

Jaarstukken Ouder-Amstel 2024

07-11-2025

Onttrekking aan reserves
Er zijn geen afwijkingen geconstateerd.

2.3.3.3 Portefeuillehouder

Wethouder V.L.M. Frequin 2e locoburgemeester	**Portefeuille** • Werkstad OverAmstel

2.3.3.4 indicatoren

Actualisatie richtlijnen 2024, Vaststellen grondexploitatie Weespertrekvaart door gemeente Amsterdam 2024.

2.3.4 Gebiedsontwikkeling algemeen

2.3.4.1 Wat wilden we bereiken en wat hebben we gedaan?

	• Voortzetten gebiedsontwikkeling
	• De gebiedsontwikkelng is voortgezet zoals hiervoor per ontwikkelgebied is beschreven.

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 ontwikeling), 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 gebiedontwikkeling de 'Reserve gebiedsontwikkeling' ingesteld.

Flexwonen
Doelstelling: 330 sociale huurwoningen voor jongeren, starters en statushouders.
- Snel en betaalbaar wonen voor jongeren en starters.
- Minimaal 50% voor inwoners Ouder-Amstel en regio Amsterdam.
- PlaceMaking woningbouw De Nieuwe Kern.

Wat wilde we doen?
- Ontwikkelen en realiseren 330 flexwoningen op huidige P-bus terrein (2022-2026) en tijdelijke P-bus opvang bij station Duivendrecht (2022-2024);
- Ouder-Amstel maakt en beheert openbare ruimte flexwonen 2025-2040;
- Ymere ontwikkelt, verhuurt en beheert de flexwoningen 2025-2040.

Wat hebben we ervoor gedaan?
In 2024 is er voor het busparkeren en de flexwoningen het volgende gedaan:

Planvorming & Procedures:
- Ontwerp flexwoningen in bouwaanvraag opgesteld door Ymere in afstemming met Ouder-Amstel;
- Verweerschrift opgesteld tegen bezwaar verleende omgevingsvergunning flexwonen voor tijdelijke afwijking bestemmingsplannen, zitting bezwarencommissie;
- Besluit hogere waarden geluid flexwonen aangevraagd;
- Engineering en Realisatie P-bus aanbesteed;
- Engineering maailveldinrichting Flexwonen aanbesteed en uitgewerkt.

Overeenkomsten:
- Overeenstemming bereikt met Amsterdam, Ouder-Amstel en Ymere over woonprogramma, hergebruik van de flexunits en opname van 30% statushouders vanuit taakstelling Ouder-Amstel en Amsterdam;
- Nieuwe Stimuleringsregeling Flex- en Transormatiewoningen (SFT) subsidie van circa 2,5 miljoen aangevraagd en toegekend, WoningbouwImpuls (WBI) subsidie terugbetaald;
- Anterieure overeenkomst met Ouder-Amstel en Ymere opgesteld en door beide besturen ondertekend;
- Huurovereenkomsten opgesteld en gesloten over nieuwe P-bus met NS Vastgoed en Ouder-Amstel en met NS Vastgoed en Amsterdam;
- Huurovereenkomsten flexlocatie met Amsterdam en Ouder-Amstel en met Ouder-Amstel en Ymere.

Vergunningen:
- Kapvergunning nieuwe P-bus opgesteld en verkregen;
- Omgevingsvergunning flexwoningen verleend en ontheffing geluid, voorbereiding college besluit op bezwaar (begin 2025 genomen);
- Bouwaanvraag flexwoningen (fase1) verleend, begin 2025 onherroepelijk;
- Kapvergunning flexwonen opgesteld en begin 2025 verkregen, bezwaar en verzoek voorlopige voorziening ingediend, rechter afgewezen, bomen zijn gekapt.

Participatie Flexwonen en P-bus:
- Drie participatie bijeenkomsten Flexwonen en nieuwe P-bus bedrijven Arenagebied en belangstellenden geïnformeerd en geraadpleegd in samenwerking met Ymere.

Bouw:
- Productie flexwoningen in fabriek aan fabrikant aanbesteed (Ymere);
- Bouw flexwoningen op locatie aan aannemer aanbesteed (Ymere);
- Nieuwe P-bus gerealiseerd (begin 2025 ingebruik genomen en bussen verplaatst);
- Bouwrijpmaken door civiele aannemer flexlocatie voorbereid;
- Bouw eerste flexwoningen in fabriek voorbereid (Ymere).

2.3.4.2 Wat heeft het gekost?

Toelichting Financieel overzicht

Gebiedsontwikkeling algemeen	R2023	B2024 primitief	B2024 na wijziging	R2024	Saldo
Lasten	384	2.180	1.277	939	338
Baten	384	2.104	1.232	787	-445
Saldo baten en lasten	**-**	**-76**	**-45**	**-153**	**-108**
Toevoegingen aan reserves	739	897	4.245	4.297	-52
Onttrekkingen aan reserves	196	1.056	4.351	4.425	74
Saldo reserves	**-543**	**159**	**106**	**128**	**22**
Saldo	**-543**	**84**	**61**	**-24**	**-85**

Toelichting Financieel overzicht
De mutaties op de reserves van het programma gebiedsontwikkeling worden verantwoord in het onderdeel 3.3.4 Gebiedsontwikkeling algemeen. 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 en Werkstad OverAmstel Woonboten, worden niet gedekt uit de Reserve Projecten Gebiedsontwikkeling maar komen ten laste van de exploitatie.

Lasten
De totalelasten zijn € 338.000 lager worden hoofdzakelijk veroorzaakt door het volgende:

- Interne uren die niet toegerekend zijn aan de gebiedsontwikkelings projecten met name DNK en Werkstad OverAmstel.
- **Flexwonen**
  Lasten
  In totaal liggen de lasten circa € 63.000 lager dan was begroot. In de diverse kostenposten hebben er kleine afwijkingen (zowel positief als negatief) plaatsgevonden waardoor er budgetten onderling zijn verschoven. De lagere lasten worden hoofdzakelijk veroorzaakt door:
  • De inhuur van derden was iets minder hoog dan oorspronkelijk was begroot (positief);
  • De huur van de nog te betalen huur voor de resterende 10 maanden van de P-bus locatie vindt plaats in 2025 in plaats van 2024 waardoor dit verschuift naar 2025 (positief);
  • De kosten voor het bouwrijp maken ligt wat hoger dan was begroot omdat een deel van de werkzaamheden eerder zijn uitgevoerd dan was begroot (negatief);