

2e Bestuursrapportage 2023

26-01-2024

4 Programma Gebiedsontwikkeling

4.1 Beleidsmatige ontwikkelingen (zonder begrotingswijziging)

In algemene zin zien we in de gebiedsontwikkeling de effecten van de markt die onder druk staat. Financiële haalbaarheid is noodzakelijk voor de contractvorming en voor de realisatie van de plannen, maar staat onder druk doordat de bouwkosten gestegen zijn, de opbrengsten onder druk staan en de inflatie nog zeker twee jaar hoog zal zijn. Dit algemene beeld zien we terug bij alle (deel)projecten binnen de gebiedsontwikkeling. Inzet is om hierbij te zoeken naar optimalisatiemogelijkheden zonder in te boeten op de beoogde kwaliteit en ambities voor de projecten. Binnen die ambities kan dit wel leiden tot (voorstellen voor) wijzigingen op onderdelen van eerder vastgestelde kaders. Waar mogelijk wordt dit vermeden, maar als dit noodzakelijk is wordt het niet geschuwd.

Als dit aan de orde komt wordt er per project of opgave een aanpassingsbesluit voorbereid en voorgelegd aan het orgaan dat het eerdere besluit heeft genomen. Dit is meestal het college (bij een aanpassing van een anterieure overeenkomst) of in sommige gevallen de gemeenteraad (bij een aanpassing van een ruimtelijk kaderstellend plan, zoals een stedenbouwkundige visie).

4.1.1 De Nieuwe Kern

In de eerste helft van 2023 zijn het stedenbouwkundig raamwerk en de onderliggende technische onderzoeken afgerond. De betrokken partijen onderkennen het belang van goede participatie met belanghebbenden. Daarom heeft in mei en juni participatie over het stedenbouwkundig raamwerk plaats gevonden. De opgehaalde input wordt meegenomen in de nog te sluiten Uitvoeringsovereenkomst en verwerkt in de nog te maken stedenbouwkundige plannen per deelgebied.

Na de zomer is voornamelijk tijd besteed aan de inhoud van de Uitvoeringsovereenkomst en aan de onderliggende financiële berekeningen. De Uitvoeringsovereenkomst wordt de laatste grote overeenkomst met alle grondeigenaren gezamenlijk waarin alle overkoepelende afspraken voor de integrale realisatie van De Nieuwe Kern (DNK) worden vastgelegd. Het Stedenbouwkundig Raamwerk is het maatvast plan dat als basis onder deze te maken afspraken ligt.

Doordat het plan voor DNK een plan is met een hoge kwaliteit vraagt dit ook grote investeringen. Financiële haalbaarheid is noodzakelijk voor de contractvorming en voor de realisatie van de plannen. Deze staat onder druk doordat de bouwkosten sterk gestegen zijn, de te verwachten opbrengsten afnemen en de inflatie nog twee jaar relatief hoog zal zijn. De financiële doorrekeningen, zowel die van de grondeigenaren als van ons, laten zien dat er ingrepen en maatregelen nodig zijn om door te kunnen gaan.

Om de beoogde hoge kwaliteit van de ontwikkeling in stand te kunnen houden is de aanpak bij het zoeken naar maatregelen om in te zetten op optimalisaties en aanpassingen die de kwaliteit respecteren. Het verkleinen van het centrale park wordt dus niet overwogen. Daarnaast zijn bezuinigingen op enkele onderdelen onvermijdelijk.

Een belangrijk deel van de gesprekken over de optimalisatie en het verbeteren van de haalbaarheid van het plan richt zich op het middensegment van het woonprogramma. Als gevolg van de maatregelen op nationaal niveau moet de mix in het betaalbare middensegment aangepast worden ten opzichte van eerdere aannamen. Ook de woninggrootte is een 'knop' met grote financiële impact. Zonder in te boeten op de

ambities betekent dit dat de gemiddelde woninggrootte lager uit moeten komen dan eerder werd gedacht. De gemiddelde woninggrootte blijft voor DNK nog steeds wel ruim boven het gemiddelde bij nieuwbouw in de regio.

Het is de verwachting dat in het eerste kwartaal van 2024 overeenstemming met de grondeigenaren bereikt kan worden over de inhoud van de Uitvoeringsovereenkomst, zodat die in het eerste halfjaar van 2024 aan de gemeenteraad voorgelegd kan worden.

Ouder-Amstel heeft een publiekrechtelijke rol en neemt hierbij niet een rol in om actief de gebiedsontwikkeling ter hand te nemen. Dit betekent dat iedere grondeigenaar na het ondertekenen van de Uitvoeringsovereenkomst zijn/haar gronden tot ontwikkeling brengt binnen het te stellen kader voor DNK dat zal zijn vervat in het stedenbouwkundig raamwerk als nadere uitwerking van de structuurvisie met de nog steeds daarbij horende MER. Op basis hiervan maakt elke grondeigenaar als planinitiatiefnemer per deelgebied een of meer anterieure overeenkomsten met Ouder-Amstel.

De gemeenteraad wordt zoals gebruikelijk twee keer per jaar bijgepraat over de stand van zaken in de gebiedsontwikkeling, waaronder DNK.

Flexwonen

In samenwerking met de corporaties wordt verder gewerkt aan het deelproject Flexwonen. Op basis van de ruimtelijke en financiële kaders is het aantal te realiseren flexwoningen op huidig P-bus bepaald op circa 420 woningen. Om de locatie voor de flexwoningen vrij te spelen wordt het evenementen-bus-parkeren tijdelijk verplaatst naar de omgeving van station Duivendrecht en definitief naar de SMH. Hierover zijn intentieovereenkomsten afgesloten met de grondeigenaren en is een vergunningsaanvraag voor tijdelijk afwijken ingediend. Over het bouwplan voor de flexwoningen loopt overleg met de corporaties die het ontwikkelen en met het ministerie en de provincie voor de subsidievoorwaarden. De haalbaarheid van het project staat onder druk door de gestegen kosten en het verkrijgen van zekerheid op herplaatsing van de modulaire woningen op een andere locatie voor een tweede exploitatieperiode.

De (tot nu toe) gerealiseerde kosten en bedragen in de getekende offertes vallen binnen de geraamde kosten zoals begin dit jaar zijn begroot. De verwachting is dat de totale plankosten daardoor niet hoger uitvallen dan oorspronkelijk is geraamd. De totale plankosten bestaan uit aantal onderdelen zoals projectmanagement, planeconomie, ingenieursbureau, communicatie en juridische advisering. Binnen de plankosten gaan wel wat verschuivingen plaatsvinden waardoor de geraamde kosten in bepaalde onderdelen hoger of lager uitvallen. Voor de totale plankosten heeft dit verder geen effect. Restbudgetten moeten gezien de gemaakte afspraken doorgeschoven worden naar 2024 en vallen daardoor niet vrij. Verder worden geen bijzonderheden verwacht.

In 2023 zijn de kosten voor het bouw- en woonrijp maken (de civiele werken) gedetailleerder geraamd. Deze civiele raming is gebaseerd op het stedenbouwkundige ontwerp en diverse onderzoeken die zijn uitgevoerd. Voor de begroting zijn daarom deze civiele investeringen voor het eerst meegenomen en daarom nieuw in de begroting. Deze investeringen worden gedekt uit diverse subsidies en een taakstellende exploitatiebijdrage vanuit de woningcorporaties waardoor het project Flexwonen kostendekkend is. Het project is budgetneutraal als het wordt gerealiseerd. Als het onverhoopt niet kan worden gerealiseerd blijven de tot op heden gemaakte voorbereidingskosten voor eigen rekening van de gemeente.

4.1.2 Werkstad OverAmstel

Aangezien de ontwikkeling van de Werkstad OverAmstel gefaseerd per kavel plaatsvindt, 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 start- en anterieure overeenkomsten die worden gesloten, spreken we af dat de ontwikkelaar de werkelijke, verhaalbare plankosten van de gemeente vergoedt.

De omstandigheden voor vastgoedontwikkelingen zijn duidelijk slechter dan een paar jaar geleden. Hierdoor zien we dat initiatiefnemers moeite hebben om hun businesscase sluitend te krijgen. De gevolgen hiervan en de mate waarin we als gemeente meebewegen, verschillen per project: tijdelijk stilleggen, optimalisaties onderzoeken en/of subsidie aanvragen. Hierbij geven we prioriteit aan de woningbouwprojecten.

Ondanks de slechtere marktomstandigheden komen er nog steeds nieuwe initiatieven binnen. Als dit gewenste ontwikkelingen betreft, wordt hiervoor een startovereenkomst gesloten, waarbij de dekking van de gemeentelijke kosten wordt geregeld.

In 2022 is gestart met het actualiseren van de 'Richtlijnen voor ontwikkeling' voor de werkstad uit 2019. In mei 2023 is de gemeenteraad geïnformeerd over de stand van zaken. Naar aanleiding hiervan is op verzoek van de gemeenteraad de actualisatie gepauzeerd, totdat de Woon(zorg) visie en visie op commerciële en maatschappelijke voorzieningen gereed zijn.

4.1.2.1 Werkstad Noord en Zuid

Binnen het gebied wordt gewerkt aan diverse lopende ontwikkelingen in de deelgebieden Werkstad Noord en Zuid en de Weespertrekvaart. Met Amsterdam wordt gewerkt aan plannen voor de inrichting van de openbare ruimte. Deze worden afgestemd op de te verwachten ontwikkelingen per deelgebied. In 2023 is ook gestart met een onderzoek naar de mogelijkheden voor herinrichting van een deel van de Van der Madeweg, tussen de Spaklerweg en de Joan Muyskenweg.

Voor de ontwikkeling van Amstel Design District fase 1 is het wijzigingsplan vastgesteld. Voor fase 2 is eind 2022 de anterieure overeenkomst getekend. Sinds de zomer vinden er gesprekken plaats tussen de initiatiefnemer en een woningcorporatie over de afname van de sociale huurwoningen.

Voor deellocatie Zuidpark (eigendom Patrizia) is het ruimtelijk plan in 2022 goedgekeurd door het college. De initiatiefnemers hebben kort voor de zomer aangegeven op dit moment niet verder te willen gaan met het ontwerptraject omdat het plan financieel niet meer haalbaar is voor hen.

Voor het project 'MATE', een hotelontwikkeling aan de Van der Madeweg, naast het metrostation, is het ruimtelijk plan bijna gereed. De besluitvorming hierover door het college vindt eind 2023 plaats. Daarna wordt een Anterieure Overeenkomst gesloten, waarin de plankosten en bijdrage aan de bovenplanse investeringen worden verhaald.

Voor het deelproject 'Van der Madeweg 41' vindt overleg plaats met Amsterdam omdat de initiatiefnemer niet tot realisatie komt. Doel hierbij is zo snel mogelijk de huidige, negatieve, uitstraling aan te pakken en tot een ontwikkeling te komen die past binnen de richtlijnen.

Tot slot is gestart met het haalbaarheidsonderzoek naar de ontwikkeling van de locatie aan de Joan Muyskenweg ter hoogte van de Bouwmaat, onder de naam Photon.

4.1.2.2 Weespertrekvaart

In samenwerking met Amsterdam, landschapsbureau Sant en Co en verschillende ontwikkelaars uit het gebied is gewerkt aan een kwaliteitskader voor de inrichting van de openbare ruimte voor het gebied Weespertrekvaart. Dit kwaliteitskader is in concept gereed en vormt een onderlegger voor het opstellen van de grondexploitatie voor het gebied door Amsterdam.

Voor het project Dialogue is de omgevingsvergunning afgegeven. Er zijn geen bezwaren gekomen en de vergunning is onherroepelijk. De start uitvoering, sloop en bouwrijpmaken, zijn gestart in september van dit jaar. Door de sterk gestegen bouwkosten en dalende verkoopprijzen staat de financiële haalbaarheid van het project onder druk. Ook de kostenraming van de benodigde inrichting van de openbare ruimte viel hoger uit dan verwacht. Met de ontwikkelaars en Amsterdam is daarom een driepartijenovereenkomst gesloten, om te kijken naar optimalisaties en subsidiemogelijkheden. Zowel in het bouwplan als in het ontwerp van de openbare ruimte zijn kleine aanpassingen gedaan die de haalbaarheid vergroten. Daarnaast wordt een aanvraag voorbereid voor subsidie van het Rijk in het kader van de Startbouwimpuls. De verwachting is dat daarmee het financieel tekort kan worden opgelost. Mocht dit onverhoopt niet lukken, dan betalen de ontwikkelaars een hogere exploitatievergoeding, in ruil waarvoor ze maximaal 20 sociale huurwoningen mogen omzetten naar de vrije sector. De kans dat deze 'terugvaloptie' nodig is, is klein, maar nog niet uit te sluiten. Als deze stap onontkoombaar blijkt wordt hiervoor een raadsbesluit voorbereid en aan de raad voorgelegd voordat de stap wordt genomen.

Van de tijdelijke huisvesting (circa 90 units) voor economisch daklozen aan de H.J.E. Wenckebachweg 118 is de bouw gestart. Naar verwachting wordt het gebouw eind 2023 of begin 2024 opgeleverd. Onzeker is nog of de nutsaansluitingen per opleveringsdatum kunnen worden gerealiseerd.

Voor het deelgebied Wenckebachweg Zuid is de laatste hand gelegd aan een stedenbouwkundige visie welke in oktober ter besluitvorming is voorgelegd aan de raad. Na vaststelling hiervan kan het college besluiten over het ruimtelijk plan van het project 'The City': de eerste ontwikkeling in dit deelgebied. Daarna wordt gestart met het opstellen van een anterieure overeenkomst waarin de plankosten worden verhaald voor de volgende fase.

4.1.2.3 Duivendrechtsevaart

De Raad van State heeft het bestemmingsplan Duivendrechtsevaart vernietigd, ook de delen waar geen beroep tegen is ingesteld. Om de woonbootbewoners zo snel mogelijk zekerheid te bieden is ervoor gekozen om het oorspronkelijke plan op te knippen in drie verschillende plannen. Doel is deze zo spoedig mogelijk aan de gemeenteraad ter besluitvorming voor te leggen. Met Amsterdam is afgesproken dat de voorbereidingen en werkzaamheden voor de toekomstige verplaatsingen van de boten die niet binnen het gebied kunnen blijven en de herinrichting van de kade, onverminderd doorgaan.

4.1.3 Entrada

Stedenbouwkundig plan

Afgelopen halfjaar zijn er twee belangrijke mijlpalen behaald. Allereerst is de stedenbouwkundige visie voor Entrada unaniem door uw raad vastgesteld. Deze

visie wordt in de volgende fase van het project verder uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan.

Samenwerkingsovereenkomst

Voor de fase van uitwerking in een stedenbouwkundig plan zijn er afspraken gemaakt en vastgelegd tussen de gemeente en Redevco (ontwikkelaar van merendeel van het grondeigendom, voorheen Life Europe). Deze afspraken zijn opgenomen in een samenwerkingsovereenkomst, die is getekend in juni op de Provada. De afspraken betreffen onder meer het opstellen van het stedenbouwkundig plan, de relatie met de tweede eigenaar EDP en de vergoeding van door de gemeente gemaakte plankosten.

Stand van zaken EDP

Redevco blijft in gesprek met EDP, de andere eigenaar van Entrada, over scenario's waarop de gezamenlijke ontwikkeling tot stand kan komen. Ook tussen de gemeente en EDP is contact middels een briefwisseling. De gemeente blijft EDP uitnodigen om deel te nemen aan het gesprek door ook de samenwerkingsovereenkomst te delen. Het is aan EDP om op deze uitnodiging in te gaan en de ontwikkeling van haar gedeelte actief ter hand te nemen.