

The background of the cover is a photograph of a river with buildings on the left bank and a cloudy sky. A large, white, wavy graphic element is overlaid on the right side of the image, partially obscuring the sky and water.

Gemeente Ouder-Amstel Programmabegroting 2023-2026

15-11-2022

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.

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.

Op lokaal niveau wordt en moet worden gewerkt aan het opstellen en actualiseren van beleid. Dit wordt geregeld en gestuurd via het werkoverleg beleid en projecten. Prioriteit heeft het woonbeleid, short stay beleid en de opgave maatschappelijke voorzieningen. De vraag mbt het woonbeleid houdt verband met de lopende gesprekken over een concretisering van het woningbouwprogramma en de regionale afstemming ervan en de inzet van instrumentarium zoals de zelfwoonplicht.

Indicatoren De Nieuwe Kern

Vaststellen stedenbouwkundig raamwerk en uitvoeringstrategie 2023. Indicatoren voor latere jaren hangen af van de keuzes op diverse vlakken in deze uitvoeringsstrategie.

3.3.3 Werkstad OverAmstel

Wat willen we bereiken en wat gaan we ervoor doen?

Voor de Werkstad OverAmstel is de afgelopen jaren het ruimtelijk beleid vastgesteld om het bedrijventerrein Amstel Bussinespark Zuid, om te vormen tot een gemengd, stedelijk gebied. In 2023 wordt de evaluatie afgerond van twee van de onderdelen van het ruimtelijk beleid: de ruimtelijk economische visie en de richtlijnen voor ontwikkeling.

In samenwerking met Amsterdam wordt verder gewerkt aan de lopende ontwikkelingen in de deelgebieden Werkstad Noord en Zuid en Weespertrekvaart. Met Amsterdam wordt gewerkt aan plannen voor de inrichting van de openbare ruimte, afgestemd op de te verwachten ontwikkelingen per deelgebied. De procedure bij de Raad van State over het bestemmingsplan voor de woonboten wordt gevoerd en de verplaatsing van boten en herinrichting van de kade wordt verder voorbereid.

Net als voor Werkstad Noord en Zuid wordt ook voor deelgebied Weespertrekvaart een overeenkomst gesloten met de gemeente Amsterdam over de samenwerking en investeringen in de openbare ruimte. Daarnaast wordt ook hier doorgegaan met de ontwikkelingen waarvoor al overeenkomsten zijn gesloten, met de projecten The Dialogue en Wenckebachweg Zuid als speerpunten. In Werkstad Noord en Zuid betreft het in ieder geval de ontwikkelingen van Patrizia aan de Spaklerweg en de daarnaast gelegen ontwikkeling van Projectontwikkeling en Grondbedrijf Zuidpark (PGZ).

Aangezien de ontwikkeling van de Werkstad plaatsvindt per kavel, is de voortgang van de ontwikkelingen afhankelijk van de ontwikkelaars. De gemeentelijke inzet, planvorming en investeringen bewegen hierin mee en zijn daarom slechts beperkt te voorspellen. In alle intentie- en 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 anterieure overeenkomsten 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.

In de tabel is zichtbaar dat er jaarlijks een investering nodig is die niet in hetzelfde jaar kan worden verhaald. De kosten worden opgenomen als nog te verhalen plankosten op de balans, omdat de verwachting is dat via contractvorming in latere jaren naar verwachting deze kosten alsnog verhaald kunnen worden.