Meer Ruimte Winnen

Naar een gezond Vereveningsfonds

16 februari 2010

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Voorwoord

Naast de grote opgave waar de gemeente Amsterdam voor staat om in tijden van economische crisis en aangekondigde rijksbezuinigingen de gemeente begroting structureel sluitend te krijgen, zullen ook ingrijpende maatregelen nodig zijn om het Vereveningsfonds voor de gemeentelijke grondexploitatie gezond te maken.
Als gevolg van de economische crisis dreigt de vastgoedontwikkeling en daarmee de gebiedsontwikkeling te stagneren. De verminderde vraag naar kantoren lijkt zelfs structureel. Door vraaguitval en gebrek aan investeringsmogelijkheden bij commerciële ontwikkelaars en corporaties vertraagt de vastgoedontwikkeling en komen de grondprijzen onder druk te staan. Uiteindelijk heeft dit grote consequenties voor het gemeentelijk verdienvermogen in de grondproductie. De dekking voor de gemeentelijke investeringen staat hierdoor onder grote druk. De grondexploitaties verslechteren in rap tempo en het beslag op de algemene reserve van het Vereveningsfonds neemt zodanig toe dat we afstevenen op een tekort van € 316 mln. in 2014. Ten opzichte van de weerstandsnorm van € 50 mln. positief, is er dus een tekort van € 366 mln..
Het huidige college heeft ons de opdracht gegeven om maatregelen in beeld te brengen die door het nieuwe bestuur kunnen worden overwogen om het Vereveningsfonds weer gezond te maken en de gemeentelijke investeringskracht in de gebiedsontwikkeling te herstellen. Daartoe is een werkgroep ingesteld bestaande uit medewerkers van de Bestuursdienst en het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente. In dit rapport treft u de door de werkgroep geïnventariseerde maatregelen aan. Deze inventarisatie omvat een palet van mogelijke maatregelen waar in het kader van de totstandkoming van een nieuw program- en bestuursakkoord een keuze uit gemaakt kan worden. We zijn ons er van bewust dat deze maatregelen fors en ingrijpend zullen zijn en vele betrokkenen in de gebiedsontwikkeling zullen raken. De gebiedsontwikkeling is in de afgelopen 15 jaar bijzonder succesvol geweest en heeft tot een enorme bouwproductie geleid. Niettemin staat het buiten kijf dat er stevige maatregelen nodig zijn om het fonds overeind te houden. Invoering van (een deel van) deze maatregelen zal voor het eerst gestalte krijgen in de het nieuwe program- en bestuursakkoord en bij de daarop volgende begrotingsopstelling voor 2011. Ook lijkt het aannemelijk dat de onderhandelingsinzet van de gemeente met betrekking tot een nieuw convenant met de Amsterdamse woningcorporaties daar voor een belangrijk deel door zal worden bepaald.

Jan Hagendoorn
Directeur Ontwikkelingsbedrijf

Evelyn Lindeman
Directeur Financiën

Inhoud

Voorwoord		2
Inleiding		4
Achtergrond en aanleiding		6
Probleemstelling		8
1	Maatregelen	11
1.1	Jaarrekening 2009 en tijdelijke beheersmaatregelen	11
1.2	Programmatische heroverwegingen	13
1.3	Reductie proceskosten	15
1.4	Stelsel- en beleidswijzigingen	17
1.4.1	Sociale woningbouw en Stimuleringsfonds Volkshuisvesting	17
1.4.2	Erfpacht	27
1.4.3	Zuidas	33
1.4.4	Eerste aanleg riolering in grondexploitatiegebieden	35

Inleiding

Op 8 september 2009 heeft het College een bestuursopdracht aan het Ontwikkelingsbedrijf en Concern Financiën gegeven om oplossingsrichtingen te definiëren en uit te werken om het Vereveningsfonds financieel weer op orde te brengen, waarbij ook meer onorthodoxe oplossingen moesten worden meegenomen. In het kader van deze bestuursopdracht zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

1. Instandhouding van de norm dat er 5 jaar na iedere peildatum perspectief bestaat op het bereiken van een positieve stand van de Algemene Reserve van het Vereveningsfonds van
   € 50 mln.
2. Het voor de (middel)lange termijn zeker stellen van voldoende dekking voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling / verbetering van de stad dan wel aanpassing van de ambities aan de budgettaire mogelijkheden.
3. Het structureel gezond houden van de gemeentelijke financiën.

Indicatief werd het noodzakelijk geacht dat de daartoe ingestelde werkgroep in totaal voor ca. € 750 mln. aan potentiële maatregelen zou inventariseren (dit bedrag is inclusief de € 200 mln. van de in 2009 ingezette stofkamoperatie). Dit zou na bestuurlijke afweging kunnen leiden tot een bedrag van ca. € 500 mln. aan daadwerkelijke kostenbesparingen en opbrengstverhoging.
De opdracht zou moeten leiden tot de volgende resultaten:

1. Een advies aan B&W over mogelijk te nemen maatregelen die leiden tot verwezenlijking van de hiervoor geformuleerde doelstelling.
2. Aanbevelingen over de wijze waarop deze maatregelen kunnen worden uitgewerkt en geïmplementeerd.
3. Benoeming van de bestuurlijke besluitvormingsdocumenten (MIP, investeringsagenda, programakkoord, begroting etc.) via welke deze maatregelen in de reguliere beleidscyclus van de gemeente kunnen worden gebracht.

In deze rapportage treft u een nadere uitwerking van de mogelijke maatregelen aan. De keuze van de maatregelen en het tijdspad zal bepalend zijn in hoeverre kan worden voldaan aan de bovengenoemde doelstellingen van de bestuursopdracht in de komende programperiode. Het uiteindelijke doel moet zijn dat een situatie wordt bereikt waarbij de fondsen en de gemeentefinanciën structureel op orde zijn. De keuze van de maatregelen zou daar op gericht moeten zijn, ook al zou dat leiden tot het niet voldoen aan de gestelde normen in 2014.

Een overzicht van de mogelijke maatregelen is opgenomen in onderstaande tabel. Hierbij is als uitgangspunt gehanteerd dat jaarbedragen vermenigvuldigt met een factor 10 het totaaleffect op het fonds weergeven. Tevens past hierbij de opmerking dat maatregelen keuzemogelijkheden betreffen en niet allemaal kunnen worden opgeteld.

Maatregel	**effect Vereveningsfonds x miljoen**
Maatregelen jaarrekening 2009	
Beheersmaatregel grondexploitaties. Reeds genomen per 17-12-'09	PM
Subreserve risico-inventarisatie. Reeds genomen per 31-12-'09	-233
Programmatische heroverweging	PM
Maatregelen kostenreductie proceskosten	
Verlaging proceskosten met 20%	+150
Maatregelen stel- en beleidswijzigingen, sociale huur	
Percentage sociale huur handhaven op 30%	geen
Percentage sociale huur verlagen naar 22,5%	+60
Percentage sociale huur verlagen naar 15%	+120
Percentage sociale huur verlagen naar 7,5%	+250
Marktconforme grondprijs sociale huurwoningen	+250
Versterken lobby richting Rijk voor verdienend vermogen corporaties	geen
Maatregelen stel- en beleidswijzigingen, Stimuleringsfonds Volkshuisvesting	
Reserves Stimuleringsfonds inzetten in domein Vereveningsfonds	+102
Stoppen objectsubsidiëring vanuit het Stimuleringsfonds	+65
Opheffen van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting	+212
Ophogen van de extra afkoopsom bij verkoop bestaande woningen	+200
Maatregelen stel- en beleidswijzigingen, erfpacht	
Handhaven bestaande gedragslijn	geen
Afdracht resultaat algemene middelen vervangen door afdracht Vereveningsfonds	+450
Structureel vaste bijdrage erfpachtbedrijf aan algemene middelen	+118
Structureel vaste bijdrage erfpachtbedrijf aan Vereveningsfonds	PM
Incidentele bijdrage van de algemene middelen aan het Vereveningsfonds	PM
Maatregelen stel- en beleidswijzigingen, Zuidas	
Zuidas	PM
Maatregelen stel- en beleidswijzigingen, kosten 1e aanleg rioleringen	
Kosten 1e aanleg rioleringen niet t.l.v. grex maar t.l.v. Waternet d.m.v. rioolrecht	+178

Tabel 1 Overzicht van de geïnventariseerde maatregelen per categorie

Achtergrond en aanleiding

Op 17 december 2009 heeft de gemeenteraad de grondprijzenbrief 2010 vastgesteld. Daarbij is besloten om de bevriezing van de grondprijzen in 2009 op te heffen en voor 2010 weer uit te gaan van residueel[1] bepaalde grondprijzen. Vanwege de grote leegstand op de kantorenmarkt en in afwachting van de formulering van een regionale kantorenstrategie zijn de grondprijzen voor kantoren en bedrijfsruimtes nog wel bevroren. De residuele grondprijsontwikkeling geeft echter een prijsdaling van 25 tot 40% te zien.

Tijdens het analyseren van de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt ter voorbereiding van het grondprijsbeleid 2010 is gebleken dat de economische crisis grote gevolgen heeft (gehad) voor de verschillende vastgoedsegmenten. Daarmee vormt zij een groot risico voor de gemeentelijke grondexploitaties en het Vereveningsfonds.

Het doorvoeren van het grondprijsbeleid in de actieve grondexploitaties heeft aanzienlijke gevolgen voor de opbrengsten in deze grondexploitaties en daarmee voor het Vereveningsfonds. Het is daarom noodzakelijk om nieuwe maatregelen te formuleren om het Vereveningsfonds financieel gezond te maken. Overigens is een poging hiertoe al eerder ondernomen in de zogenaamde stofkamoperatie. Wethouder Grondzaken heeft met zijn brief van 11 augustus 2009 ten behoeve van de begrotingsbesprekingen het College al geïnformeerd over de resultaten daarvan. Recente ontwikkelingen leiden ertoe dat de financiële positie van het Vereveningsfonds verder dreigt te verslechteren en dat de stofkam operatie onvoldoende effect zal hebben om dit ook nog op te vangen. De aard en duur van de recessie is nog ongewis, maar het lijkt erop dat het economische tij langdurig tegenzit en de beschikbare middelen zullen afnemen. De problemen op de kantorenmarkt lijken eerder structureel dan conjunctureel. De huidige leegstand is voor een groot deel het gevolg van overproductie het afgelopen decennium. Er is in de regio niet zozeer krimp aan de orde, maar de uitbreidingsbehoefte is niet groot genoeg om de leegstand te neutraliseren, temeer daar het aanbod nieuwe plannen groter is dan de uitbreidingsbehoefte. Daarnaast: uitleggebieden zijn er nauwelijks meer. Het accent verlegt zich dus van uitbreiding naar vervanging, inbreiding en verdichting. De kurk waarop een belangrijk deel van de Amsterdamse gebiedsontwikkeling tot nu toe dreef,

[1] De residueel bepaalde grondprijs, is de vrij op naam prijs van het vastgoed minus de stichtingskosten

namelijk de winsten van nieuwe gronduitgiften voor commerciële functies, is verdwenen. Gezien al deze ontwikkelingen is het noodzakelijk om breder dan voor heen naar oplossingen te zoeken. Onorthodoxe oplossingsrichtingen kunnen daarbij in beeld komen.

Vanuit het fondsbeheer bij het Ontwikkelingsbedrijf is ten behoeve van de jaarrekening 2009 een analyse gedaan naar de positie van het Vereveningsfonds op balansdatum 2009. Rekeninghoudend met bovenvermelde effecten zou bij voortzetting van alle momenteel actieve plannen een extra voorziening ten laste van de algemene reserve van het fonds gebracht moeten worden van € 233 mln. De ontwikkeling van de algemene reserve zou er dan als volgt komen uit te zien:

Algemene Reserve *(bedragen * € 1 miljoen)*	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Stand per 31 december	-256,6	-328,0	-350,7	-332,6	-281,1	-316,4

Tabel 2 Verloop Algemene Reserve 2009 - 2014

Ten opzichte van de gestelde weerstandsnorm van € 50 milj. positief in 2014 is er dus een tekort van € 366 milj.

Probleemstelling

De bovenstaand geschetste ontwikkelingen hebben een groot negatief effect op het Vereveningsfonds. Daar waar dit leidt tot (vergroting van) negatieve plansaldi, heeft dit direct effect op de stand van de Algemene Reserve en daarmee op de ruimte voor nieuwe plannen. Het is daarom noodzakelijk om nieuwe aanvullende maatregelen te nemen om het Vereveningsfonds financieel gezond te houden. Met de 'stofkamoperatie' is al gezocht naar ruimte in de fondsen en zijn maatregelen binnen de bestaande actieve plannen geïnventariseerd die circa € 200 mln. moesten opleveren. Inmiddels is het beeld dat deze operatie maximaal € 115 mln. zal opleveren. Daarmee is de oplossing om plannen te optimaliseren binnen het huidige programma nagenoeg uitgeput. De omvang van de financiële consequenties als gevolg van de dalende grondprijzen, het schrappen van het overaanbod en de transformatieopgave in de bestaande voorraad is dan ook zo groot dat dit niet meer binnen de fondsen zelf opgelost kan worden en dus zijn aanvullende maatregelen nodig.

In de ruimtelijke ontwikkeling van Amsterdam wordt bij woningbouw rekening gehouden met een gemiddeld onrendabel van € 25.000 per woning. Als de ambities m.b.t. woningbouw dienen te worden gehandhaafd, dan moet de conclusie getrokken worden dat het verdienvermogen van commercieel vastgoed uit de grondproductie onvoldoende zal zijn om het onrendabele deel van de woningbouw te dekken. Hierbij komen nog de nodige onzekerheden over dekking van de investeringen in "bovenplanse infra". Hiermee zou een direct probleem voor de gemeentebegroting kunnen ontstaan. Daarnaast zullen ook andere kwesties in beide portefeuilles aan de orde komen. Om ook op langere termijn door te kunnen gaan met de ruimtelijke ontwikkeling en verbetering van de stad is een structurele herziening van de dekking hiervan noodzakelijk.

De weerstandsnorm van het Vereveningsfonds is een belangrijk gegeven bij de balanswaardering in de jaarrekening van het Ontwikkelingsbedrijf en het concern van de gemeente Amsterdam.
Naar de *huidige* inzichten bedragen de gevolgen voor het Vereveningsfonds van de lagere grondopbrengsten op korte termijn ca. € 233 mln. Dit bedrag komt dan bovenop de reeds vastgestelde ontwikkeling van de grondexploitaties. Het effect van dit risico is momenteel nog niet verwerkt in de grondexploitaties. Normaliter wordt er in de ramingen

vanuit gegaan dat dit effect in reële termen neutraal is. Vorig jaar is echter vanwege de crisis een extra voorziening (in de vorm van een subreserve) getroffen van € 90 mln.. Momenteel wordt dit dus ingeschat op € 233 mln.. Dit leidt er uiteindelijk toe dat de geraamde stand van de algemene reserve van het Vereveningsfonds in 2014 op € 316 mln. negatief uitkomt. Om te voldoen aan doelstelling 1 van de bestuursopdracht (€ 50 mln. positief over 5 jaar), dient de algemene reserve van het fonds dus in deze periode met € 366 mln. te verbeteren. Dit is een verslechtering van € 279 mln. ten opzichte van het MIP 2009 (Meerjaren Investeringsplan). Als de gekozen maatregelen onvoldoende effect hebben dan moeten er middelen uit andere bronnen voor het Vereveningsfonds beschikbaar komen.

Naast deze weerstandsnorm is het van belang om te kijken naar de weerstandscapaciteit van het Vereveningsfonds op de langere termijn. De weerstandscapaciteit van het Vereveningsfonds geeft inzicht in het verdienvermogen van de gemeentelijke grondproductie en de investeringskracht op de lange termijn. Het geeft aan of er ruimte is voor nieuwe investeringen en grondexploitaties met een negatief saldo. De weerstandscapaciteit wordt bepaald op basis van alle plansaldi (positieve en negatieve) van alle actieve grondexploitaties over de gehele looptijd van de plannen en van de gekwantificeerde planspecifieke- en generieke risico's. De weerstandscapaciteit zal worden bepaald in het komend MIP 2010.

Om een zo reëel mogelijk inzicht te krijgen in de verdere ontwikkeling van het Vereveningsfonds is het noodzakelijk om het gehele te realiseren ruimtelijk programma zoals opgenomen in de grondexploitaties, per marktfunctie, segment en locatie onder de loep te nemen (bijvoorbeeld door een onderzoek naar het marktopnemend vermogen van koopwoningen in verschillende scenario's in de komende 10 jaar). Het is daarnaast van belang om op basis van de uitvoeringsparagraaf van de Structuurvisie, inzichtelijk te maken hoe de ruimtelijke ontwikkeling van de stad op (middel)lange termijn kan worden gedekt en gefinancierd en gedekt. Het document waarin dit inzicht wordt gegeven is de Stedelijke Investeringsagenda (SIA). De SIA zal de basis vormen voor de uit te werken meerjarenprogramma's zoals het MIP van het OGA en het MWP van dIVV.

Voor de komende bestuursperiode zal het MIP inzicht moeten geven in het verdienvermogen van de grondproductie en de ontwikkeling van de fondsen. Verslechtering van de perspectieven van de grondexploitaties krijgt op korte termijn zijn weerslag in de financiële prognoses van de betreffende projecten, het Vereveningsfonds

en de gemeentebegroting. Als de plansaldi negatiever worden moeten er meer middelen voorzien worden.

1 Maatregelen

De werkgroep heeft een palet van mogelijkheden in beeld gebracht om maatregelen te treffen die het Vereveningsfonds binnen afzienbare tijd weer gezond kunnen maken.

De onderzochte maatregelen zijn samen te vatten onder de volgende vier categorieën:

1. Jaarrekening 2009 en tijdelijk beheersmaatregelen;
2. Programmatische heroverwegingen;
3. Reductie proceskosten;
4. Stelsel- en beleidswijzigingen.

Nadat bij een nieuw programakkoord verder bestuurlijk richting is bepaald, zullen deze maatregelen worden opgenomen in het verdelingsvoorstel Vereveningsfonds bij de begroting 2011. Dit is de eerste begroting van het nieuwe bestuur.

1.1 Jaarrekening 2009 en tijdelijke beheersmaatregelen

Beheersmaatregel grondexploitaties

Op 17 december 2009 heeft de gemeenteraad ingestemd met de Beheersmaatregel Grondexploitaties. In dit besluit is opgenomen dat het College van B&W goedkeuring moet verlenen voor het aangaan van bepaalde nieuwe verplichtingen die gefinancierd worden uit grondexploitaties. Het betreft verplichtingen voor werken boven een drempelbedrag van € 1 mln. en alle overige verplichtingen boven een drempelbedrag van € 193.000. De directeur OGA moet over de voorgelegde verplichting adviseren.
Bovendien is het doel van het besluit dat zorgvuldig wordt omgegaan met het aangaan van nieuwe verplichtingen. Hierbij geldt het principe van `nee, tenzij' er sprake is van onvermijdelijkheid, kansen die gemist worden of oplopende schade.
Met deze maatregel is niet voorzien in het aangaan van (juridische) verplichtingen richting marktpartijen inzake grondposities. Het verdient aanbeveling hier zeer terughoudend in te zijn, in afwachting van de programmatische heroverweging.

Subreserve risico-inventarisatie

Als voorwaarde voor een goedgekeurde jaarrekening is in overleg met de ACAM aan de Algemene Reserve van het Vereveningsfonds een bedrag van € 233 mln. onttrokken ten behoeve van een subreserve risico-inventarisatie.
De achtergrond hiervan is de volgende:
Als gevolg van de economische crisis staan de grondopbrengsten in de grondexploitaties sterk onder druk. In de plannen waarvoor een voorziening is getroffen (grondexploitatie met een tekort) wordt een risico onderkend dat deze moet worden verhoogd met € 233 mln. ten laste van de Algemene Reserve.

Programmatische heroverweging en programmatische regie

Deze maatregel staat in nauwe relatie met de voorgestelde heroverweging van het bestaand planaanbod en zal na besluitvorming over de begroting 2011 over moeten gaan in een structurele maatregel. Instructurele zin zal het fondsbeheer zodanig moeten worden ingericht dat er meer sturing zal moeten zijn op de ontwikkeling van het grondproductiekapitaal. Hoeveel vermogen heeft de gemeente in de onderhanden actieve grondexploitaties zitten en wanneer komt dat er via gronduitgifte weer uit? Wat is de terugverdientijd van de gemeentelijke investeringen in grondexploitaties en welke risico's moeten daarbij worden onderkend? Vanuit deze gedachtegang moet het mogelijk zijn om het programmatisch kader en het financieel kader stedelijk op elkaar af te stemmen en daar via besluitvorming op planniveau op te sturen. Naast de ontwikkeling van instrumenten ten behoeve van financiële regie, kan er ook een instrumentarium voor programmatische regie moeten worden ontwikkeld. Dit instrumentarium zal moeten leiden tot een realistische stedelijke planvoorraad waarvoor gezamenlijk gevoel voor verantwoordelijkheid bij de fondsbeheerder en de planeigenaren bestaat.

1.2 Programmatische heroverwegingen

Indien er geen of onvoldoende alternatieve mogelijkheden zijn voor adequate afdekking van de plannen met voldoende voorzieningen binnen een gezond Vereveningsfonds, dan rest een herbezinning op het huidige actieve planaanbod. Bij deze herbezinning dient dan niet alleen naar het kwantitatieve planaanbod gekeken te worden, maar ook naar de kwalitatieve kant. Kan het goedkoper? Kunnen de investeringen worden beperkt? Moeten we wellicht genoegen nemen met minder kwaliteit en kunnen de stichtingskosten van de ontwikkelende partij worden beperkt door verruiming van de stedelijke randvoorwaarden?

Door de huidige crisis (veel scherper en langduriger dan de vorige) en de voortgaande leegstand op de kantorenmarkt is het inzicht ontstaan dat de maatregelen van toen[2] onvoldoende waren en we nog steeds worstelen met een overaanbod aan kantoorprogramma en een boeggolf aan woningbouwplannen. Via het RAG worden de plannen twee keer per jaar bijgesteld en via de scenario's in het MIP worden de afzetrisico's geïnventariseerd, maar er is tot op heden niet grootschalig ingegrepen in het huidige actieve planaanbod.

Als dan wel op de kortere termijn de nodige investeringen moeten worden gedaan, maar de grondprijzen dreigen te dalen en de grondopbrengsten sterk worden uitgefaseerd, dan loopt het gemeentelijk grondproductiekapitaal onaanvaardbaar snel op. In 2009 bedroeg de toename van het grondproductiekapitaal € 80 mln. waarmee de stand vanhet grondproductiekapitaal ultimo 2009 € 600 mln. is.

De volgende tabel toont aan hoe groot het overaanbod in m2 is ten opzichte van het afzetpotentieel op de markt.

[2] Zie de nota Ruimte Winnen van 2006

AANBOD EN AFZET VEREVENINGSFONDS EN STIMULERINGSFONDS					
Programma in m² bvo					
	periode	bestemming	VEF	STIFO	totaal
aanbod	2010-2014	kantoren	853.000	28.000	881.000
		wonen	3.373.000	202.000	3.575.000
		voorzieningen****	1.282.000	28.000	1.310.000
		totaal	*5.508.000*	*258.000*	*5.766.000*
	2010-2019	kantoren	1.295.000	37.000	1.332.000
		wonen	4.743.000	229.000	4.972.000
		voorzieningen****	1.505.000	32.000	1.537.000
		totaal	*7.543.000*	*298.000*	*7.841.000*
	2010-2026	kantoren	1.432.000	37.000	1.469.000
		wonen	4.835.000	229.000	5.064.000
		voorzieningen****	1.528.000	32.000	1.560.000
		totaal	*7.795.000*	*298.000*	*8.093.000*
afzet*	2010-2014	kantoren	onbekend**	onbekend**	270.000
		wonen	onbekend**	onbekend**	1.697.000
		voorzieningen	onbekend**	onbekend**	onbekend***
		totaal			*1.967.000*
	2010-2019	kantoren	onbekend**	onbekend**	495.000
		wonen	onbekend**	onbekend**	3.112.000
		voorzieningen	onbekend**	onbekend**	onbekend***
		totaal			*3.607.000*
	2010-2026	kantoren	onbekend**	onbekend**	810.000
		wonen	onbekend**	onbekend**	5.092.000
		voorzieningen	onbekend**	onbekend**	onbekend***
		totaal			*5.902.000*
*	afzet voor wonen gebaseerd op gemiddelde over jaren 2006-2009 zijnde 2.263 woningen/jaar en 125m² bvo/w				
	afzet voor kantoren gebaseerd op PLABEKA2 zijnde 45.000 m² per jaar				
**	er is nog niet genoeg kennis om de afzet toe te delen naar Vereveningsfonds en Stimuleringsfonds				
***	nog geen beleid/kennis bekend inzake afzet programma voorzieningen				
****	aanname programma voorzieningen: 10% van programma wonen en kantoren				

Tabel 3 Aanbod en afzet per categorie in m2 in het Vereveningsfonds en Stimuleringsfonds

De ervaring leert dat er een zekere mate van overmaat nodig is om tot de gewenste bouwproductie te komen. De totale actieve planvoorraad is nu veel te groot. Op grond van het bovenstaande komt de werkgroep tot de conclusie dat voor de komende periode van 5 jaar een substantiële reductie in het planaanbod moet plaatsvinden. Inmiddels wordt er gemeentebreed en in nauwe samenwerking met alle planeigenaren gewerkt aan een dergelijke programmatische heroverweging en aan de bepaling van een realistische planvoorraad.

Plannen die worden heroverwogen en/of worden gefaseerd naar een volgend decennium, dienen naar de mening van de werkgroep financieel en organisatorisch te worden geneutraliseerd. In feite betekent dat: afsluiten, het plansaldo afboeken en de niet noodzakelijke werkzaamheden voor een dergelijke planfase met betrekking tot planvoorbereiding stoppen.

Na een sanering van de planvoorraad zal het opnemen van plannen in het Vereveningsfonds niet alleen gebaseerd kunnen zijn op financiële effecten van het plan op zich, maar ook op basis van het verwachte marktopname-vermogen. Het financiële effect van deze maatregel valt op dit moment moeilijk te ramen. De doorrekening van deze herprogrammering op planniveau zal daar pas echt uitsluitsel over kunnen geven. Het financieel neutraliseren van de plannen kan tot consequentie hebben dat dit op de korte termijn een negatief effect heeft op de algemene reserve van het Vereveningsfonds. Op de langere termijn ontstaat echter wel een financieel gezondere uitgangssituatie. Er wordt geen beslag meer gelegd op gemeentelijk vermogen en het risicoprofiel kan aanzienlijk worden bijgesteld. De weerstandscapaciteit van het fonds zal sterk verbeteren, zodat bij een aantrekkende markt ook weer investeringsruimte kan ontstaan. In feite worden zo condities geschapen om meer marktvolgend te ontwikkelen. Marktcontraire ontwikkeling vergt veel gemeentelijk vermogen en dat is momenteel niet meer voorhanden.

1.3 Reductie proceskosten

Naast de directe uitvoeringskosten worden ook planvoorbereidings- en proceskosten gemaakt en ten laste van de grondexploitatie en het Vereveningsfonds geboekt. De grootstedelijke productie is ondergebracht bij projectbureaus in coalitieverband. De projectorganisatie bij de stadsdelen is divers van aard. De ontwikkeling van de proceskosten (incl. planvoorbereiding bij de Projectbureaus) ziet er als volgt uit.

* € 1.000.000

Proceskosten	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**Totaal**
Stadsdelen	5,8	13,9	14,6	11,1	7,6	4,8	2,8	60,6
IJburg	7,3	8,9	6,3	10,3	7,4	7,1	6,6	53,9
Noordwaarts	7,5	11,2	6,3	8,7	8,4	7,3	5,2	54,5
Werkgebieden	2,8	3,3	2,2	2,3	0,9	1,1	0,9	13,5
WadA	-	-	4,0	5,3	5,2	5,2	5,2	24,9
Zuidelijke IJ-oever	4,6	4,3	6,3	5,0	4,3	2,9	1,8	29,2
Zuid-Oostlob	1,7	6,4	12,4	12,4	8,8	5,7	4,8	52,3
Zuidas	17,7	20,9	19,5	pm	pm	pm	pm	58,1
Subtotaal PB	41,7	55,0	57,0	44,0	35,0	29,3	24,5	286,4
Totaal PB + SD	**47,4**	**68,8**	**71,6**	**55,1**	**42,6**	**34,1**	**27,3**	**347,0**

Tabel 4 Ontwikkeling proceskosten 2007-2013 in stadsdelen en grootstedelijke coalitieprojecten

Opmerkingen

- De systematiek voor wat betreft de proceskosten is voor stadsdelen anders dan voor de projectbureaus.
- De cijfers zijn deels gebaseerd op gerealiseerde cijfers en deels op geraamde cijfers door het projectbureau.
- Volgend jaar zullen de cijfers worden geraamd volgens de plankostenscan[3].

Voor de stadsdelen geldt nog steeds de percentageregeling. Er ligt een advies van de raad voor de Stadsdeelfinanciën om de toelatingsnormen voor het Vereveningsfonds te verhogen en tevens om voor complexe stadsdeelprojecten de mogelijkheid te bieden om ook een integraal projectbudget vast te stellen. De cijfers van de projectbureaus en de stadsdelen zijn niet helemaal vergelijkbaar, omdat de projectbureaus geen ander dekkingsmiddel hebben dan de grondexploitatie en het Vereveningsfonds, terwijl de stadsdelen vooral voor plankosten voor de eerste planfases gebruik maken van andere dekkingsmiddelen, zoals bv. het ISV[4].
Voor de projectbureaus wordt jaarlijks een integraal projectbudget vastgesteld. Vanaf 2010 wordt dit gebaseerd op de plankostenscan. Deze scan normeert de plankosten op productniveau. De algemene activiteiten worden in de scan niet genormeerd (projectmanagement, planning, communicatie, bureaukosten) en zijn mede afhankelijk van het gekozen besturingsmodel van de projectorganisatie. Alle proceskosten vanaf fase 2 worden gedekt uit het Vereveningsfonds. De strategiefase wordt momenteel gedekt uit een incidentele prioriteit in de algemene dienst van de gemeentebegroting die is ondergebracht bij dRO.
In de het vorige hoofdstuk is aangegeven dat een programmatische heroverweging moet leiden tot het terugdringen van een overmaat aan planaanbod. Een dergelijke reductie heeft niet alleen effect op de directe uitvoeringskosten maar ook op de proceskosten. De projectorganisaties en de aan hen toeleverende facilitaire diensten en bedrijven, zullen dus direct geraakt worden door een reductie in het planaanbod. Gezien echter het beeld van bovenstaande tabel en de teruglopende grondopbrengsten, is de werkgroep van mening dat naast dit kwantitatieve effect van de planreductie op de proceskosten er ook nog een kostenreductie mogelijk is. Hierbij wordt gedacht aan 20%.
De algemene activiteiten maken volgens de plankostenscan bijna de helft van de proceskosten uit. Dit betekent dat als het programma ongewijzigd blijft, en dus op de

[3] Dit is een genormeerde berekeningswijze van de proceskosten, rekening houdend met projectspecifieke eigenschappen, over de gehele looptijd van het plan
[4] Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing

product gerelateerde proceskosten niet bezuinigd kan worden, de bezuiniging betrekking moet hebben op de algemene activiteiten. Een programmatische wijziging (bv. Het stilleggen van een project) levert in eerste instantie op dat de directe plankosten afnemen. Nader onderzoek wijst uit dat m.n. bij de projectbureaus nog al wat kosten met betrekking tot gebiedsontwikkeling worden gemaakt, die geen direct verband houden met de grondproductie. Het verdient volgens de werkgroep aanbeveling om terughoudender te zijn met betrekking tot het alloceren van dergelijke niet productiegebonden activiteiten en/of ze op een andere wijze te dekken dan uit het Vereveningsfonds. In ieder geval dient dit transparant te zijn gemaakt bij vaststelling van de integrale projectbudgetten.
Een aantal projecten betreft een herstructureringsopgave, ook dit zijn plannen die niet gerelateerd zijn aan grondexploitaties en het Vereveningsfonds. Ook hier geldt dat een andere dekking , mocht dit financieel in te passen zijn, het Vereveningsfonds ontlast.

Om meer inzicht te verkrijgen in de algemene kosten en de relatie hiervan met het gekozen besturingsmodel “sterke projecten”, wordt in het kader van de verdere ontwikkeling van de plankostenscan een benchmark met een aantal andere gemeenten overwogen.

Een werkgroep van de Ontwikkelingsalliantie met het Platform Sterke Projecten levert zijn bevindingen op voordat de nieuwe ronde Financiële Perspectieven van start gaat.

1.4 Stelsel- en beleidswijzigingen

In dit hoofdstuk doet de werkgroep een aantal voorstellen met betrekking tot wijzigingen in stelsels zoals het erfpachtstelsel, het stelsel rond het stimuleringsfonds volkshuisvesting en de aanleg van het rioolstelsel in grondexploitatiegebieden. Daarnaast worden tevens voorstellen gedaan met betrekking tot de Zuidas.

1.4.1 Sociale woningbouw en Stimuleringsfonds Volkshuisvesting

In allerlei vormen ondersteunt de gemeente de totstandkoming van sociale woningbouw. Zij is daar echter niet toe verplicht. De corporaties zijn in de 80’er jaren van de vorige eeuw verzelfstandigd en staan onder toezicht van het Rijk, i.c. het departement van VROM. Toch kent de sociale woningbouw binnen de gemeente Amsterdam een lange traditie en worden de corporaties ook door de gemeente daarin financieel gesteund. Dit gebeurt momenteel op de volgende manieren:

- Gereduceerde sociale grondprijs bij nieuwbouw (is in 2006 aanzienlijk verhoogd)

- Gereduceerde sociale erfpachtgrondprijs bij bestaande bouw (in 2006 niet verhoogd)
- Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SFV): de winst op afkoopsommen van corporatierechten gaat niet naar de algemene dienst, maar naar het SFV: 50% → vastgoeddeel (vastgoedsubsidies aan corporaties), 50% → gronddeel (bijdrage aan onrendabele grondexploitaties in herstructurering)
- Convenant Splitsen en Verkopen: corporaties kunnen bestaand bezit verkopen aan particulieren, tegen betaling van een eenmalige vergoeding van € 5.300 aan de gemeente
- ACE (Aanvullend Convenant Erfpacht): financiële voorwaarden waaronder corporaties sloop-nieuwbouw kunnen doen in de stadsvernieuwing

De financiële gevolgen hiervan voor de gemeente zijn:

- Nieuwbouw: de sociale nieuwbouwgrondprijs kost de gemeente gemiddeld € 30.000 per woning; corporaties dragen per sociale nieuwbouwwoning een onrendabel van € 50.000 tot 100.000;
- De afgelopen jaren ging ongeveer € 30 à 40 mln. per jaar als erfpachtafdracht naar het SFV; de komende jaren zal dit € 10 à 20 mln. per jaar zijn. Hiervan gaat de helft naar het vastgoeddeel (= subsidies aan corporaties);
- Het ACE is financieel ongeveer neutraal voor de gemeente t.o.v. een traditionele GREX;
- Per verkochte sociale huurwoning betalen corporaties € 5.300 aan de gemeente, maar ze maken er een winst op van grofweg € 100.000; deze winst gebruiken corporaties om het onrendabel in de sociale nieuwbouw te dekken.

De vraag is nu of dat met het oog op een zo sterk teruglopend verdienvermogen in de gemeentelijke grondproductie vol te houden is. De stedelijke ontwikkeling van Amsterdam omvat natuurlijk veel meer dan alleen sociale woningbouw, dus ligt het voor de hand dat de gemeentelijke inspanning t.a.v. sociale woningbouw in evenwicht blijft met de rest van de ontwikkelingsopgave.
De werkgroep heeft in samenspraak met de dienst Wonen een aantal mogelijke maatregelen geïnventariseerd die er toe leiden dat de gemeentelijke bijdrage aan de sociale woningbouw en daarmee het beslag op het Vereveningsfonds wordt teruggebracht.
Zoals ook bij andere maatregelen het geval is zijn de hieronder te behandelen maatregelen voor een groter of kleiner deel alternatieven van elkaar. Naast elkaar kunnen

ze niet uitgevoerd worden. Wel is het mogelijk onderdelen te combineren. De mogelijke maatregelen zijn:

1. Gericht verlagen van het aandeel sociale huurwoningen in de nieuwbouw (nu 30%):
    a. Verlagen percentage sociale woningbouw tot 22,5%
    b. Verlagen percentage sociale woningbouw tot 15%
    c. Verlagen percentage sociale woningbouw tot 0%;
2. Marktgrondprijs voor sociale huurwoningen onder handhaving van 30% sociale woningbouw;
3. Versterken lobby richting Rijk voor verruiming verdienend vermogen van de corporaties;
4. Stimuleringsfonds Volkshuisvesting:
    a. Reserves Stimuleringsfonds bestemmen voor problematiek van het Vereveningsfonds
    b. Stopzetten objectsubsidiëring vanuit het SFV
    c. opheffen van het Stimuleringsfonds (verplichtingen gaan over in Vereveningsfonds)
5. Ophogen van de afkoopsom bij verkoop van bestaande woningen

Maatregel 1: gericht verlagen van het aantal sociale huurwoningen.

Beoogd resultaat

Gerichte verlaging – doelgroepsgewijs (grote woningen, woningen voor ouderen, studentenhuisvesting) en/of naar delen van de stad (alleen op IJburg en andere grote locaties)– van het aantal nieuw te bouwen sociale huurwoningen. Door deze gerichte ingreep kan het beleidseffect ten opzichte van andere ingrepen worden beperkt. Vanuit deze optiek zou het aandeel sociale huurwoningen beperkt kunnen worden tot ongeveer 25 % van de totale productie (waarvan circa driekwart daarvan is bedoeld voor doelgroepen, een kwart is locatiegericht waaronder ook doelgroepen). Het grootste beslag (een derde tot bijna de helft) op de sociale sector wordt in dit percentage gelegd door studentenhuisvesting. Als de ambitie op dit punt zou worden verlaagd is een percentage van 22.5 % haalbaar.

In de stedelijke herstructurering (o.a. Parkstad) zal wel 25 tot 30% sociale huur gehandhaafd moeten worden, mede i.v.m. de herhuisvesting.

7,5% correspondeert met ca. 250 woningen per jaar.

Het verschil in grondprijs tussen koop en sociale huur is ca. € 30.000 per woning. Daarnaast besparen corporaties € 50.000 - € 100.000 per woning.

Uitgaande van een woningproductie van jaarlijks 2.000 à 3.000 woningen in de nieuwbouw en 1.000 woningen in de stadsvernieuwing, leidt deze maatregel tot het volgende effect:

Optie	Bouw SHW's (nieuwbouw + SV)	Onrendabel nieuwbouw gemeente	Onrendabel nieuwbouw corporaties	Effect voor huurder / doelgroepen
Huidige situatie (30%)	750 + 300	- 25 mln.	- 40 à 55 mln.	Geen
1a. Verlagen naar 22,5%	560 + 300	- 19 mln.	- 30 à 40 mln.	Beperkt
1b. Verlagen naar 15%	375 + 300	- 13 mln.	- 20 à 30 mln.	Aanzienlijk
1c. Verlagen naar 0%	0	0	0	Groot

Tabel 5 Effecten van variërende percentages sociale woningbouw

Mogelijke consequenties

Dat betekent wel dat in die gebieden er in mindere mate kwaliteitsverbetering van de sociale woningvoorraad zal kunnen plaatsvinden. Naarmate er minder sociale nieuwbouw plaatsvindt, zullen onderstaande effecten zich sterker voordoen.

De toename van het aandeel koop en duurdere huur (doelstellingen van de Woonvisie) zal sneller worden gerealiseerd. Een tekort aan betaalbare woningen ontstaat niet meteen, maar is op langere termijn wel mogelijk. Bij een langdurig volgehouden beleid op dit punt zal de doelstelling worden overschreden en zal de betaalbare voorraad meer afnemen dan in de Woonvisie acceptabel wordt geacht.

De vraag is of het opnamevermogen van de markt voor duurdere huur en koop voldoende is. Compensatie in het middensegment zal nodig zijn om voldoende afzet te garanderen (bijvoorbeeld door MGE-woningen). Een deel van de duurdere woningen zal door woningzoekenden van buiten Amsterdam worden betrokken.

Bij verlaging van de sociale nieuwbouw zal in grote delen van de stad slechts voor specifieke doelgroepen (studenten, grote huishoudens, ouderen) sociale nieuwbouw plaatsvinden. Dat zal moeten afhangen van de specifieke tekorten. Dus alleen grote woningen waar daar specifiek behoefte aan is/markt voor is. Idem wat betreft ouderenhuisvesting. Ook hier daalt het percentage sociale nieuwbouw fors. En vindt dus beperkte kwaliteitsverbetering in het sociale segment plaats. Het aandeel studentenhuisvesting wordt zo groot dat vrijwel overal waar sociale huur wordt gebouwd studentenhuisvesting daar onderdeel van zal moeten zijn, tenzij de ambitie op dit vlak wordt bijgesteld.

Het uitgangspunt van een ongedeelde/gedifferentieerde stad is bij een forse vermindering van de sociale nieuwbouw niet goed meer te realiseren. De sociale woningbouw zal zich geheel moeten richten op specifieke tekorten voor doelgroepen.
Bij minder dan 20% sociale nieuwbouw (gemiddelde voor nieuwbouw en stadsvernieuwing) wordt ook voor de doelgroepen (studenten, grote huishoudens, ouderen) onvoldoende productie gerealiseerd (de behoefte van doelgroepen is alleen al goed voor meer dan 21 % sociale woningbouw). Ook nu bepaalt vooral de ambitie voor studentenhuisvesting grotendeels dit hoge percentage. Maar alleen verlagen van die ambitie is nog onvoldoende. Ook de toevoeging van betaalbare grote woningen of woningen voor ouderen zal naar beneden moeten worden bijgesteld. Voor andere doelgroepen komen geen nieuwe sociale huurwoningen meer beschikbaar. Lagere inkomens zijn aangewezen op de bestaande voorraad die vooralsnog van voldoende omvang is.
Als er helemaal geen sociale nieuwbouw meer zou plaatsvinden, wordt het uitgangspunt van een gedifferentieerde stad en herhuisvesting in verband met stedelijke vernieuwing geheel verlaten. De woningproductie zal dalen, tekorten zullen toenemen. Voor specifieke doelgroepen (studenten, grote huishoudens, ouderen) ontstaan tekorten, c.q. blijven deze tekorten bestaan. Herhuisvesting wordt belemmerd. Vermoedelijk zal de onderkant van de woningmarkt flink vastlopen.
Minder sociale nieuwbouw zal op de financiële positie van de corporaties een zeer positief effect hebben.
Consequentie als ook het aandeel sociale huur in de stadsvernieuwing zou worden verlaagd, is dat in de stedelijke vernieuwings-/ herstructureringsgebieden herhuisvesting in nieuwbouw alleen voor specifieke doelgroepen mogelijk. Andere te herhuisvesten huishoudens moeten hun weg vinden in de bestaande voorraad. Het aandeel nieuw gebouwde sociale huurwoningen in die gebieden zal daardoor vermoedelijk ongeveer de helft lager liggen. Het maatschappelijk draagvlak voor stedelijke vernieuwing zal er door worden aangetast. Herhuisvesting legt dan een groter beslag op de bestaande voorraad, zodat andere woningzoekenden met een laag inkomen moeilijker aan een woning komen.

Maatregel 2: Marktgrondprijs voor sociale huurwoningen (onder handhaving van 30% sociale woningbouw)

Beoogd resultaat

Handhaving sociale woningbouw, maar (verder) verleggen van de rekening van het gemeentelijk Vereveningsfonds naar de corporaties. De opbrengsten zijn in beginsel gelijk aan het maximum van de vorige maatregel: € 30 mln. per jaar en € 300 mln. voor de looptijd van de plannen in het domein van het Vereveningsfonds. Maar deze bedragen

zijn sterk afhankelijk van gedragsreactie van de corporaties. Naar rato dat er minder sociale huurwoningen tegen marktgrondprijs worden gerealiseerd, komen er ook minder grondopbrengsten in het Vereveningsfonds binnen.

Mogelijke consequenties

Sterke terugloop van de productie van sociale huurwoningen omdat de corporaties – ceteris paribus – deze lastenverzwaring niet zullen/ kunnen accepteren. Zie de effecten daarvan hierboven.

Nog ruimere verkoopmogelijkheden bieden op de korte termijn nauwelijks soelaas. De resterende verkoopruimte biedt nu al de mogelijkheid van ca. 4.000 verkopen per jaar. Een aantal wat door de corporaties bij lange na niet wordt gehaald en ook nauwelijks haalbaar lijkt. Nog verder oprekken van de verkoopruimte biedt op de langere termijn mogelijk wel soelaas. Maar zal wel leiden tot verder afnemen van de sociale woningvoorraad.

Maatregel 3: Versterken lobby richting Rijk voor verruiming verdienend vermogen van de corporaties.

Beoogd resultaat

Flankerende maatregel om het verdienend vermogen van de corporaties sterk te verbeteren waardoor de maatregelen hierboven en de maatregelen benoemd m.b.t. het Stimuleringsfonds meer haalbaar worden. Dit is in principe kostenneutraal voor de gemeente, maar is van belang voor de keten in de gebiedsontwikkeling en kan ruimte geven bij de onderhandelingen over een nieuw convenant met de Amsterdamse woningcorporaties.

NB. Het verbeteren van het verdienend vermogen van de corporaties is ook om andere redenen aan de orde (in verband met de huurtoeslag bijvoorbeeld). Lobby moet zich dan ook mede richten op het gericht inzetten van (een deel van) het corporatievermogen voor verstedelijking.

Mogelijke consequenties

Verbeteren verdienend vermogen van de corporaties betekent vooral meer ruimte in het huurbeleid (zie boven). Dat betekent een lastenverhoging voor huurders (die dat kunnen betalen), de rekening wordt dus uiteindelijk ook hier verlegd.

Om dat te realiseren is een wijziging van de rijksregelgeving nodig. Over een dergelijke wijziging vindt al discussie plaats met de corporaties en de Huurdersvereniging Amsterdam. De contouren van zo'n beleid zouden er als volgt uit kunnen zien:

- Het huurbeleid kan regionaal verschillen. Dit omdat de woningmarkten regionaal zo uiteenlopen.
- De liberalisatiegrens wordt opgetrokken naar bijvoorbeeld 170 punten.

- Vanaf 140 punten betaal je het dubbele per punt t.o.v. de huidige puntprijs: dus € 9,60 i.p.v. € 4,80
- In huurprijs komt de liberalisatiegrens dan op circa € 925,-
- De locatiewaardering (woonomgevingspunten) wordt gebaseerd op de WOZ-waarde per m². Effect is dat de centrale, goed in de markt liggende delen van Amsterdam (veel) meer punten krijgen en de perifere delen minder.
- Het aantal punten voor locatie zou omhoog kunnen (nu 25, naar bijvoorbeeld 35 of meer). Is nog wel punt van discussie.
- De betaalbaarheid wordt geregeld via Huur op Maat-achtige constructies (waarbij overigens wel de overheid de norm stelt). Dus huur naar inkomen.
- Discussie voeren over inflatievolgend huurbeleid. Dat beperkt te zeer de verdiencapaciteit van corporaties en belemmert de doorstroming op de woningmarkt. Betaalbaarheid kun je anders garanderen (via huur naar inkomen).
- Aanbiedingsafspraken garanderen dat de laagstbetaalden voldoende aan een woning komen en voorkomen dat corporaties vooral aan hogere inkomens verhuren i.v.m. de opbrengsten.

Complicatie van deze maatregel is dat er een grote afhankelijkheid is van het rijk. De gemeente kan hier moeilijk op sturen.

Maatregel 4: Stimuleringsfonds Volkshuisvesting

Algemeen

Het Stimuleringsfonds (SFV) – gezien de definitieve besluitvorming over het KTA[5]-deel hebben we het alleen nog over het erfpachtdeel – is ingebed in een stelsel van afspraken met corporaties. Onderdeel van het stelsel vormen het ACE (Aanvullend Convenant Erfpacht), de afspraken over de bestemming van het SFV, het verkoopconvenant, Parkstaddeal en Bouwen a/d Stad. Ingrepen in dat stelsel raken dus altijd de relatie met de corporaties. Ingrepen hebben juridische en economische consequenties. Juridisch is er de vraag of de ingrepen 'mogen'. Economisch speelt de vraag wat de reactie van de corporaties op de ingrepen zal zijn. Welke keuzen worden erdoor beïnvloed? Bij dat al – en ook ten behoeve van de uiteenzettingen hieronder - is het van belang om onderscheid aan te brengen in het soort verplichtingen die de gemeente is aangegaan. We onderscheiden algemene afspraken met corporaties, uitvoeringsafspraken (zoals de

[5] KTA deel is gevormd door een deel van de opbrengsten van de verkoop van de Kabel Televisie in 1990 te storten in het Stimuleringsfonds, mede ivm het feit dat de gemeente de aandelen van de corporaties in KTA had overgenomen.

bestemming van bedragen voor gebieden als Parkstad, de bestemde ruimte) en verplichtingen (subsidiebeschikkingen en grondexploitaties).

Kanttekening: een herijking van de financiële verhouding tussen gemeente en corporaties kan niet alleen berusten op inzichten (problemen) met betrekking tot de gemeentefinanciën maar zou ook gebaseerd moeten zijn op inzichten (en mogelijkheden) van de corporatiefinanciën. De ketengedachte.
De corporaties gaan er vanuit dat gezamenlijk wordt beslist over de middelen van het SFV. Overheveling van reserves naar een ander fonds zal op principiële bezwaren stuiten. Deze bezwaren zijn wellicht deels te ondervangen door de bestemming van de middelen te koppelen aan onrendabele grondexploitaties als gevolg van de productie van sociale huurwoningen.

Maatregel 4a Reserves Stimuleringsfonds inzetten in het domein van het Vereveningsfonds.

Beoogd resultaat

Door inzet van de reserves in het domein van het Vereveningsfonds wordt in dit fonds een verbetering van de Algemene Reserve bereikt.
De budgetreserves (risicoreserve van € 37 mln. en onbestemde reserve van € 65 mln.) van het SFV bedragen circa € 102 mln. (cijfers 2008). Deze reserves worden berekend als het verschil van enerzijds de verplichtingen die voortvloeien uit uitvoeringsafspraken en anderzijds de inkomsten die zijn gerealiseerd plus de inkomsten die nog tot 2020 binnenkomen. Dit verschil kan men ook omschrijven als de *vrij bestembare ruimte*.

Maatregel 4b Stopzetten objectsubsidiëring vanuit het SFV

Beoogd resultaat

Het erfpachtdeel van het Stimuleringsfonds valt onder te verdelen naar Gronddeel en Vastgoeddeel. Uit het Vastgoeddeel worden subsidies verstrekt aan corporaties voor de sloop/ingrijpende verbetering van woningen, grote woningen, en dergelijke (algemene noemer: volkshuisvestelijke prestaties). Het stoppen met deze subsidies creëert per direct een vrij bestembare ruimte van ca. € 65 mln die kan worden toegevoegd aan de onder 4a bedoelde reserves..

Mogelijke consequenties

Naast de principiële kant (zie boven) gaat het hier om het terugschroeven van afspraken. Voor meerdere projecten zullen de corporaties al gecalculeerd hebben op basis van deze bijdragen. Het wegvallen ervan zal dus consequenties hebben voor de voortzetting van de projecten. Met de vastgoedbijdragen kan de gemeente (beperkt) sturen op de sociale woningproductie (bijv. grote woningen).

Effecten worden daarmee vergelijkbaar met maatregelen in de sfeer van terugdringen percentage sociale huur of verhoging grondprijzen in de sociale sector.

Maatregel 4c opheffen van het Stimuleringsfonds

Beoogd resultaat

De boven beschreven maatregelen tornen op meer of mindere wijze aan de uitgangspunten van het Stimuleringsfonds. Men kan het bestaan van het Stimuleringsfonds ook ten principale aan de orde stellen door het fonds op te heffen. Die maatregel houdt in dat alle bestaande afspraken niet meer worden nagekomen dan wel een plek in het Vereveningsfonds moeten krijgen. Lopende subsidiebeschikkingen en grondexploitaties worden wel afgewikkeld. Het beoogde resultaat is overheveling van middelen naar het Vereveningsfonds waardoor in dit fonds een verbetering van de Algemene Reserve wordt bereikt.

De directe vrijval die deze maatregel tot gevolg heeft bedraagt dus € 102 mln. Daarnaast zullen de toekomstige inkomsten als gevolg van de erfpachtherzieningen einde tijdvak vrijvallen. Dat gaat jaarlijks gemiddeld om een bedrag van € 10 à 15 mln. Het Stimuleringsfonds rekent veelal met een horizon tot 2020. Dan zou dit laatste dus gaan om een totaalbedrag van ruim € 110 mln. Wanneer de bestaande SFV-grondexploitaties herijkt worden (waardoor enkele gefaseerd of afgelast worden i.h.k.v. de programmatische regie), kan de financiële ruimte nog verder toenemen.

Bij de liquidatie van het fonds gaat het dan in totaal om € 212 mln. tot 2020.

In feite is deze maatregel een optelsom van de maatregelen 4a en 4b (eventueel aangevuld met het stopzetten van nieuwe grondexploitatieverplichtingen). Met nieuwe grondexploitaties is nog een bedrag gemoeid van € 44 mln. Overigens kunnen deze eventueel in het Vereveningsfonds opnieuw worden opgenomen.

Mogelijke consequenties

De consequenties die onder maatregel 4a en 4b zijn genoemd zijn ook hier van toepassing. Voor met name maatregel 4b geldt dat deze de stedelijke vernieuwing naar waarschijnlijkheid fors zal vertragen als gevolg van de gedragsreactie van de corporaties. Wellicht dat dit kan worden voorkomen door gericht een aantal verplichtingen en grondexploitaties over te nemen in de Vereveningsfonds sfeer. Belangrijk is dat afspraken hierover kunnen worden opgenomen in een nieuw convenant met de corporaties.

NB. Het beperken van de ontschotting tot het Gronddeel SFV en het Vereveningsfonds zal veel minder effect hebben op de Reserve van het samengevoegde fonds omdat de positieve Reserve van het SFV vooral berust op het Vastgoeddeel.

Maatregel 5 Ophogen van de extra afkoopsom bij verkoop van bestaande woningen

Beoogd resultaat

De verkoop van bestaande woningen levert de corporaties behoorlijke bedragen op. In verhouding is het aandeel van de gemeente in deze verkoop zeer gematigd: afschrijving boekwaarde en afkoopsom aan de gemeente (erfpacht € 7.000 + eenmalige vergoeding € 5.000). Zou het aandeel van de gemeente in overeenstemming worden gebracht met de grondwaarde onder de verkochte woningen dan zou laatstgenoemde bedrag opgehoogd kunnen worden met € 10.000. Bij een nog te realiseren verkoopprogramma van 20.000 woningen gaat het in totaal om een bedrag van € 200 mln. Per jaar kan grofweg rekening worden gehouden met de verkoop van 2.000 woningen per jaar, waarmee dus een jaarlijks bedrag van € 20 á 40 mln. is gemoeid.

Mogelijke consequenties

De omvang van het bedrag indiceert al dat deze maatregel de verhouding tussen gemeente en corporaties raakt en zal dus ook onderdeel moeten zijn van de onderhandelingen over een nieuw convenant. De opbrengsten voor de corporaties en dus hun investeringsruimte zullen navenant dalen. Tegelijk is het zo dat corporaties nog een flink bedrag aan verkoopopbrengsten overhouden. Het is dan echter wel zaak dat de corporaties hun verkoopproces op gang kunnen houden. Daarvoor zijn een aantal zaken nodig:

- voldoende vrijkomende woningen die kunnen worden verkocht. Dus doorstroming op de woningmarkt (o.a. door voldoende woningproductie)
- het aantrekkelijker maken van een vergroting van de splitsingsvijver
- verkoopbevorderende maatregelen (koopgarant of dergelijke)

Uiteraard zijn er op deze maatregel veel varianten denkbaar.

Het effect van de maatregelen 1 t/m 5 wordt in tabel 4 op de volgende pagina samengevat.

Maatregel	effect gemeente	effect corporaties	effect huurder
1. nieuwbouw sociale huur verminderen a. tot 22,5% b. tot 15% c. geen sociale nieuwbouw meer	 + 6 mln. p.j. + 12 mln. p.j. + 25 mln. p.j.	 + 12 mln. p.j. + 25 mln. p.j. + 50 mln. p.j.	Negatief
2. marktgrondprijs voor sociale huur	+ 25 mln. p.j.	- 25 mln. p.j.	Neutraal
3. verdienend vermogen corpo's vergroten	0	nog niet bekend	Negatief
4a Reserves SFV inzetten in domein Vereveningsfonds	+ 102 mln. eenmalig	Geen	
4b stoppen objectsubsidies	+ 65 mln. eenmalig	Negatief	Negatief
4c opheffen SFV	+ 112 mln. eenmalig + 10 mln. p.j.	Negatief	Geen
5. ophogen afkoopsom afkoopsom	+ 20 mln. p.j.	Negatief	geen

Tabel 6 Samenvatting van de maatregelen sociale huur en Stimuleringsfonds Volkshuisvesting

1.4.2 Erfpacht

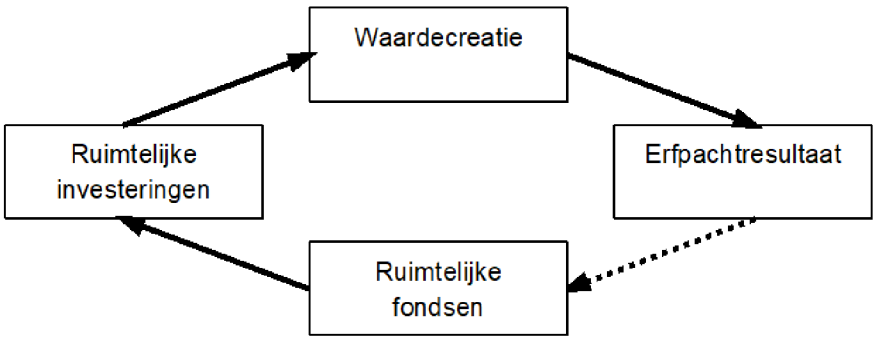
Inhoudelijke achtergrond

Het erfpachtresultaat bestaat uit de volgende componenten:

- Inkomsten lopende tijdvakken (van 50 of 75 jaar) liggen vast tot einde van het tijdvak; Ze worden geïndexeerd met inflatie -/- 1%;
- Canonherziening einde tijdvak (CHET): door canonstijging, afhankelijk van grondwaardestijging, neemt erfpachtresultaat toe, en blijft dan weer 50 jaar constant;
- Nieuwe uitgiften: de baten op nieuwe uitgiften worden ingezet voor gebiedsontwikkeling, in het eerste tijdvak wordt geen winst gemaakt; pas na 50 jaar zit er winst in;
- De meerwaarde op corporatierechten → vloeit momenteel volledig naar het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting. De verplichte afkoop afkoop van corporatie rechten leidt jaarlijks tot een cumulatieve canonderving van enkele tonnen;

Bureau erfpacht raamt momenteel de afdracht aan de algemene middelen voor de periode 2010 – 2014 gemiddeld op € 46,7 mln.. Op de wat langere termijn zal de afdracht naar verwachting dalen tot € 45 mln.. De jaarlijkse afdracht aan het SFV is in de periode 2010 – 2014 gemiddeld € 16,7 mln.. Voor de periode 2010 – 2020 wordt bij de afdracht aan het SFV uitgegaan van gemiddeld jaarlijks ongeveer € 15 mln.

De omvang van de inkomsten uit canonherzieningen en uit wijzigingen van bestaande rechten worden bepaald door het aantal expirerende rechten, de ontwikkeling van de grondwaarden en het aantal tussentijdse wijzigingen van erfpachtrechten. Deze laatste twee worden op hun beurt weer mede bepaald door de waardecreatie als gevolg van ruimtelijke investeringen (in brede zin, dus niet alleen Vereveningsfonds, maar ook infrastructuur). Dit kan schematisch als volgt weergegeven worden:



Met betrekking tot het erfpachtsstelsel en het erfpachtbeleid komt de werkgroep tot het volgende inzicht:

<u>Erfpachtinkomsten 2010-2040: inkomsten uit particuliere rechten</u>

De erfpachtinkomsten tot 2040 hebben geen directe relatie met de economische crisis, behalve dat “de vette jaren” voorbij zijn doordat er niet meer op grote schaal kantoorontwikkeling plaatsvindt. Bureau Erfpacht heeft een raming gemaakt van de CHET's (= canonherzieningen einde tijdvak) van niet-corporatierechten voor 2010-2040. Deze raming geeft het volgend beeld:

- Tot 2025 zijn er relatief weinig CHET's, doordat 75 jaar geleden weinig gebouwd werd (crisis en oorlog);
- Pas vanaf 2030 komen er veel grote kantoorrechten in de CHET;
- In 2020-2035 is ZuidOost (dit stadsdeel heeft een lage verhoging) prominent aanwezig in de CHET;
- Tot 2023 blijft de canonstijging beperkt, daarna is deze wat hoger, vanaf 2034 wordt deze fors hoger;
- Het jaarlijkse erfpachtresultaat op particuliere rechten zal in de periode tot 2025 uitkomen op ongeveer € 45 mln. per jaar, stijgt daarna licht, en neemt vanaf 2028 fors toe tot bijna € 100 mln. in 2040.

Conclusie:

De komende 18 jaar zal de afdracht van het erfpachtresultaat aan de algemene dienst van de gemeentebegroting rond de huidige structurele raming van € 45 mln. schommelen. Na 2028 loopt dit snel op. Rond 2040 is het resultaat ongeveer verdubbeld. De netto contante waarde van deze toekomstige meeropbrengsten bedraagt € 118 mln. Overwogen kan worden om dit een rol te laten spelen bij de bepaling van de weerstandscapaciteit van het Vereveningsfonds. Hiervoor zijn dan wel nieuwe afspraken nodig voor de verdeling van het erfpachtresultaat.

<u>Erfpachtinkomsten 2010-2040: inkomsten uit corporatierechten</u>

Op basis van een lijst met de verwachte jaarlijkse erfpachtinkomsten in het SFV voor 2010-2040, gebaseerd op de geraamde canonherziening einde tijdvak van corporatierechten (uitgaande van de huidige afkoopsommen voor bestaande erfpacht) blijkt dat de meerwaarde uit corporatierechten die naar het SFV gaat, per saldo een dalende reeks is. In de periode 2010-2020 bedraagt het resultaat jaarlijks gemiddeld ongeveer € 15 mln. (met uitschieters naar boven en naar beneden), in de periode 2020-2040 bedraagt het resultaat jaarlijks ongeveer € 5 mln..

Deze reeks kan hoger worden wanneer:

- het aantal woningen voor het convenant Splitsen / Verkopen vergroot wordt;
- er meer stadsvernieuwing plaatsvindt (ACE);
- de afkoopsommen bestaande sociale woningbouw verhoogd worden.

Conclusie:

Het erfpachtresultaat op corporatierechten in de periode 2010-2020 bedraagt gemiddeld € 15 mln. per jaar. Het erfpachtresultaat op corporatierechten in de periode 2020-2040 bedraagt gemiddeld € 5 mln. per jaar. Deze reeks kan hoger worden wanneer het aantal splitsingen Deze reeks kan hoger worden wanneer het aantal splitsingen of meer stadsvernieuwing plaatsvindt, of wanneer de afkoopsommen voor corporaties verhoogd worden.

<u>Opties aanwending jaarlijkse afdracht erfpachtresultaat aan Algemene Dienst</u>

Het erfpachtresultaat bedraagt voor de komende jaren gemiddeld € 60 mln. per jaar:

- € 45 mln. afdracht erfpachtresultaat algemene middelen
- € 15 mln. afdracht meerwaarde corporatierechten aan SFV

In de jaren 2005-2007 lag het erfpachtresultaat aanzienlijk hoger, dit kwam door:

- Aanzienlijk lagere leningfondsrente dan voor 2010-2014 (1% rente scheelt € 10 mln. per jaar)
- Meer meerwaarde afkoopsommen omdat er relatief veel bestemmings- en bebouwingswijzigingen waren (o.a. naar kantoor)
- Vanwege veel corporatiesplitsingen was de meerwaarde op corporatierechten in die jaren hoger (deze meerwaarde gaat ten koste van toekomstige meerwaarde, dus was eigenlijk vooruitschuiven van inkomsten)
- De relatief lage afkoopsommen voor bestaande corporatierechten (éénmalig) gaan naar het SFV, maar de structurele canonontvangst vervalt daardoor (doordat corporaties in 2005-2009 veel hebben afgekocht, was de SFV-afdracht in die jaren hoog, maar is de canonontvangst structureel lager geworden);

De vraagstelling nu is: *Wat zijn de mogelijkheden en voor- en nadelen om (een deel van) het erfpachtresultaat ten goede te laten komen van het Vereveningsfonds met de voor- en nadelen daarvan?*
De afdracht van meerwaarde op corporatierechten wordt in dit verband buiten beschouwing gelaten. Hiervoor wordt verwezen naar het gestelde bij het stimuleringsfonds.
Mogelijke maatregelen zijn:

1. handhaven bestaande gedragslijn;
2. afdracht resultaat algemene middelen structureel vervangen door afdracht aan Vereveningsfonds;
3. structureel vaste bijdrage van erfpachtbedrijf aan de algemene middelen;
4. structureel vaste bijdrage van erfpachtbedrijf aan het Vereveningsfonds;
5. incidentele bijdrage van de algemene middelen aan het Vereveningsfonds;

Maatregel 1 Handhaven bestaande gedragslijn

<u>Voordelen</u>

- Integrale afweging beschikbare middelen
- Doet recht aan het feit dat de waarde ontwikkeling van de grond wordt bepaald door het geheel van inspanningen van de gemeente (naast ruimtelijke investeringen ook openbare ruimte, infrastructuur, werkgelegenheid, onderwijs, welzijnvoorzieningen etc).
- Hiermee wordt recht gedaan aan het gegeven dat voor veel grondexploitaties flankerende (met name infrastructurele) voorzieningen nodig zijn die uit de algemene middelen worden gedekt.

Nadelen

- Biedt geen bijdrage aan tekort Vereveningsfonds

Maatregel 2 afdracht resultaat algemene middelen structureel vervangen door afdracht aan Vereveningsfonds

Voordelen

- Substantiële bijdrage aan oplossing tekort Vereveningsfonds
- Ruimtelijke sector krijgt budgettaire ruimte om gericht te investeren in maatregelen die de erfpachtinkomsten bij canonherziening verhogen

Nadelen

- beschikbare ruimte algemene middelen vermindert structureel met circa € 45 mln.
- de toevoeging aan het Vereveningsfonds kan op termijn overbodig worden nadat de huidige problemen zijn opgelost.
- belemmert optimale allocatie beschikbare middelen (want geoormerkt voor grondexploitaties).

Maatregel 3 structureel vaste bijdrage van erfpachtbedrijf aan de algemene middelen

Voordelen

- zekerheid over bijdrage erfpachtbedrijf aan de algemene middelen
- bijdrage aan oplossing tekort Vereveningsfonds (mate waarin hangt af van de omvang van de vaste bijdrage)
- het OGA verwacht dat de netto contante waarde van de toekomstige groei (€ 118 mln.) van erfpachtinkomsten zo ten goede kan komen van het lange termijn saldo van het Vereveningsfonds (draagt daarmee bij aan de weerstandscapaciteit van het Vereveningsfonds.)

Nadelen

- minder ruimte voor de algemene middelen (mate waarin hangt af van de omvang van de vaste bijdrage)
- het Vereveningsfonds draagt het financiële risico. In geval van nood zal Vereveningsfonds moeten bijspringen, indien zich dit voordoet zal ook het Vereveningsfonds onder druk staan, werkt dus procyclisch voor het fonds

- er zijn geen goede criteria om te komen tot een onderbouwde verdeling van de bestemming van het resultaat (algemene middelen en Vereveningsfonds). Elke keuze zal dus willekeurig zijn.

Maatregel 4 structureel vaste bijdrage van erfpachtbedrijf aan het Vereveningsfonds

Voordelen

- bijdrage aan oplossing tekort Vereveningsfonds (mate waarin hangt af van de omvang van de vaste bijdrage)
- vaste voeding van het Vereveningsfonds

Nadelen

- minder ruimte voor de algemene middelen (mate waarin hangt af van de omvang van de vaste bijdrage).
- er zijn geen goede criteria om te komen tot een onderbouwde verdeling van de bestemming van het resultaat (algemene middelen en Vereveningsfonds). Elke keuze zal dus willekeurig zijn.

Maatregel 5 incidentele bijdrage van de algemene middelen aan het Vereveningsfonds

Voordelen

- bereikt op simpele wijze het doel, namelijk een oplossing voor het tekort in het Vereveningsfonds.

Nadelen

- vermindert ruimte algemene middelen
- biedt geen oplossing voor het structurele probleem in het Vereveningsfonds
- gaat ten koste van de budgetdiscipline in de ruimtelijke sector.

Bijdrage erfpacht aan ruimtelijke ontwikkelingen zonder nieuwe uitgifte (herontwikkeling)

Het huidige ruimtelijke stelsel (Vereveningsfonds voor nieuwe ontwikkelingen, erfpachtresultaat voor reeds uitgegeven rechten) blijkt in de praktijk onvoldoende aan te sluiten op herontwikkeling. Dit betreft de twee volgende knelpunten:

a. Binnen de huidige erfpachtregels is herontwikkeling / transformatie door de erfpachter moeilijk te realiseren, omdat de gemeentelijke grondprijzen uitgaan van nieuw geleverde, bouwrijpe grond, en doordat het huidige instrumentarium m.b.t.

depreciatie onvoldoende voorziet in de kostenposten die met herontwikkeling samenhangen.

b. Gemeentelijke projecten met herontwikkeling (ofwel "grexen zonder gronduitgifte") hebben geen financiële dekking voor te maken gemeentelijke kosten t.b.v. de herontwikkeling (bijv. aanpassing infrastructuur en/of ontsluiting), terwijl de erfpachter via het erfpachtstelsel wel aan de gemeente betaalt (en dus een gemeentelijke ingreep verwacht).

Indien niet tot een van de bovengenoemde maatregelen tot wijziging van de wijze van afdracht van het erfpachtresultaat wordt gekozen, dan zouden de onrendabels op deze ingrepen gedekt kunnen worden met (een deel van) de erfpachtmeerwaarde, voor zover die het gevolg is van de betreffende ingrepen (nadeel: hierdoor komt deze meerwaarde niet ten gunste van de algemene dienst, en neemt de erfpachtafdracht daaraan af).

De laatstgenoemde optie wordt momenteel uitgewerkt in het kader van de bestuursopdracht van het Transformatieteam. Medio 2010 zal aan het nieuwe College hierover besluitvorming worden voorgelegd.

1.4.3 Zuidas

Stand van zaken

In het bestuurlijk overleg dat tussen Rijk en gemeente plaatsvond op 28 januari 2010 is het 'dok volledig onder de grond' als voorkeursbeslissing vastgesteld. Daarbij zijn voor de bijdragen van partijen de afspraken uit de bestuurlijke overeenkomst van 2006 en de latere bestuurlijke toezeggingen als uitgangspunt vastgesteld. Dit betekent dat een Amsterdamse inbreng op basis van een dok gerelateerd opbrengst potentieel van de flanken in principe uitgangspunt zal blijven. Hoe groot die inbreng kan zijn hangt mede af van de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt.

Maatregelen

In relatie met het vereveningsfonds kunnen met betrekking tot de Zuidas de volgende maatregelen worden onderscheiden:

a. Programmatische ontschotting;
b. Financiële ontschotting.

Ad. a. In het kader van de formulering van de kantorenstrategie en de programmatische heroverweging dient het programma van de Zuidas volledig te worden meegenomen. De raakvlakken en consequenties van de stedelijke ontwikkeling van de rest van de stad en de regio zijn te groot om van een programmatisch hek te blijven uitgaan. De vastgoedmarkt werkt ook niet met schotten om de Zuidas. M.a.w. er dient sprake te zijn van een programmatische ontschotting, waardoor het programma op de Zuidas integraal onderdeel uitmaakt van de stedelijke programmering. Inmiddels wordt in het kader van de formulering van de kantorenstrategie al op deze wijze gewerkt, waarbij ook de segmentering van belang is. Voorkomen moet worden dat er straks licht zit tussen de kantorenstrategie en de programmering op de Zuidas.

Ad. b. Met betrekking tot een financiële ontschotting kunnen verschillende mogelijkheden worden onderscheiden. Het uitgangspunt is dat het opbrengstpotentieel van de flanken de Amsterdamse bijdrage in de dokontwikkeling zal vormen. In het advies van de rijksvertegenwoordiger v.d. Berg, is sprake van een afgeslankt dokmodel en gefaseerde besluitvorming op basis van een gedeeld eindbeeld. Dit gegeven samen met de huidige onzekerheden met betrekking op de vastgoedmarkt en de gemeentebrede programmatische heroverweging, leidt tot de conclusie dat op dit moment nog niet kan worden bepaald wat een realistisch programma op de Zuidas kan zijn en wat daarvan het opbrengstpotentieel is.

De werkgroep heeft twee mogelijke maatregelen onderscheiden:

1. Opheffen financieel hek;
2. Handhaving hek, maar onttrekking van een bedrag tgv. het vereveningsfonds;

Ad.1. In deze variant wordt straks een bedrag afgesproken als Amsterdamse bijdrage aan de dokontwikkeling. Dat bedrag zou kunnen worden bepaald door vast te stellen wat het effect is van een dok onder de grond op het opbrengst potentieel van de Zuidas. Voor het overige komt de gebiedsontwikkeling van de flanken weer terug in de verevening. De gemeente, in casu het vereveningsfonds, draagt dan het positieve dan wel negatieve risico van deze ontwikkeling. Het effect op het vereveningsfonds van deze maatregel kan nu nog niet worden bepaald. Dit is echter strijdig met de bereikte overeenstemming met het rijk.

Ad. 2. In deze variant wordt het financiële hek gehandhaafd, maar wordt een bedrag onttrokken aan de grondexploitatie van de flanken en in het vereveningsfonds gestort. Het

nieuwe gemeentebestuur kan hier voor kiezen, maar het zal door de rijkspartners in het project worden gezien als het opzeggen van de huidige overeenkomst. Dit kan gevolgen hebben voor de recent bereikte overeenstemming over het advies van de rijksvertegenwoordiger.

1.4.4 Eerste aanleg riolering in grondexploitatiegebieden

Bij de behandeling van de begroting 2010 in het college is al eerder een voorstel behandeld om de investeringen ten behoeve van de eerste aanleg van het rioolstelsel in een grondexploitatiegebied niet meer ten laste van de grondexploitatie te brengen, maar ten laste van het rioolrecht. Vanwege het effect op de tarieven is besloten daar vooralsnog van af te zien. Gezien de zorgelijke situatie van het Vereveningsfonds zou dit besluit thans opnieuw kunnen worden afgewogen.
In de huidige actieve grondexploitaties zijn[6] de volgende investeringen opgenomen:

ProjectGroep	stadsdeel	Som van Nominaal bedrag	Som van ncw[7]
IJburg	Grootstedelijk	74.796.773	69.842.132
Noordwaarts	Grootstedelijk	21.433.942	20.432.754
Stadsdelen	Binnenstad	884.976	879.200
	Westerpark	2.162.502	1.992.053
	Oud West	470.843	463.784
	Zeeburg	849.420	839.493
	Bos en Lommer	5.312.157	5.197.788
	Noord	11.148.366	10.812.051
	Geuzenveld	3.776.053	3.715.459
	Osdorp	4.526.513	4.473.672
	Slotervaart	8.067.789	7.906.908
	Zuidoost	14.969.614	14.588.758
	Oost		
	Watergraafsmeer	2.416.909	2.368.785
	Oud Zuid	952.527	937.346
	Zuideramstel	1.159.888	1.152.033
Werkgebieden	Grootstedelijk	6.231.609	6.035.813

[6] Op basis van het administratieve grondexploitatiesysteem GEPS
[7] Netto Contante Waarde; toekomstige uitgaven gerekend naar nu

Telepoort/Riekerpolder			
Wibaut a.d. Amstel	Grootstedelijk	4.767.750	4.427.897
Zuidelijke IJ-oever	Grootstedelijk	4.189.867	4.085.992
Zuid-Oostlob	Grootstedelijk	18.979.865	18.148.393
Eindtotaal		187.097.363	178.300.310

Tabel 7 Investeringen 1e aanleg rioleringen, gehele planperiode, stadsdelen en grootstedelijke coalitieprojecten

Medio 2009 is berekend dat het niet meer ten laste van de grondexploitatie brengen van de kosten 1e aanleg rioleringen tot gevolg heeft dat de rioolheffing het eerste jaar met € 1,53 (1,1%) stijgt. Structureel (na 40 jaar) zal door deze maatregel de rioolheffing uiteindelijk met € 40 à € 45 per jaar stijgen.

Afgezien van het effect op de tarieven, zijn er nog wel een aantal aspecten die bij een implementatie van een dergelijk besluit, nader uitgewerkt moeten worden. Zoals: welke grondexploitaties vallen onder deze stelselwijziging? Vallen herstructureringsplannen daar ook onder? Vervolgens zullen er ook nadere afspraken gemaakt moeten worden over eventuele kosten van bodemsanering en grondverzet. Voor de hand ligt namelijk om die wel ten laste van het Vereveningsfonds te laten.