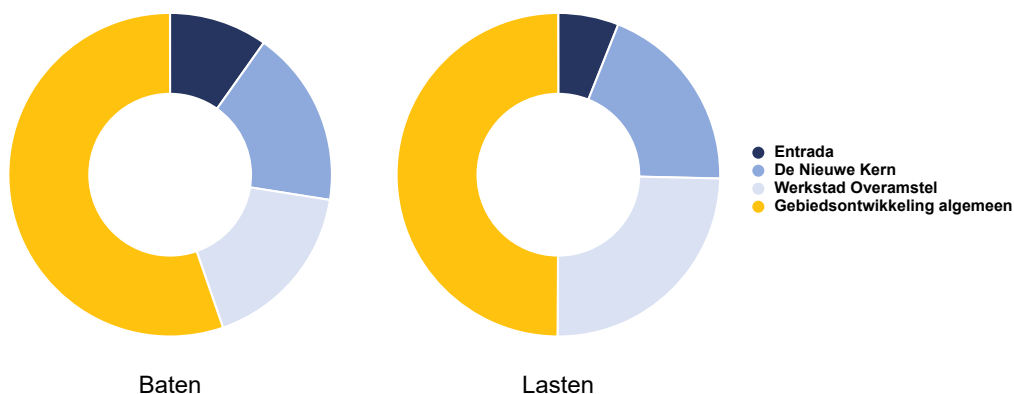
Gemeente Ouder-Amstel Programmabegroting 2025-2028

17-12-2024

3.3 Gebiedsontwikkeling

De gemeente zal in de komende jaren sterk gaan groeien doordat er naar de huidige verwachtingen circa 9.000 woningen bijgebouwd zullen gaan worden. In combinatie met de woningbouw zijn ook voorzieningen zoals scholen en een nieuw wijkwinkelcentrum nodig. Deze grote ontwikkelopgave is ruimtelijk ingedeeld in drie ontwikkelgebieden: De Nieuwe Kern, Werkstad OverAmstel en Entrada. Vanwege de omvang van de opgave in relatie tot de huidige omvang van de gemeente is er voor gekozen om een apart programma gebiedsontwikkeling op te nemen in de begroting. In dit programma wordt per ontwikkelgebied ingegaan op de ambitie voor het komend jaar.

Verdeling baten en lasten programma Gebiedsontwikkeling over thema's



3.3.1 Entrada

Wat willen we bereiken en wat gaan we ervoor doen?

Met de transformatie van Entrada van kantorencomplex naar woongebied wil Ouder-Amstel een bijdrage leveren aan de woningbouwopgave van de gemeente én de regio.

Voor deze gebiedsontwikkeling is reeds een programma van eisen en een stedenbouwkundige visie vastgesteld door de gemeenteraad (zie onderstaand bij 'Beleidskaders').

In 2023 er een begin gemaakt met het stedenbouwkundig plan. Het streven is om het stedenbouwkundig plan in 2024 af te ronden en in 2025 ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen. Ook wordt eind 2024 gestart met het opstellen van een overeenkomst kostenhaal (voorheen anterieure overeenkomst), waarin afspraken worden vastgelegd over onder andere werkverdeling, kostenverhaal, planschade en het (met het stedenbouwkundig plan vast te leggen) programma. Deze overeenkomst is voorwaardelijk voor het starten van de benodigde planologische procedure(s).

De verantwoordelijkheid voor de opdracht en kosten voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan en de (documenten voor de) planologische procedure(s) ligt bij de ontwikkelaar. De gemeente begeleidt en toetst deze plannen en maakt dus voornamelijk kosten op het gebied van ambtelijke uren. Om de plannen te toetsen, schakelt de gemeente adviseurs in.

De kosten voor de ambtelijke inzet en het inschakelen van de diverse adviseurs door de gemeente voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan worden gedekt door de gesloten samenwerkingsovereenkomst op 14 juni 2023 met Redevco Living (voorheen LIFE Europe). Deze ontwikkelaar heeft het merendeel van het eigendom in bezit. In de overeenkomst staan onder andere afspraken over de vergoeding van de gemeentelijke plankosten.

Daarnaast wordt er structureel een bedrag ad € 10.000 opgenomen als niet verhaalbare kosten. Dit is bestemd voor gemeentelijk beleid dat gemaakt moet worden voor de gebiedsontwikkeling. Aangezien beleid maken een gemeentelijke taak is, kan dit niet op de ontwikkelaar verhaald worden.

Op het moment dat in 2025 de overeenkomst kostenverhaal wordt gesloten, kunnen ook afspraken gemaakt worden over de historische plankosten. Deze bedragen circa € 580.000 (tot en met eind 2022). Deze worden op basis van de opbrengstpotentie verhaald op de ontwikkelaars. Naar verwachting kunnen de historische plankosten in 2027/2028 verhaald worden.

Momenteel wordt voor de ontwikkeling van Entrada samengewerkt met één van de twee eigenaren van Entrada. Het is de ambitie om tot één integrale ontwikkeling te komen dat gefaseerd kan worden gerealiseerd. Gesprekken hierover zijn gaande. Omdat het nu nog niet in te schatten is of de eigenaar met het minste aandeel grondeigendom gaat meewerken, is in de begroting rekening gehouden met een scenario waarbij meer tijd en kosten zitten in de integrale ontwikkeling van Entrada en het niet soepel verlopen van de samenwerking tussen/met de twee eigenaren. Op het moment dat blijkt dat beide eigenaren onderling akkoord zijn over de randvoorwaarden voor de ontwikkeling, kunnen tijd en kosten bijgesteld worden in een bestuursrapportage of een volgende begroting.

Wat mag het kosten?

Entrada	R2023	B2024	B2025	B2026	B2027	B2028
Lasten	123	275	237	174	170	214
Baten	587	265	343	280	276	320
Saldo baten en lasten	464	-10	106	106	106	106
Toevoegingen aan reserves	0	0	0	0	0	0
Onttrekkingen aan reserves	0	0	0	0	0	0
Saldo reserves	0	0	0	0	0	0
Saldo	464	-10	106	106	106	106

Toelichting Financieel overzicht

LASTEN

De lasten laten een daling van € 38.000 zien ten opzichte van de begroting 2024. Dit wordt met name veroorzaakt door lagere kosten op inhuur van derden en overige diensten derden vanwege nieuwe ontwikkelingen met betrekking tot de werkzaamheden en gemeentelijke inzet in 2025 en het sluiten van de anterieure overeenkomst

BATEN

Het verschil van € 78.000 aan hogere baten in de begroting 2025 versus 2024 wordt veroorzaakt door een afname van de baten met eveneens € 38.000 in combinatie met een toename van de baten als gevolg van het effectueren van de afspraak over het gefaseerd in rekening brengen van de historische plankosten.

Meerjarig is te zien dat er vanaf 2025 en verder (2029) in totaal € 582.000 aan

historische plankosten ontvangen gaat worden na het afsluiten van een anterieure overeenkomst. Voorlopig is de aannahme hierover dat, ten opzichte van de begroting 2024 (jaarlijks) een toename van € 116.000 ontstaat. Dit positieve saldo komt jaarlijks ten gunste van de Reserve gebiedsontwikkeling komen.

De mutaties op de reserves worden verantwoord in het onderdeel 3.3.4 Gebiedsontwikkeling algemeen.

Beleidskaders

- Programma van Eisen voor de ontwikkeling van Entrada, vastgesteld door gemeenteraad Ouder-Amstel d.d. 13 juni 2019.
- Voorlopig exploitatiemodel, vastgesteld door gemeenteraad Ouder-Amstel d.d. 19 mei 2020
- De stedenbouwkundige visie, vastgesteld door de gemeenteraad Ouder-Amstel d.d. 27 februari 2023.

Indicatoren Entrada

2025:

- Vaststellen stedenbouwkundig plan
- ondertekenen overeenkomstkostenverhaal
- start planologische procedure

2027:

- start realisatie eerste fase.

3.3.2 De Nieuwe Kern

Wat willen we bereiken en wat gaan we ervoor doen?

Het toekomstbeeld voor De Nieuwe Kern (hierna DNK) is een duurzame gemengde wijk waarin gewoond, gewerkt en gesport kan worden en waar voldoende voorzieningen zijn, zoals vastgelegd in de Structuurvisie en MER die in 2021 en in het Stedenbouwkundig Raamwerk + programma die in 2024 zijn vastgesteld door de gemeenteraad.

De basis voor dit proces is het Afsprakenkader Ontwikkelstrategie die eind 2021 getekend is (opvolger van de samenwerkingsovereenkomst uit 2017) met de grondeigenaren van DNK. Hierin zijn ook afspraken vastgelegd over kostenverhaal. Sinds 2020 worden de reële plankosten jaarlijks verrekend met de grondeigenaren. Het Afsprakenkader Ontwikkelstrategie wordt opgevolgd door de Uitvoeringsovereenkomst. Dit is het laatste contract dat met alle eigenaren tegelijk wordt gesloten. In de Uitvoeringsovereenkomst worden nadere afspraken gemaakt over wie wat doet en wie wanneer waarin investeert. Hierin worden ook de afspraken vastgelegd over de verrekening van de plankosten die door Ouder-Amstel gemaakt worden voor overkoepelende werkzaamheden (DNK als geheel). Uitgangspunt hierbij blijft jaarlijkse verrekening van de reële kosten. In de Uitvoeringsovereenkomst wordt ook de systematiek vastgelegd voor de verrekening van de plankosten die gemaakt gaan worden voor de gefaseerde realisatie in deelgebieden. Ook hierbij is het uitgangspunt verrekening van de reële uren met de

betreffende grondeigenaar/ontwikkelaar, nader uit te werken en vast te leggen in de hiervoor te sluiten anterieure overeenkomsten.

De historische kosten en opbrengsten van de gemeente (2010 tot en met 2019), waarvoor nog geen bijdrage werd ontvangen, staan nog op de balans en zijn niet ten laste van het resultaat gebracht; de afspraak is dat alle kosten op de balans in een later stadium door de grondeigenaren worden vergoed. De afspraken hierover zijn vastgelegd in het Afsprakenkader Ontwikkelstrategie. De van 2010 tot 2019 gemaakte kosten (in totaal 2,2 miljoen) zijn hierin geaccordeerd als later te verhalen. Met de Uitvoeringsovereenkomst en daarna te sluiten anterieure overeenkomsten tussen de gemeente en de grondeigenaren ontstaat duidelijkheid over het moment van de betaling van de gemaakte kosten.

We verwachten dat we jaarlijks een bedrag van maximaal € 100.000 niet kunnen verhalen, hetgeen ten laste van het resultaat wordt gebracht. Dit betreft voornamelijk de inzet die nodig is om initiatieven of producten onafhankelijk en objectief te kunnen beoordelen en benodigd beleid te maken of actualiseren.

Ouder-Amstel heeft een publiekrechtelijke rol en neemt hierbij niet een rol in om actief de gebiedsontwikkeling ter hand te nemen. In de kern bezien, betekent dit dat iedere grondeigenaar zijn/haar gronden tot ontwikkeling brengt binnen het gestelde plankader van DNK. Daarbij maakt elke grondeigenaar als planinitiatiefnemer anterieure afspraken met Ouder-Amstel. Via de anterieure overeenkomsten worden de gemeentelijke plankosten die wettelijk verhaalbaar zijn volledig gedekt. Voor de snelheid van de planontwikkeling en de deelprojecten is de gemeente afhankelijk van de aanpak en het tempo van de grondeigenaren/initiatiefnemers.

In 2025 kan de Uitvoeringsovereenkomst, nadat in 2024 de goedkeuringsprocedure bij elk van de tekenende partijen is doorlopen, worden ondertekend. Vervolgens kunnen ook de eerste anterieure overeenkomsten voor de deelgebieden worden gesloten. Vervolgens kan voor de eerste deelgebieden de partiele herziening van het Omgevingsplan voorbereid gaan worden.

De omgevingsvergunning van de realisatie van de Smart Mobilty Hub (SMH) kan in 2025 worden afgegeven. Na de engineering en voorbereiding kan de bouw beginnen. Het verleggen van de 150 kV leidingen en de waterkering wordt technisch uitgewerkt. De planvorming en vergunningsaanvragen van Ajax voor de vernieuwing van de huidige trainingslocatie De Toekomst wordt voortgezet. Met ProRail en andere partners wordt overleg voortgezet over de verbetering van station Duivendrecht. Met VolkerWessels wordt gewerkt aan de planuitwerking van deelgebied Toekomstkwartier en de partiele herziening Omgevingsplan voor dit deelgebied. Met Amsterdam wordt gewerkt aan de planuitwerking van deelgebied Tuinenkwartier en de partiele herziening Omgevingsplan voor dit deelgebied. Met NS wordt gewerkt aan de anterieure overeenkomst, tenderstrategie en de partiele herziening Omgevingsplan voor dit deelgebied.

In 2024 is de uitvoering gestart met de realisatie van alternatief p-bus en het bouwrijp maken voor de 330 flexwoningen. De kosten hiervoor en de uit subsidie verwachte opbrengsten zijn opgenomen in de begroting en zullen naar verwachting in evenwicht zijn. De realisatie vindt verder in 2025 plaats.

Om de ontwikkeling van DNK mogelijk te maken, is het nodig om op een hoger schaalniveau de ontwikkeling te borgen. Op rijksniveau zijn vooral de keuzes over de

regulering van de woningmarkt bepalend voor de haalbaarheid van de ontwikkeling. Beïnvloeding hiervan loopt via de MRA. Op MRA en provinciaal niveau moet DNK geborgd worden in de verstedelijkingsstrategie, het directeurenoverleg versnelling woningbouw en in andere processen aan de orde gesteld worden. Subsidies voor extra ambtelijke inzet kunnen alleen worden verkregen als hieraan actief wordt deelgenomen. De keuzes over luchtvaart en met name de inhoud van het LIB zijn bepalend voor de ruimtelijke mogelijkheden voor woningbouw. Samen met de regio wordt geprobeerd dit te beïnvloeden door deel te nemen in een werkgroep die aanpassingen van deze regelgeving bespreekt met het ministerie. De provincie voert hierover de regie.

Wat mag het kosten?

De Nieuwe Kern	R2023	B2024	B2025	B2026	B2027	B2028
Lasten	1.676	2.611	758	1.560	536	532
Baten	1.724	2.632	616	1.418	394	391
Saldo baten en lasten	48	21	-142	-142	-142	-142
Toevoegingen aan reserves	0	0	0	0	0	0
Onttrekkingen aan reserves	0	0	0	0	0	0
Saldo reserves	0	0	0	0	0	0
Saldo	48	21	-142	-142	-142	-142

Toelichting Financieel overzicht

LASTEN

Het verschil van **€ 1.853.000** aan lagere lasten in de begroting 2025 versus 2024 wordt grotendeels veroorzaakt door:

- OP basis van de afspraken over de verdeling van de werkzaamheden tussen de grondeigenaren en de gemeente, en een kleine verschuiving van inhuur naar vaste medewerkers, vallen zowel aan de lasten- als de batenzijde in begroting 2025 **€434.000** lager uit dan 2024. Dit is dus budgetneutraal.
- De lasten van Flexwonen dalen met **€ 1.432.000** in 2025 ten opzichte van 2024; naar verwachting realiseren we de kosten met betrekking tot het bouwrijp en woonrijp maken in 2024.

Het restant verschil is < € 25.000 en wordt derhalve niet nader toegelicht.

BATEN

Het verschil van **€ 2.016.000** aan lagere baten in de begroting 2025 versus 2024 wordt veroorzaakt door:

Lagere baten (€2.051.000):

- De baten van DNK overkoepelend worden verlaagd met **€ 434.000** (zie toelichting bij de lasten).
- Het verschil bij Flexwonen wordt onder andere veroorzaakt door een daling van de baten met **€ 1.432.000** (zie toelichting bij de lasten).

- Daarnaast geeft de vergoeding onder andere MRA flexibele schil een verlaging van baten, omdat de bijdrage in 2025 nog niet bekend is. Dit geeft **€185.000** lagere baten.

Overige DNK projecten geven door kleine onder- of overschrijdingen per saldo **€ 35.000** hogere baten.

De mutaties op de reserves worden verantwoord in het onderdeel 3.3.4 Gebiedsontwikkeling algemeen.

Beleidskader

- Op 25 november 2021 is de Structuurvisie De Nieuwe Kern met bijbehorende MER vastgesteld door de gemeenteraad. De Structuurvisie geeft de ruimtelijke kaders, evenals de hoofdkeuzes voor én onderbouwing van het programma voor wonen en niet-woonfuncties.
- Op 25 april 2024 is het Stedenbouwkundig Raamwerk DNK met bijhorende programmatabel en parkeernormen vastgesteld door de gemeenteraad. Het Stedenbouwkundig Raamwerk geeft een maatvast basistekening als startpunt voor de stedenbouwkundige uitwerking per deelgebied. Samen met het Beeldkwaliteitskader DNK, de programmatabel en de parkeernormen ligt er een duidelijk toetsingskader voor de vervolguutwerkingen. De uitwerking wordt gedaan door de grondeigenaren, Ouder-Amstel is verantwoordelijk voor het bewaken van de samenhang en kwaliteit binnen het plan.
- In 2021 is het mobiliteitsprogramma Zuidoostflank vastgesteld. Dit wordt verder uitgewerkt in een mobiliteitsplan Zuidoostflank dat rekening houdt met de geprognoseerde ontwikkeling van het gehele gebied tussen Amstelstation en AMC. Gemeente Amsterdam stelt dit plan op omdat zij beheerder is van de hoofdinfrastructuur voor alle modaliteiten. Ouder-Amstel neemt deel in de stuurgroep en reageert ambtelijk op concepten.
- In 2024 is het beleid voor de maatschappelijke voorzieningen vastgesteld. Hierin is een prognose opgenomen van de in de Gebiedsontwikkeling noodzakelijke en of gewenste maatschappelijke voorzieningen.

Indicatoren De Nieuwe Kern

2025 ondertekening Uitvoeringsovereenkomst DNK

2025 ondertekening eerste anterieure overeenkomsten deelgebieden

2025 in procedure brengen van eerste partiele herziening(en) Omgevingsplan

2025 vergunningverlening en start bouw SMH

3.3.3 Werkstad OverAmstel

Wat willen we bereiken en wat gaan we ervoor doen?

Voor Werkstad OverAmstel is de afgelopen jaren het ruimtelijk beleid vastgesteld om het bedrijventerrein Amstel Business Park Zuid, om te vormen tot een gemengd, stedelijk gebied. In 2025 kan de actualisatie van de 'Richtlijnen voor ontwikkeling' worden voortgezet en afgerond met besluitvorming. In samenwerking met gemeente Amsterdam en de diverse initiatiefnemers wordt verder gewerkt aan de lopende ontwikkelingen in de deelgebieden Werkstad Noord en Zuid en Weespertrekvaart.

Omdat de ontwikkeling van de Werkstad OverAmstel gefaseerd plaatsvindt per kavel, is de voortgang van de ontwikkelingen afhankelijk van initiatieven vanuit de markt. De gemeentelijke inzet, planvorming en investeringen bewegen hierin mee en zijn daarom beperkt te voorspellen. In alle Start- en overeenkomsten Kostenverhaal (voorheen anterieure overeenkomsten) die worden gesloten, spreken we af dat de ontwikkelaar de werkelijke, verhaalbare plankosten van de gemeente vergoed. Daarmee is de inzet van de gemeente voor de verschillende ontwikkellocaties financieel gedekt. In de Overeenkomsten Kostenverhaal wordt naast de plankosten ook de exploitatiebijdrage afgesproken voor de investeringen die binnen Werkstad OverAmstel nodig zijn. Ook wordt hierin een bijdrage afgesproken voor de in het verleden gemaakte kosten door de gemeente.

Werkstad Noord

In Werkstad Noord betreft het in ieder geval de ontwikkelingen van Amstel Design District en VMK. Ook wordt hier een plan gemaakt voor de inrichting van de openbare ruimte in samenwerking met Amsterdam.

Werkstad Zuid

In Werkstad Zuid is in 2024 het nieuwe hoofdkantoor van DPG Media (Mediavaert) opgeleverd en loopt de vergunningprocedure voor de hotel- en broedplaatsontwikkeling "De Centrale" (Kavel 1) van de gemeente Amsterdam en is een Overeenkomst Kostenverhaal gesloten voor hotel- en kantoorontwikkeling "Mate" op de hoek van de Van der Madeweg bij het metrostation. Voor Kavel 3, in bezit van Amsterdam, wordt vanaf 2025 een tender voorbereid om deze via een aanbesteding "in de markt te zetten". We verkennen of het deel van de Van der Madeweg tussen de Joan Muyskenweg en Spaklerweg, anders kan worden ingericht voor meer groen en sportfuncties. De gemeente Amsterdam gaat het zuidelijk fietspad langs de Van der Madeweg vooruitlopend op mogelijke herprofilering herstraten zodat dit fietspad weer een prettige route is.

De eigenaar van de Makro kavel, Metro Properties, heeft in 2024 het verzoek gedaan om gezamenlijk te onderzoeken wat de ontwikkelmogelijkheden voor de kavel zijn. Of de eigenaar de komende jaren daadwerkelijk gaat ontwikkelen hangt af van de uitkomst van dit onderzoek.

Met de erfpachter van Van der Madeweg 18 is een startovereenkomst gesloten om de ontwikkelmogelijkheden van deze kavel te verkennen. Tot slot is er in 2024 een nieuwe erfpachter voor Van der Madeweg 41 gekomen, die met ontwikkeling van het pand een einde kan maken aan de negatieve uitstraling die het leegstaande casco nu heeft op de omgeving.

Weespertrekvaart

In deelgebied Weespertrekvaart is in 2024 het tijdelijke Passantenpension opgeleverd aan de Wenckebachweg 118 en is er begonnen met de sloop van het voormalig HvA gebouw. In de zomer van 2024 is gestart met de bouw van de Dialogue. Deze duurt tot halverwege 2027. Ook wordt verder gewerkt aan woningbouwproject "The City" en vindt verkenning plaats naar de mogelijkheden op verschillende locaties. Het bestaande Bastion Hotel heeft de wens om uit te breiden. Hiervoor is voor een vergunningaanvraag ingediend, welke in 2024 in behandeling is genomen en waarvoor een overeenkomst is gesloten.

Gemeente Amsterdam laat met onderbouwing vanuit Ouder-Amstel eind 2024 of begin 2025 een grondexploitatie vaststellen waarmee de extra erfpachtinkomsten door ontwikkelingen geïnvesteerd kunnen worden in herinrichting van de openbare ruimte.

Duivendrechtsevaart

Tegen de bestemmingsplannen Duivendrechtsevaart Noord-Water en Duivendrechtsevaart Zuid is beroep aangetekend bij de Raad van State. Naar verwachting vindt in 2025 de behandeling van deze beroepen plaats. In 2025 is het ook de verwachting om het proces voor het bestemmingsplan voor de kade van de Duivendrechtsevaart Noord af te ronden en het omgevingsplan op te stellen.

Afhankelijk van de uitspraak van de Raad van State wordt in 2026 begonnen met het proces voor de verplaatsing van zes woonboten naar de Pieter Braaijweg. Deze worden in 2027 daadwerkelijk verplaatst. Volgens afspraken met de bewoners en de gemeente Amsterdam komen deze kosten voor rekening van de gemeente.

Actualisatie Richtlijnen Werkstad OverAmstel

In 2019 zijn de Richtlijnen voor Ontwikkeling Werkstad OverAmstel vastgesteld. De Richtlijnen geven handvatten voor de transformatie van een werkgebied naar een gemengd stedelijk gebied. De richtlijnen worden iedere 2 à 3 jaar getoetst op actualiteit.

In 2023 is gestart met de actualisatie van de Richtlijnen, maar gepauzeerd in afwachting van beleid ten aanzien van maatschappelijke- en commerciële voorzieningen en de woon/zorgvisie. Deze stukken zullen in 2025 zijn vastgesteld, waarna we de actualisatie van de richtlijnen zo snel mogelijk willen afronden.

Op diverse punten, zoals parkeren en duurzaamheid, is het beleid inmiddels vernieuwd. Voor diverse deelgebieden zijn er ruimtelijke studies verricht en plannen gemaakt. Dit leidt hier en daar tot nieuwe inzichten over de ruimtelijke mogelijkheden. Daarnaast blijkt uit de praktijk dat het nodig is om een aantal zaken aan te passen of duidelijker op te schrijven. Ook is het wenselijk om de ruimtelijke eisen uit het Beeldkwaliteitsplan (vastgesteld 2021), de visie op commerciële en maatschappelijke voorzieningen en de woon/zorgvisie, in de richtlijnen op te nemen. Tot slot lijkt de markt voor kantoren te stabiliseren en de vraag naar woningen en shortstay alleen maar toe te nemen, wat aanleiding geeft om het programma op onderdelen bij te stellen.

Het financieel verwerken was in deze programmabegroting was helaas niet meer mogelijk. Het college heeft daarom besloten initiatieven tekstueel op te nemen in de programmabegroting 2025 en deze financieel-technisch te verwerken in de 1e Burap 2025. De benodigde financiële middelen bedragen € 60.000.

Wat mag het kosten?

Werkstad Overamstel	R2023	B2024	B2025	B2026	B2027	B2028
Lasten	930	3.840	968	894	899	760
Baten	784	3.472	600	551	469	423
Saldo baten en lasten	-146	-369	-368	-344	-431	-337
Toevoegingen aan reserves	0	0	0	0	0	0
Onttrekkingen aan reserves	0	0	0	0	0	0
Saldo reserves	0	0	0	0	0	0
Saldo	-146	-369	-368	-344	-431	-337

Tabel

Toelichting Financieel overzicht

LASTEN

Het verschil € 2.872.000 in lagere lasten van de begroting 2025 versus 2024 wordt veroorzaakt door:

De lasten op het project Werkstad Dialogue Cod/Amvest zorgen binnen dit deelprogramma voor een sterke daling van de lasten. De vergoeding € 2.842.000 voor de inrichting van de openbare ruimte is in 2024 uitgekeerd.

Overige kleine onder- of overschrijdingen gezamenlijk € 30.000 worden gezien de minimale omvang niet toegelicht.

BATEN

Het verschil € 2.872.000 in lagere baten van de begroting 2025 versus 2024 wordt veroorzaakt door:

De baten op het project Werkstad Dialogue Cod/Amvest zorgen binnen dit deelprogramma voor een sterke daling van de lasten. De SPecifieke UitKering (SPUK) die ontvangen is van het Rijk € 2.835.000 voor de inrichting van de openbare ruimte is in 2024 uitgekeerd. Verantwoording hierover dient nog plaats te vinden.

Overige kleine onder- of overschrijdingen tezamen € 37.000 worden gezien de minimale omvang niet toegelicht.

De mutaties op de reserves worden verantwoord in het onderdeel 3.3.4 Gebiedsontwikkeling algemeen.

Beleidskader

- Richtlijnen voor ontwikkeling (raadsbesluit 2019),
- Beeldkwaliteitsplan (raadsbesluit 2021).

Indicatoren Werkstad OverAmstel

- Actualisatie richtlijnen 2025
- Vaststellen grondexploitatie Weespertrekvaart door gemeente Amsterdam 2025.

3.3.4 Gebiedsontwikkeling algemeen

Wat willen we bereiken en wat gaan we ervoor doen?

De komende 20 jaar is het aaneengesloten gebied in het noorden van onze gemeente, gelegen tussen de gemeentegrens met Amsterdam, kern Duivendrecht en de snelweg A2, in ontwikkeling. Dit gebied gaat veranderen 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 jaren 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 anterieure overeenkomst

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. 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. Hiervoor zijn per gebied niet verhaalbare kosten opgenomen.

Omdat de kosten en baten sterk kunnen fluctueren en de kost deels voor de baat uitgaat is voor de gebiedsontwikkeling een reserve ingesteld, de reserve gebiedsontwikkeling.

Wat mag het kosten?

Gebiedsontwikkeling algemeen	R2023	B2024	B2025	B2026	B2027	B2028
Lasten	-	422	618	638	519	523
Baten	-	357	388	427	84	84
Saldo baten en lasten	-	-65	-230	-211	-435	-439
Toevoegingen aan reserves	739	4.245	1.339	1.218	1.074	1.069
Onttrekkingen aan reserves	196	4.351	1.541	1.397	1.265	1.272
Saldo reserves	-543	106	202	179	191	203
Saldo	-543	41	-28	-32	-244	-236

Toelichting Financieel overzicht

De mutaties op de reserves van het programma gebiedsontwikkeling worden verantwoord in het onderdeel 3.3.4 Gebiedsontwikkeling algemeen.

LASTEN

Het verschil € 196.000 in hogere lasten van de begroting 2025 versus 2024 wordt veroorzaakt door een toename € 196.000 van kosten met betrekking tot nog door te belasten uren aan projecten. De functie van junior Projectleider is nog niet intern ingevuld, maar hier vindt inhuur op plaats. Zodra deze functie vervuld is, dan kunnen deze uren ook doorberekend worden op basis van formatie aan de diverse projecten binnen gebiedsontwikkeling.

BATEN

Het verschil € 31.000 in hogere baten van de begroting 2025 versus 2024 wordt veroorzaakt door een toename van € 31.000 aan opbrengsten in verband met nog door te belaste uren aan diverse projecten binnen gebiedsontwikkeling.

TOEVOEGINGEN

De verschillen tussen de begroting 2025 en 2024 met betrekking tot de toevoegingen aan de reserve zijn lager € 2.906.000 en worden veroorzaakt door:

Door de gebiedsontwikkeling onder een apart programma te brengen en jaarlijks bij de begroting en 2e Burap te actualiseren. Is het nu duidelijk en overzichtelijk welke

projecten ten laste van de reserve projecten gebiedsontwikkeling gebracht mogen worden en wat er op de projecten gedoteerd of onttrokken worden. In 2025 zijn er naast de grote fluctuatie bij Dialogue € 2.835.000, alle opgeschoonde budgetten en geactualisering gebiedsontwikkeling sprake van lagere € 1.410.000. Dit zorgt ervoor dat per deel programma duidelijk is wat er aan de projectreserve onttrokken of gedoteerd wordt.

De mutaties 2025 met betrekking tot de onttrekkingen van de 3 grote gebiedsontwikkelingen zijn op hoofdlijnen:

Entrada € 343.000

De Nieuwe Kern € 396.000

Werkstad Overamstel € 600.000

ONTTREKKINGEN

De verschillen tussen de begroting 2025 en 2024 met betrekking tot de onttrekkingen aan de reserve zijn lager € 1.541.000 en worden veroorzaakt door:

Door de gebiedsontwikkeling onder een apart programma te brengen en jaarlijks bij de begroting en 2e Burap te actualiseren. Is het nu duidelijk en overzichtelijk welke projecten ten laste van de reserve projecten gebiedsontwikkeling gebracht mogen worden en wat er op de projecten gedoteerd of onttrokken worden. In 2025 zijn naast de grote fluctuaties bij Dialogue of alle budgetten opgeschoond en geactualiseerd. Dit zorgt ervoor dat per deel programma duidelijk is wat er aan de projectreserve onttrokken of gedoteerd wordt.

De mutaties 2025 op hoofdlijnen zijn:

Entrada € 237.000

De Nieuwe Kern € 438.000

Werkstad Overamstel € 867.000

In bovenstaand overzicht hebben de onttrekkingen en dotaties alleen betrekking op de projecten Werkstad OverAmstel, de projecten DNK en Entrada.

De met zekerheid niet verhaalbare plankosten per gebied (DNK Lift station Duivendrecht, DNK niet verhaalbaar, Flexwonen en Werkstad OverAmstel Woonboten) worden niet gedekt uit de Reserve Projecten Gebiedsontwikkeling.

Beleidskader

Per deelgebied is aangegeven welk beleidskader is gesteld.

Indicatoren Gebiedsontwikkeling algemeen

Zie de deelgebieden. In totaal zijn nu 472 woningen in aanbouw genomen.