

The background of the cover is a photograph of a river scene. In the foreground, there is a body of water reflecting the sky. In the middle ground, there are buildings and trees along the riverbank. The sky is filled with large, white, fluffy clouds. A large, white, wavy shape, similar to the one in the logo, is overlaid on the right side of the image, extending from the top right towards the bottom right.

Gemeente Ouder-Amstel Programmabegroting 2023-2026

15-11-2022

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 zijn 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.

De tijdelijke sportvoorzieningen op het voormalige slibdepot worden in 2023 door initiatiefnemer Amsterdam in gebruik genomen. De planvorming voor de Smart Mobilty Hub (SMH) zal voortgezet worden (gebouw en openbare ruimte) en de locatie wordt gefaseerd bouwrijp gemaakt. Het verleggen van de 150 kV leidingen en de waterkering wordt technisch voorbereid. 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 (tijdelijke woningen, maximaal 15 jaar) op huidig P Bus zijn subsidies toegekend (van respectievelijk het Rijk, de provincie en gemeente Amsterdam) die we uitgeven aan grondhuur, plankosten, bouwrijp maken en inrichten openbare ruimte. De corporaties maken bouwplannen voor deze ontwikkeling. Wij huren de gronden van 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 mag het kosten?

De Nieuwe Kern	R2021	B2022	B2023	B2024	B2025	B2026
Lasten	1.052	1.591	2.128	1.554	1.734	1.630
Baten	1.103	1.551	2.028	1.354	1.534	1.430
Saldo baten en lasten	51	-40	-100	-200	-200	-200
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	51	-40	-100	-200	-200	-200

Toelichting Financieel overzicht

LASTEN

Het Afsprakenkader Ontwikkelstrategie wordt begin 2023 opgevolgd door de Uitvoeringsstrategie, waarin nadere afspraken worden gemaakt over wie wat doet en wie wanneer waarin investeert. Op basis van voorgaande is voor De Nieuwe Kern (DNK) een actualisatie gemaakt en dit laat een toename van € 537.000 zien aan de lastenzijde ten opzichte van 2022.

Deze toename wordt met name veroorzaakt bij de DNK bijdragen grondeigenaren ook bij

de overige projecten binnen DNK vinden er mutaties plaats.

Verlaging van diverse lasten zoals: lagere doorbelasting van uren naar diverse projecten DNK -€ 86.000, Hogere doorberekening overhead op uren € 24.000, Lagere lasten m.b.t. meer inhuur derden -€ 63.000, Hogere kosten overige diensten € 120.000 i.v.m duidelijke verdeling inhuur en advies, Ook in 2023 is de verwachting dat de juridische kosten lager zullen uitvallen -€ 72.000.

Verlaging van diverse lasten zoals lagere doorbelasting van uren naar diverse projecten DNK i.v.m. actualisatie -43K, Hogere doorberekening overhead op uren € 90.000, Hogere lasten m.b.t. meer inhuur derden ITT € 270.000, Flex Wonen € 136.000 o.a. projectleider, -€ 63.000, bijdragen grondeigenaren en € 54.000 SMH, Hogere kosten overige diensten € 120.000 (DNK Bijdragen Grondeigenaren).

Bij DNK niet verhaalbare plankosten is een stijging te zien van € 60.000 met betrekking tot de lasten. In 2022 was evenveel begroot, maar dit budget werd tussentijds verlaagd omdat in werkelijkheid minder kosten gemaakt. Het budget van de niet verhaalbare kosten komt ten laste van het resultaat. Overige kleine verschillen per saldo € 12.000.

Meerjarig is te zien dat het saldo DNK toeneemt met € 100.000 in de jaren 2024, 2025, 2026. Dit betreft een bijdrage aan de "extra Lift Station Duivendrecht". Deze bijdrage wordt niet gedekt uit de reserve gebiedsontwikkeling want zij is niet verhaalbaar en voor eigen rekening van de gemeente.

BATEN:

De baten worden bij de DNK-projecten gedekt door bijdragen van de grondeigenaren en diverse andere partijen. Per saldo is er een toename van € 477.000 o.a. DNK BG -€ 97.000, DNK incidentele kosten € 376.000, DNK FLEXWONEN € 117.000 DNK-SMH € 59.000. Overige kleine verschillen per saldo € 22.000. Hiermee is het saldo van de baten en lasten budgettair neutraal.

De mutaties op 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 raad. De Structuurvisie geeft de ruimtelijke kaders, evenals de hoofdkeuzes voor én onderbouwing van het programma voor wonen en niet-woonfuncties.

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 keuze over de luchtvaart en met name de inhoud van het LIB bepalend. Samen met de regio wordt getracht 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.

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.

In 2021 is het mobiliteitsprogramma Zuidoostflank vastgesteld. Dit wordt verder uitgewerkt in een mobiliteitsplan Zuidoostflank dat rekening houdt met de geprognosticeerde ontwikkeling van het gehele gebied tussen Amstelstation en AMC.