

Jaarstukken 2023

Versie: Vastgesteld door Raad op 27 juni 2024



Holland Park

Doel

Doel is de gefaseerde transformatie van een (voormalig en verouderd) kantorengedebiet, tot een multifunctioneel, stedelijk woongebied met verschillende ondersteunende voorzieningen.

Projectfase

De gebiedsontwikkeling kent verschillende deelgebieden, ieder als apart project te beschouwen:

- Campus Holland Park, een studentencampus met ruim 1.700 wooneenheden (studenten & 'young professionals') en verschillende commerciële functies;
- Holland Park Oost, een woongebied met circa 2.100 woningen;
- Holland Park West, een woongebied met ruim 700 woningen en een brede school;
- Holland Park Zuid, een woongebied met circa 1.500 woningen en voorzieningen

Holland Park Zuid bestaat vervolgens uit verschillende stedenbouwkundige blokken, die elk een apart project vormen.

De Campus en deelplan Holland Park Oost zijn grotendeels gerealiseerd. Holland Park West is in aanbouw en in Holland Park Zuid is de ontwikkeling van het eerste stedenbouwkundige blok gestart.

Realisatie

Per deelproject wordt kort ingegaan op de realisatie.

Campus Diemen Zuid

De huidige Campus is in 2 fases gerealiseerd via transformatie & nieuwbouw. Daarbij zijn ook diverse commerciële functies gerealiseerd. Met de eigenaar / initiatiefnemer wordt onderzocht of er een 3e fase mogelijk is, met een uitbreiding van het woonprogramma door sloop-nieuwbouw en een opwaardering van het (openbaar) gebied. Om dat te bereiken, worden voor de beoogde ontwikkeling onder andere een ruimtelijk programma van eisen en beeldkwaliteitplan opgesteld en is eind 2023 een participatietraject opgestart.

Holland Park Oost

Sinds 2017 zijn gefaseerd een kleine 2.000 woningen gefaseerd opgeleverd en is het bijbehorende openbaar gebied - inclusief het park - aangelegd en overgedragen aan de gemeente. Het laatste bouwplan met 296 woningen en (commerciële) voorzieningen wordt momenteel gebouwd en in 2025, samen met de openbare ruimte, opgeleverd. Het vergroende ontwerp (VO) van dat openbaar gebied is in 2023 afgerond.

Holland Park West

In verschillende bouw- en ontwikkelfases worden de woningen en (commercieel en maatschappelijke) voorzieningen gerealiseerd door ontwikkelcombinatie BPD / Dura Vermeer. Inmiddels zijn de eerste parkeergarage, brede school, 65 middeldure huurwoningen en 41 vrije sector koopwoningen in fase 1 opgeleverd. Het schoolgebouw is in september 2023, met de verhuizing van 't Atelier, in gebruik genomen. De direct aangrenzende openbare ruimte is na de herfstvakantie aangelegd in definitieve uitvoering.

De overige fases met woningen en voorzieningen zijn in verschillende stadia van ontwerp en voorbereiding. Eind 2023 is voor fase 2A (88 koopwoningen en een 'buurthuis') een nieuwe, gewijzigde omgevingsvergunning aangevraagd, nadat het bouwplan in 2023 vanwege tegenvallende verkoopresultaten uit verkoop was gehaald.

Voor fase 3, met daarin 117 sociale huurwoningen, 115 middeldure huurwoningen en 10 vrije sector koopwoningen, is eind 2023 een ontwerpbesluit Stap 3 (vanwege een afwijking op het geluidbeleid qua te nemen geluidbeperkende maatregelen) genomen en ter inzage gelegd. Vervolgens is ook de aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw. Voor dit plandeel is in 2023 een subsidieaanvraag in het kader van de Start Bouw Impuls toegekend, gericht op de realisatie van betaalbare woningen.

Ongeveer 80% van de gronden zijn geleverd aan en betaald door de ontwikkelaar, het restant wordt geleverd en betaald nadat de omgevingsvergunning voor de laatste woningen in het plan is verleend.

Holland Park Zuid

In Holland Park Zuid is sprake van vier stedenbouwkundige blokken met verschillende grondeigenaren. Deze grondeigenaren zijn voornemens de percelen aan ontwikkelaars te verkopen. Er is een vastgesteld bestemmingsplan met onder andere een stedenbouwkundig plan als onderlegger, dat als kader fungeert om planinitiatieven te kunnen beoordelen en begeleiden. Aangezien op alle gronden een Wet voorkeursrecht gemeente is gevestigd, heeft de gemeente in 2022 de voorwaarden vastgesteld waaronder zij eenmalig ontheffing van de aanbiedingsplicht wil verlenen voor de grondverkoop. Deze voorwaarden zijn gedeeld met de grondeigenaren.

De ontwikkeling van ieder stedenbouwkundig blok vormt een eigen deelproject. Eind 2023 is een raamovereenkomst gesloten tussen de gemeente en ontwikkelaar AM voor de ontwikkeling het eerste deelproject: Steigerblok (perceel Inholland) en is die ontwikkeling gestart. Het college heeft op 19 december 2023 besloten eenmalig ontheffing te verlenen van de Wvg, voor de verkoop door Inholland aan AM.

Op het Sportblok (het perceel van de Key) zijn eind 2022 dertig modulaire woningen (flexwoningen) door de gemeente opgeleverd, bestemd voor de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne. Begin 2023 is de omgeving woonrijp opgeleverd. De woningen worden na 2 tot 3 jaar verplaatst naar een permanente(re) locatie, zodra die gereed is. In december 2023 heeft de Key toestemming verleend een jaar langer gebruik te kunnen maken van dit perceel en zodoende de opvang van Oekraïners daar langer te kunnen organiseren.

Aan de stichting Arq (het perceel Parkblok) is een omgevingsvergunning verleend voor het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan om het huidige maatschappelijk gebruik een jaar te kunnen voortzetten, terwijl zij op zoek is naar een nieuwe huisvestingslocatie.

Financiering

Algemeen

Deze paragraaf informeert de raad over het treasurybeleid en het risicobeheer van de financieringsportefeuille. De treasuryfunctie ondersteunt de uitvoering van de programma's. Daarbij neemt de gemeente de kaders in acht die zijn geregeld in de wet Financiering Decentrale Overheden (Fido).

De Wet Financiering Decentrale Overheden

Het belangrijkste uitgangspunt van deze wet is het beheersen van de (mogelijk) uit de treasuryfunctie voortvloeiende risico's. Door middel van het stellen van eisen aan de kasgeldlimiet en de renterisiconorm worden de renterisico's van zowel de korte als de lange schuld door de wet begrensd. Ook verplicht de wet gemeenten twee treasury instrumenten te hanteren:

- Het door de raad vaststellen van een treasurystatuut;
- Het in de begroting en jaarstukken opnemen van een financieringsparagraaf.

Treasurystatuut

Het beleidsmatige kader voor het uitvoeren van de treasuryfunctie is vastgelegd in het 'Treasurystatuut Gemeente Diemen 2016'. Het statuut onderscheidt vier algemene doelstellingen:

- Het verzekeren van duurzame toegang tot financiële markten tegen acceptabele condities;
- Het beschermen van gemeentelijke vermogens- en (rente-)resultaten tegen ongewenste financiële risico's;
- Het minimaliseren van de interne en externe kosten bij het beheren van de geldstromen en financiële posities;
- Het optimaliseren van de renteresultaten.

Financieringsparagraaf

Interne ontwikkelingen

De treasuryfunctie stelt elk kwartaal een liquiditeitsbegroting op en stemt met de afdelingen af of er nog grote investeringen in de toekomst liggen waarvoor de gemeente genoeg middelen voor moet hebben. Zo heeft de gemeente altijd genoeg middelen maar blijft het onder het kasgeldlimiet.

Externe ontwikkelingen

Volgens het CBS waren de prijzen van consumentengoederen- en diensten in 2023 gemiddeld 3,8 procent hoger dan in 2022. In 2022 was de inflatie 10,0 procent. Vooral de prijsontwikkelingen van voeding en energie hadden invloed op de inflatie in 2023. De inflatie zonder energie en motorbrandstoffen kwam in 2023 gemiddeld uit op 6,5 procent.

Om de hoge inflatie de kop in te drukken heeft de Europese Centrale Bank sinds de zomer van 2022 de eigen beleidsrente in tien stappen verhoogd, tot 4%. Sinds vorig jaar september heeft de ECB de beleidsrente niet meer aangepast, ook al is de inflatie nog niet op het doel