

2e Bestuursrapportage 2024

04-02-2025

4.2 Ontwikkelingen met bijstelling van de begroting

SALDO EFFECTEN PROGRAMMA GEBIEDSONTWIKKELING

	Gebiedsontwikkeling	E/M ¹	2024 primitief	Stand tot 2e Burap 2024	2024 2e Burap Lasten	2024 2e Burap Baten	Bij- gestelde begroting 2024
	bedragen x € 1.000						
	Primitieve begroting		-472	-472			-472
	Resultaat 1e Bestuursrapportage 2024			8			8
G-1	Actualisatie DNK budgetten	E			-247	509	262
G-2	Actualisatie Werkstad budgetten	E			-61	-	-61
G-3	Actualisatie Entrada budget	E			24	-87	-63
G-4	Gebiedsontwikkeling algemeen				-	-	-
	Totaal Gebiedsontwikkeling		-472	-464	-284	422	-326
	Reservemutaties Gebiedsontwikkeling	E/M¹	2024 primitief	Stand tot 2e Burap 2024	2024 2e Burap Lasten	2024 2e Burap Baten	Bij- gestelde begroting 2024
	Reservemutaties Gebiedsontwikkeling		159	159	-	-	159
	Resultaat 1e Bestuursrapportage 2024			-188	-	-	-188
	Werkstad mutatie reserve Gebiedsontwikkeling			-	-	67	67
	DNK mutatie reserve Gebiedsontwikkeling				-3	-	-3
	Totaal reservemutaties Gebiedsontwikkeling		159	-29	-3	67	35
	Totaal Programma Gebiedsontwikkeling		-313	-493	-287	489	-291

4.2.1 G-1 Actualisatie De Nieuwe Kern € 262.000 voordeel, eenjarig

- Voor De Nieuwe Kern zijn er € 395.000 hogere lasten en € 395.000 hogere baten opgenomen voor de overkoepelende plankosten. Per saldo neutraal (eenjarig).
- Voor de deelprojecten in De Nieuwe Kern zijn er € 39.000 lagere lasten en € 39.000 lagere baten opgenomen. Per saldo neutraal (eenjarig).
- Deelprogramma Gebiedsontwikkeling Algemeen: administratieve correctie en actualisatie € 509.000 voordeel aan baten en € 247.000 nadeel aan lasten. Per saldo € 262.000 voordeel.
- Overhead € 47.000 voordeel aan lasten. Dit landt in programma Bedrijfsvoering. Zie 5.2.5.7 B-13

Het grootste deel van de plankosten die vanuit Ouder-Amstel gemaakt worden voor De Nieuwe Kern betreft ureninzet voor diverse werkzaamheden, waaronder deelname in de overlegstructuur met de grondeigenaren, interne en regionale afstemming over de plannen en inhoudelijke sturing op opdrachten aan derden. Voor 2024 vragen de afstemming over de haalbaarheid en het vast te stellen programma, het afronden en vaststellen van de uitvoeringsovereenkomst naar de meeste ambtelijke inzet, evenals het uitwerken de planning, de planologische strategie en het Beeldkwaliteitskader.

¹ E=Eenjarig en M=Meerjarig

Daarnaast zal naar verwachting eind van het jaar gestart kunnen worden met het voorbereiden van de eerste anterieure overeenkomst(en), de uitwerking van deelplannen en de planologische vervolgstappen. Deze werkzaamheden vallen buiten de overkoepelende inzet voor DNK en worden separaat bijgehouden en verrekend met de betreffende grondeigenaar/grondeigenaren.

Tot slot zijn ook de nieuwe tarieven conform de plankostenscan 2024 verwerkt.

4.2.1.1 Plankosten overkoepelend DNK

In het Afsprakenkader Ontwikkelstrategie is overeengekomen dat de overkoepelende plankosten DNK jaarlijks verrekend worden op basis van een begroting/prognose en nacalculatie.

- Voor opdrachten derden was € 50.000 begroot en dit is bijgesteld naar € 255.000. Er worden in 2024 extra kosten gemaakt voor het opstellen van het Beeldkwaliteitskader (inclusief participatie), inzet van een onafhankelijk voorzitter voor de projectgroep en technische werkgroep, inzet van een externe planner, en meerwerk & vervolgstappen gezamenlijke technische onderzoeken (overkoepelend voor het hele gebied). Er is gelijke dekking voor deze kosten door een hogere bijdrage van de grondeigenaren.
- De ureninzet van Ouder-Amstel voor de overkoepelende werkzaamheden voor 2024 was begroot op ruim 1400 uur (circa € 175.000), waarbij het uitgangspunt was dat de juridische versie van de Uitvoeringsovereenkomst en het stedenbouwkundig raamwerk eind 2023 gereed zouden zijn. Beide processen hebben meer tijd gevraagd. Voor het stedenbouwkundig raamwerk was extra tijd nodig voor de financiële haalbaarheid en dit had ook invloed op de afspraken die in de uitvoeringsovereenkomst worden gemaakt. Voor beide processen is in 2024 daardoor ook meer inzet vanuit Ouder-Amstel nodig. Dit resulteert in een aanpassing van het geraamde aantal uren naar een totaal van 2342 uur (circa € 367.000) voor 2024.

LASTEN

De begroting voor 2024 (voor wat betreft de overkoepelende plankosten DNK) wordt daarom met € 395.000 naar boven bijgesteld naar een totaal van € 620.000.

BATEN

De bijdrage van de grondeigenaren is evenredig (€ 395.000) voordeel naar boven bijgesteld, naar € 620.000. Daardoor is het saldo budgettair neutraal.

- Per saldo is dit neutraal.

4.2.1.2 Deelprojecten DNK

De plankosten voor een deelontwikkeling of deelgebied worden op basis van anterieure overeenkomsten apart bijgehouden en verrekend met de initiatiefnemers van die deelprojecten. Hiervoor geldt de afspraak dat de werkelijke kosten halfjaarlijks achteraf gefactureerd worden.

Ajax fase 2

De planvorming voor de uitbreiding van het trainingscomplex De Toekomst van Ajax op

huidig P2 verloopt iets trager dan beoogd, waardoor hier ook minder uren aan besteed worden door Ouder-Amstel. Ajax en grondeigenaar Amsterdam zijn nog in overleg over de uitgangspunten, planning en proces.

Dit resulteert in een bijstelling van de begroting met € 24.000 naar € 9.000.

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

Toekomstkwartier

Met VolkerWessels wordt gewerkt aan een anterieure overeenkomst voor de planuitwerking van deelgebied Toekomstkwartier en de partiele herziening Omgevingsplan voor dit deelgebied. In een afsprakenbrief zijn afspraken gemaakt over het proces en verhaal van de kosten van Ouder-Amstel tot ondertekening van de anterieure overeenkomst.

Dit resulteert in een bijstelling van de begroting met € 46.000 extra lasten.

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

In lijn met deze afspraken, zijn de baten in gelijke mate bijgesteld met de lasten die zijn opgevoerd.

Incidentele kosten/inkomsten

Kosten en inkomsten vanuit kleine projecten waarvoor geen apart budget wordt aangemaakt worden geboekt op het budget 'incidentele kosten&inkomsten'. Dit betreft onder andere de Multimodale Knoop Duivendrecht, verlenging Big Brotherhuis en het convenant evenementenbereikbaarheid. Op dit budget komt ook de MRA-bijdrage voor de flexibele schil binnen.

Dit resulteert in een bijstelling van de begroting met € 27.000 extra lasten. Hier staat een bijstelling tegenover van €27.000 aan extra baten, Daardoor heeft dit geen effect op het saldo

- De lasten (voor wat betreft de deelprojecten DNK) worden met € 39.000 omlaag bijgesteld.
- De baten (voor wat betreft de deelprojecten DNK) worden met € 39.000 omlaag bijgesteld.
- Per saldo is dit neutraal.

4.2.1.3 Administratieve correctie 1e Burap en actualisatie DNK projecten

In de 2e Burap hebben correcties op de 1e Burap plaatsgevonden en zijn tegelijkertijd de budgetten van De Nieuwe Kern geactualiseerd. Dit heeft vooral betrekking op de voorsnog niet verhaalde kosten en de niet te verhalen kosten. Dit levert een voordeel van € 509.000 aan baten en een nadeel van € 247.000 aan lasten op. Per saldo dus een voordeel van € 262.000 op het resultaat.

Daarnaast heeft de actualisatie van de DNK projecten een effect op de doorberekening van de interne formatie uren, overhead en DUO+. Dit geeft een positief effect op de lasten van € 47.000. Dit is verwerkt in het Programma Bedrijfsvoering (zie 5.2.5.7 B-13).

4.2.2 G-2 Actualisatie Werkstad OverAmstel € 61.000 nadeel, eenjarig

In zijn totaliteit is er een nadeel van € 61.000 ten opzichte van de 1e Burap. Dit komt door verschillende onderliggende mutaties. Het verschil ontstaat door de actualisatie van

projecten, actualisatie subsidie flexibele schil en kleinere administratieve correcties op de 1e Burap.

Daarnaast heeft de actualisatie van Werkstad OverAmstel een effect op de doorberekening van de interne formatie uren, overhead en DUO+. Dit geeft een positief effect op de lasten van € 22.000. Dit is verwerkt in het Programma Bedrijfsvoering (zie 5.2.5.7 B-12).

4.2.2.1 Subsidie flexibele schil

In de begroting voor 2024 is een bijdrage van de MRA opgenomen voor het niet verhaalbare deel van de inzet van de flexibele schil. Deze bijdrage betreft een subsidie voor de inhuur van externe medewerkers om de woningbouw in de Metropoolregio Amsterdam te versnellen. Hier vallen onder meer de adviseurs en projectleiders onder die de gemeente nodig heeft om, aanvullend op de reguliere plankosten die gedekt worden door de ontwikkelende partijen, de realisatie van de woningbouw voor de Werkstad OverAmstel te versnellen. De inhuur van deze medewerkers is nodig omdat de gemeente deze kennis zelf niet (voldoende) in huis heeft en de inzet per project tijdelijk is. De subsidie is iets lager uitgevallen dan wat was begroot.

4.2.2.2 Werkstad - Amstel Design District (PGZ)

In de begroting was geen rekening gehouden met de investeringsbijdrage voor de openbare ruimte die de ontwikkelaar is verschuldigd volgens de gesloten anterieure overeenkomst. Dit bedrag, € 293.847, is toegevoegd aan de begrote opbrengsten. Omdat dit bedrag wordt doorbetaald aan de gemeente Amsterdam, de eigenaar van de openbare ruimte, is dit ook opgenomen aan de lastenkant en blijft het per saldo neutraal.

4.2.2.3 Werkstad - Wenckebachweg Zuid, Rosebroom

De ontwikkeling gaat vanuit de initiatiefnemer aanzienlijk langzamer dan verwacht. Hierdoor is de tijdsbesteding ook lager waardoor de kosten circa € 65.000 lager uitvallen. Omdat de door te belasten kosten met hetzelfde bedrag dalen, heeft dit geen gevolg voor het saldo.

4.2.2.4 Werkstad - Dialogue, Cod/Amvest

Dit project is in uitvoering en loopt voorspoedig. De inzet vanuit de gemeente is daardoor lager waardoor de plankosten naar beneden zijn bijgesteld met € 30.000. Daarnaast is er een technische wijziging € 300.000 van de post "investeringsbijdrage" naar "Overige diensten derden".

4.2.2.5 Werkstad - Kavel 3, gemeente Amsterdam

Dit betreft een nieuw project dat is toegevoegd aan de begroting. Omdat de kosten worden doorbelast aan de gemeente Amsterdam, is dit kostenneutraal.

4.2.2.6 Werkstad - Van der Madeweg 18, Steengoed

Dit betreft een nieuw project dat is toegevoegd aan de begroting. Omdat de kosten worden doorbelast aan de initiatiefnemer, is dit kostenneutraal.

4.2.2.7 Werkstad - Makro, Metro Properties

Dit betreft een nieuw project dat is toegevoegd aan de begroting. Omdat de kosten worden doorbelast aan de initiatiefnemer, is dit kostenneutraal.

4.2.2.8 Werkstad - Campus, Forma

Dit betreft een nieuw project dat is toegevoegd aan de begroting. Omdat de kosten worden doorbelast aan de initiatiefnemer, is dit kostenneutraal.

4.2.3 G-3 Actualisatie van Entrada € 63.000 nadeel, eenjarig

- Er is sprake van € 44.000 aan lagere lasten en € 44.000 aan lagere baten. Per saldo budgettair neutraal.
- Deelprogramma Gebiedsontwikkeling Algemeen: actualisatie Entrada per saldo € 63.000 hogere lasten.
- Overhead € 63.000 nadeel aan lasten. Dit landt in programma Bedrijfsvoering. Zie 5.2.5.7 B-11.

In de begroting voor 2024 is een bedrag opgenomen als urenbegroting voor Entrada. Dit zijn de uren die geraamd zijn voor de gemeentelijke inzet en die verhaald worden bij de ontwikkelaar. Op basis van de daadwerkelijk bestede uren uit 2023 en de huidige inzichten over de bovenstaande werkzaamheden en gemeentelijke inzet in 2024, wordt de begroting voor 2024 verlaagd met € 44.000. Deze raming is besproken en akkoord bevonden door de ontwikkelaar.

Per saldo is er weinig financieel effect van deze aanpassing, omdat de gemeente alleen de daadwerkelijk gemaakte kosten kan verhalen. De baten worden evenredig verlaagd. De mutatie is bij Entrada budgettair neutraal.

Actualisatie Entrada

De budgetten van Entrada zijn geactualiseerd. Dit heeft vooral betrekking op de vooralsnog niet verhaalde kosten. Dit levert een voordeel van € 24.000 aan lasten en een nadeel van € 87.000 aan baten op. Per saldo dus een nadeel van € 63.000 op het resultaat.

Daarnaast heeft de actualisatie van Entrada een effect op de doorberekening van de interne formatie uren, overhead en DUO+. Dit geeft een negatief effect op de lasten van € 63.000. Dit is verwerkt in het Programma Bedrijfsvoering (zie 5.2.5.7 B-11).

De aanpassing van de begroting heeft dan wel een negatief effect op de doorberekeningen van de interne salariskosten en de overhead. Er heeft namelijk een wisseling plaatsgevonden tussen projectmanagers waarbij een vaste medewerker is gewisseld voor een externe medewerker. Hierdoor worden er bijna geen interne salariskosten doorgerekend en daarmee ook geen overhead. Echter, zijn er door deze wisseling ook minder loonkosten dan begroot. Het voordeel zal zichtbaar worden met de jaarrekening.

4.2.4 Gebiedsontwikkeling Algemeen

Er zijn geen ontwikkelingen met bijstelling van de begroting voor Gebiedsontwikkeling Algemeen.

4.3 Risico's

Er zijn geen nieuwe risico's te melden.