

2e Bestuursrapportage 2024

04-02-2025

is. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de tijdelijkheid en plankostenverhaal.

- **Volkstuinen**

In februari zijn de resultaten van het co-creatie proces over de tuinparken in DNK gedeeld. Hierin worden suggesties gedaan en oplossingen voorgesteld, die nog nadere invulling en uitwerking vragen. Amsterdam voert deze gesprekken als grondeigenaar en verhuurder van de tuinparken, in goed overleg met gemeente Ouder-Amstel.

DNK / Flexwonen

LASTEN

De totale (nog te verwachte) plan- en projectkosten stijgen door uitloop van de planvorming in kosten voor producten en uren. De kosten stijgen ook door de inflatie. Verder zijn er extra kosten opgenomen voor het nog schoon opleveren van de terreinen Alternatieve Pbus (APB) locatie en de flexlocatie. Ook moet voor APB langer huur betaald gaan worden door uitloop SMH en is de grondhuur voor de flexlocatie geïndexeerd. Hiertegenover staat dat de aanbesteding voor de inrichting van APB lager uitvalt dan oorspronkelijk was geraamd. Deze meevaller verevend voor een deel de genoemde hogere kosten waardoor de totale lasten voor flexwonen met circa € 160.000. zijn gestegen.

BATEN

De WBI-subsidie (WoningBouwImpuls) vervalt omdat de gemeente dit jaar een nieuwe SFT-subsidie (Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen) heeft aangevraagd en toegekend gekregen. Deze toekenning resulteert erin dat de WBI-subsidie (circa € 1,26 miljoen) terugbetaald moet worden en dat de toegezegde subsidies vanuit de Provincie (€ 1 miljoen) en gemeente Amsterdam (€ 0,25 miljoen) daarmee ook vervallen omdat beide bijdragen als cofinanciering gekoppeld waren aan de WBI. Het totale SFT-subsidiebedrag (circa € 2,57 miljoen) is nagenoeg hetzelfde als de gezamenlijke WBI-subsidie waarmee de totale baten met circa € 50.000 zijn gestegen. Het risico op proportioneel terugvordering van een deel van de WBI-subsidie voor Ymere is hiermee ook vervallen. Gemeente Amsterdam heeft toegezegd haar subsidie gestand te doen en de provincie Noord-Holland wil vanuit een nieuw investeringsfonds bijdragen aan het tekort op de grond- en vastgoedexploitatie.

Per saldo is per 1 juli 2024 het meerjarig begrotingstekort met circa € 110.000 (€ 160.000 – € 50.000) naar circa € 310.000 toegenomen en zal met de subsidies van Amsterdam en bijdrage van de provincie op "nul" eindigen. Per saldo is dit alles daarom naar verwachting neutraal. Begrotingswijziging vindt plaats als de toezegging met betrekking tot betaling in 2024 genomen is en wordt dan verwerkt in de slotwijziging 2024.

4.1.2 Werkstad OverAmstel

Voor Werkstad OverAmstel is de afgelopen jaren het ruimtelijk beleid vastgesteld om het bedrijventerrein Amstel Business Park Zuid, om te vormen tot een gemengd, stedelijk gebied. In samenwerking met gemeente Amsterdam en de diverse initiatiefnemers wordt verder gewerkt aan de lopende ontwikkelingen in de deelgebieden Werkstad Noord en Zuid en Weespertrekvaart.

Na het stilvallen van diverse ontwikkelingen vorig jaar, kenmerkt de eerste helft van 2024 zich juist door veel nieuwe initiatieven. In Werkstad Noord en Weespertrekvaart gaat dit om (grote) woningbouwontwikkelingen. In Werkstad Zuid, waar vanuit de huidige

richtlijnen als gevolg van de milieuzonering geen woningen mogelijk zijn, gaat het onder andere om short-stay eenheden voor studenten.

Ten opzichte van een jaar geleden is het beeld dat efficiënter wordt gewerkt en er meer plankosten verhaald worden dan eerder werd begroot. Ook de samenwerking met de gemeente Amsterdam is goed. Een risico vormt de per 1 januari ingevoerde Omgevingswet. Zowel wij als gemeente als de initiatiefnemers, moeten uitvinden wat dit precies betekent voor de procedures en vergunningverlening.

De actualisatie van de Richtlijnen voor Ontwikkeling is uitgesteld zodat daarbij de relevante beleidsstukken, zoals de woonzorgvisie, kunnen worden meegenomen. Mede hierdoor wordt de begroting voor de 'niet verhaalbare plankosten' in 2024 naar beneden bijgesteld.

4.1.2.1 Werkstad Noord en Zuid

Werkstad Noord

In Werkstad Noord wordt gewerkt aan de ontwikkelingen van Amstel Design District (ADD) en VMK. Binnen ADD is een kavel gekocht door Woonstichting Eigen Haard voor de realisatie van de sociale en middeldure huurwoningen. Ook wordt de laatste hand gelegd aan het bestemmingsplan voor fase 2 (het woningbouwdeel), dat in het najaar wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.

Voor de ontwikkeling VMK, op de hoek van de Spaklerweg en de Van Marwijk Kooystraat is voortvarend een ruimtelijk plan opgesteld door de initiatiefnemer. Dit betreft een combinatie van woningen, kantoren en voorzieningen. Na toetsing en vaststelling hiervan door het college gaat gewerkt worden aan een overeenkomst Kostenverhaal (voorheen anterieure overeenkomst).

Samen met Amsterdam en de initiatiefnemers van de ontwikkelingen wordt gewerkt aan een plan voor het verbeteren van de openbare ruimte, met meer ruimte voor groen.

Werkstad Zuid

In Werkstad Zuid is het nieuwe hoofdkantoor van DPG Media (Mediavaart) opgeleverd. Er loopt de vergunningprocedure voor de hotel- en broedplaatsontwikkeling "De Centrale" (Kavel 1) van de gemeente Amsterdam. En er is een Overeenkomst Kostenverhaal gesloten voor hotel- en kantoorontwikkeling "Mate" op de hoek van de Van Der Madeweg bij het metrostation. Voor Kavel 3, in bezit van Amsterdam, wordt vanaf 2025 een tender voorbereid om deze via een aanbesteding "in de markt te zetten". We verkennen of het deel van de Van Der Madeweg tussen de Joan Muyskenweg en Spaklerweg anders kan worden ingericht voor meer groen en sportfuncties. De gemeente Amsterdam gaat het zuidelijk fietspad langs de Van der Madeweg vooruitlopend op mogelijke herprofilering herstraten zodat dit fietspad weer een prettige route is.

De eigenaar van de Makro kavel, Metro Properties, heeft het verzoek gedaan om gezamenlijk te onderzoeken wat de ontwikkelmogelijkheden voor de kavel zijn. Of de eigenaar de komende jaren daadwerkelijk gaat ontwikkelen hangt af van de uitkomst van dit onderzoek.

Met de erfpachter van Van der Madeweg 18 is een startovereenkomst gesloten om de ontwikkelmogelijkheden van deze kavel te verkennen. Tot slot heeft Van der Madeweg 41 (weer) een nieuwe eigenaar. Dit geeft nieuwe hoop dat deze met ontwikkeling van het

pand, eindelijk een einde kan maken aan de negatieve uitstraling die het leegstaande casco nu heeft op de omgeving.

4.1.2.2 Weespertrekvaart

In deelgebied Weespertrekvaart is het tijdelijke Passantenpension opgeleverd aan de Wenckebachweg 118. Voor het project Dialogue is het voormalige hogeschool gebouw (HVA) gesloopt en in de zomer gestart met de bouw. Tot halverwege 2027 gaat de bouw duren.

Ook wordt verder gewerkt aan de voorbereiding van woningbouwproject "The City" en verkenning van ontwikkelmogelijkheden op verschillende locaties aan de Joop Geesinkweg.

Het bestaande Bastion Hotel heeft de wens om uit te breiden en heeft daarvoor een vergunningaanvraag ingediend, welke in behandeling is genomen.

Gemeente Amsterdam gaat op basis van de visie van Ouder-Amstel op de inrichting van de openbare ruimte en de ontwikkelmogelijkheden volgens ons beleid een grondexploitatie opstellen. Deze grondexploitatie maakt het mogelijk om de extra erfpachtinkomsten van de ontwikkelingen te investeren in de herinrichting van de openbare ruimte rondom deze ontwikkelingen.

4.1.2.3 Duivendrechtsevaart

Tegen de bestemmingsplannen Duivendrechtsevaart Noord-Water en Duivendrechtsevaart Zuid is beroep aangetekend bij de Raad van State. Deze beroepen worden naar verwachting in 2025 behandeld. In 2025 is het ook de verwachting om het proces voor het bestemmingsplan voor de kade van de Duivendrechtsevaart Noord af te ronden en het omgevingsplan daarvoor op te stellen.

4.1.3 Entrada

Stedenbouwkundig plan

Afgelopen periode heeft de gemeente ambtelijk overeenstemming bereikt over het definitieve programma, het detailniveau en plan optimalisaties. Deze punten worden meegenomen in de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Het streven is om het stedenbouwkundig plan eind 2024 af te ronden en deze in het eerste kwartaal van 2025 ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad.

Overeenkomst kostenverhaal

Parallel aan de uitwerking van het stedenbouwkundig plan wordt gewerkt aan het opstellen van de overeenkomst kostenverhaal (voorheen de Anterieure overeenkomst). In deze overeenkomst worden afspraken gemaakt over onder andere werkverdeling, kostenverhaal, planschade en het (met het stedenbouwkundig plan vast te leggen) programma en over de financiën. Het streven is om deze overeenkomst zo snel mogelijk na vaststelling van het stedenbouwkundig plan te ondertekenen.

Stand van zaken eigenaar EDP

Redevco heeft in 2024 constructieve gesprekken gevoerd met de andere eigenaar van Entrada, EDP. Het doel van deze gesprekken is om (gezamenlijk) Entrada integraal te kunnen ontwikkelen. Dit sluit aan bij de visie van de gemeente die uitgaat van een integrale ontwikkeling van Entrada.