

Jaarstukken Ouder-Amstel 2024

07-11-2025

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);

• Verder vinden de werkzaamheden van het bouw- en woonrijpmaken van de locatie Flexwonen in 2025 plaats waardoor het geraamde budget van 2024 naar 2025 doorschuift;
• De bijdrage aan overhead en de bijdrage voor gemeenschappelijke regelingen liggen iets hoger dan was begroot (negatief);
• De interne salariskosten liggen iets hoger dan was begroot (negatief).

Baten
De lagere baten van € 445.000 worden hoofdzakelijk veroorzaakt door het volgende:

- Interne uren die niet toegerekend zijn aan de gebiedsontwikkelings projecten met name DNK en Werkstad OverAmstel.
- **Flexwonen**
  Baten
  • De gemeente Ouder-Amstel heeft iets minder van de MRA voor de flexibele schil ontvangen dan was begroot (negatief);
  • Verder is rekening gehouden met huuropbrengsten. Dit is nog niet ontvangen en verschuift, evenals de nog te betalen huren bij de lasten, door naar 2025 (negatief)
  • De Woningbouwimpuls (WBI) subsidie van circa € 1,2 miljoen is komen te vervallen waarvoor de Stimuleringsregeling Flex- en Transormatiewoningen (SFT) van circa € 2,5 miljoen is teruggekomen, en geeft een meevaller door verrekening en balansboekin
  • De bijdrage van € 1 miljoen van de provincie is samen met de Woningbouwimpuls (WBI) subsidie komen te vervallen. De mogelijkheid bestaat dat dit alsnog in 2025 als nieuwe bijdrage terugkomt. Dit kan in de toekomst tot een eventuele meevaller leiden. Deze niet ontvangen bijdrage is geheel opgevangen door de hogere SFT subsidie en hier is tijdens de aanvraag ook rekening mee gehouden. De bijdrage van Amsterdam € 250.000 was al voorzien.

Toevoeging aan reserve
Per saldo wordt er ten opzichte van de begroting € 52.000 meer toegevoegd aan de reserve als gevolg van:

- Entrada: doordat alleen de daadwerkelijk gemaakte uren worden doorbelast tegen plankostenscantarief is er een toevoeging van € 113.000 aan de reserve. Per saldo levert de toevoeging en de onttrekking een voordeel op de reserve gebiedsontwikkeling. Zie voor toelichting taakveld Entrada

- De Nieuwe Kern: Doordat de werkelijk gemaakte kosten worden doorbelast aan de onbtwikkelende partijen, en voor de uurtarieven het vastgestelde tarief van de plankostenscan wordt gehanteerd, is er een toevoeging van € 926.000 aan de reserve gebiedsontwikkeling. Per saldo levert de toevoeging en de onttrekking een voordeel op de reserve gebiedsontwikkeling. Zie voor toelichting taakveld DNK.

- Werkstad OverAmstel: De werkelijk gemaakte kosten voor ontwikkelingen worden doorbelast aan de ontwikkelende partijen, en voor de uurtarieven wordt het vastgestelde tarief van de plankostenscan gehanteerd. Daarnaast is in 2024 de ontvangen subsidie voor het project The Dialogue (circa € 3,2 miljoen) toegevoegd aan de reserve, waardoor het bedrag aan dotatie van € 3.258.000 hoger is dan andere jaren.

Onttrekking aan reserves

Per saldo wordt er ten opzichte van de begroting € 74.000 meer onttrokken aan de reserve als gevolg van:

- Entrada: De daadwerkelijk gemaakte kosten op basis van inhuur en andere gemaakte kosten € 83.000 worden onttrokken aan de reserve. Per saldo zijn de toevoegingen en onttrekkingen een positief saldo. Zie voor toelichting taakveld Entrada.

- De Nieuwe Kern: De werkelijk gemaakte kosten op basis van inhuur en andere gemaakte kosten € 854.000 worden onttrokken aan de reserve. Dit is per saldo een postitief resultaat. Zie voor toelichting taakveld DNK.

- Werkstad OverAmstel: De werkelijk gemaakte kosten op basis van inhuur en andere gemaakte kosten worden onttrokken aan de reserve. Doordat niet alle uren verhaalbaar zijn, zorgt dit per saldo voor een negatieve onttrekking € 3.488.000, welke wel lager is dan begroot €. Zie voor toelichting taakveld Werkstad OverAmstel. Daarnaast is in 2024 de ontvangen subsidie voor het project The Dialogue (circa € 3,2 miljoen) onttrokken aan de reserve voor de herinrichting van de openbare ruimte.

Reserve gebiedsontwikkeling

Bij het voeren van faciliterend grondbeleid en met name bij grotere langdurige projecten zoals DNK, Werkstad OverAmstel en Entrada gaan de kosten vaak voor de baten uit, zeker als het gaat om de inzet van ambtelijke capaciteit. Daarvoor is een reserve gebiedsontwikkeling in het leven geroepen om die voorbereidingskosten op te vangen. Zodra een contract wordt gesloten worden deze kosten gedekt middels een overeenkomst. Daarmee kunnen we gewenste gebiedsontwikkelingen blijven bedienen.

Conform de besluitvorming is deze reserve alleen bestemd voor de gebiedsontwikkeling: De Nieuwe Kern, Werkstad OverAmstel inclusief Entrada. In 2024 zijn dus de lasten van overige projecten (als er geen anterieure overeenkomst voor is gesloten) ten laste van het resultaat gebracht.

Dit jaar is er per saldo € 128.000 ten nadele van de reserve gebracht. De huidige stand van de reserve gebiedsontwikkeling is afgerond € 1.049.911.

Projectenresultaat Bedrag x € 1.000	Lasten begroot	Lasten werkelijk	Baten begroot	Baten werkelijk	Realisatie totaal	Saldo Reserve gebiedsontwikkeling	T.l.v. Resultaat
DNK Tuinenkwartier(K)	-27	-24	27	32	8	8	
De Nieuwe Kern bijdrage grondeigenaren	-620	-655	620	655	-	-	
De Nieuwe Kern Liander transformatorstation	-	-	-	-	-	-	
De Nieuwe Kern Ajax fase 1	-10	-	10	-	-	-	