

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 maatvaste 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.