



Gemeente Ouder-Amstel Programmabegroting 2024-2027

06-08-2024

Weespertrekvaart

In deelgebied Weespertrekvaart is dit jaar, na jaren voorbereiding, de bouw van The Dialogue voorzien. Ook wordt verder gewerkt aan woningbouwproject "The City" en een verkenning van mogelijkheden op verschillende locaties. Net als voor Werkstad Noord en Zuid wordt een anterieure overeenkomst gesloten met Amsterdam over de benodigde investeringen in de openbare ruimte.

Duivendrechtsevaart

Na vaststelling van de verschillende bestemmingsplannen voor de woonboten en kade, wordt zo nodig een procedure bij de Raad van State gevoerd. Wederom met Amsterdam wordt parallel doorgewerkt aan de voorbereidingen van de verplaatsing van boten en herinrichting van de kade.

Wat mag het kosten?

Werkstad Overamstel	R2022	B2023	B2024	B2025	B2026	B2027
Lasten	743	1.258	966	932	995	1.043
Baten	540	1.117	679	657	673	690
Saldo baten en lasten	-203	-141	-287	-275	-322	-353
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	-203	-141	-287	-275	-322	-353

Toelichting Financieel overzicht

LASTEN

De lasten nemen binnen de diverse projecten binnen Werkstad OverAmstel af met € 293.000. Een en ander wordt veroorzaakt door hogere lasten van € 56.000 door onder andere inhuur derden bij het algemeen project Werkstad Overamstel, maar bij het project Woonboten is er ten opzichte van 2023 weer sprake van lagere lasten van € 46.000. In 2024 is er bij project Zuidpark Patrizia ook sprake van een daling van lasten met € 78.000; het project is onhold gezet is waardoor er onder andere lagere inhuurkosten zullen zijn. De projecten The Joop AroundTown, Dialogue Cod/Amvest en Yellow Rose Circle RE laten respectievelijk € 46.000, € 31.000, en € 21.000 aan lagere lasten zien. The Joop is voornamelijk onhold gezet. Cod/Amvest start bouw impuls ingang gezet en hierdoor wordt de rol van de gemeente kleiner. Bij Yellow-Rose is de verwachting dat pas in de 2e helft van 2024 meer inzet van de gemeente verwacht wordt.

BATEN

De baten voor de diverse projecten Werkstad OverAmstel hebben per saldo een nadelig saldo van € 438.000.

De projecten Zuidpark Patrizia en The Joop AroundTown zijn onhold gezet waardoor lagere baten van respectievelijk €91.000 en € 81.000.

Bij de Dialogue Cod/Amvest zijn de meeste opbrengsten al in rekening gebracht hierdoor is er in 2024 een verlaging van de opbrengsten van € 76.000.

Bij de Wenckebachweg Zuid Rosebroom verwachten we in 2024 hogere opbrengsten van € 74.000 ten opzichte van 2023, de bijdrage en werkzaamheden worden vanaf dat jaar geïntensiveerd.

Bij de Yellow Rose Circle RE worden in 2024 lagere opbrengsten verwacht, in het 2e half jaar 2024 wordt hier inzet op verwacht € 70.000.

De ADD-PGZ, Mate Lingotto, Photon Being en Uitbreiding Bastion Hotel geven lagere opbrengsten van respectievelijk € 47.000, € 39.000, € 33.000 en € 42.000 in 2024 ten opzichte van 2023; een groot deel van de baten is al in 2023 in rekening gebracht. De overige inkomsten komen de komende jaren gefaseerd binnen bij de gemeente.

Overige verschillen per saldo € 32.000.

De mutaties op de reserves worden verantwoord in het onderdeel 3.3.4
Gebiedsontwikkeling algemeen.

Beleidskader

Richtlijnen voor ontwikkeling (raadsbesluit 2019), beeldkwaliteitsplan (raadsbesluit 2021).

Indicatoren Werkstad OverAmstel

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

3.3.4 Gebiedsontwikkeling algemeen

Wat willen we bereiken en wat gaan we ervoor doen?

Het aaneengesloten gebied in het noorden van onze gemeente, gelegen tussen de gemeentegrens met Amsterdam, kern Duivendrecht en de snelweg A2, zal minimaal de komende 20 jaar in ontwikkeling zijn. Dit gebied gaat veranderen 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 jaren 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 anterieure overeenkomst 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 ontwikkeling), 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. Hiervoor zijn per gebied niet verhaalbare kosten opgenomen.

Omdat de kosten en baten sterk kunnen fluctueren en de kost deels voor de baat uitgaat is voor de gebiedsontwikkeling een reserve ingesteld, de reserve gebiedsontwikkeling.