

1e kwartaalbrief 2024

Versie: Vastgesteld door Raad

25 april 2024 03-05-2024



2.1 Voortgang grote projecten

In deze paragraaf wordt de Raad geïnformeerd over de voortgang van grote projecten. De Raad heeft zelf aangegeven welke projecten hier terug moeten komen. Het is niet nodig dat de Raad hierover een besluit neemt.

2.1.1 Voortgang Holland Park

Programma Gebiedsontwikkeling

Holland Park Oost

Het bouwplan naast station Verrijn Stuartweg met 296 vrije sector huurwoningen en commerciële voorzieningen wordt gerealiseerd. Het ontwerp inrichtingsplan voor de omliggende openbare ruimte is uitgewerkt en houdt rekening met de gemeentelijke vergroeningsambitie.

Alle commerciële voorzieningen aan het Herman Broodhof zijn verhuurd en de benodigde (exploitatie)vergunningen zijn verleend, waaronder voor een tijdelijke kleine supermarkt.

Holland Park West

Holland Park West bestaat in de basis uit 5 fases (4 met woningbouw, 1 met de Brede School). Het project wordt gefaseerd ontwikkeld en uitgevoerd.

Bij aanvang van het schooljaar 2023/2024 is de brede school ('t Atelier) in gebruik genomen. In oktober zijn de aangrenzende 65 middeldure huurwoningen in fase 1 opgeleverd en toegewezen aan de huurders. Bij de toewijzing is lokale voorrang en voorrang voor 'sleutelberoepen' toegepast. In december zijn ook de 41 vrije sector koopwoningen (100% verkocht) opgeleverd. Vanaf de herfstvakantie 2023 is de omliggende openbare ruimte in definitieve vorm aangelegd.

De voortgang qua bouw van alle plandelen loopt flink achter op de contractuele planning, met circa 2 jaar, mede ingegeven door de (onvoorziene) marktomstandigheden. De gemeente heeft zich ingespannen om verdere stagnatie in de realisatie van de (met name de betaalbare) woningbouw tegen te gaan. Zo is in samenspraak met de ontwikkelaar een wijziging in de fasering overeengekomen, waarbij allereerst de sociale en middeldure huurwoningen in fase 3 moeten worden gerealiseerd, met een beoogde start bouw medio 2024. Daarvoor is de Startbouwimpuls- subsidie aangevraagd en toegekend á circa € 2.2 miljoen.

In december 2023 zijn een nieuwe omgevingsvergunning voor fase 2a (88 vrije sector koopwoningen, nadat eerder het vorige bouwplan uit verkoop is gehaald) en een omgevingsvergunning voor fase 3 (117 sociale huur- en 115 middeldure huurwoningen en 10 vrije sector- woningen) aangevraagd. Om de vergunning voor fase 3 te kunnen verlenen, is een stap 3 besluit nodig (onthefving geluidswaarden), waarvoor het genomen ontwerpbesluit in november 2023 ter inzage is gelegd.

Holland Park Zuid

Het bestemmingsplan 'CHW-bestemmingsplan Holland Park Zuid' is onherroepelijk en voorziet in de realisatie van 1.487 woningen en diverse commerciële en maatschappelijke voorzieningen, verdeeld over 4 percelen met verschillende grondeigenaren.

Het perceel van Fildelfia valt buiten deze ontwikkeling en is in het bestemmingsplan Holland Park 2023 geconsolideerd. Het stedenbouwkundig plan is op basis daarvan in november 2023 gerepareerd. Daarmee is de functie van Filadelfia ruimtelijk goed ingepast en de naastgelegen geprogrammeerde woningbouw ruimtelijk uitvoerbaar.

Medio 2023 heeft de eerste grondeigenaar (Inholland) haar perceel (Steigerblok) verkocht aan AM B.V. De gemeente heeft op 22 november 2023 een Raamovereenkomst gesloten met AM, waarmee de ontwikkeling van 442 woningen en diverse voorzieningen is gestart.

In 30 door de gemeente aangeschafte flexwoningen aan de Bergwijkdreef (Sportblok) zijn Oekraïense ontheemden gehuisvest. Dit perceel huurt de gemeente van de Key. Eind 2023 heeft de Key ingestemd met een verlenging van het gebruik van dit perceel tot eind 2025, zodat de flexwoningen zo nodig een jaar langer in gebruik kunnen blijven.

Campus Diemen

Op basis van de gesloten intentieovereenkomst onderzoeken de gemeente en initiatiefnemer Greystar een uitbreiding van de Campus, waaronder sloop-nieuwbouw van het kantoorgebouw (CDZ-Offices) ten behoeve van woningbouw. De gemeente staat positief tegenover dit initiatief, dat kans biedt om betaalbare (senioren)woningen toe te voegen aan de woningvoorraad én waar mogelijk de ruimtelijke kwaliteit van dit plangebied te verbeteren.

Er zijn verschillende scenario's onderzocht met de initiatiefnemer. De wisselende marktomstandigheden zijn wel van invloed geweest op de voortgang van dit onderzoek. Er wordt gewerkt aan een (ruimtelijk) Programma van Eisen, voorbeelduitwerking (schetsontwerp) en een beeldkwaliteitplan. Eind 2023 is de eerste participatiestap geïnitieerd door Greystar, in samenspraak met de gemeente.

2.1.2 Voortgang Spooronderdoorgang

Programma Gebiedsontwikkeling

Op 28 september 2017 heeft de gemeenteraad het projectkrediet voor het project Spooronderdoorgang vastgesteld. Sindsdien informeren we in de kwartaalbrieven over de voortgang van het project. Inmiddels zijn de werkzaamheden zo ver afgerond dat we naar verwachting in 2024 de spooronderdoorgang financieel kunnen afsluiten.

In 2018 werden de kosten geraamd op € 30,4 miljoen. Prorail en de gemeente Diemen zouden elk de helft van de kosten betalen. Hiervoor heeft de gemeente van de Vervoersregio Amsterdam (VRA) een subsidie gekregen van € 13,8 miljoen. Voor de gemeentelijke kosten was in de begroting van 2017 een investeringsbudget van € 5 miljoen opgenomen. Daarvan is € 1,7 miljoen bestemd voor het gemeentelijke deel van de kosten dat niet gedekt werd uit de subsidie. Het restant van € 3,3 miljoen was bestemd voor de prijsrisico's, eventuele meerkosten en de inpassing van de spooronderdoorgang. Onder 'inpassing' verstaan we de aanpassing van de Ouddielerlaan, het gebied tussen de Harmonielaan en het spoor en het Van Gemertplantsoen aan de nieuwe situatie na oplevering van de spooronderdoorgang. Daarnaast waren in dit bedrag kosten opgenomen voor de realisatie Park Spoorzicht.

In 2019 bleek dat de kosten van de spooronderdoorgang konden oplopen tot € 38,1 miljoen. Ook van de meerkosten kwam 50% (€ 3,85 miljoen) voor rekening van de gemeente. De VRA heeft hiervoor een extra subsidie verleend van (€ 0,5 miljoen). De restant dekking is gevonden in het restant van het investeringsbudget en de budgetten voor groot onderhoud.

In 2023 is de spooronderdoorgang en het daarbij behorende aangepaste station opgeleverd en in gebruik genomen. Voor het gebied tussen de Harmonielaan en het station zijn vergevorderde plannen voor een woningontwikkeling. We kunnen de inrichting van dit gebied financieren vanuit de grondexploitatie.

In deze kwartaalbrief zijn de totale gemeentelijke kosten voor de spooronderdoorgang geraamd op € 16,8 miljoen. Om ook de gebieden rondom de spoorondergang in te richten is onderstaand overzicht financieel opgesteld.

Kosten overzicht: (gemaakt/geraamd)	
Kosten spooronderdoorgang	€ 16,8 mln
Kosten beplanting spooronderdoorgang	€ 0,33 mln
Aankoop en sloop woningen Harmonielaan	€ 0,63 mln
Herstel werkzaamheden Harmonielaan (vervallen, meenemen in grondexploitatie)	€ 0,0 mln
Ouddiemerlaan	€ 0,6 mln
Van Gemertplantsoen	€ 2,45 mln
Holocaustmonument	€ 0,2 mln
Park Spoorzicht	€ 1,5 mln
Totaal verwachte uitgaven	€ 22,52 mln

Dekking:	
Te ontvangen subsidie VRA	€ 14,3 mln
Investeringsbudget spooronderdoorgang en inrichten omgeving	€ 5,0 mln
Aanvullende dekking in 2018 uit begroting groot onderhoud	€ 1,68 mln
Bijdrage/afkoop spooronderdoorgang aanleg groen gemeente	€ 0,33 mln
Bijdrage aankoop woningen en sloop Harmonielaan	€ 0,63 mln
Bijdrage Holocaustmonument	€ 0,08 mln
Investeringsbudget Park Spoorzicht	€ 0,5 mln
Totaal beschikbare dekking	€ 22,52 mln

Per saldo kunnen de kosten gedekt worden uit ontvangen subsidies, eerder toegekende investeringsbudgetten en de gereserveerde bedragen binnen de onderhoudsvoorzieningen en het kwaliteitsplan groot onderhoud.

Zowel het Van Gemertplantsoen als Park Spoorzicht moeten nog worden aanbesteed. Dit kan nog leiden tot aanpassing van de budgetten.