

2e Bestuursrapportage 2023

26-01-2024

4.2 Ontwikkelingen met bijstelling van de begroting

SALDO EFFECTEN PROGRAMMA GEBIEDSONTWIKKELING

	Gebiedsontwikkeling	E/M ¹	2023 primitief	Stand tot 2e Burap 2023	2023 2e Burap Lasten	2023 2e Burap Baten	Bij- gestelde begroting 2023
	bedragen x € 1.000						
	Primitieve begroting		-247	-247			-247
	Resultaat 1e Bestuursrapportage			192			192
G-1	Actualisatie DNK gebiedsontwikkeling	E			-	-	-
G-2	Actualisatie Werkstad Gebiedsontwikkeling	E			2	-	2
G-3	Actualisatie Entrada Gebiedsontwikkeling	E			-	-	-
	Totaal Gebiedsontwikkeling		-247	-55	2	-	-54
	Reservemutaties Gebiedsontwikkeling	E/M ¹	2023 primitief	Stand tot 2e Burap 2023	2023 2e Burap Lasten	2023 2e Burap Baten	Bij- gestelde begroting 2023
	Reservemutaties Gebiedsontwikkeling		30	-163	-341	277	-227
	Totaal reservemutaties Gebiedsontwikkeling		30	-163	-341	277	-227
	Totaal Programma Gebiedsontwikkeling		-217	-218	-340	277	-281

4.2.1 G-1 De Nieuwe Kern

4.2.1.1 Plankosten verhaalbaar grondeigenaren

Zowel de lasten als de baten zijn naar beneden bijgesteld, hoofdzakelijk op de post inhuur derden. Dit komt vooral doordat meer tijd nodig is dan voorzien voor de afstemming over de haalbaarheid en de uitvoeringsovereenkomst. Hierdoor schuiven de vervolgstappen door naar volgend jaar en hoeft hier dit jaar geen externe capaciteit voor ingehuurd te worden. Daarnaast is er een verschuiving van werkzaamheden van Ouder-Amstel naar de grondeigenaren/ontwikkelaars. Dit is in lijn met de publiekrechtelijke rol van Ouder-Amstel, die faciliterend van aard is, zoals ook in de Uitvoeringsovereenkomst wordt vastgelegd.

Dit resulteert in een negatieve bijstelling van de begroting met € 184.000.

Doordat de wettelijk verhaalbare plankosten op basis van het Afsprakenkader Ontwikkelstrategie gedekt worden door de grondeigenaren, en hierbij de werkelijke kosten verrekend worden, zijn de baten evenredig bijgesteld met de lasten.

Het nadelig effect op het resultaat vanuit de actualisatie is opgenomen onder gebiedsontwikkeling algemeen.

4.2.1.2 Smart Mobility Hub

De planning en daardoor de werkzaamheden zijn gewijzigd ten opzichte van de eerdere prognose, doordat Amsterdam extra stappen moest zetten om de financiering rond te krijgen. Vanuit Ouder-Amstel is ondertussen wel doorgewerkt aan de allonge bij de anterieure overeenkomst waarin de aanvullende afspraken worden vastgelegd - onder andere over openbare orde en handhaving en over de tijdelijke inpassing van de internationale touringscar terminal in de SMH. Voor de tweede helft van 2023 verwachten we het Voorlopig Ontwerp voor de SMH te kunnen toetsen en de allonge af te kunnen

¹ E=Eenjarig en M=Meerjarig

ronden (en te kunnen ondertekenen).

Dit resulteert in een negatieve bijstelling van de begroting met € 72.000.

Vanuit de afspraken die vastgelegd zijn in de anterieure overeenkomst zijn alle plankosten die door Ouder-Amstel gemaakt worden gedekt, middels halfjaarlijkse verrekening van de werkelijk gemaakte kosten.

Doordat de lasten naar beneden zijn bijgesteld, zijn de baten in gelijke mate bijgesteld.

Het nadelig effect op het resultaat vanuit de actualisatie is opgenomen onder gebiedsontwikkeling algemeen.

4.2.2 G-2 Werkstad OverAmstel

Op hoofdlijnen blijken de inzet en plankosten voor de Werkstad OverAmstel minder dan begroot. Omdat de meeste plankosten direct worden doorberekend, is dit vrijwel kostenneutraal.

4.2.2.1 Werkstad - Kavel 3, gemeente Amsterdam

Een kostenneutrale begrotingswijziging betreft een nieuw initiatief 'Kavel 3' van de gemeente Amsterdam, waarvoor een startovereenkomst wordt gesloten. De begrootte plankosten van circa € 11.000 worden vergoed door Amsterdam.

4.2.2.2 Werkstad - Wenckebachweg Zuid, Rosebroom

Het afronden van de stedenbouwkundige visie en het ruimtelijk plan kost meer tijd dan verwacht, onder andere door het overleg met de diverse eigenaren in het gebied, de gemeente Amsterdam en de integratie van het kwaliteitskader openbare ruimte. Omdat het nog een 'oude' intentieovereenkomst betreft, waarin een vast bedrag is afgesproken voor de hele fase, leidt dit tot een negatieve bijstelling van de begroting met € 36.000.

4.2.3 G-3 Entrada

De begroting van Entrada moet naar beneden bijgesteld worden met € 95.000. Dit geldt in gelijke mate voor de lasten en de baten. In de oorspronkelijke begroting was rekening gehouden met het feit dat het stedenbouwkundig plan al na de zomer 2023 gereed zou zijn, en vervolgens er een anterieure overeenkomst gesloten zou worden en het ontwerp bestemmingsplan voor 31 december 2023 ter inzage gelegd zou worden.

Er heeft echter vertraging plaatsgevonden die vooral wordt veroorzaakt door het opnieuw opstarten van gesprekken tussen beide grondeigenaren in een poging om alsnog in gezamenlijkheid verder te werken aan de ontwikkeling van Entrada.

De vertraging heeft ervoor gezorgd er minder uren gemaakt worden door bijvoorbeeld de stedenbouwkundige, de assetbeheerders van Duo+, de jurist en de planjurist omdat de beoordeling van het stedenbouwkundig plan, het opstellen van de anterieure overeenkomst en het controleren van een ontwerp bestemmingsplan doorschuiven naar 2024.

In de samenwerkingsovereenkomst (getekend op 14 juni 2023) is de afspraak gemaakt dat de gemeentelijke plankosten op de ontwikkelaar, Redevco Living, kunnen worden verhaald. Dit houdt in dat een bijstelling in de lasten eenzelfde bijstelling in de baten betekent.

Het nadelig effect op het resultaat vanuit de actualisatie is opgenomen onder programma bedrijfsvoering.

4.2.4 Gebiedsontwikkeling Algemeen

De mutaties op de reserve ontwikkeling ruimtelijke projecten worden hier verantwoord. Zie ook de toelichting bij 4.2.1.1 en 4.2.1.2.

4.3 Risico's

Er zijn momenteel nog geen nieuwe risico's te melden. Deze kunnen per project of gebied wel gaan ontstaan vanwege de in algemene zin verslechterde omstandigheden, zoals hiervoor is toegelicht. De verwachting is dat deze risico's vermeden kunnen worden door tijdig de kaders aan te passen, eveneens zoals hiervoor is toegelicht.