

Jaarstukken Ouder-Amstel 2024

07-11-2025

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?

Doelstelling	**Een duurzame gemengde wijk in De Nieuwe Kern (hierna DNK) waarin gewoond, gewerkt en gesport kan worden en waar voldoende voorzieningen zijn conform de Structuurvisie en MER welke zijn vastgesteld in 2021.**
Wat wilden we doen?	• De basis voor dit proces is het Afsprakenkader Ontwikkelstrategie die eind 2021 getekend is (opvolger van de samenwerkingsovereenkomst uit 2017) met de grondeigenaren van De Nieuwe Kern. 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 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. • 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 op basis van een voorlopig stedenbouwkundig ontwerp (naar verwachting het komende jaar met VolkerWessels voor de Borchland-locatie, en met Amsterdam voor een eerste deelgebied). 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 2024 zal de Uitvoeringsovereenkomst met stedenbouwkundig raamwerk DNK worden vastgesteld, op basis waarvan in het vervolg van het project de komende jaren successievelijk anterieure overeenkomsten voor de deelgebieden kunnen worden gesloten. De planvorming voor de Smart Mobilty Hub (SMH) wordt voortgezet (gebouw en openbare ruimte) en de locatie gefaseerd bouwrijp gemaakt. Het verleggen van de 150 kV leidingen en de waterkering wordt technisch voorbereid en hiervoor wordt een aparte planologische procedure doorlopen. 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. • Voor de flexwoningen (420 tijdelijke woningen, maximaal 15 jaar) op huidig P-Bus wordt samen met de corporaties gewerkt aan de planuitwerking en realisatie van de plannen. Wij huren de gronden van

Doelstelling	**Een duurzame gemengde wijk in De Nieuwe Kern (hierna DNK) waarin gewoond, gewerkt en gesport kan worden en waar voldoende voorzieningen zijn conform de Structuurvisie en MER welke zijn vastgesteld in 2021.**
	Amsterdam en verhuren deze weer door aan de corporaties. Ouder-Amstel is initiatiefnemer van dit tijdelijke project met de toegekende subsidies als dekking van de kosten.
Wat hebben we gedaan?	• De reële plankosten 2024 zijn verrekend met de grondeigenaren. • Het bestemmingsplan Dijkverlegging is vastgesteld en onherroepelijk. • Het dijkverleggingsplan is uitgewerkt en hierover vindt afstemming plaats met Waternet. • Het stedenbouwkundig raamwerk DNK + programmatabel + parkeernormen zijn afgerond en vastgesteld door de raad. • Het beeldkwaliteitskader DNK is afgerond en vastgesteld door de gemeenteraad. • De planvorming voor de westelijke deelgebieden is opgestart door de grondeigenaren. De reële plankosten worden verhaald op basis van een afsprakenbrief per deelgebied. Anterieure overeenkomsten per deelgebied worden voorbereid. • De bouw van het nieuwe hoofdgebouw van Ajax is gestart. • De afstemming over de Multimodale Knoop Duivendrecht met de diverse betrokkenpartijen is voortgezet, waarbij de governance nader is uitgewerkt en verschillende inrichtingsscenario's in beeld zijn gebracht. • De afstemming over de gewenste busroute door DNK is opgestart. • De allonge met aanvullende afspraken over de SMH en de tijdelijke ITT is afgerond zodat deze begin 2025 ondertekend kan worden.
	• Opstellen van de Uitvoeringsovereenkomst is gestart, maar vraagt nog nadere juridische afstemming en uitwerking en loopt dus door in 2025. • De planuitwerking van de SMH is vertraagd doorgezet, dit heeft geen consequenties voor de woningbouw doordat begonnen wordt aan de westkant.

2.3.2.2 Wat heeft het gekost?

De Nieuwe Kern	R2023	B2024 primitief	B2024 na wijziging	R2024	Saldo
Lasten	1.291	432	865	895	-30
Baten	1.339	332	885	876	-10
Saldo baten en lasten	**48**	**-100**	**21**	**-19**	**-40**
Toevoegingen aan reserves	-	-	-	-	-
Onttrekkingen aan reserves	-	-	-	-	-
Saldo reserves	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Saldo	**48**	**-100**	**21**	**-19**	**-40**

Toelichting Financieel Overzicht
Lasten
De hogere lasten van € 30.000 worden hoofdzakelijk veroorzaakt door het volgende:

- Hogere lasten op 'incidentele kosten' door juridische inzet bij de gewonnen rechtszaak tegen Borchland, meer werkzaamheden voor Multimodale Knoop Duivendrecht welke niet verhaabaar zijn, bijdrage aan en uitvoering van convenant evenementenbereikbaarheid en andere incidentele kosten.
- Hogere lasten op 'bijdragen grondeigenaren' door meer inzet op diensten-derden dan begroot (nieuwe en reeds lopende opdrachten en onderzoeken). Minder inzet Duo+ door efficiente inzet en door vertraging in de planfase (meer tijd nodig voor lopende

onderzoeken). Tot slot is er een beperkte verschuiving van inhuur derden naar mensen in vaste dienst welke ook resulteert in een hogere toerekening overhead.
- Lagere lasten op 'bestemmingsplan dijkverlegging' doordat het bestemmingsplan zonder zienswijzen en aanpassingen kon worden vastgesteld. De planuitwerking van de dijkverlegging wordt integraal meegenomen als onderdeel van planvorming voor het Toekomstkwartier waardoor deze kosten verschoven zijn naar deelgebied Toekomstkwartier.
- De lasten bestaan uit de werkelijk besteede uren en kosten voor diensten-derden.
- Het budget voor niet verhaalbare plankosten is ingezet voor diverse adviezen en onderzoeken. Het restant ter hoogte van € 15.000 vloeit terug naar de algemene middelen.

Baten
De lagere baten van € 10.000 worden hoofdzakelijk veroorzaakt door het volgende:

- Lagere baten op 'incidentele kosten' doordat de Metropool Regio Amsterdam (MRA) 2024 flexibele schil bijdrage vanuit de MRA-PHZ iets lager uitvalt als gevolg van vervanging van inhuur door een vaste medewerker.
- Tegenover de hogere lasten op 'bijdragen grondeigenaren' staan evenredig hogere baten vanuit de afspraken over plankostenverrekening (voorschotnota's op basis van prognose en vervolgens nacalculatie en verrekening).
- Tegenover de lagere lasten op 'bestemmingsplan dijkverlegging' staan ook lagere baten omdat de werkelijke kosten worden doorberekend en er minder kosten zijn gemaakt dan begroot (zie toelichting lasten).

Toevoeging aan reserves
- Er zijn geen afwijkingen geconstateerd.

Onttrekking aan reserves
- Er zijn geen afwijkingen geconstateerd.

2.3.2.3 Portefeuillehouder

Wethouder V.L.M. Frequin	**Portefeuille**
2e locoburgemeester	• De Nieuwe Kern

2.3.2.4 Indicatoren
Voorgesteld wordt als indicator t.z.t. het gerealiseerde aantal woningen op te gaan nemen.