004 – 2011

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 552 6111
Fax 020 552 6100
info@oga.amsterdam.nl

**Gemeente Amsterdam**
**Ontwikkelingsbedrijf**

Aan de Wethouder voor de Grondzaken
T.a.v. de heer M. van Poelgeest
Stadhuis, Amstel 1
AMSTERDAM

| | |
|---|---|
| Datum | 9 juni 2010 |
| Ons Kenmerk | 2010 00 77 22 |
| Behandeld door | D [redacted] |
| Doorkiesnummer | 020 [redacted] |
| E-mail | [redacted].amsterdam.nl |
| Onderwerp | Begroting 2011 |

Geachte heer Van Poelgeest,

Hierbij bied ik u het Jaarplan 2011 van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam aan; dit Jaarplan 2011 is gebaseerd op een actualisatie van de begroting 2010. Wat deze actualisatie concreet betekent, wordt in deze brief op hoofdlijnen toegelicht.
Voor de gemeente Amsterdam is het Ontwikkelingsbedrijf, zijnde de beheerder van het Vereveningsfonds en het erfpachtvermogen, van financieel groot belang. Het is dan ook niet vreemd dat de in 2008 ontstane kredietcrisis, met vanaf 2009 zichtbare effecten op de vastgoedmarkt, ook de projectenportefeuille van het Ontwikkelingsbedrijf direct heeft geraakt. Door de opgetreden vraaguitval dienen bijvoorbeeld de ambities in grondexploitatieplannen te worden bijgesteld, worden minder opdrachten verstrekt en lopen gronduitgiftes terug. Met name de terugval in 'werken in opdracht' beoordeelt de Directie als zorgwekkend: de huidige – tijdelijke – crisis mag niet tot gevolg hebben dat jarenlange ervaring en exclusieve deskundigheid voor de gemeente Amsterdam verloren gaat. De Directie geeft prioriteit aan het behoud van kwaliteit.

Het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente Amsterdam staat met beide benen in het maatschappelijke leven. Dit betekent dat naast adequaat reageren op de huidige vastgoedmarkt de Directie nadrukkelijk haar kracht en creativiteit wil tonen als het gaat om meerwaarde creëren voor de stad op kansrijke gebieden als: duurzaamheid en klimaatneutraal bouwen, regie op gemeentelijk vastgoed, strategische verwervingen, herstructurering en transformatie van kantoren en bedrijfsterreinen en het meer rendabel maken van het erfpachtvermogen.

Ook in onze samenwerkingsverbanden met overheidsorganisaties en maatschappelijke organisaties doen zich ontwikkelingen voor die voor het Ontwikkelingsbedrijf nieuwe kansen betekenen. Bijvoorbeeld de lopende verkenning rondom de positie van het Gemeentelijk Havenbedrijf Amsterdam, inclusief de bij dit bedrijf in beheer zijnde gronden, doet een beroep op onze denkkracht en inventiviteit om het beste voor de stad te realiseren. Maar ook de bestuurlijke reorganisatie, de aanstaande hervormingen op de woningmarkt

en de positie van de corporaties, de regionale samenwerking inzake de kantorenvoorraad en de werkgroep "Onorthodox" van het ministerie van VROM, vergen een betrokken en professionele inzet van vele medewerkers van het Ontwikkelingsbedrijf.
Tot zover een beknopte schets van de huidige, boeiende context van mijn bedrijf.

In het vervolg van deze brief wordt nader ingegaan op de volgende aspecten:
- verbeterslagen in voorliggende begroting en de ontwikkelingen in het saldo;
- nog in te vullen maatregelen in het kader van de Heroverwegingen en het nieuwe Programakkoord 2010 – 2014;
- stand van zaken van de bedrijfsvoering, het Vereveningsfonds en de auditresultaten inzake het Verzwaarde Toezicht.

**Totstandkoming actualisatie 2010 en begroting 2011**

De afgelopen jaren hebben in het teken gestaan van het op orde brengen van de boekhouding, de financiële systemen en - bestanden, de financiële organisatie en het planning & control-proces.
In de begroting 2010 – 2011 wordt ook weer een volgende belangrijke stap gezet, namelijk het rekeningbestendig maken van de begroting. Hoe volledieger en transparanter de begroting is, hoe beter ook de koppeling kan worden gelegd tussen de begroting en het uiteindelijke resultaat in de rekening. In de begroting 2010-2011 springen dit jaar drie dingen in het oog:
1. een andere systematiek van doorbelasten van overhead en apparaatskosten;
2. de ICT-begroting op orde;
3. de vastgoedadministratie volledig en transparant.

Ad 1. Overhead en apparaatskosten

In een programmabegroting als die van de Gemeente Amsterdam worden in principe alle apparaatskosten toegerekend aan de verschillende activiteiten. Dit gebeurde bij het OGA in het verleden ook al, maar dan op een min of meer grove manier. Naar rato van het aantal formatieplaatsen per afdeling werden alle overheadkosten toegerekend. Vervolgens werden alle afdelingskosten door middel van geschreven uren tegen de interne afdelingsprijs toegerekend aan de producten.
In de actualisatie 2010 en de begroting 2011 is nu voor een andere benadering gekozen. De overheadkosten worden allereerst door middel van specifieke sleutels zoveel mogelijk toegerekend naar de afdeling die de "veroorzaker" ervan is. Zo worden de kosten van de Financiële Administratie niet meer naar rato verdeeld, maar worden de kosten van de debiteurenadministratie grotendeels toegerekend aan het Bureau Erfpacht. BE "veroorzaakt" immers verreweg de meeste uitgestuurde nota's. Zo is voor alle apparaatskosten een meer specifieke toerekening gehanteerd. Dit heeft niet tot meer of minder kosten geleid op OGA-niveau, maar per product zijn door deze meer 'maatwerk-benadering' wel verschillen ontstaan ten opzichte van voorgaande jaren
Het meeste profijt van deze benadering heeft het facilitair werken ('werken in opdracht'). De toegerekende kosten zijn hierdoor aanzienlijk verlaagd, waardoor ook de tarieven met circa € 8 per uur konden dalen (tussen de 6% en de 10%). Er zijn weliswaar door deze systeemwijziging meer kosten toegerekend aan het Vereveningsfonds (circa € 600.000 via het product 'Monitoring en Fondsbeheer'), maar doordat de tarieven van het facilitair werken lager zijn, vloeit een voordeel van ongeveer gelijke omvang ook weer naar het Vereveningsfonds toe als gevolg van een lagere belasting van de Integrale Projectbudgetten. In het onderdeel 'apparaatskosten' wordt hier nader op ingegaan.

Ad 2. Begroting Informatie Communicatie en Technologie (ICT)

Het op orde brengen van de ICT-begroting heeft betrekking op twee onderdelen, te weten (1) de kosten die door de Dienst Informatie en Communictie-Technologie (DICT) worden

doorberekend en (2) de investeringen in ICT-systemen en de daarbij behorende kapitaallasten.
Op basis van de nieuwe, inzichtelijker doorbelastingsystematiek van de DICT blijkt dat voor een relatief en absoluut veel te hoog aantal werkplekken aan het Ontwikkelingsbedrijf wordt doorberekend. Het Ontwikkelingsbedrijf betaalt voor 650 werkplekken op een totaal van 416 formatieplaatsen. De met deze 650 werkplekken gemoeide kosten zijn in de begroting verwerkt; dit biedt het Ontwikkelingsbedrijf kansen om via het reduceren van het aantal werkplekken tot een kostenbesparing te komen.
Daarnaast is de discussie uit 2009 met het voormalige SHI over het overmatige aantal servers wat door het huidige DICT wordt beheerd nog steeds niet beslecht. DICT brengt het Ontwikkelingsbedrijf hiervoor € 1,2 miljoen in rekening. De discussie hierover is nog gaande. Het bedrag wordt door mij qua hoogte betwist. Ik heb daarom gemeend het bedrag wel in de begroting op te nemen, maar niet door te belasten aan de producten. Dit verklaart het negatieve saldo van € 1,2 miljoen op de apparaatskosten (op volgnummer 960.01.31).
In de actualisatie 2010 en in de begroting 2011 is de ICT-investeringsbegroting verder op orde gebracht. Alle lopende projecten zijn volledig financieel in beeld: alle tot en met 2009 daarvoor uitgegeven investeringen zijn afgestemd met de activa-administratie en de te investeren bedragen voor 2010 en 2011 en verdere jaren zijn in de begroting opgenomen. Tevens zijn – analoog aan de wijze van omgaan met ingezette uren van noodzakelijke externe adviseurs – de uren die door OGA-medewerkers aan het ontwikkelen van de systemen worden besteed geactiveerd en als investeringskosten bij de projecten betrokken.
Voor een inhoudelijke beschouwing over de knelpunten betreffende de techniek en de organisatie tussen het DICT en mijn bedrijf verwijs ik naar Deel 2, paragraaf 4 over de Bedrijfsvoering, waarin de vertraging op vele projecten en een voortdurend risico voor een goede bedrijfsvoering staan toegelicht.

Ad 3. Vastgoedadministratie

Alle bezittingen van OGA op gebied van panden en terreinen zijn ten behoeve van het nieuwe vastgoedbeheersysteem 'Horizon' geïnventariseerd en in de activa-administratie opgenomen. Dit maakt het niet alleen mogelijk vanaf 2010 het vastgoed op pandniveau te beheren en met de gebruikers af te rekenen, ook kan een veel betere inschatting worden gemaakt van de resterende afschrijvingstermijnen. Deze bleken in de meeste gevallen te lang te zijn. Door het hanteren van de correcte - kortere restant - afschrijvingstermijnen stijgen de kapitaallasten weliswaar licht (met ongeveer € 65.000), maar kan tegelijkertijd de hieruit voortvloeiende eenmalige afschrijving worden beperkt tot ongeveer € 250.000. Een alternatief scenario was dat de kapitaallasten constant zouden zijn gebleven hetgeen tot een eenmalige afschrijving van € 2,5 miljoen zou hebben geleid.

**Saldoverklaring actualisatie 2010 en begroting 2011**

Het saldo van alle OGA-activiteiten gezamenlijk daalt in de Actualisatie 2010 ten opzichte van de vastgestelde begroting 2010 (een bate van € 31,5 mln.) met € 3,7 miljoen tot € 27,8 miljoen. In de begroting 2011 neemt het saldo weer toe met € 14,45 miljoen tot een bate van € 42,25 miljoen. Per product kan het volgende overzicht van de saldoverschillen worden gegeven (bedragen x € 1 miljoen).

| Product | Saldo 2010 | Actualisatie 2010 | | Begroting 2011 | | Totale wijziging | Saldo 2011 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | positief | negatief | positief | negatief | | |
| Beheer Vastgoed | 0,40 | | | | -0,05 | -0,05 | **0,35** |
| Food Center | 0,00 | | -0,10 | 0,10 | | 0,00 | **0,00** |
| Procesbegeleiding | -0,20 | | -0,20 | 0,40 | | 0,20 | **0,00** |
| Opdrachtnemer GO | 0,30 | | | | -0,40 | -0,40 | **-0,10** |
| *Facilitaire onderdelen* | *0,50* | *0,00* | *-0,30* | *0,50* | *-0,45* | *-0,25* | ***0,25*** |
| Erfpacht | 49,10 | | -2,20 | 3,20 | | 1,00 | **50,10** |
| Fondsbeheer | -0,30 | | | | -0,25 | -0,25 | **-0,55** |
| Glasvezel | -0,40 | 0,15 | | | | 0,15 | **-0,25** |
| Middelen overig | 0,10 | | -1,30 | | -0,10 | -1,40 | **-1,30** |
| Milieu | 0,00 | | | | | 0,00 | **0** |
| Opdrachtgever GO | -14,30 | | | 11,50 | | 11,50 | **-2,80** |
| Regie Productie | -2,10 | | | | | 0,00 | **-2,10** |
| Vastgoedadvisering | -1,20 | | | | | 0,00 | **-1,20** |
| Stimuleringsfonds | 0,10 | | | | | 0,00 | **0,10** |

Bij de producttoelichtingen worden de wijzigingen meer en detail toegelicht. Op hoofdlijnen zijn de belangrijkste wijzigen de volgende:
In de actualisatie 2010 ten opzichte van de begroting 2010:

- Erfpacht: een bijdrage van € 2,7 miljoen voor gemaakte kosten voor de herontwikkeling van de Riva-kavel in Amsterdam Zuidoost (verwerking van het Raadsbesluit ter zake d.d. 17 februari 2010);
- Procesbegeleiding Bewoners: de afdeling is per 1 juli 2010 opgeheven. Dit heeft per saldo een nadelig effect op de begroting omdat de kosten weliswaar dalen, maar door de ophanden zijnde opheffing is de omzet in de eerste helft van 2010 nog sterker teruggelopen;
- Middelen overig: als gevolg van het opnemen, maar niet doorbelasten van de kosten van het serverbeheer van de DICT naar de producten, ontstaat hier een negatief saldo van € 1,2 miljoen;
- Glasvezel: als gevolg van het overgaan van de inhoudelijke activiteiten rond het glasvezeldossier naar de Dienst Ruimtelijke Ordening verbetert het saldo op dit onderdeel met € 0,15 miljoen.

In de begroting 2011 ten opzichte van de actualisatie 2010:

- Beheer Vastgoed: het resultaat daalt licht met circa € 50.000. Hierop is al in mindering gebracht een bedrag van € 250.000, zijnde het aan de Bedrijfsvoeringreserve toe te voegen deel van de winst van het facilitaire bedrijf. In totaal wordt € 0,7 miljoen gedoteerd, waarna de Alliantiebesparing van € 0,45 miljoen weer vrijvalt ten gunste van het resultaat (zie ook hieronder);
- Procesbegeleiding Bewoners: het beëindigen van de werkzaamheden van de afdeling leidt tot het vervallen van alle baten en lasten in de begroting 2011. Dit leidt tot een structureel voordeel van € 0,4 miljoen;
- Opdrachtnemer gebiedsontwikkeling: in de begroting 2011 vindt weliswaar een resultaatsverslechtering plaats van € 0,4 miljoen, maar hierbij moet worden bedacht dat de ombuigingstaakstelling van de Alliantie hierop in mindering is gebracht (€ 0,45 miljoen). Dit bedrag is als dotatie aan de bedrijfsvoeringreserve opgenomen en wordt vervolgens ook in het resultaat afgedragen (volgnummer 830.01.19). Alle facilitaire onderdelen realiseren naar verwachting in 2011 een positief resultaat van € 500.000, na aftrek van de Alliantieombuiging. Daarvan wordt de helft gedoteerd aan de reserve bedrijfsvoering.
- Erfpacht: het erfpachtresultaat neemt weer met € 3,1 miljoen toe. Dit komt vooral door het vervallen van de incidentele bijdrage van € 2,7 miljoen aan de Riva-kavel en de incidentele prioriteit uit 2010 (van € 0,5 miljoen). Tevens stijgen de af te dragen meerwaarden particulieren met € 1,2 miljoen en stijgen de canonopbrengsten naar

verwachting met € 2,8 miljoen. Tegelijkertijd stijgen de kapitaallasten met € 3,7 miljoen en nemen de rente-inkomsten af met € 0,4 miljoen.

- Monitoring en Fondsbeheer: als gevolg van de veranderde doorberekeningsystematiek stijgen de lasten bij het product Monitoring en Fondsbeheer met circa € 0,75 miljoen. Ondermeer de kapitaallasten van het nieuwe systeem Planex en de kosten van Financiële Regie drukken nu op dit product. Zij worden doorbelast aan het Vereveningsfonds. De onttrekking voor apparaatskosten is echter begrensd op € 5 miljoen. Dat is weliswaar € 0,5 miljoen meer dan in 2010, maar wel € 0,25 miljoen minder dan de stijging van de doorbelaste kosten.
- Opdrachtgever Gebiedsontwikkeling: het saldo in het product Opdrachtgever Gebiedsontwikkeling verbetert met € 11,4 miljoen. De incidentele posten voor het Programma Openbare Ruimte Zuidelijke IJ-oevers (€ 10 miljoen) en de aanleg van het tijdelijke strand op IJburg (€ 1,0 miljoen) vervallen. Als gevolg van de lagere doorbelasting van apparaatskosten dalen de kosten van de ingezette uren op het Bestuurlijk Jaarplan met € 0,7 miljoen.
  Daarnaast worden alle Integrale Projectbudgetten eerst na de begrotingsbesprekingen in de begroting van het Ontwikkelingsbedrijf opgenomen. Hierdoor ontstaat een nadeel ten opzichte van de actualisatie 2010 van € 0,2 miljoen.

**Heroverwegingsoperatie 2010-2014**

In de actualisatie 2010 en de begroting 2011 is nog geen relatie gelegd met de Heroverwegingen 2010 – 2014. Dit zal aan de orde komen in de komende posterioriteitenronde. Een uitzondering is gemaakt voor de afbouw van de afdeling Procesbegeleiding Bewoners. Het onder druk van de economische crisis genomen besluit tot afbouw van deze afdeling is al in 2009 genomen: de afdeling wordt per 1 juli 2010 opgeheven. Deze afbouw is voor een bedrag van € 500.000 opgenomen in Inzet op Herstel en de budgettaire effecten ervan zijn verwerkt in de actualisatie 2010 (vanaf 1 juli) en de begroting 2011. Ik zal dit effect opnemen in de door mij aangedragen posterioriteiten, met de vermelding dat het geen budgettair effect meer heeft. De eventuele noodgedwongen te maken kosten voor de zorgvuldige begeleiding van de medewerkers van de afdeling na 1 juli 2010, worden in de rekeningen 2010 en verdere jaren als frictiekosten gepresenteerd.

Voorliggende begroting 2011 is een begroting bij ongewijzigd beleid. Dit betekent dat (meerjarige) incidentele prioriteiten die tot eind 2010 beschikbaar zijn gesteld (zoals bijvoorbeeld 4 jaar lang € 150.000 incidenteel voor de kantorenloods) uit voorliggende begroting zijn verwijderd. Inmiddels is bekend geworden dat voor 2011 geen reguliere prioriteiteninventarisatie zal plaatsvinden daar buiten de extra beschikbaar gestelde Programakkoordmiddelen voor de periode 2010-2014 er nu geen extra geld beschikbaar is.
Dit betekent na indiening van deze begroting dat er voor half juni de volgende exercities dienen plaats te vinden:
- inzichtelijk maken van gewenste financiële prioriteiten op basis van het Programakkoord;
- invulling bezuinigingstaakstellingen.
De Directie verwacht eind juni over voorstellen te beschikken over de concrete invulling van zowel de besparingen als de beleidsintensiveringen.

**Stand van zaken bedrijfsvoering en oordeel van de accountant**

ACAM heeft bij de jaarrekening over 2009 een goedkeurend accountantsoordeel afgegeven voor zowel getrouwheid als rechtmatigheid. Hiermee slaagt het OGA er voor het derde opeenvolgende jaar in een goedkeurende accountantsverklaring te verkrijgen. Naast het accountantsverslag geven ook de laatste rapportage over het verbeterprogramma OGA Financieel Gefundeerd (OFG) en de ACAM-audit Eindtoets Verzwaard Toezicht aan dat de bedrijfsvoering goede vorderingen heeft gemaakt, maar op enkele onderdelen nog in de fase zit van duurzaam borgen. Concreet betekent dit dat tot eind 2010 de gemeentesecretaris in ieder geval nog vinger aan de pols houdt als het gaat om de voortgang van

de volgende 6 resterende (van de oorspronkelijke 40) OFG-projecten: kaders en richtlijnen budgethouderschap, interne controle (financiële administratie), business control, verwerving & beheer, ketenbeheersing en risicomanagement. Bij het onderwerp risicomanagement is de opmerking van belang dat concernbreed voor de ontwikkeling van risicomanagement een groeimodel geldt van 3 jaar; het Ontwikkelingsbedrijf ligt goed op koers.

Ondanks de vorderingen op het gebied van de bedrijfsvoering en de goedkeurende accountantsverklaring over 2009 is de situatie over het jaar 2010 minder eenduidig. Dit komt vooral door de huidige stand van de Algemene Reserve van het Vereveningsfonds en de geformuleerde normen over deze Algemene Reserve.
In de Nota Meer Ruimte Winnen (februari 2010) is geconstateerd dat de Algemene Reserve van het Vereveningsfonds ultimo 2010 een tekort te zien geeft van € 316 miljoen. Rekening houdend met de weerstandsnorm uit het Meerjaren Investeringsplan, die inhoudt dat er gerekend over vijf jaar na peildatum altijd uitzicht moet zijn op een positieve stand van de Algemene Reserve van € 50 miljoen, is er sprake van een tekort van € 366 miljoen. Als gevolg van een noodzakelijke planreductie op het gebied van kantoren en woningen zal het Vereveningsfonds op basis van de huidige inzichten met € 390 miljoen verder verslechteren. In totaal moet er derhalve voor een bedrag in de orde van grootte van € 700 miljoen aan maatregelen genomen worden om tot een structureel gezond Vereveningsfonds te komen.

Planvorming en realisatie van stedenbouwkundige plannen is een proces dat vele jaren vergt. Gecompliceerde plannen kennen vaak een looptijd van 15 á 20 jaar of meer. Ik wil dan ook hier benadrukken dat het een illusie is te denken – mede gezien de invloed van conjuncturele en structurele marktontwikkelingen — dat de huidige stand van de Algemene Reserve op korte termijn kan worden opgelost. De Directie is van mening dat reageren op de korte termijn gezien de financiële planning van grondproductie onnodig en niet adequaat is.
Wel dient daarentegen gezorgd te worden voor een structureel gezonde positie van het Vereveningsfonds op de langere termijn. Om de Algemene Reserve van het Vereveningsfonds gezond te maken dient allereerst de huidige overmaat in plannen omgevormd te worden tot een planaanbod dat qua omvang en segmentering optimaal is afgestemd op wat de markt kan absorberen. Ook het daarbij behorende werkapparaat dient te zijn ingesteld op dit aangepaste – structureel lagere - niveau van de vraag naar bouwgrond.

Aangezien het perspectief op de langere termijn ligt, is het niet irreëel te verwachten dat ook de bestuurlijk vastgestelde normen inzake de Algemene Reserve van het Vereveningsfonds meer lange termijngericht moeten worden, om zo beter aan te sluiten bij de aard van de markt en de lange doorlooptijden van plannen. De kloof tussen enerzijds de weerstandsnorm inzake de Algemene reserve (perspectief van vijf jaar) en anderzijds de doorlooptijd van plannen (perspectief van gemiddeld circa 18 jaar) is groot.
Uit oogpunt van rechtmatigheid is het belangrijk in de tweede helft van 2010 (na de noodzakelijke planreductie en op basis van het onderzoek 'Second opinion probleemanalyse Vereveningsfonds') aandacht te besteden aan de vraag hoe deze kloof te dichten.

**Audit Eindtoets Verzwaard Toezicht**

De Directie heeft in de aanbiedingsbrief bij het Jaarverslag / Jaarrekening over 2009 aandacht gevraagd voor de audit Eindtoets Verzwaard Toezicht. Het bijzondere aan deze audit bij het Ontwikkelingsbedrijf was, dat deze tevens als pilot diende voor een 'Integrale Meting Bedrijfsvoering, nieuwe stijl'.
Het Directie-Team heeft aangeboden de eigen organisatie als pilot te laten fungeren daar de nadruk in een dergelijk onderzoek niet ligt op het afwerken van standaard vragenlijsten, maar de nadruk legt op het realiseren op de doelstellingen van een organisatie. Deze doelstellingen zijn gericht op de dienstbrede activiteiten en het 'in control' zijn van de belangrijkste primaire processen.
Hoewel een evaluatie van de pilot nog moet plaats vinden kan op basis van de resultaten zoals deze zijn vastgelegd nu al worden gemeld dat het Ontwikkelingsbedrijf een zeer

succesvolle pilot achter de rug heeft. De organisatie is met betrekking tot de onderscheiden vier primaire processen cruciale inzichten rijker. Op basis van de huidige inzichten geldt ook dat we met een dergelijke audit een instrument in handen kunnen krijgen waardoor onvolkomenheden in een vroeg stadium worden gesignaleerd, met als gevolg dat een afkeurende accountantsverklaring in de toekomst kan worden voorkomen.
Deze aanbiedingsbrief is niet de juiste plek om hier nu verder op in te gaan; ik kom hier graag op een ander moment op basis van het audit-rapport zelf, concreet op terug.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Drs. J.J.D. Hagendoorn
Directeur Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

# Begroting 2011

# Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

# Inhoudsopgave

**Leeswijzer** 5

**Deel 1:** 7

**Begroting 2011 Ontwikkelingsbedrijf tevens bijdrage aan de gemeentebegroting** 7

**1.1 Overzicht OGA-producten per (sub) resultaatgebied** 8

**1.2 Resultaatgebied Openbare ruimte** 9
1.2.1 Ontwikkelingen en beleidskaders 9
1.2.2 Doelstellingen en resultaten per subresultaatgebied 9
1.2.2.1 Subresultaatgebied openbare ruimte 9
1.2.2.2 Voorziening 1-ste verstrating: wat gaat het Ontwikkelingsbedrijf ervoor doen? 9
1.2.2.3 Wat mag het kosten? 9

**1.3 Resultaatgebied Milieu en water** 11
1.3.1 Ontwikkelingen en beleidskaders 11
1.3.2 Doelstellingen en resultaten per subresultaatgebied 11
1.3.2.1 Subresultaatgebied milieu 11
1.3.2.2 Warmtenet: wat gaat het Ontwikkelingsbedrijf ervoor doen? 12
1.3.2.3 Bodemcoördinatie en grondbank: wat gaat het Ontwikkelingsbedrijf ervoor doen? 12
1.3.2.4 Wat mag het kosten? 13
1.3.2.5 Wat zijn de risico's en de beheersmaatregelen bij de programakkoord doelstellingen? 14

**1.4 Resultaatgebied Economie en haven** 15
1.4.1 Ontwikkelingen en beleidskaders 15
1.4.2.1 Glasvezel: wat mag het kosten? 15

**1.5 Resultaatgebied Facilitair en bedrijven** 16
1.5.1 Ontwikkelingen en beleidskaders 16
1.5.2 Doelstellingen en resultaten per subresultaatgebied 16
1.5.2.1 Regie gemeentelijk vastgoed: wat gaat het Ontwikkelingsbedrijf ervoor doen? 16
1.5.2.2 Advies en beheer vastgoed: wat gaat het Ontwikkelingsbedrijf ervoor doen? 17
1.5.2.3 Procesbegeleiding bewoners: wat gaat het Ontwikkelingsbedrijf ervoor doen? 20
1.5.2.4 Opdrachtnemer gebiedsontwikkeling: wat gaat het Ontwikkelingsbedrijf ervoor doen? 20
1.5.2.5 Food Center Amsterdam: wat gaat het Ontwikkelingsbedrijf ervoor doen? 21
1.5.2.6 Wat mag het kosten? 23

**1.6 Resultaatgebied Stedelijke ontwikkeling** 26
1.6.1 Ontwikkelingen en beleidskaders 26
1.6.2 Doelstellingen en resultaten per subresultaatgebied 27
1.6.2.1 Subresultaatgebied bouwen 27
1.6.2.2 Wat gaat het ontwikkelingsbedrijf ervoor doen? 28
1.6.2.3 Wat mag het kosten? 31
1.6.2.4 Wat zijn de risico's en de beheersmaatregelen bij de programakkoord doelstellingen? 32
1.6.3.1 Subresultaatgebied ruimtelijke ontwikkeling 32
1.6.3.2 Financiële regie grondproductie: wat gaat het Ontwikkelingsbedrijf ervoor doen? 32
1.6.3.3 Toetsing, fondsbeheer en grondprijsbeleid: wat gaat het Ontwikkelingsbedrijf doen? 33
1.6.3.4 Opdrachtgever gebiedsontwikkeling: wat gaat het Ontwikkelingsbedrijf ervoor doen? 35
1.6.3.5 Vastgoedadvisering: wat gaat het Ontwikkelingsbedrijf ervoor doen? 39
1.6.3.6 Wat mag het kosten? 41
1.6.3.7 Wat zijn de risico's en de beheersmaatregelen bij de programakkoord doelstellingen? 41
1.6.4 Subresultaatgebied reserves, voorzieningen en investeringen 41
1.6.4.1 Realisatie plannen stedelijke vernieuwing: wat gaat het Ontwikkelingsbedrijf doen? 42
1.6.4.2 Stimuleringsfonds: wat gaat het Ontwikkelingsbedrijf ervoor doen? 42
1.6.4.3 Wat mag het kosten? 43
1.6.4.4 Wat zijn de risico's en de beheersmaatregelen bij de programakkoord doelstellingen? 43

**1.7 Algemene dekkingsmiddelen** 44
1.7.1 Ontwikkelingen en beleidskaders 44
1.7.2 Doelstellingen en resultaten per subresultaatgebied 44
1.7.2.1 Erfpacht: wat gaat het Ontwikkelingsbedrijf er voor doen? 44
1.7.2.2 Wat mag het kosten? 46
1.7.3 Subresultaatgebied overige dekkingsmiddelen 47
1.7.3.1 Apparaatskosten Ontwikkelingsbedrijf 47
1.7.4.2 Wat mag het kosten? 49

**1.8 Specifieke onderwerpen** 50
1.8.1 Financiën 50
1.8.1.1 Nominale aanpassingen actualisatie 2009/begroting 2010 ongewijzigd beleid 50
1.8.1.2 P-net 50
1.8.1.3 Ombuigingen 50
1.8.1.4 Open source 50
1.8.2 Gedragscode inhuur externe capaciteit 50

**deel 2: Verplichte paragrafen** 53

**2.1 Risicoparagraaf** 55
2.1.1 Inleiding 55
2.1.2 Risicomanagement in het primaire proces 55
2.1.3 Risicomanagement in de bedrijfsvoering 56

**2.2 Onderhoud van kapitaalgoederen** 57

**2.3 Verbonden partijen** 60

**2.4 Bedrijfsvoering Ontwikkelingsbedrijf** 63
2.4.1 Inleiding 63
2.4.2 OGA financieel gefundeerd (ofg) 63
2.4.3 Informatie en communicatie-technologie 63
2.4.4 Resultaatafspraken directeur 63

**deel 3: Bijlagen en toelichtingen** 69

**3.1 Kerncijfers begroting** 71

**3.2 Kolommenstaat lasten en baten** 73

**3.3 Begrotingsmutaties** 75

**3.4 Reserves en voorzieningen** 77

**3.5 Routinematige en niet routinematige investeringen** 82

**3.6 Meerjarenoverzicht kapitaallasten** 83

**3.7 Subsidiestaat** 85

**3.8 Rente rekening-courant** 86

**3.9 EMU-saldo**

**3.10 Overzicht specifieke uitkeringen** 88

**3.11 Grote ict-projecten** 89

**3.12 Resterende risico's** 90

**3.13 Kerngegevens p&o** 91

**3.14 Personeelskosten en externe inhuur** 92

**3.15 Leges en lokale heffingen** 93

**3.16 Verwijzingstabel resultaatafspraken directeur** 94

**3.17 Toelichting gemeentelijk grondbeleid** 95

# 1.7 Algemene Dekkingsmiddelen

Maatschappelijk effect

Naast de algemene uitkeringen uit het Gemeentefonds, specifieke uitkeringen en doeluitkeringen van het rijk zijn andere belangrijke inkomsten voor de gemeente: leges, belastingopbrengsten, de resultaten van de haven en de opbrengsten van het erfpachtstelsel.

## 1.7.1 Ontwikkelingen en beleidskaders

De centrale stad en de stadsdelen investeren jaarlijks vele miljoenen euro's ten behoeve van de grondexploitatie. Deze investeringen moeten worden terugverdiend door gronduitgifte in erfpacht. De vraag naar uit te geven grond is sterk afhankelijk van investeringsbereidheid van marktpartijen (waaronder corporaties), rentestand en koopkrachtontwikkeling. De overheid heeft daar maar beperkt invloed op.

Vanaf 2008 zijn de erfpachters door de kredietcrisis terughoudender geworden met tussentijdse afkoop van erfpachtcanon en met erfpachtwijzigingen. Naar verwachting zet deze ontwikkeling zich door in 2010 en 2011. Het niveau van nieuwe uitgiftes is voor 2011 dan ook naar beneden bijgesteld.

Als gevolg van de inzakkende woningmarkt worden minder corporatiewoningen verkocht, waardoor de opbrengsten uit bestemmingswijziging (van huur naar koop) lager zullen uitvallen. Als gevolg hiervan worden voor 2011 lagere erfpachtinkomsten voorzien, zowel voor de Algemene Dienst als voor de afdracht aan het Stimuleringsfonds.

## 1.7.2 Doelstellingen en resultaten per subresultaatgebied

In Amsterdam wordt alle bouwrijpe grond in erfpacht uitgegeven. Bureau Erfpacht van het Ontwikkelingsbedrijf koopt alle uitgegeven erfpachtrechten van de stadsdelen en de Centrale Stad. De betaalde grondwaarde is voor de uitgevende partij een opbrengst die wordt gebruikt om de kosten van het bouwrijp maken van grond te dekken. Bureau Erfpacht financiert de aankoop van de grondwaarden met leningen bij het Leningfonds van de Gemeente Amsterdam.
De erfpachter betaalt canon of een afkoopsom als vergoeding voor het gebruik van de grond.

### 1.7.2.1 Erfpacht: wat gaat het Ontwikkelingsbedrijf er voor doen?

Bij het OGA-product Erfpacht gaat het om:

- het actief in stand houden van het erfpachtstelsel om de waardestijging van de grond en de structurele revenuen ten gunste van de gemeente te laten komen;
- de maatschappelijke acceptatie van het stelsel te bevorderen, door het aanbieden van eigentijdse condities en een adequate communicatie met de betrokken partijen.

Het resultaat van het erfpachtstelsel wordt bepaald door de ontwikkeling van canon- en meerwaardeopbrengsten, verminderd met de uitvoeringskosten.

| Doelstelling 1: Waardevermeerdering van de grond komt ten goede van de gemeenschap | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Indicator | begroting 2010 | actualisatie 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
| (bedragen x € 1 miljoen) | | | | | | |
| Resultaat t.g.v. algemene dienst | 49,0 | 46,9 | 50,1 | 48,2 | 48,8 | 46,8 |
| Resultaat t.g.v. SFV | 18,3 | 33,3 | 16,8 | 14,5 | 11,6 | 22,3 |
| Resultaat t.g.v. VEF | 4,5 | 4,5 | 6,0 | 7,5 | 8,5 | 9,3 |
| Totaal canonopbrengsten | 91,4 | 91,4 | 94,2 | 93,1 | 92,2 | 90,5 |

De grondwaarde van in erfpacht uitgegeven gronden groeit de komende jaren van € 5,3 miljard in 2010 naar € 6,4 miljard in 2014.

| Bedragen x € 1 miljoen | Begroting 2010 | Actualisatie 2010 | Begroting 2011 | Begroting 2012 | Begroting 2013 | Begroting 2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Boekwaarde afgekochte rechten | 4.528,1 | 4.268,9 | 4.695,6 | 4.885,1 | 5.096,3 | 5.320,9 |
| Boekwaarde canonbetalende rechten | 1.027,3 | 997,0 | 1.024,9 | 1.014,4 | 1.021,4 | 1.017,5 |
| Totale boekwaarde erfpachtgronden | 5.555,4 | 5.265,8 | 5.720,5 | 5.899,6 | 6.117,7 | 6.338,4 |

Bij erfpachtcontracten vanaf 1966 wordt de canon periodiek geïndexeerd. Bij het einde van een tijdvak wordt de canon herzien op basis van de marktwaarde. Erfpachtcontracten met Algemene Bepalingen van voor 1966 hebben een vaste canon. Als de waarde van de grond toeneemt door een gewijzigde bestemming of bebouwing van de grond wordt de canon verhoogd. Erfpachters kunnen kiezen voor afkoop van de canon voor de resterende looptijd van hun tijdvak. De afkoopsom wordt gebaseerd op de canon die past bij de actuele grondwaarde. Als deze hoger is dan de oorspronkelijke grondwaarde, ontstaat meerwaarde. Meerwaarde bij afkoop door particulieren komt ten gunste van de Algemene Middelen van de gemeente. Meerwaarde bij afkoop door woningcorporaties wordt afgedragen aan het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting.

***Uitwerking ambitie:'actief in stand houden van het erfpachtstelsel***
Bureau Erfpacht streeft naar een transparant, eenduidig uitvoerbaar en efficiënt erfpachtstelsel. Daarom wordt het erfpachtbeleid jaarlijks geëvalueerd en wordt ingespeeld op veranderende ontwikkelingen en signalen uit de praktijk van het erfpachtbeheer. De in 2009 doorgevoerde centralisatie van het erfpachtbeheer zal de kwaliteit en uniformiteit van het erfpachtbeleid in de stad ten goede komen. In 2011 zal beleid worden ontwikkeld voor erfpachtcontroles voor het van de stadsdelen overgenomen beheersgebied.

Voor 2010 is nog eenmalig een prioriteit verstrekt van € 0,5 miljoen om alle dossiers van de stadsdelen te digitaliseren. Het is nog steeds de verwachting dat dit project eind 2010 wordt afgerond.

Om de verkoop van corporatiewoningen te stimuleren is onder het convenant *Verkoop sociale huurwoningen* een "vijver" gecreëerd met daarin 55.000 gesplitste corporatiewoningen. Om het grote aantal splitsingen van erfpachtrechten te verwerken is er een centrale uitvoeringsorganisatie. Voor 2011 verwacht Bureau Erfpacht 4.000 woningen te splitsen.

In 2011 wordt het automatiseringssysteem Hermes verder ontwikkeld om de beheerprocessen verder te automatiseren en te digitaliseren met de module Verwerken-Aanvraag.

Met de centralisatie van erfpacht en de overdracht van de bijbehorende dossiers bleken er verschillende interpretaties te bestaan van de regels. Dit leidt in eerste instantie tot een verslechtering in de kwaliteit van de grondprijscontroles, maar zal op termijn zeker een verbetering van de kwaliteit tot gevolg hebben. Mede naar aanleiding van de opmerkingen van de ACAM over de toename van het aantal niet correct bevonden toetsingen zijn acties uitgezet om er voor te zorgen dat de foutmarge van de grondprijsberekeningen niet meer dan 6% bedraagt:

- er vindt maandelijks een controle op de kwaliteit plaats, waarvan de resultaten worden teruggekoppeld aan de betrokken medewerkers;
- bij het inwerken van nieuwe medewerkers is kwaliteit nu onderdeel van het opleidingstraject;
- de bewaking van de kwaliteit - oorspronkelijk berustend bij één medewerker – is structureel verankerd binnen de afdeling doordat er binnen ieder beheerteam een medewerker is belast met de kwaliteitsbewaking.

***Uitwerking ambitie: via communicatie, voorlichting en opleidingen kennis en acceptatie vergroten***
Bureau Erfpacht wil de kennis bij erfpachters en de maatschappelijke acceptatie van het erfpachtstelsel bevorderen. Daarom wordt actief geïnvesteerd in brochures, mailingen over het erfpachtstelsel en digitale vormen van communicatie, waaronder een verbeterde erfpachtsite *www.erfpacht.amsterdam.nl.* Ook is een reken-CD erfpacht beschikbaar.

In 2011 wordt dit beleid van actieve communicatie om erfpacht als instrument meer bekendheid te geven voortgezet, met nadruk op het hoe en waarom van erfpacht in Amsterdam.
Tevens worden cursussen en bijeenkomsten over onderwerpen rond erfpacht(beheer) georganiseerd voor medewerkers binnen de ruimtelijke sector van woningcorporaties, makelaars en het notariaat alsmede voor projectontwikkelaars. Er worden voorlichtingsavonden gegeven voor erfpachters voor wie de datum canonherziening nadert.

### 1.7.2.2 Wat mag het kosten?

Het uitgifteniveau is voor 2011 naar beneden bijgesteld. Als de kredietcrisis in intensiteit toe zal nemen, zal het uitgifteniveau lager worden dan waarmee in de begroting rekening is gehouden, wat zijn effect zal hebben in de canonopbrengsten en afkoopsommen.

| Bedragen x € 1 miljoen | Begroting 2010 | Actualisatie 2010 | Begroting 2011 | Begroting 2012 | Begroting 2013 | Begroting 2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Lasten** | **75,4** | **92,5** | **77,9** | **81,0** | **78,7** | **90,6** |
| 8300101 Erfpacht | 52,1 | 51,5 | 54,7 | 58,5 | 58,1 | 58,5 |
| 8300104 Uitg. res. afk.sommen | 0,0 | 2,8 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| 8300122 Afdracht meerwaarde SFV | 18,3 | 33,3 | 16,8 | 14,5 | 11,6 | 22,3 |
| 8300122 Afdracht meerwaarde VEF | 4,5 | 4,5 | 6,0 | 7,5 | 8,5 | 9,3 |
| 8300211 Uitg. tlv Spl.unit | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 |
| **Baten** | **278,3** | **278,3** | **188,6** | **201,8** | **197,2** | **218,2** |
| 8300101 Erfpacht | 97,4 | 97,4 | 99,7 | 100,1 | 100,2 | 98,5 |
| 8300104 Ontvangen afkoopsommen | 180,2 | 180,2 | 88,2 | 101,0 | 96,3 | 119,0 |
| 8300211 Ontvangsten tgv Splitsingsunit | 0,7 | 0,7 | 0,7 | 0,7 | 0,7 | 0,7 |
| **Mutaties Reserves** | **153,8** | **138,8** | **60,6** | **72,6** | **69,7** | **80,7** |
| 9803101 Dotatie reserve afkoopsommen | 153,6 | 138,6 | 60,4 | 72,4 | 69,5 | 80,6 |
| 9803116 Dotatie egalisatiereserve Splitsingsunit | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,2 |
| **Saldo** | **49,0** | **46,9** | **50,1** | **48,2** | **48,8** | **46,8** |

***Lasten***

De lasten voor het product Erfpacht bestaan uit de volgende categorieën:

- Erfpacht
  - rentelasten Erfpacht: de rentelasten over de schuld bij het leningfonds, waarmee de canonbetalende grondwaarden gefinancierd zijn; doordat de rente de komende jaren stijgt bedragen de rentelasten in de Actualisatie 2010 € 38,9 miljoen, voor 2011 € 42,4 miljoen en voor 2012 € 46,1 miljoen;
  - afschrijvingen: In 2010 is gestart met de afschrijving van Hermes fase 2 en procesondersteuning erfpacht voor in totaal € 0,2 miljoen per jaar. Voor 2011 wordt Hermes release 2 afgemaakt met de module Verwerken Aanvraag. De afschrijvingslasten zullen daarom vanaf 2012 weer gaan stijgen.
  - dotatie aan voorziening dubieuze debiteuren: jaarlijks wordt € 0,5 miljoen gedoteerd aan de voorziening dubieuze debiteuren;
  - apparaatskosten Bureau Erfpacht: de apparaats- en overheadkosten van Bureau Erfpacht blijven voor de komende jaren gelijk aan 2010;
  - uw Vergadering heeft voor het voormalige Riva-kavel op 17 februari 2010 besloten dat Bureau Erfpacht in de actualisatie 2010 € 2,7 miljoen aan kosten moet opnemen voor de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg en aanpassing van de bestaande omliggende infrastructuur, aangezien de herontwikkeling van de voormalige Riva kavel ook extra erfpachtinkomsten heeft gegenereerd;
  - overige goederen en diensten product Erfpacht: kosten voor onder andere taxaties, opmaken van akten, vergoedingen voor erfpachtbeheer aan stadsdelen en voor communicatie;
- Afdracht meerwaarde ten bate van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting: de meerwaarde op afkoopsommen voor corporatierechten wordt afgedragen aan het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting;
- Afdracht meerwaarde ten bate van het Vereveningsfonds: de eenmalige afkoopsom die corporaties betalen bij verkoop van een sociale huurwoning wordt afgedragen aan het Vereveningsfonds;
- Uitgaven Splitsingsunit: de kosten die de Splitsingsunit maakt voor het splitsen van te verkopen corporatiewoningen;

***Baten***

De baten voor het product Erfpacht bestaan uit de volgende categorieën:

- Erfpacht
  - canoninkomsten: de inkomsten uit canonbetaling bedragen in de Actualisatie 2010 € 91,4 miljoen en in 2011 € 94,2 miljoen. Dit bedrag stijgt de eerste jaren, omdat meer erfpachters vanwege de crisis ervoor kiezen om niet af te kopen. In latere jaren daalt dit naar € 90,5 miljoen in 2014, omdat het rendement op staatsleningen, waarop de canon bij gronduitgifte is gebaseerd, lager is;
  - overige opbrengsten: rentebaten (waaronder rente op te laat ontvangen afkoopsommen) en vergoedingen voor Werken in Opdracht en voor het geven cursussen;
- De ontvangen afkoopsommen voor erfpacht van particulieren en van corporaties;
- Ontvangsten Splitsingsunit: de administratieve vergoedingen die corporaties betalen voor het splitsen van corporatiewoningen onder het convenant *Verkoop sociale huurwoningen.*

***Mutaties in reserves***

De toevoeging aan de reserve Afkoopsommen is het met de boekwaarde corresponderende deel van de ontvangen afkoopsommen. Het verschil tussen de ontvangen afkoopsommen en het met de boekwaarde corresponderende deel ervan wordt als meerwaarde afgedragen aan de Algemene Dienst of aan het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting en het Vereveningsfonds.

Conform voorgaande jaren wordt er € 0,2 miljoen gedoteerd aan de egalisatiereserve splitsingsunit.

***Saldo: het erfpachtresultaat***

Het erfpachtresultaat in actualisatie 2010 is ten opzichte van begroting 2010 verslechterd met € 2,1 miljoen. Dit komt door de gemaakte kosten van € 2,7 miljoen voor de herontwikkeling van de Riva-kavel en incidentele verlaging van de kapitaalslasten met circa € 0,6 miljoen.

Het resultaat neemt in 2011 ten opzichte van actualisatie 2010 met € 3,2 miljoen toe. Dit komt vooral door het vervallen van de incidentele bijdrage van € 2,7 miljoen aan de Riva-kavel en de incidentele prioriteit uit 2010 (van € 0,5 miljoen). Tevens stijgt de af te dragen meerwaarde particulieren met € 1,2 miljoen en daarnaast stijgen de canonopbrengsten naar verwachting met € 2,8 miljoen.
De kapitaallasten stijgen met € 3,7 miljoen en de rente-inkomsten nemen af met € 0,45 miljoen.

### 1.7.3 Subresultaatgebied overige dekkingsmiddelen

#### 1.7.3.1 Apparaatskosten Ontwikkelingsbedrijf

De apparaatskosten zijn in de begroting 2011 ten opzichte van de begroting 2010 licht gedaald met € 150.000. Op hoofdlijnen kan dat als volgt worden verklaard:

| Hoofdcategorie | Begroting 2010 | Actualisatie 2010 | Begroting 2011 |
|---|---|---|---|
| Personeel | 29.834.990 | 29.889.206 | 28.997.695 |
| Kapitaallasten | 956.873 | 1.256.568 | 1.887.021 |
| Materiële uitgaven | 10.691.764 | 11.932.291 | 11.759.543 |
| Overig | 1.566.312 | -611.025 | -235.345 |
| | | | |
| Totaal lasten | 43.049.939 | 42.467.041 | 42.408.914 |
| | | | |
| Baten | 3.822.796 | 2.791.926 | 3.339.806 |
| | | | |
| Saldo apparaatskosten | 39.227.143 | 39.675.115 | 39.069.108 |

***Actualisatie 2010 ten opzichte van de begroting 2010 (een stijging van per saldo € 0,5 miljoen.)***

***De lasten (-/- € 0,6 mln)***

- De personele lasten blijven per saldo nagenoeg gelijk.
  - Het voorgeschreven nominale accres is verwerkt (-/- € 0,6 miljoen).

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 254 4111
Fax 020 254 4110
info@oga.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
**Ontwikkelingsbedrijf**

Het College van B&W
t.a.v. de Wethouder voor de Grondzaken
de heer M. van Poelgeest
Postbus 202
1000 AE Amsterdam

| | |
|---|---|
| Datum | 15 maart 2012 |
| Ons Kenmerk | 2012-3758 |
| Behandeld door | |
| Doorkiesnummer | 020 [redacted] |
| E-mail | [redacted]amsterdam.nl |

Onderwerp: Jaarverslag en Jaarrekening 2011 van Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Geachte heer van Poelgeest,

Hierbij bied ik u het Jaarverslag en de Jaarrekening over 2011 van mijn bedrijf aan. In deze brief wordt op een aantal belangrijke onderwerpen nader ingegaan.

## 1. Omgeving OGA

In mijn aanbiedingsbrief bij de rekening 2010 kenschetste ik het jaar 2010 als "het jaar van het Vereveningsfonds". Terugkijkend naar 2011 domineert het thema "instrument-ontwikkeling" de vele werkzaamheden die binnen OGA, als ook in samenwerking met Projectbureaus, Alliantiediensten en Bestuursdienst zijn verricht. Zo bezien kan het jaar 2011 aanvullend worden getypeerd als het jaar van "brede samenwerking".

Een belangrijke basis voor deze samenwerking was allereerst de door de Gemeenteraad vastgestelde bestuurlijke reactie op het rapport van de Commissie Wijntjes "Verevenen om te investeren in de stad" (in haar vergadering van 13/14 juli 2011). OGA heeft aan de hand van deze bestuurlijke reactie het Implementatieplan Verbetering Fondsbeheer opgesteld, waarin te treffen maatregelen en verbeteringen in samenhang staan uitgewerkt en geadresseerd. Er is in 2011 in vele samenwerkingsverbanden intensief gewerkt aan de uitvoering van dit plan met vele zichtbare resultaten; hierover in het onderstaande meer.

Een tweede belangrijke basis voor brede samenwerking binnen de fysieke sector is de voortdurende crisis, die zich van kredietcrisis heeft ontwikkeld tot euro-crisis en nu ook de kleur van "vastgoedcrisis" lijkt te krijgen.

In 2011 is duidelijk geworden dat de crisis harder toeslaat dan op voorhand werd aangenomen. De woningmarkt herstelt voorlopig niet, de vraag naar bouwgrond voor kantoren en bedrijven lijkt zelfs structureel minder te worden, terwijl er tegelijkertijd een dusdanige overmaat aan bestaande kantoorruimte is, dat meer en meer de vraag over noodzaak tot afwaarderen wordt gesteld.
Het nauwlettend volgen van de marktontwikkelingen in de ruimtelijke sector maakte dat door planeigenaren opgestelde ramingen meer dan eens in 2011 dienden te worden bijgesteld. Zo zijn de in de zomer van 2011 opgestelde Financiële Perspectieven voor 2012 nog vóór bestuurlijke behandeling met de planeigenaren nader beschouwd, besproken en bijgesteld. Deze herziening was nodig – gezien de ontwikkelingen in de markt – om de kosten nog meer te beheersen, de opbrengsten geactualiseerd te begroten, programma in relatie tot de afzet te faseren en grote terughoudendheid bij het aangaan van financiële verplichtingen te realiseren. Het ging hierbij om zeer intensieve trajecten waarbij OGA en Projectbureaus in samenwerking ieder hun eigen verantwoordelijkheid hebben genomen en hun rol hebben opgepakt.

In het kader van brede samenwerking moet ook het in 2011 opgerichte Gemeentebrede Transformatie Team (GTT) worden genoemd, dat bestaat uit vertegenwoordigers van DRO, DWZS, DMB en OGA. Over de werkzaamheden en resultaten van dit Team in het onderstaande meer.

De economische omstandigheden leidden ook op concernniveau tot ombuigingen en hervormingen. Concernbrede ombuigingen en hervormingen zijn in 2011 in samenwerking met de diensten en bedrijven in de ruimtelijke sector geïnventariseerd en becommentarieerd. Het vervolgtraject Inzet op Herstel 2 wat onlangs is gestart, wordt ook weer clusterbreed voorbereid.

Bovenstaande samenwerkingsverbanden zijn zeer waardevol om publiek ondernemerschap binnen de ruimtelijke sector optimaal te faciliteren; deze vorm van ondernemerschap is hard nodig om Amsterdam verder te ontwikkelen.

## 2. Gerealiseerd beheer en beleid in 2011

In 2011 zijn op het gebied van instrumentontwikkeling vele, verschillende stappen gezet: strategische visies zijn geformuleerd, beheersmaatregelen aangescherpt, normen en systematieken zijn ontwikkeld en bijna of geheel gereed voor invoering.

In april 2011 verscheen de rapportage "Er waait een frisse wind door deze oude stad", gericht op een nieuwe ruimtelijke ontwikkelstrategie en werd er begonnen met de opstelling van een "Strategisch Plan", zoals de Commissie Wijntjes heeft aanbevolen. Het gaat hierbij om een beoordelingskader aan de hand waarvan projecten in de ruimtelijke sfeer op uiteenlopende aspecten kunnen worden getoetst: mobiliteit, financiële meerwaarde, doelgroep, recreatie zijn enkele invalshoeken hierbij. Vele gemeentelijke diensten leveren hieraan een bijdrage en het door u genoemde programma Hervormingen vormt hierbij een belangrijke bestuurlijke basis.

Voor een betere beheersing van het Vereveningsfonds is een systeem van kasstroomsturing ontwikkeld, zijn de bestaande programmatische kaders voor woningbouw en kantoren geactualiseerd en zijn aanvullende kaders voor hotels, winkels en bedrijven opgesteld. De systematiek van risicoanalyses is verdiept, aangescherpt en eind 2011 aangevuld met zogenoemde "challenge-gesprekken".

Daarnaast is een nieuwe algemene weerstandsnorm ter vervanging van de bestaande N1 en N2-normen in 2011 gereed gekomen, die beantwoordt aan de randvoorwaarden die de Gemeenteraad hiervoor heeft uitgesproken (motie 512, d.d. 8 juli 2011, van de leden Van der Ree, Mulder, Van Doorninck). Deze nieuwe norm maakt onderdeel uit van één van de vier in deze rekening 2011 gehanteerde waarderingsgrondslagen. Aan de ene kant gaat het hierbij om de stand van de Algemene Reserve en eerdergenoemde weerstandsnorm en aan de andere kant de stand van het grondproductiekapitaal en de verwachte kasstroom de eerstvolgende drie jaar.
Bij de opstelling van deze rekening is, vooruitlopend op bestuurlijke goedkeuring, dit nieuwe normstelsel reeds gehanteerd. Dit is gedaan, gezien de uitspraak van de Gemeenteraad in juli 2011 en op basis van de huidige planning, waarin besluitvorming over het nieuwe normstelsel eerder plaatsvindt dan besluitvorming over de gemeenterekening 2011.

Om de proceskosten beter te doorgronden is in 2011 een methode ontwikkeld om deze kosten uniform te definiëren, realistisch te ramen en eenduidig te beheersen. Implementatie is voorzien in de eerste helft van 2012. Het gaat om een instrument voor planeigenaren, wat door eenduidig gebruik de komende jaren verder wordt verfijnd en leidt tot maatwerk. Het gaat hierbij om een groeimodel.
In 2011 zijn ook voorbereidingen getroffen voor het doeltreffend en doelmatig aanhaken van de plancyclus aan de planning & control cyclus. De bestuurlijke momenten zijn onlangs vastgesteld; verdere uitwerking (o.a. noodzakelijke ambtelijke informatievoorziening voor ordentelijk fondsbeheer) volgt in 2012. Verminderen van de administratieve ballast bij Projectbureaus is een doel, alsmede verbeteren van de informatievoorziening tussen OGA en de stadsdelen ten behoeve van adequaat fondsbeheer.
In 2011 is het functieprofiel van de projectcontrollers verzwaard, zoals was aanbevolen door de Commissie Wijntjes. Met ingang van februari 2012 is het team op sterkte en start de implementatie.

Het erfpachtstelsel heeft in 2011 veel publieke belangstelling gehad. Deze belangstelling heeft bevestigd dat het voornemen om te komen tot een meer eigentijds erfpachtstelsel noodzakelijk is. Voor 2011 - 2013 is een plan opgesteld om enerzijds de waarde van het erfpachtstelsel voor de stad Amsterdam te beschouwen en uit te dragen en anderzijds vermijdbare hinderlijke uitvoeringseffecten waar mogelijk te beperken en op te heffen. Rechtszekerheid en het gelijkheidsbeginsel zijn hierbij belangrijke randvoorwaarden; heldere communicatie een cruciaal hulpmiddel.

Het stimuleren van kansrijke projecten in de woningbouw heeft in 2011 veel bestuurlijke en ambtelijke aandacht gekregen. Zo heeft het nieuwe segment Zelfbouw een enorme impuls gekregen; o.a. de zelfbouwcampagne en – markt in oktober 2011 waren een groot succes. Tijdens de UIN-Summit over nieuwe stedelijke investeringsstrategieën hebben internationale investeerders een goede indruk gekregen van het Amsterdamse vestigingsklimaat. Ook de jaarlijkse uitreiking "Prijzen van 2011" in het Transformatorhuis met circa 650 vastgoedprofessionals en gemeentelijke vertegenwoordigers was een overtuigende en professionele presentatie van wat de stad voortbrengt aan mooie, nieuwe initiatieven en projecten.

In het afgelopen jaar is het accent van de activiteiten voor de aanpak van leegstand verschoven van het stimuleren en faciliteren van transformatie naar de financieel-economische problematiek van de leegstand. De gemeente zet zich in om meer inzicht te krijgen in de reële waardering van vastgoed en om de discussie hierover op

gang te brengen. In 2011 heeft de wethouder Grondzaken en Ruimtelijke Ordening samen met de Kantorenloods gesprekken gevoerd met de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA). Het gezamenlijk doel is transparantie in een gezonde marktsituatie en een goed vestingklimaat garanderen aan Nederlandse en Internationale investeerders.

Het eerdergenoemde Gemeentebrede Transformatie Team (GTT) pakt signalen op van planeigenaren en marktpartijen die aanlopen tegen belemmerende regelgeving bij transformatie en zoekt de grenzen van wet- en regelgeving op om transformatiebelemmeringen creatief op te lossen.
Dit team heeft in 2011 een breed instrumentarium ontwikkeld om transformaties van lege kantoren te ondersteunen. Er is een leegstandsverordening opgesteld die in juni 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld; het GTT voert die verordening uit (DWZS trekker), de toepassing van het Bouwbesluit bij transformaties is versoepeld (DMB trekker), er is beleid gemaakt voor extended stay (DRO trekker), een experimentenregeling erfpacht is vastgesteld en de toepassing van een transformatie-exploitatie is mogelijk gemaakt (trekker OGA). Leegstandsgesprekken zijn gevoerd met de eigenaren met de meeste leegstand in Amsterdam, hetgeen onder meer heeft geleid tot een overeenkomst met de eigenaren van het GAK-gebouw.

In het afgelopen jaar is ongeveer 20.000m² bvo omgezet naar andere functies (hotel, school). Hierbij wordt uitgegaan van transformatieprojecten, waarvan daadwerkelijk de deuren zijn geopend. Voor een deel van de concrete transformatieprojecten van in totaal ca. 147.000 m² zijn de werkzaamheden in 2011 gestart; planning is dat de deuren in 2012 worden geopend.

Per 1 januari 2011 is gestart met het werken aan de doelstellingen 'Vergroting aanbod woningen voor studenten en jongeren' uit het Programakkoord 2010-2014 (waarbij de woningen die gerealiseerd zijn in 2010 meetellen in de resultaten over de collegeperiode 2006-2010).
In 2011 zijn voor studenten 3.285 eenheden gerealiseerd: ruim 1.500 in de productie (nieuwbouw en onzelfstandige, tijdelijke eenheden in het getransformeerde ACTA-gebouw) en ruim 1.700 in de bestaande woningvoorraad (labelen en tijdelijke verhuur). Voor jongeren zijn 817 woonplekken gerealiseerd. Jongeren zijn voornamelijk aangewezen op de bestaande woningvoorraad. Labelen en tijdelijke verhuur bieden bijna 700 woonplekken. In de nieuwbouw is een woon-leer-werk project RIVA (72 eenheden) gestart. In 2011 is ingezet op toespitsing van regelgeving op het product studentenhuisvesting, zowel op gemeentelijk niveau als op Rijksniveau in G4-verband (Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting).
Daarnaast zijn twee locaties (nabij station Sloterdijk en op de Zuidas) voor studentenhuisvesting op gecoördineerde wijze aan de markt aangeboden. De verwachting is dat dit resulteert in start bouw van studentenwoningen in 2012/2013.

## 3. OGA: de stand van de organisatie

Het jaar 2011 was, zo blijkt uit het bovenstaande, voor medewerkers en management van het OGA een zeer intensief jaar. Het bedenken van nieuwe beleidsinitiatieven, ingrijpende reorganisaties, het treffen van aanvullende beheersmaatregelen, het frequent actualiseren van ramingen, het ontwikkelen van nieuwe instrumenten en de doorgevoerde bezuinigingen hebben in 2011 veel gevraagd van de organisatie.

In 2011 is door OGA € 3,7 miljoen aan besparingen doorgevoerd, waarvan € 1,7 miljoen in de bedrijfsvoering. De totale bezetting van OGA daalde in 2011 naar 363 fte, een daling in 2 jaar tijd van 34 fte (8,6%). Dit, enerzijds als gevolg van de bezuinigingen in het kader van Inzet op Herstel I, anderzijds door afnemende activiteiten bij de gebiedsontwikkeling. Deze daling in de formatie krijgt nog meer reliëf in combinatie met het gegeven dat de kosten voor externe inhuur door OGA in 2011 uitkomen op 8,7% van de loonsom, tegen 13,2% in 2010 (beide jaren exclusief de Projectbureaus).

OGA heeft in aanvulling op bovenstaande bezuinigingen, een ingrijpende interne verhuizing doorgevoerd; de organisatie is, helaas gefaseerd, overgegaan tot Het Nieuwe Werken. Een gefaseerde invoering van flexwerken, daar de huidige kantoorautomatisering het volledige concept van Het Nieuwe Werken nog niet kan ondersteunen. Sinds eind 2011 is het bedrijf op 4 in plaats van 5 etages aan het Weesperplein gehuisvest (eindbeeld is 3 etages) en wordt de Dienst Ruimtelijke Ordening binnenkort de zeer gewaardeerde onderbuur van OGA. 'Rekenen en Tekenen' samen in één pand gehuisvest, leidt onherroepelijk tot nog meer samenwerking en samenhang op inhoudelijk gebied en in de bedrijfsvoering. Afhankelijk van de ondersteuning die DICT kan bieden, wordt het flexwerken in de toekomst verder uitgebouwd. Volgens de laatste berichten zal dat niet eerder dan het najaar 2012 zijn.

De ingrijpende bezuinigingen voor de organisatie en de verhuizing hebben geleid tot frictiekosten (boventalligheid medewerkers en derving huurinkomsten).
Zoals reeds bij de 4- en 8-maandsrapportage gemeld, is het onmogelijk voor de organisatie bij een bezuinigingsopgave van € 1,7 miljoen, het tegelijk voldoen aan ingrijpende veranderingen in de bedrijfsvoering en het blijven realiseren van voor Amsterdam belangrijke beleids- en beheersdoelstellingen, ook nog eens de frictiekosten die uit deze ingrepen voortvloeien zelf op te moeten vangen. Zelf aanvullende bezuinigingen doorvoeren om frictiekosten te dekken, leidt weer tot aanvullende frictiekosten. Deze negatieve spiraal is niet verantwoord en niet werkbaar in het licht van de vele opgaven waar de organisatie voor staat en in het licht van de ingrijpende bezuinigingen die al zijn doorgevoerd.

Ondanks de vraaguitval in de projecten en het terugbrengen van de formatie heeft het onderdeel Facilitair Werken (Werken in Opdracht en Verwerving & Beheer) zeer goede resultaten behaald. Zo draaide "WiO" nagenoeg budgettair neutraal en realiseerde Vastgoedbeheer een positief resultaat van € 0,8 miljoen. Het management Werken in Opdracht heeft in voorgaande jaren tijdig ingegrepen door de flexibele schil af te bouwen en is tegelijkertijd hoogwaardige kwaliteit blijven leveren. Naast de productiviteit van de medewerkers heeft dit tot dit resultaat bijgedragen.
Onzeker is of dit resultaat ook in 2012 kan worden gerealiseerd. Als de markt niet aantrekt en tegelijkertijd binnen de projecten de financiële kaders nog strakker worden, wordt de werkvoorraad minder. OGA heeft daarom uit eigen middelen een mobiliteitsadviseur vrijgemaakt om mee te helpen dat medewerkers die zonder werk komen, adequaat gekoppeld kunnen worden aan een andere functie binnen of buiten OGA en/of andere werkzaamheden.

Het ziekteverzuim is in 2011 gestegen tot 4,5% (in 2010: 4,3) Deze lichte toename dient te worden gezien tegen de achtergrond, dat binnen de organisatie al langere tijd geconstateerd wordt dat de werkdruk erg hoog is en dat in 2011 sprake is geweest van een aantal langdurig, ernstig zieke medewerkers. Deze ontwikkelingen, in combi-

natie met toenemende onzekerheid over het verloop van de crisis maken dat het management veel aandacht besteedt aan werkdruk en werksfeer.

## 4. Financiële uitkomsten Rekening

*Resultaat OGA*

Het financiële resultaat van OGA in de rekening 2011 bedraagt € 40,2 miljoen positief. Dit is circa € 2,1 miljoen lager dan in de begroting 2011 was geraamd. Het resultaat is € 2,9 miljoen hoger dan de prognose zoals gerapporteerd bij de 8-maandsrapportage 2011. De resultaatverbetering ten opzichte van de 8-maandsrapportage is voornamelijk te verklaren door het hogere resultaat bij Erfpacht (€ 2,6 miljoen) naast enkele kleinere afwijkingen. Onderstaand overzicht toont de opbouw van dit resultaat ten opzichte van het geraamde saldo in de Begroting 2011.

| | | Saldo OGA 2011 | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Saldo Begroting | Saldo Realisatie | Verschil |
| Algemene dekkingsmiddelen | Erfpacht | 50,9 | 53,5 | 2,6 |
| Facilitair en Bedrijven | Werken in Opdracht | 0,1 | 0,0 | -0,1 |
| Facilitair en Bedrijven | Vastgoed beheer | 0,1 | 0,9 | 0,8 |
| | **ten bate van saldo** | **51,2** | **54,5** | **3,3** |
| Stedelijke Ontwikkeling | Toetsen & Monitoring VEF | -0,3 | 0,4 | 0,7 |
| Algemene dekkingsmiddelen | Frictiekosten | 0,0 | 1,5 | 1,5 |
| Algemene dekkingsmiddelen | Inactieven | 0,1 | 0,0 | -0,1 |
| Algemene dekkingsmiddelen | Taakstelling inhuur Projectbureaus | -0,5 | 0,0 | 0,5 |
| Stedelijke Ontwikkeling | Bestuurlijk Jaarplan OGA | 4,3 | 4,2 | -0,1 |
| Facilitair en Bedrijven | Herstructurering Foodcenter | -0,1 | 1,5 | 1,6 |
| Stedelijke Ontwikkeling | Regie Productie | 3,7 | 2,8 | -0,8 |
| Stedelijke Ontwikkeling | Vastgoedadvisering | 1,1 | 0,7 | -0,5 |
| | **ten laste van saldo** | **8,9** | **11,6** | **-2,7** |
| | **Resultaat OGA** | **42,3** | **42,9** | **0,6** |
| | Plan Openbare Ruimte Zuidelijke Woever | 0,0 | 2,8 | 2,8 |
| | **Resultaat OGA (na correctie prioriteit DRO)** | **42,3** | **40,2** | **-2,1** |

Op hoofdlijnen worden in het onderstaande de afwijkingen van het resultaat ten opzichte van de begroting 2011 gepresenteerd:

- Erfpacht heeft een hoger resultaat van € 2,6 miljoen, doordat de ontvangen afkoopsommen hoger zijn dan begroot. Daarnaast is er op concernniveau najaar 2011 een hogere rekening courant rente vergoeding voor de diensten en ontvangen bepaald; deze niet begrote verhoging komt met name het onderdeel Erfpacht ten goede;
- Werken in Opdracht: in de begroting 2011 was met een kleine winstmarge rekening gehouden van € 0,1 miljoen. Het resultaat, inclusief rentetoevoeging vooruitlopend op een meer realistische overheadsystematiek, leidt tot een resultaat van nagenoeg € 0,-;
- Vastgoed Beheer: een positief resultaat van € 0,8 miljoen is behaald bij de reguliere beheerwerkzaamheden. Dit resultaat is samengesteld uit lagere kosten (voor onderhoud) en hogere opbrengsten (vooral huur);
- Toetsen & Monitoring Vereveningsfonds kent een nadelig resultaat van € 0,7 miljoen. Deze overschrijding is eind oktober 2011 bestuurlijk gemeld en toegelicht. Deze hogere kosten vloeien voort uit de implementatie van het rapport

Wijntjes: inhuur van externen voor advies en procesbegeleiding (€ 0,4 miljoen) en noodzakelijke aanpassingen aan Planex (€ 0,3 miljoen). Tegenover deze hogere uitgaven staat een niet begrote extra dekking van 2 x € 250.000 uit het Vereveningsfonds (voor 2011 en 2012);

- Frictiekosten personeel en huisvesting: € 1,5 miljoen. In 2011 heeft OGA incidentele personele frictiekosten voor een bedrag van € 0,63 miljoen als gevolg van het opheffen van de afdeling Procesbegeleiding Bewoners en de reorganisatie van de Financiële Functie. Boventalligen worden actief bemiddeld naar een andere baan. Daarnaast zijn in 2011 lagere huuropbrengsten voor € 0,84 miljoen geïnd als gevolg van leegstand door noodzakelijke verbouwingen en in de tijd niet aansluitende verhuisbewegingen;
- Inactieven (-/- € 0,1 miljoen): een in de begroting 2011 voorziene dotatie aan de Reserve Inactieven heeft niet plaatsgevonden in verband met het opheffen van deze reserve in 2011 op basis van concernrichtlijnen;
- De taakstelling inhuur Projectbureaus van € 0,5 miljoen maakt deel uit van de taakstelling van € 1,7 miljoen die het OGA in eerste instantie geheel binnen de eigen begroting 2011 heeft verwerkt. In voorliggende rekening is € 0,5 miljoen gerealiseerd binnen de Projectbureaus;
- Bestuurlijk Jaarplan toont een onderschrijding van € 0,1 miljoen doordat circa 650 uren minder aan deze taken bij het Bestuurlijk Jaarplan zijn verantwoord.
- Herstructurering Foodcenter: zoals gerapporteerd in de 8-maandsrapportage is in 2011 alsnog een bedrag van € 1,6 miljoen (in verband met een rentecorrectie) aan de reserve Herstructurering Foodcenter gedoteerd;
- Regie Productie: een saldoverbetering van € 0,8 miljoen is gerealiseerd door hogere opbrengsten van € 0,2 miljoen en € 0,6 miljoen lagere kosten, doordat meer uren zijn besteed dan begroot aan producten als Kantorenloods, Toetsen & Monitoring en Aanjagen woningbouw die gedekt worden uit reserves.
- Vastgoedadvisering toont een saldoverbetering van € 0,5 miljoen. In de oorspronkelijk vastgestelde begroting 2011 is de posterioriteit dekking uit het Vereveningsfonds nog niet verwerkt, waardoor nu in de rekening een meevaller van € 0,95 miljoen optreedt. Daartegenover staat dat de begrote inkomstentaakstelling niet is gerealiseerd, waardoor een tegenvaller van € 0,3 miljoen ontstaat. Ten slotte zijn voor een bedrag van € 0,2 miljoen uren op Vastgoedadvisering geregistreerd, die begroot waren bij Regie Productie en Toetsen & Monitoring VEF.
- Plan Openbare Ruimte Zuidelijke IJ-oever: € 2,8 miljoen aan hogere uitgaven. Tegenover deze uitgaven bij het OGA staat een vrijval bij de Dienst Ruimtelijke Ordening: het gaat hier concernbreed om een budgetneutrale ontwikkeling.

In de begroting 2011 is de bruto bezuinigingtaakstelling 2011 ad € 1,7 miljoen volledig verwerkt. Deze taakstelling is voor € 1,2 miljoen verwerkt en gerealiseerd op de OGA-apparaatskosten en voor € 0,5 miljoen door het verlagen van inhuur derden bij de Projectbureaus. Naast deze bezuinigingstaakstelling heeft het OGA in samenwerking met de gemeentelijke Taskforce Huisvesting een verhuizing afgerond gericht op een (toekomstige) significante kostenbesparing op het gebied van huisvesting. Bovendien heeft het OGA in 2011 de Alliantietaakstelling verwerkt van € 150.000 (conform het TAT-gesprek, juli 2011).

Op dit moment is er nog overleg met de DICT over een omvangrijke factuur over 2011. OGA heeft op basis van de eind 2010 afgesloten service level agreement (SLA) rekening gehouden met een jaarlijkse bijdrage van € 2,5 miljoen aan de DICT. De

DICT heeft eind december haar jaarfactuur aan OGA gestuurd die € 0,7 miljoen hoger uitkomt dan de afspraken zoals gemaakt in de SLA. Hiervoor heeft de DICT een voorziening getroffen. In het kader van de begroting 2012 van DICT vindt op dit moment een analyse plaats van de verschillen tussen OGA en DICT waarin ook het rekeningenresultaat 2011 wordt betrokken. Dit zal bij de rekening moeten leiden tot een beslispunt voor 2011. Indien de kosten ten laste van de OGA-rekening moeten worden gebracht, verslechtert het resultaat met € 0,7 miljoen.

*Vereveningsfonds: standen en normen*

In 2011 is de systematiek rondom de grondexploitaties verrijkt met vele maatregelen. Maatregelen, enerzijds gericht op verbetering van de stand van Algemene Reserve van het Vereveningsfonds en anderzijds op verbetering van de beheersing van de circa 200 actieve grondexploitaties. De rapportage EindjaarsRAG 2011 gaat op beide elementen uitvoerig in. In deze aanbiedingsbrief wil ik kort enkele relevante ontwikkelingen binnen het fonds schetsen:

1. de stand van de Algemene Reserve van het Vereveningsfonds toont in 2011 een verbetering van € 127,3 miljoen en komt uit op -/- € 71,8 miljoen (was ultimo 2010 -/- € 199,1 miljoen);
2. het grondproductiekapitaal bedraagt op 31 december 2011 (na een toename met € 64,1 miljoen in 2011) een totaalbedrag van € 720,2 miljoen, inclusief stadsdelen bedraagt het grondproductiekapitaal eind 2011 € 914 miljoen;
3. de kasstroom voor de periode 2012 - 2014 is negatief en komt op basis van de huidige inzichten en maatregelen uit op -/- € 44 miljoen. Dit betekent dat rekening moet worden gehouden met het verder oplopen van het grondproductiekapitaal de komende jaren;
4. de uitkomst van de berekening van de nieuwe weerstandsnorm – met een tijdshorizon van 10 jaar – laat op basis van het meest waarschijnlijke scenario een perspectief van de Algemene Reserve zien van circa + € 10 miljoen (met een bandbreedte van + € 100 miljoen naar -/- € 170 miljoen).

Deze laatste score is weliswaar licht positief, maar is vanwege de tijdshorizon van 10 jaar duidelijk minder hard dan de andere indicatoren. Bondig geformuleerd is het beeld, dat de meest relevante signalen over de financiële conditie van het Vereveningsfonds op rood staan.

De OGA-directie is de mening toegedaan dat aanvullende maatregelen dienen te worden geïnventariseerd om de geschetste ontwikkeling van de Algemene Reserve van het Vereveningsfonds waar mogelijk te keren. Bij de komende Kadernota zullen op fondsniveau voorstellen hiertoe worden gepresenteerd. Indien een actualisatie van het Implementatieplan Verbetering Fondsbeheer op onderdelen hierbij behulpzaam is, zal dit plaatsvinden.

## 5. Doorkijk naar 2012

Het jaar 2012 zal ook nog sterk in het teken staan van de verdere gezondmaking van het Vereveningsfonds, maar ook in 2012 zal gelden dat het Vereveningsfonds van de gehele Amsterdamse fysieke sector is. Dit betekent dat OGA ook in samenwerking met alle betrokkenen zal investeren om bijvoorbeeld het gebruik van nieuwe methoden en nieuwe instrumentarium goed te introduceren en te begeleiden.

Verdere beleidsontwikkeling rondom een eigentijds erfpachtstelsel zal in 2012 zijn beslag krijgen, net als publiek ondernemerschap.

Ook het stimuleren van kansrijke projecten in de woningbouw wordt voortgezet; klimaatneutraal bouwen maakt hier deel vanuit.

Het jaar 2012 wordt een belangrijk oogstjaar op het gebied van transformatie: bijna 150.000 m2 kantooroppervlak staat gepland om in getransformeerde vorm opnieuw te worden benut.

Twee belangrijke aandachtspunt voor het management liggen er in 2012. De eerste is aandacht voor de werkdruk en – sfeer. De tweede is goed voorbereid zijn op eventuele vraaguitval en/of aanvullende bezuinigingen. Het gaat hierbij om een forse opgave, maar de organisatie beschikt over erg veel veerkracht zo is in het recente verleden gebleken.
2012 wordt een spannend jaar; we treden het met vertrouwen tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Drs. J.J.D. Hagendoorn
Directeur Gemeente Amsterdam Ontwikkelingsbedrijf

**Bijlage**

**Gevraagde beslissingen**

**1. Rijksbijdrage Noordwaarts Openbare Ruimte**

Amsterdam, i.c. het project Noordelijke IJ-oevers, ontvangt middelen uit de decentralisatie-uitkering Nationale gebiedsontwikkelingen. Het Bestuursakkoord vermeldt (op pagina 44) dat de middelen van 5 projecten in de meicirculaire van het gemeentefonds worden opgenomen. Het project Noordelijke IJ-oevers behoort hiertoe. Dit betekent dat met ingang van 2011 de voor dit project beschikbare rijksmiddelen via het gemeentefonds worden uitgekeerd. Het gaat in 2011 om € 5 miljoen, in 2012 om € 4,888 miljoen en in 2013 om € 4 miljoen.
De Amsterdamse diensten en bedrijven werken met ingang van 2011 niet meer tussentijds met een geactualiseerde begroting. Dit betekent voor OGA dat de rekening 2011 het moment is om voor te stellen te besluiten, dat ondanks de omlegging van deze geldstroom door het rijk, deze bijdragen met ingang van 2012 tot en met 2013 daar aankomen waar het deze voor zijn bedoeld: de Noordelijke IJ-oevers, en niet per abuis onherkenbaar in het rekeningresultaat van de gemeente Amsterdam terecht komen. De bijdrage voor 2011 wordt in het kader van de rekening 2011 niet uitgekeerd, maar in overleg met Noordwaarts uitgekeerd in 2012 of 2013.

*Gevraagde beslissing*

In te stemmen met de constatering dat ondanks het feit dat het rijk met ingang van 2011 de decentralisatie-uitkering Nationale gebiedsontwikkelingen heeft overgeheveld naar het Gemeentefonds, deze middelen beschikbaar dienen te komen van het project Noordelijke IJ-oevers; in 2011 betreft het volgens de Meicirculaire € 5 miljoen, in 2012: € 4,888 miljoen en in 2013: € 4 miljoen. De bijdrage voor 2011 wordt in overleg met Noordwaarts uitgekeerd in 2012 of 2013.

**2. Opheffen bestemmingsreserve Overhoeks**

In het plan Overhoeks is een erg nauwe verwevenheid tussen grondwerken en bodemsanering. In het EindejaarsRAG 2011 zijn daarom de kosten van deze werkzaamheden tezamen opgenomen in de grondexploitatie. Dit heeft tot gevolg dat de resterende voorziening bodemsanering van € 2,9 miljoen kan vrijvallen ten gunste van de bestemmingsreserve. Daarnaast speelt dat deze grondexploitatie fors is verbeterd door het opheffen van een ook binnen de rondexploitatie geraamde risicovoorziening, terwijl de voorziening projectspecifieke risico's reeds hierin tegemoet komt.
In administratieve zin betekent dit - nu alle kosten en opbrengsten in de grondexploitatie Overhoeks zijn verwerkt – dat deze grondexploitatie als regulier plan in de Algemene Voorziening Tekorten dient te worden opgenomen; de bestemmingsreserve komt hierdoor te vervallen. Op basis van de beginstand per begin 2011 en de mutaties in 2011 komt ultimo 2011 een bedrag van € 36,9 vrij ten gunste van de Algemene Reserve.

*Gevraagde beslissing:*

Instemmen met, vooruitlopend op een bestuurlijk besluit hiertoe, het opheffen van de bestemmingsreserve voor Overhoeks in het Vereveningsfonds per 31 december 2011 en de overheveling van de grondexploitatie Overhoeks (455.01) per 1 januari 2012 naar de Algemene Voorziening Tekorten Grondexploitaties in het Vereveningsfonds.

**3. Reeds afgesloten plannen met een restant boekwaarde**

Bij de conversie van GEPS naar Planex zijn in het grondproduktiekapitaal een aantal afgesloten plannen naar voren gekomen met een restant boekwaarde. Het gaat om de volgende plannen en verrekening van de boekwaarden in de Rekening 2011.

RIS-projecten (502.10)
De restant boekwaarde betreft een tekort van ruim € 1.399.900 ultimo 2011. Dit betreft een deelplan van het herstructeringsgebied (bedrijfsterreinen) in Weespertrekvaart/Amstel 1 en 2, dat onder het regime van het Vereveningsfonds is gerealiseerd. In het plan is circa
€ 6,6 miljoen aan investeringen gerealiseerd in het kader van de herstructurering en voor kosten eerste verstrating. De "subsidie Werkgelegenheidsimpuls" van het Rijk en de bijdrage van de gereserveerde gelden voor eerste verstrating zijn niet volledig kostendekkend geweest. Het merendeel van de investeringen dateert uit de tweede helft van de jaren negentig van de vorige eeuw. Het nog te verrekenen tekort is voor een groot deel ontstaan door rente-activering. Bovenstaande boekwaarde is rechtstreeks ten laste van de Algemene Reserve in het Vereveningsfonds gebracht.

Sloterdijk I en II (508.01)
De restant boekwaarde van deze grondexploitatie is een overschot van bijna € 587.000 per ultimo 2011 en is voor een groot deel ontstaan door achteraf geboekte opbrengsten in het kader van tijdelijke exploitatie in de periode 1999-2002 (inclusief rente). Het plan is destijds onder het regime van het Vereveningsfonds vastgesteld. De boekwaarde van het plan is rechtstreeks ten gunste van de Algemene Reserve in het Vereveningsfonds gebracht.

Sloterdijk III (509.08)
Voor Gronddepots Sloterdijk III betreft de boekwaarde eind 2011 een overschot van bijna € 303.000. Het positieve saldo is ontstaan door de verkoop van grond in de jaren negentig van de vorige eeuw. Het plan is destijds onder het regime van het Vereveningsfonds vastgesteld. De boekwaarde van het plan is rechtstreeks ten gunste van de Algemene Reserve in het Vereveningsfonds gebracht.

*Gevraagde beslissing*
Instemmen met de wijze waarop de restant boekwaarden van de reeds afgesloten plannen RIS-projecten (502.10), Sloterdijk I en II (508.01) en Sloterdijk III (509.08) zijn verrekend met de Algemene Reserve in het Vereveningsfonds.

**4. Mutaties meerjarenramingen Algemene Reserve per 1-1- 2012**
In 2011 zijn mutaties voor de meerjarenramingen Algemene reserve Vereveningsfonds zichtbaar geworden met een mogelijk – fors - financieel effect met ingang van 2012. Het gat om de volgende onderwerpen:

Meevaller eerste fase IJburg
In het kader van de voorbereiding van de gedeeltelijke afrekening van de eerste fase IJburg is naar voren gekomen dat een meevaller optreedt aan de kostenkant naar aanleiding van een inventarisatie van het restant aan benodigde investeringen. Vooralsnog is hiervoor een bedrag van € 17 miljoen berekend. In het kader van de Businesscase voor IJburg tweede fase zal bezien worden of dit daadwerkelijk tot een vrijval leidt. Onder dit voorbehoud, is dit bedrag in 2012 toegevoegd aan de meerjarenraming van de Algemene Reserve.

Ontwikkelen bestendige gedragslijn inzake IPB-kosten fase 2 en 3

In de meerjarenraming wordt jaarlijks voor een bedrag van € 5,5 miljoen voor IPB fase 2 en 3 uitgegaan. Daarbij is de gedachte dat alle algemene proceskosten (overhead) ten laste van de Algemene Reserve gaan (en dus niet worden doorbelast naar grondexploitaties). Hiervoor moet binnen het Ontwikkelingsbedrijf echter een bestendige gedragslijn voor worden opgesteld; de in de meerjarenraming opgenomen € 5,5 miljoen is derhalve onder voorbehoud.

*Gevraagde beslissing:*

Kennis te nemen van de geformuleerde voorbehouden en vervolgens instemmen met de wijze waarop in de meerjarenraming Algemene Reserve Vereveningsfonds de meevaller IJburg en de IPB-kosten fase 2 en 3 zijn verwerkt.

# Jaarrekening 2011

## Ontwikkelingsbedrijf
## Gemeente Amsterdam

***Definitief versie 2.0***

*15 maart 2012*

## Inhoudsopgave

Deel 1: Specifieke onderwerpen 3
1. Specifieke onderwerpen 5
1.1 Financiën 5
1.2 Bedrijfsvoering 5
1.3 Regelgeving 5

Deel 2: Beleidsmatige verantwoording 7
2.1 Overzicht OGA-producten per (sub) resultaatgebied 9
2.2 Resultaatgebied Milieu en water 11
2.2.1 Kerncijfers 11
*2.2.2 Programma Milieu: Doelstellingen, activiteiten en financiën 11*
2.2.3 Wat hebben we ervoor gedaan? 12
2.2.4 Wat heeft het gekost? 13
2.2.5 Reserves, voorzieningen, investeringen en risico's 14
2.3 Resultaatgebied Economie en haven 16
2.3.1 Kerncijfers 16
*2.3.2 Programma Economisch beleid / structuur 16*
2.3.3 Wat hebben we ervoor gedaan? 16
2.3.4 Wat heeft het gekost? 16
2.4 Resultaatgebied Facilitair en Bedrijven 17
2.4.1 Kerncijfers 17
*2.4.2 Programma Ruimtelijk gerichte ondersteuning: Doelstellingen, activiteiten en financiën 17*
2.4.2.1 Hoe hebben we het maatschappelijk effect bereikt? 18
2.4.2.2 Wat hebben we ervoor gedaan? 18
2.4.2.3 Wat heeft het gekost? 20
2.4.3 Reserves, voorzieningen, investeringen en risico's 23
2.4.4 Prioriteiten en posterioriteiten 2011 24
2.5 Resultaatgebied Stedelijke ontwikkeling 25
2.5.1 Kerncijfers 25
*2.5.2 Programma Bouwen: Doelstellingen, activiteiten en financiën 25*
2.5.2.1 Hoe hebben we het maatschappelijk effect bereikt? 26
2.5.2.2 Wat hebben we ervoor gedaan? 27
2.5.2.3 Wat heeft het gekost? 29
*2.5.3 Programma Ruimtelijke ontwikkeling: Doelstellingen, activiteiten en financiën 31*
2.5.3.1 Hoe hebben we het maatschappelijk effect bereikt? 32
2.5.3.2 Wat hebben we ervoor gedaan? 33
2.5.3.3 Wat heeft het gekost? 60
2.5.4 Reserves, voorzieningen, investeringen en risico's 68
*2.5.5 Programma Stedelijke vernieuwing: Doelstellingen, activiteiten en financiën 68*
2.5.5.1 Hoe hebben we het maatschappelijk effect bereikt? 68
2.5.5.2 Wat hebben we ervoor gedaan? 69
2.5.5.3 Wat heeft het gekost? 69
2.5.6 Reserves, voorzieningen, investeringen en risico's 71
2.5.6.1 Nadere toelichting Stimuleringsfonds 72
2.5.7 Prioriteiten en posterioriteiten 77
2.5.7.1 Toelichting prioriteiten en posterioriteiten 77
2.6 Algemene dekkingsmiddelen 78
2.6.2 Erfpacht: Doelstellingen, activiteiten en financiën 80

2.6.2.1 Wat heeft het gekost? 80
2.6.3 Apparaatskosten OGA 82
2.6.3.1 Wat heeft het gekost? 82
2.6.3.2 Reserves, voorzieningen investeringen en risico's 85

Deel 3: Bijdrage aan de verplichte paragrafen 87
3. Verplichte paragrafen 89
3.1 Risicoparagraaf 89
3.1.2 Actuele risico's 91
3.1.2.1 Primaire proces 91
3.2 Onderhoud kapitaalgoederen 98
3.3 Verbonden partijen 101
3.4 Bedrijfsvoering 103
3.4.1 Inleiding 103
3.4.2 Constateringen ACAM en verbeteracties als gevolg daarvan 103
3.4.3 Implementatieplan verbetering Vereveningsfonds 104
3.4.4 OGA Financieel Gefundeerd (OFG) fase III 106
3.4.5 Verbeterplan BTW 107
3.4.6 Informatie en communicatietechnologie 107
3.4.7 Ontwikkelingen in de formatie 108
3.4.8 Ontwikkelingen Externe inhuur 109
3.4.9 Uitvoering motie directies naar de werkvloer 109
3.5 Duurzaamheid 111

Deel 4: Financieel gedeelte van de jaarrekening 113
4.1a Kerncijfers reguliere Dienst 115
4.1b Kerncijfers facilitair bedrijf 117
4.2 Overzicht baten en lasten (totalen per volgnummer) 119
4.3 Balans 129
4.3.1 Balanswaardering 131
4.3.2 Balanstoelichting 133
4.4 Bruto verloop vaste activa 138
4.5 Reserves en Voorzieningen – hoofdlijnen 141
4.6 Reserves en Voorzieningen – Bruto verloop 143
4.7 Vooruitontvangen doeluitkeringen (VODU) van Rijk en Europese Unie 144
4.8 Specifieke balanspost rekening courant met de gemeente 145
4.9 Kredieten 147
4.10 Bruto-verloop balanspost kapitaalschuld aan de gemeente 149
4.11 Niet uit de balans blijkende verplichtingen 150
4.12 Inkoop en (Europese) aanbestedingen. Opdrachten, contracten en trajecten 151
4.13 Verantwoording gemeentelijke subsidieverlening 155
4.14 Specifieke uitkeringen en Europese subsidies 157
4.15 Openbaarmaking topinkomens en vertrekregelingen 158
4.16 Resterende risico's 159
4.17 Kengetallen P&O, externe inhuur en apparaatskosten 160
4.19 Van Europese en Nederlandse overheidslichamen nog te ontvangen doeluitkeringen 162
4.20 Leningen en garantie 163
4.21 SISA bijlage 164
4.22 ISV bijlage 165

# 2.6 Algemene dekkingsmiddelen

Maatschappelijk effect Erfpacht
Naast de algemene uitkeringen uit het Gemeentefonds, specifieke uitkeringen en doeluitkeringen van het rijk zijn andere belangrijke inkomsten voor de gemeente: leges, belastingopbrengsten, de resultaten van de haven en de opbrengsten van het erfpachtstelsel.

Bureau Erfpacht streeft naar een transparant, eenduidig uitvoerbaar en efficiënt erfpachtstelsel. Daarom wordt het erfpachtbeleid jaarlijks geëvalueerd en wordt ingespeeld op veranderende ontwikkelingen en signalen uit de praktijk van het erfpachtbeheer. De visie van Bureau Erfpacht wordt concreet gemaakt door diverse acties en projecten te benoemen. Zo is er capaciteit vrijgemaakt om het stelsel te moderniseren en nieuwe Algemene Bepalingen voor te bereiden om in te spelen op recente maatschappelijke ontwikkelingen. Bureau Erfpacht heeft het overleg met externe partners (makelaars, notarissen, banken en consumenten) geïntensiveerd. Daarnaast zijn de resultaten van een klanttevredenheidsonderzoek gebruikt om beter in te spelen op de maatschappelijke behoeften en klantgerichter te werken.
In Amsterdam wordt alle bouwrijpe grond in erfpacht uitgegeven. Bureau Erfpacht van het Ontwikkelingsbedrijf koopt alle uitgegeven erfpachtrechten van de stadsdelen en de Centrale Stad. De betaalde grondwaarde is voor de uitgevende partij een opbrengst die wordt gebruikt om de kosten van het bouwrijp maken van grond te dekken.

De erfpachter betaalt canon of een afkoopsom als vergoeding voor het gebruik van de grond. De grondwaarde van de erfpachtrechten waarvoor jaarlijks canon wordt ontvangen van de erfpachter, wordt gefinancierd met leningen bij het Leningfonds van de gemeente Amsterdam. De lening wordt afgelost met de afkoopsom als de canon wordt afgekocht. Door het aflossen van de lening ontstaat de reserve afkoopsommen voor de grondwaarde van alle erfpachtrechten die afgekocht zijn.
Bij het einde van een tijdvak wordt de canon herzien op basis van de marktwaarde. Als de waarde van de grond toeneemt door een gewijzigde bestemming of bebouwing van de grond wordt de canon verhoogd. Erfpachters kunnen dan kiezen voor afkoop van de canon voor de resterende looptijd van hun tijdvak. De afkoopsom wordt gebaseerd op de canon die past bij de actuele grondwaarde. Als deze hoger is dan de oorspronkelijke grondwaarde, ontstaat meerwaarde. Meerwaarde bij afkoop door particulieren komt ten gunste van de Algemene Middelen van de gemeente. Meerwaarde bij afkoop door woningcorporaties wordt afgedragen aan het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SFV).

De centrale stad en de stadsdelen investeren jaarlijks honderden miljoenen euro's ten behoeve van grondexploitaties. Deze investeringen moeten worden terugverdiend door gronduitgifte in erfpacht. De vraag naar uit te geven grond is sterk afhankelijk van de investeringsbereidheid van marktpartijen (waaronder corporaties), de rentestand, de koopkrachtontwikkeling en de werkgelegenheidsgroei. De gemeentelijke overheid heeft daar maar in beperkte mate invloed op.

| Bedragen x € 1 miljoen | Toename 2010 | Rekening 2010 | Begroting 2011 | Toename tov rek 2010 | Rekening 2011 |
|---|---|---|---|---|---|
| Boekwaarde afgekochte rechten | 114 | **4.282** | 4.336 | 84 | **4.366** |
| Boekwaarde canonbetalende rechten | 14 | **984** | 999 | 137 | **1.122** |
| Totale boekwaarde erfpachtgronden | 128 | **5.266** | 5.335 | 221 | **5.487** |

De boekwaarde voor erfpachtgronden zijn in 2011 met € 221 miljoen toegenomen (van € 5,266 miljard naar € 5,487 miljard). Deze stijging is hoger dan die van 2010 (€ 128 miljoen). Dit is vooral ontstaan vanwege nieuwe uitgiften van grond in het Amstelkwartier en de Zuidas. De boekwaarde van afgekochte rechten en van canonbetalende rechten nemen beide meer toe dan was begroot, maar de toename in boekwaarde van de canonbetalende rechten neemt verhoudingsgewijs meer toe dan van de afgekochte rechten. Vanwege de crisis en vanwege het lage canonpercentage van circa 3% kiezen meer erfpachters ervoor om de canon niet af te kopen.

### 2.6.1 Kerncijfers Erfpacht

| Bedragen x € 1 miljoen | Rekening 2010 | Begroting 2011 | Rekening 2011 | Verschil Rekening - Begroting |
|---|---|---|---|---|
| Totaal programma | | | | |
| Lasten + | 147,0 | 77,1 | 95,8 | 18,7 |
| Baten - | 313,9 | 188,6 | 233,4 | 44,8 |
| Resultaat t.l.v. algemene middelen voor mutaties reserves | -166,9 | -111,5 | -137,7 | -26,2 |
| Toevoeging minus onttrekking reserves | 113,8 | 60,6 | 84,1 | 23,5 |
| Resultaat t.l.v. algemene middelen na mutaties reserves | -53,0 | -50,9 | -53,5 | -2,6 |
| Saldo reserves | 4.283,6 | | 4.367,7 | |
| Saldo voorzieningen | 0,0 | | 0,0 | |
| Investeringsuitgaven | - | | - | |

Het resultaat van het erfpachtstelsel wordt bepaald door de ontwikkeling van canon- en meerwaardeopbrengsten, verminderd met de uitvoeringskosten en de leningfondsrente.

| Doelstelling: Waardevermeerdering van de grond komt ten goede van de gemeenschap | | | |
|---|---|---|---|
| Indicator | Rekening 2010 | Begroting 2011 | Rekening 2011 |
| (bedragen x € 1 miljoen) | | | |
| resultaat t.g.v. algemene dienst | 53,0 | 50,9 | 53,5 |
| resultaat t.g.v. stimuleringsfonds volkshuisvesting | 34,5 | 16,8 | 20,9 |
| resultaat t.g.v. vereveningsfonds | 4,8 | 6,0 | 7,9 |

*Toelichting*
*Resultaat t.g.v. algemene dienst*
Het resultaat ten gunste van de algemene dienst is € 2,6 miljoen hoger dan begroot door met name € 2,3 miljoen hogere canonopbrengsten, doordat bij uitgifte van nieuwe erfpachtrechten en bij canonherziening einde tijdvak verhoudingsgewijs meer gekozen is voor canon dan voor afkoop. Daarnaast is vanwege de betalingsregeling met de woningcorporaties meer canon ontvangen.

*Resultaat t.g.v. stimuleringsfonds volkshuisvesting (SFV)*
De afdracht aan het SFV is boven het begrote niveau uitgekomen, doordat het aantal splitsingen door corporaties in 2011 fors hoger uitvalt dan was verwacht. Bij splitsingen wordt een nieuw tijdvak afgekocht. Deze afkopen zullen echter een negatief effect hebben op de geraamde afkopen in de toekomstige jaren.

*Resultaat t.g.v. vereveningsfonds (VEF)*
De vergoeding van corporaties bij het omzetten van huurwoningen naar koop is vanwege het ingaan van de afspraken van Bouwen aan de Stad 2 vanaf 1 juli 2011 verhoogd van ca € 3.000 naar ca € 6.000. Daardoor is een hogere afdracht aan het VEF ontstaan dan was begroot.

## 2.6.2 Erfpacht: Doelstellingen, activiteiten en financiën

### 2.6.2.1 Wat heeft het gekost?

| Bedragen x € 1 miljoen | Rekening 2010 | Begroting 201 | Rekening 2011 | Verschil 2011 |
|---|---|---|---|---|
| **Lasten +** | **147,0** | **77,1** | **95,8** | **18,7** |
| 8300101 Erfpacht | 56,8 | 53,8 | 53,7 | -0,1 |
| 8300104 Uitg.res. afk.sommen | 48,4 | 0,0 | 11,2 | 11,2 |
| 8300122 Afdracht meerwaarde afkoopsommen | 41,5 | 22,8 | 30,1 | 7,3 |
| 8300211 Uitgaven splitsingsunit | 0,3 | 0,5 | 0,8 | 0,3 |
| **Baten -** | **313,9** | **188,6** | **233,4** | **44,8** |
| 8300101 Erfpacht | 96,9 | 99,7 | 101,5 | 1,8 |
| 8300104 Uitg.res. afk.sommen | 216,0 | 88,2 | 130,6 | 42,4 |
| 8300211 Ontvangsten splitsingsunit | 1,0 | 0,7 | 1,4 | 0,7 |
| **Mutaties in reserves** | **113,8** | **60,6** | **84,1** | **23,5** |
| 9803101 Dotatie reserve Afkoopsommen | 113,8 | 60,4 | 83,7 | 23,3 |
| 9803116 Dotatie egalisatiereserve splitsingsunit | 0,0 | 0,2 | 0,4 | 0,2 |
| **Saldo** | **53,0** | **50,9** | **53,5** | **2,6** |

De erfpachtbaten zijn met name hoger, doordat er meer afkoopsommen zijn ontvangen dan was begroot. De erfpachtlasten zijn ook veel hoger dan begroot vanwege hogere afdrachten van de meerwaarde richting het SFV, VEF en de grondexploitatie. De mutaties in de reserves zijn ook veel hoger omdat de afgekochte grondwaarde aan de reserve afkoopsommen wordt toegevoegd. Deze hogere opbrengsten, lasten en mutaties in de reserves vanwege de meer ontvangen afkoopsommen heeft uiteindelijk slechts beperkt invloed op het erfpachtresultaat dat naar de algemene dienst gaat, omdat de meerwaarde afkoopsommen vrijwel volledig wordt afgedragen aan het SFV, VEF en de grondexploitaties.

| Bedragen x € 1 miljoen | Rekening 2010 | Begroting 2011 | Rekening 2011 |
|---|---|---|---|
| ***Lasten*** | | | |
| Rente en afschrijvingen | 39,1 | 42,8 | 42,1 |
| Afdrachten aan SFV, VEF en grondexploitatie | 41,5 | 22,8 | 30,1 |
| Apparaatskosten Erfpachtbedrijf | 8,5 | 8,3 | 8,6 |
| Overige lasten | 9,5 | 3,3 | 3,8 |
| Gerestitueerde afkoopsommen beëindigde rechten | 48,4 | 0,0 | 11,2 |
| **Totaal lasten** | **147,0** | **77,1** | **95,8** |
| ***Baten*** | | | |
| Canonopbrengsten | 93,0 | 94,2 | 96,5 |
| Ontvangen afkoopsommen | 216,0 | 88,2 | 130,6 |
| Rente en overige baten | 4,9 | 6,2 | 6,3 |
| **Totaal baten** | **313,9** | **188,6** | **233,4** |
| **Resultaat voor bestemming reserves** | **166,9** | **111,5** | **137,7** |
| Dotatie reserves erfpacht | 167,9 | 88,3 | 119,8 |
| Onttrekking reserves erfpacht | -54,0 | -27,8 | -35,7 |
| **Subtotaal reserves erfpacht** | **113,8** | **60,6** | **84,1** |
| **Erfpacht resultaat** | **53,0** | **50,9** | **53,5** |

In het onderstaande wordt voor de erfpachtlasten, de erfpachtbaten en de mutaties aan de reserves weergegeven wat de verschillen zijn ten opzichte van de begroting.

De erfpachtlasten zijn € 18,7 miljoen hoger dan begroot, vooral vanwege hogere teruggave van afkoopsommen vanwege het beëindigen van erfpachtrechten en hogere afdrachten. De belangrijkste verschillen worden hieronder toegelicht:

- De afdrachten vanwege meerwaarde afkoopsommen is € 7,3 miljoen hoger dan gebudgetteerd vanwege:
  - € 4,1 miljoen hogere afdrachten aan het SFV, doordat het aantal splitsingen door woningcorporaties fors hoger is uitgevallen dan was begroot. Bij splitsingen wordt een nieuw tijdvak afgekocht. De afdracht aan het SFV had nog € 5,3 miljoen hoger kunnen zijn, als geen betaalregeling met de corporaties was afgesloten. Om corporaties tijdelijk een grotere financiële ruimte te geven, is afgesproken dat corporaties over 5 jaar de afkoopsom betalen, maar wel in die periode canon moeten voldoen;
  - € 1,9 miljoen hogere afdrachten aan het VEF, doordat er vanwege het ingaan van Bouwen aan de Stad 2 een hogere vergoeding is afgesproken als een corporatiewoning wordt verkocht;
  - € 1,4 miljoen hogere afdrachten naar de grondexploitatie en woningcorporaties onder andere vanwege specifieke afspraken uit de Algemeen Convenant Erfpacht (ACE) en afdrachten aan de grondexploitatie IJburg.
- De apparaatskosten zijn € 0,3 miljoen hoger dan was begroot. In 2011 is besloten om conform de meerjarenbegroting het budget met € 0,2 miljoen te verhogen;
- De overige lasten zijn € 0,5 miljoen hoger dan begroot, vooral vanwege het opnemen van een voorziening voor dubieuze debiteuren van € 1,2 miljoen, terwijl € 0,5 miljoen daarvoor is begroot;
- Hoeveel afkoopsommen terugbetaald worden vanwege het beëindigen van het erfpachtrecht is van te voren moeilijk in te schatten en is daarom niet begroot. Uiteindelijk is in 2011 € 11,2 miljoen aan afkoopsommen terugbetaald.

De erfpachtbaten zijn € 44,8 miljoen hoger dan begroot, vooral vanwege hogere ontvangen afkoopsommen. De verschillen zijn per volgnummer:

- De canonopbrengsten zijn € 2,3 miljoen hoger omdat bij de nieuwe uitgifte van erfpachtrechten en bij canonherziening einde tijdvak verhoudingsgewijs meer gekozen wordt voor canon dan voor afkoop en vanwege de betalingsregeling met de corporaties.
- Tevens is conform 2010 een bedrag van € 0,7 miljoen canonopbrengsten in mindering gebracht op de baten en toegevoegd aan de baten van het Food Center;
- De ontvangen afkoopsommen zijn € 42,4 miljoen hoger aangezien er meer nieuwe erfpachtrechten zijn uitgegeven dan in de begroting werd verwacht.

De mutaties in de reserves zijn € 23,5 miljoen hoger dan begroot, vooral omdat er meer afgekochte grondwaarde in de reserves wordt toegevoegd.

- Met de ontvangen afkoopsommen is de lening afgelost waarmee de grondwaarde van de afgekochte rechten is aangeschaft; de grondwaarde van de afgekochte rechten wordt daarmee toegevoegd aan de reserves. Aangezien er meer afkoopsommen zijn ontvangen is het bedrag waarmee de reserve afkoopsommen wordt verhoogd € 23,3 miljoen hoger dan is begroot.
- Het bedrag dat is toegevoegd aan de egalisatiereserve splitsingsunit (€ 0,4 miljoen) is € 0,2 miljoen hoger dan is begroot. De egalisatiereserve splitsingsunit is ingesteld om de kosten mee te voldoen die ontstaan om de nog aanwezige splitsingswerkzaamheden uit te voeren als het Convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen in 2020 is afgelopen. In 2011 is besloten om het resultaat van de splitsingsunit (€ 0,6 miljoen) met aftrek van de besparing (€ 0,2 miljoen) toe te voegen aan de egalisatiereserve splitsingsunit.

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 552 6111
Fax 020 552 6100
info@oga.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
**Ontwikkelingsbedrijf**

**Portefeuille Financiën en Bedrijfsvoering**
**Afdelingen Financieel Beleid en Controlling & Advies**

005 – 2012

Aan de wethouder voor de Grondzaken
t.a.v. de heer M. van Poelgeest
Stadhuis , Amstel 1
AMSTERDAM

| | |
|---|---|
| Datum | 8 juli 2011 |
| Ons Kenmerk | 2011-11490 |
| Behandeld door | [redacted] |
| Doorkiesnummer | 02[redacted] |
| Faxnummer | 02[redacted] |
| E-mail | |

Onderwerp Begroting 2012

Geachte heer van Poelgeest,

Hierbij bied ik u de Begroting 2012 van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam aan. Begroting 2012 is gebaseerd op een actualisatie van de Begroting 2011. Wat deze actualisatie concreet betekent, wordt in deze brief op hoofdlijnen toegelicht.
Voor de gemeente Amsterdam is het Ontwikkelingsbedrijf, zijnde de beheerder van het Vereveningsfonds en het erfpachtvermogen, van financieel groot belang. De in 2008 ontstane kredietcrisis, met vanaf 2009 zichtbare effecten op de vastgoedmarkt, raakt direct de projectenportefeuille van het Ontwikkelingsbedrijf. Door vraaguitval dienen de ambities in grondexploitatieplannen te worden bijgesteld, worden minder opdrachten verstrekt en lopen gronduitgiftes terug.
De huidige crisis heeft ook het inzicht opgeleverd – en de Commissie Wijntjes heeft dit nog eens bevestigd – dat een adequaat antwoord op een meerjarige negatieve stand van het Vereveningsfonds een andere vorm van fondsbeheer vergt. Een andere vorm waarin sprake is van meerdere "knoppen". Op moment van dit schrijven worden twee relevante "knoppen" nader uitgewerkt: sturing op kasstromen en aanvullende beheersmaatregelen, waaronder risicokwantificering en - beheersing.
Bedoeling is met deze nieuwe inzichten de huidige stand van de projecten, zoals deze o.a. nu in de Financiële Perspectieven 2012 staan weergegeven, te benaderen en te beoordelen. De resultaten zullen in september bij de begrotingbesprekingen 2012 tot bestuurlijke resultaten leiden.

**Begroting 2012: herformulering bestuurlijke doelstellingen**
Conform de wens van de Raad heeft het College verbetervoorstellen voor de Begroting 2012 gedaan die moeten leiden tot een beter leesbare begroting. Dit betekent dat de Begroting 2012 geordend is naar 76 geherformuleerde doestellingen en dat vervolgens alle begrotingsvolgnummers gekoppeld zijn aan één van deze doelstellingen. Het ging naast een inhoudelijk traject hierbij ook om een financieel-technisch traject. Immers, het be-

staande geheel van baten en lasten (i.c. alle geldstromen binnen de vastgestelde Begroting 2011) dient ook volledig gekoppeld te worden aan alle 76 bestuurlijke doelstellingen, waarbij de registratie bij Concern Financiën volledig overeenkomt met die bij de afzonderlijke beheerders.

Het ligt voor de hand dat het omvangrijke en diverse financiële bedrijf OGA in deze operatie flink betrokken is: de 13 bestaande OGA-producten zijn vertaald naar 16 vernieuwde producten en in de achterliggende periode aan 8 geactualiseerde bestuurlijke doelstellingen binnen 5 resultaatgebieden gekoppeld. Als gevolg van deze inhoudelijke herschikking dienden vervolgens de 65 begrotingsvolgnummers waar het OGA op "scoort" te worden verbonden aan deze nieuwe doelstellingen.
Het is begrijpelijk dat deze gehele exercitie ertoe heeft geleid dat Concern Financiën niet eerder dan eind mei de te hanteren formats voor de Begroting 2012 gefaseerd heeft kunnen aanleveren. Een en ander betekent, zoals eerder per brief is aangekondigd, voor het OGA dat niet op 1 juli maar op 8 juli de begroting 2012 wordt ingediend.

**Saldoverklaring actualisering 2010 en begroting 2011 per doelstelling**
De nieuwe indeling van de begroting naar doelstellingen maakt, dat ook de ontwikkeling van het saldo met ingang van deze begroting langs de weg van de doelstellingen wordt gevolgd: onderstaand schema presenteert deze cijfermatige ontwikkeling.
Het teken -/- staat voor: saldoverbetering.

| (bedragen x € 1 miljoen)<br>Doelstelling | Saldo 2011 | Wijziging actualisatie 2011 | Wijziging begroting 2012 | Totale wijziging | Saldo 2012 |
|---|---|---|---|---|---|
| 8.2 Amsterdam is vitaal , leefbaar en duurzaam | 0,0 | | | 0,0 | 0,0 |
| 9.1 Versterken en vernieuwen van de economische structuur van de metropoolregio Amsterdam | 0,3 | | | 0,0 | 0,3 |
| 10.4 Efficiënt en effectief uitvoeren van beheer, onderhoud en productontwikkelings-taken binnen de | -0,8 | 2,1 | -1,6 | 0,5 | -0,3 |
| 11.1 De metropoolregio Amsterdam groeit economisch sterk en duurzaam | 9,7 | -3,7 | -0,4 | -4,1 | 5,6 |
| 11.2 Amsterdam stabiliseert de CO2-uitstoot. In 2025 is de CO2-uitstoot met 40% verminderd ten opzichte van 1990 | 0,0 | | | 0,0 | 0,0 |
| 11.3 Gericht transformeren van gebieden en gebouwen in de metropoolregio | 0,0 | 1,3 | -0,8 | 0,5 | 0,5 |
| 11.4 Bevorderen van de toegankelijkheid en doorstroming op de Amsterdamse woningmarkt | 0,0 | 1,4 | -0,5 | 0,9 | 0,9 |
| 11.9 Realiseren van de plannen voor de stedelijke vernieuwing | -0,1 | | | 0,0 | -0,1 |
| Doelstelling n.v.t. : betreft Algemene dekkingsmiddelen | -51,3 | 3,9 | 3,1 | 7,0 | -44,3 |
| Totaal OGA | -42,3 | 5,0 | -0,2 | 4,8 | -37,5 |

1) Tabel bevat afrondingsverschillen van maximaal € 0,1 mln.

In het onderstaande worden de mutaties op hoofdlijnen (dus niet volledig sluitend) verklaard. Veelal gaat het hierbij om een financieel-technische toelichting; voor een meer inhoudelijke en meer gedetailleerde toelichting wordt verwezen naar achterliggend Deel 1.

*Doelstelling 10.4: Efficiënt en effectief uitvoeren van beheer, onderhoud en productontwikkelingstaken binnen de ruimtelijke sector*
De Actualisatie 2011 toont een verslechtering van € 2,1 miljoen ten opzichte van de vastgestelde begroting. Deze wordt in hoofdzaak verklaard doordat in de Actualisatie bij het Food Center een incidentele correctie (voor een bedrag van € 1,7 miljoen) is aangebracht. Deze correctie houdt in dat ten laste van het OGA-resultaat incidenteel een bedrag van € 1,7 miljoen is gebracht ter compensatie van rentederving over de reserve Herstructurering Food Center gedurende 2009 en 2010 (van oorspronkelijk € 20 miljoen). In de Begroting 2012 vervalt deze correctie. Daarnaast dalen de inkomsten uit werken in opdracht als gevolg van een daling van de tarieven met 2%, zoals afgestemd binnen de OnwikkelingsAlliantie.

*Doelstelling 11.1: De metropoolregio Amsterdam groeit economisch sterk en duurzaam*
In de Actualisatie verbetert het saldo ten opzichte van de vastgestelde begroting met € 3,7 miljoen. Dit komt voornamelijk doordat:
- voor een bedrag van € 1,3 miljoen minder uren dan oorspronkelijk begroot vanuit het Bestuurlijk Jaarplan aan deze doelstelling wordt doorbelast;
- in de Actualisatie 2011 het saldo inzake studentenhuisvesting is overgeheveld naar doelstelling 11.4, waardoor hier een voordeel ontstaat van € 1,4 miljoen;
- het opnemen van de baten voor het beheer van de panden Noord-Zuidlijn (voordeel van € 0,6 miljoen) en het overhevelen van het budget voor de planvorming van grootstedelijke projecten (voor een bedrag van € 0,3 miljoen) naar het Verdelingsvoorstel 2012.
- In de begroting 2012 verbetert het saldo (met € 0,4 miljoen) vooral door lagere lasten aanjagen woningbouwregie.

*Doelstelling 11.3: Gericht transformeren van gebieden en gebouwen in de metropoolregio Amsterdam*
De stijging van het saldo in de Actualisatie 2011 ten opzichte van de Begroting 2011 met € 1,3 miljoen wordt met name veroorzaakt door de incidentele prioriteit voor het gemeentebrede transformatieteam (van € 1,0 miljoen).
In de Begroting 2012 is de incidentele prioriteit voor het gemeentebrede transformatieteam komen te vervallen (€ 1,0 miljoen) en is de toekenning van de prioriteit voor de kantorenloods (van € 0,5 miljoen) verwerkt.

*Doelstelling: 11.4 Bevordering van de toegankelijkheid en doorstroming op de Amsterdamse woningmarkt*
Door de bij doelstelling 11.1 genoemde verschuiving inzake studentenhuisvesting ontstaat in de Actualisatie 2011 bij deze doelstelling een verslechtering van het saldo van € 1,4 miljoen. Dit bedrag wordt gedoteerd aan de reserve studentenhuisvesting en bestaat uit een incidentele prioriteit 2011 van € 1 miljoen en structurele prioriteit van € 0,4 miljoen.
In de begroting 2012 verbetert het resultaat met € 0,5 miljoen, omdat de incidentele prioriteit van € 1 miljoen komt te vervallen en in 2012 een incidentele prioriteit van € 0,5 miljoen wordt gedoteerd aan de reserve studentenhuisvesting.

*Algemene dekkingsmiddelen*
In de Actualisatie 2011 zijn de baten Erfpacht met € 4,4 miljoen ten opzichte van Begroting 2011 naar beneden bijgesteld. De grootste mutatie betreft het effect van dalende afkoopsommen (deze zijn bijna gehalveerd) waardoor ook sprake is van minder renteopbrengsten op achterblijvende betalingen van afkoopsommen (voor een bedrag van € 3,9 miljoen).
De saldoverslechtering tussen de Actualisatie 2011 en begroting 2012 van € 3,1 miljoen wordt vooral veroorzaakt door de leningfondsrente die met ingang van 2012 een ¼ procentpunt hoger wordt dan in 2011. De combinatie van dit hogere rentepercentage en toegenomen canonbetalende grondwaarde mutaties in 2011 (met € 16,6 miljoen) doet de rentelasten met € 3,2 miljoen stijgen.

**Heroverwegingen 2011 - 2014**
Voor zowel begrotingsjaar 2011 als ook 2012 staan gemeentelijke diensten en bedrijven voor omvangrijke bezuinigingsopgaven. Zo dient OGA (exclusief de Projectbureaus) bovenop de reeds gerealiseerde besparing van € 2 miljoen in het kader van Inzet op Herstel in 2011 op de bedrijfsvoering structureel € 1,7 miljoen te besparen en in 2012 nog eens structureel € 0,7 miljoen. Ook voor de jaren 2013 en 2014 is reeds besloten over besparingen op de bedrijfsvoering; het gaat bij het OGA om € 265.000 respectievelijk circa € 210.000.

De omvang van de bezuinigingen maakt, dat deze niet zonder verlies aan arbeidsplaatsen kan worden gerealiseerd. In 2010 heeft de OGA-directie moeten besluiten tot het opheffen van de afdeling Procesbegeleiding bewoners. Ook in de voorliggende begroting is bedrijfsbreed sprake van een forse daling van de formatie. Om de besparingen te realiseren is bedrijfsbreed als uitgangspunt voor de salarisbegroting gehanteerd: de feitelijke bezetting op 1 april is de norm (en dus niet de toegestane formatie). Door dit uitgangspunt is de formatie afgenomen ten opzichte van de vastgestelde begroting 2011 van circa 405 naar 375 fte. Binnen de portefeuille Projecten doet de grootste daling zich voor: de portefeuille telt in de Actualisatie 20 formatieplaatsen minder (van 132 naar 112 fte).

Daarnaast is voorjaar 2011 door de Directie besloten de apparaatskostenbegroting van "onderop" realistisch op te bouwen en daarbij als werkdefinitie voor de materiële budgetten een sober uitvoeringsniveau te hanteren. Deze opdracht, tezamen met het Collegebesluit van 29 juni 2010 – waarin de apparaatskosten met ingang van de begroting 2012 apart inzichtelijk dienen te worden gemaakt, ongeacht wijze van dekking – hebben geleid tot volledig herijkte apparaatskosten voor zowel de Actualisatie 2011 als de Begroting 2012.
Onderstaand overzicht schetst op hoofdlijnen de ontwikkeling in het saldo van de apparaatskosten ten opzichte van de vastgestelde Begroting 2011, waarbij de baten zijn voorzien van een – teken.

| Omschrijving | Begroting 2011 | Actualisatie 2011 | Begroting 2012 |
|---|---|---|---|
| totaal lasten | 40.429.648 | 42.624.182 | 42.015.922 |
| totaal baten | -3.339.806 | -2.769.462 | -3.582.183 |
| saldo | 37.089.842 | 39.854.721 | 38.433.739 |

*Toelichting apparaatskosten: van Begroting 2011 naar Actualisatie 2011*
Het saldo in de Actualisatie 2011 toont ten opzichte van het saldo in de Begroting 2011 een stijging van € 2,8 miljoen. Dit wordt veroorzaakt door de volgende mutaties:

- een structurele daling van de salariskosten met -/- € 1,4 miljoen;
- in het kader van realistisch ramen een incidenteel budget voor externe inhuur van € 0,5 miljoen ter vervanging van langdurig zieken;
- verhoging ICT-budget als gevolg van onvermijdelijke aanpassingen aan Planex (met € 0,3 miljoen) en diverse kleinere neerwaartse aanpassingen (met € 0,1 miljoen);
- diverse mutaties in materiële budgetten met een kostenverhogend effect van € 0,3 miljoen (voor o.a. – vooruitlopend op de goedgekeurde prioriteit 2012 - € 150.000 voor onvermijdelijke taxatiekosten);
- schrappen van geraamde maar niet te realiseren opbrengsten uit detacheringen in het kader van de opgeheven afdeling Procesbegeleiding Bewoners (hetgeen leidt tot een nadeel van € 0,6 miljoen).

Daarnaast zijn de volgende financieel-technische factoren verwerkt (voor een totaalbedrag van € 2,3 miljoen):

- nominale aanpassing leidt tot een stijging van € 0,7 miljoen terwijl de kapitaallasten dalen met € 0,2 miljoen door het uitstellen van begrote ICT-investeringen;
- conform de Circulaire zijn bepaalde materiële kosten van Bureau Erfpacht niet meer direct als productkosten in de begroting verwerkt, maar eerst afzonderlijk als apparaatskosten geraamd die vervolgens worden doorberekend aan het product Erfpacht. Deze "omweg" leidt tot een stijging van de apparaatskosten met circa € 0,8 miljoen;
- corrigeren van een negatieve uitgavenpost van € 1,0 miljoen bij ICT ten behoeve van een juiste doorbelasting van uren naar projecten. Deze correctie heeft geen effect op het OGA-saldo (maar doet het onderdeel apparaatskosten binnen de begroting wel stijgen met € 1 miljoen).

*Toelichting apparaatskosten: van Actualisatie 2011 naar Begroting 2012*
Het saldo van de apparaatskosten daalt in de begroting 2012 ten opzichte van de Actualisatie 2011 met € 1,4 miljoen. Dit wordt veroorzaakt door de volgende financieel-technische factoren (die tezamen leiden tot een kostenverlaging van -/- € 0,2 miljoen):

- verwerken nominale aanpassingen voor een bedrag van € 0,8 miljoen;
- wegvallende incidentele uitgaven voor externe inhuur en raming uitstroom medewerkers (als gevolg van reorganisaties) waardoor een kostenverlaging optreedt van € 1 miljoen;
- realistisch en sober begroten leidt tot een verlaging van diverse materiële budgetten voor een totaalbedrag van € 0,4 miljoen.
- herijking van de huisvestingslasten leidt per saldo tot een positief resultaat van € 0,8 miljoen. Dit komt vooral door de uithuizing van DICT en inhuizing van DRO. Indien in de toekomst de huisvesting gecentraliseerd wordt, komen zowel deze uitgaven als ook deze inkomsten voor het OGA te vervallen en komt het positief resultaat ten bate van de Algemene Dienst.

**Opgedane inzichten bij invulling taakstelling 2012**

*Frictiekosten*

De Kadernota 2012 vermeldt (op pagina 17) dat de dienstakken verantwoordelijk zijn voor de frictiekosten die samenhangen met boventalligheid tot een maximum van 5% van de personele lasten en voor het eerste jaar van boventalligheid van medewerkers. De OGA-directie heeft om meerdere redenen grote moeite met deze opstelling.

De eerste reden is dat de bestuurlijke basis achter deze budgettaire ingreep wordt gemist. Wij kennen geen afzonderlijk bestuurlijk voorstel waarin deze 5% onderbouwd aan het College is voorgesteld en ook geen herkenbaar afzonderlijk besluit waaruit blijkt dat het College hiermee heeft ingestemd. Bij het OGA zou het op jaarbasis gaan om een frictie van € 1,3 miljoen. De impact van deze (nieuwe) aanpak is in combinatie met de huidige taakstellingen en onvermijdelijke reorganisaties dermate groot, dat dit grote consequenties heeft voor de prestaties van OGA en dus ook over de mate waarin (beleids-) doelstellingen kunnen worden gerealiseerd.

Het OGA heeft helaas als gevolg van het moeten opheffen van een afdeling recente ervaringen met frictiekosten: het gaat gauw om grote bedragen en bemiddeling van boventallige medewerkers naar andere werkgevers is tijdrovend en niet in alle gevallen direct succesvol.

Het OGA heeft ten opzichte van de formatie 2011 haar personele bezetting teruggebracht met circa 32 fte's. Verdere verlaging van de capaciteit zal niet zonder effect op doelstellingen kunnen worden gerealiseerd.

*Flexwerken*

Gemeentebreed is er een business case flexwerken opgesteld. Het OGA is als "ontvangende" organisatieonderdeel flink betrokken bij dit ingrijpende traject. Het gaat hierbij om bijzondere ingrepen en activiteiten die zijn ondergebracht in een afzonderlijke projectorganisatie en buiten de reguliere begroting vallen. In tegenstelling tot eerdere verwachtingen gaat het hierbij niet om kosten die voor activering in aanmerking komen, maar op jaarbasis dienen te worden gedekt. In voorliggende begroting is nog geen budget voor dit project geraamd. Dit betekent dat in het kader van de jaarrekening 2011 het OGA de gemaakte kosten over 2010 (€ 240.000) tezamen met die over 2011 zal declareren bij de 'Business case Flexen' ter compensatie van de overschrijding die zich anders voordoet bij het OGA.

*Tarieven en tarievenstructuur*

Met ingang van begrotingsjaar 2011 hanteert het OGA lagere externe tarieven. Dit, om te voorkomen dat het bedrijf uit een toch al slinkende markt wordt verdrongen. Bij de opstelling van de geactualiseerde begroting is gebleken dat de gemiddelde kostprijzen van de afdelingen ten opzichte van de externe tarieven een negatieve marge laten zien. Daarnaast doen er zich verschillen tussen afdelingen voor.

De tarieven in 2012 op een kostendekkend niveau krijgen vraagt om een stijging met 4%. Voor het jaar 2012 geldt echter de afspraak met PMB, IBA en DRO om de tarieven te verlagen teneinde de lastendruk op het Vereveningsfonds te verlichten. Facilitair Werken in het kader van gebiedsontwikkeling komt na tariefsverlaging in de Begroting 2012 uit op een berekend verlies van € 0,65 miljoen. Facilitair Werken OGA-breed leidt in 2012 tot een positief resultaat van € 0,3 miljoen.

Op dit moment speelt binnen de gemeente het vraagstuk hoe om te gaan met winstmarges in de tarieven; winstmarges die nu gerealiseerd worden ten koste van bijvoorbeeld het Vereveningsfonds. Daarnaast is er de noodzaak tot meer inzicht in de tariefstructuur binnen OGA (in verband met verschillen tussen afdelingen en behoefte aan nadere analyse van de overheadtoerekening). Bedoeling is dit najaar de resultaten van deze ontwikkelingen beschikbaar te hebben.

*Transformatie*
In 2011 is er incidenteel € 1 miljoen beschikbaar gesteld voor transformatie. In 2012 (en verder) is er in voorliggende begroting geen budget voor transformatie begroot. Voor onder meer de uitvoering van de leegstandsverordening en de aangenomen moties ("datingsite" actueel houden, handleiding transformatie maken en actueel houden, actieve communicatie over alle besluiten, instrumenten en producten, voorbereiden leegstandsgesprekken, leegstandsbeheervormen, taxatiekosten, juridische kosten) is niets begroot en is het budget van de kantorenloods ontoereikend.
Daarnaast is op de Staf van 4 juli 2011 een notitie besproken waarin een gemeentebreed afwegingskader voor de inzet in transformatieprojecten wordt voorgesteld. Het uitvoeren van deze regietaak op de transformatie en het in (beperkte mate) dekken van de proceskosten voor concrete transformaties vergen ook inzet van middelen.
Voorzichtigheidshalve ramen wij de totale kosten voor deze punten (Gemeentelijk transformatieteam, incl. leegstandsverordening, regie op transformatie, proceskosten transformatie) op € 1 miljoen. Deze kosten kunnen gedekt worden uit het AIF-budget van € 5 miljoen en/of ten laste worden gebracht van het erfpachtresultaat.

**Bedrijfsvoering**
*Afronding verbeterprogramma OGA Financieel gefundeerd*
Het College heeft bij de besluitvorming over de Rekening 2010 ingestemd met het onder voorwaarden stoppen met het verzwaarde toezicht op OGA met ingang van 2011. Het ging hierbij om de volgende voorwaarden:
- OGA rapporteert in 2011 via de P&C producten aan het College over de voortgang van de onderdelen van OFG die eind 2010 nog niet volledig op groen staan;
- ACAM op te dragen om in 2011 een vervolg op de eindtoets uit te voeren op de resterende onderdelen van het OFG-programma en hierover te rapporteren voor het zomerreces zodat het College deze rapportage kan betrekken bij de begrotingsbespreking 2012 in september a.s.

Bij de 8-maandsrapportage zal het OGA verslag doen van de voortgang over de onderwerpen die in 2011 nog specifieke aandacht behoeven. Het gaat dan om de onderwerpen: Interne Controle, managementinformatie Verwerving & Beheer en Risicomanagement. De inzichten en bevindingen van de ACAM zullen hierbij als basis dienen.

*DICT*
Bij OGA draait een aantal met elkaar verweven grote (concern) systemen zoals Hermes, OGAGIS, Planex en Key2Finance. Uitval van deze systemen kan tot productieverlies van enkele dagen leiden. Het technisch applicatiebeheer ligt bij de Dienst ICT (DICT). Het kwaliteitsniveau van de serviceverlening van de DICT is van kritisch belang.
Al vanaf 2010 is er met veel directieaandacht van OGA en DICT - en een directe lijn naar de gemeentesecretaris - projectmatig gewerkt aan het verbeteren van de technische infrastructuur bij OGA en de beheerprocessen bij DICT. Alle inspanning heeft niet de verbe-

tering gebracht die verwacht werd. Dit werd duidelijk vanuit een meting die samen met de ACAM op de 'verbeterde' omgeving uitgevoerd is. In 2011 is de problematiek rond DICT concernbreed aangepakt, waarbij geconstateerd werd dat de situatie nog ernstiger was dan vermoed. Dit leidt opnieuw tot een verbetertraject waarvan de planning tot minimaal eind 2012 doorloopt. In dat verbetertraject wordt een aantal belangrijke onderdelen van de technische infrastructuur gestandaardiseerd, uitgebreid en verbeterd om performance problemen structureel op te lossen.

Ingegeven vanuit de taakstelling voor huisvesting, is het OGA bezig met het implementeren van het flexconcept. Alhoewel er nog onderzoeken afgerond moeten worden, bestaat de kans dat het implementeren van dat flexconcept vertraagd wordt door ICT belemmeringen.
De resultaten bij het OGA passen in het algemene beeld dat de stadsbrede DICT risicoanalyses hebben opgeleverd. Vooralsnog blijven de risico's rond de continuïteit van de OGA-systemen aanwezig. Niet alleen de risico's in de beschikbaarheid van de systemen, maar ook het risico van grote financiële tegenvallers om de huidige omgevingen draaiende te houden.

Door de crisissituatie binnen de DICT is het project Basis ICT ernstig vertraagd. Belangrijke en noodzakelijke ontwikkelingen voor de werkplekken zijn aangehouden in de verwachting dat de Basis ICT versneld uitgerold zou worden binnen OGA. Dat heeft geen doorgang gevonden waardoor OGA naar alternatieven heeft moeten kijken om bijvoorbeeld het thuiswerken mogelijk te maken. Het kunnen thuiswerken is een belangrijke voorwaarde voor het kunnen flexen binnen ons kantoor. De verwachting is dat de tweede helft van 2011 gebruikt wordt voor het realiseren van alternatieven. Het is de verwachting dat OGA pas in 2013 voorzien zal worden van een nieuwe generieke Amsterdamse werkplek. Het beeld is dat het nieuwe werken concept pas dan vanuit de ICT goed ondersteund kan worden.

*Implementatieplan VEF*
Het College wil komen tot een stelsel van afspraken waarmee het Vereveningsfonds robuust en beheersbaar wordt en een periode van laagconjunctuur kan opvangen. De basis voor deze afspraken vormt de bestuurlijke reactie op het rapport van de commissie Wijntjes dat door de gemeenteraad op 1 juni 2011 is vastgesteld.
Het Implementatieplan stroomlijnt het proces waarlangs de aanbevelingen van Wijntjes verder geconcretiseerd worden en zal vóór de zomer aan het College voor besluitvorming worden aangeboden.
Overigens is dit plan breder dan alleen Wijntjes. Ook de acties die al vorig jaar zijn ingezet in het kader van het gezond maken van het Vereveningsfonds worden er in opgenomen. Daarnaast krijgen de diverse adviezen van Deloitte en ACAM een plaats.
Sommige acties impliceren een fundamentele verandering in houding bij betrokkenen, omdat er anders dan tot nu toe moet worden ingespeeld op een nieuwe ruimtelijk- economische werkelijkheid. Daarbij zal de komende tijd – naast de reeds besloten beheersingsmaatregelen - vooral de nadruk worden gelegd op het concretiseren van het sturen op kasstromen in plannen en op fondsniveau op basis van realistische afzetprognoses en het op orde brengen van het Grondexploitatiebeheer. Oefening in de praktijk is daarbij

noodzakelijk en dat proces zal zeker enkele jaren vergen. Planeigenaren, betrokken diensten en fondsbeheerder zullen in dat leerproces samen moeten optrekken.

Het doel van dit implementatieplan is een proces te organiseren waarin de adviezen uit de diverse rapporten worden uitgewerkt en gemonitord. Dit moet uiteindelijk leiden tot een stelsel van afspraken over het Vereveningsfonds dat er voor zorgt dat de opzet en uitvoering van ruimtelijke plannen verlopen binnen de programmatische en financiële kaders die het bestuur heeft vastgelegd.
Het is goed om te benadrukken dat met dit plan de stand van het fonds op zichzelf niet rooskleuriger wordt. Wel wordt voorkomen dat in de toekomst zulke enorme schokken in de stand van het fonds optreden zoals we in de afgelopen jaren hebben gezien. De implementatie van de aanbevelingen moet ervoor zorgen dat we voortaan sneller op een crisis kunnen reageren, en dat de impact van een crisis minder groot zal zijn. Om onze ruimtelijke ambities waar te kunnen (blijven) maken, is een gezond en robuust Vereveningsfonds niet voldoende.
De omstandigheden op de vastgoed- en financieringsmarkt zijn dermate veranderd, dat de hele werkwijze van gebiedsontwikkeling op de schop gaat. De stad moet zoeken naar nieuwe manieren van planvorming, nieuwe investeringsmodellen, een centralere positie van de klant en andere samenwerkingsvormen. Dit wordt opgepakt in het kader van het traject hervormingsagenda ruimtelijke ontwikkelstrategie.
Het OGA rapporteert periodiek over de voortgang van de uitvoering van het Implementatieplan via de 4- en 8 maandsrapportage.

Met vriendelijke groet,

Drs. J.J.D. Hagendoorn
Directeur Gemeente Amsterdam Ontwikkelingsbedrijf

Versie 1.0
8 juli 2011

Ontwikkelingsbedrijf
Gemeente Amsterdam

# Begroting 2012

# Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

# Inhoudsopgave

LEESWIJZER 5

BEGELEIDENDE BRIEF 7

DEEL 1: BEGROTING 2012 OGA TEVENS BIJDRAGE AAN DE GEMEENTEBEGROTING 17

***1.1 OVERZICHT DOELSTELLINGEN PER (SUB) RESULTAATGEBIED 19***

***1.2 RESULTAATGEBIED MILIEU EN WATER 21***
1.2.1 Ontwikkelingen en beleidskaders 21
1.2.2 Doelstelling Amsterdam is vitaal, leefbaar en duurzaam 21
1.2.2.1 Hoe gaan we het maatschappelijk effect bereiken? 21
1.2.2.2 Bodemcoördinatie, Grondbank en Nazorg: Wat gaan we ervoor doen? 21
1.2.2.3 Wat mag het kosten? 23
1.2.2.4 Prioriteiten en posterioriteiten 23
1.2.2.5 Mutaties 23
1.2.2.6 Risico's 23

***1.3 ECONOMIE EN HAVEN 24***
1.3.1 Ontwikkelingen en beleidskaders 24
1.3.2 Doelstelling: n.v.t. 24
1.3.3 Wat mag het kosten? 24

***1.4 FACILITAIR EN BEDRIJVEN 25***
1.4.1 Welk maatschappelijk effect willen we bereiken? 25
1.4.2 Ontwikkelingen en beleidskaders 25
1.4.2.1 Opdrachtnemer gebiedsontwikkeling: wat gaan we ervoor doen? 25
1.4.2.2 Advies en makelaardij gemeentelijk vastgoed: Wat gaan we ervoor doen? 27
1.4.2.3 Food Center: Hoe gaan we het maatschappelijk effect bereiken? 30
1.4.2.4 Wat gaan we ervoor doen? 30
1.4.2.5 Wat mag het kosten? 32
1.4.2.6 Prioriteiten en posterioriteiten 33
1.4.2.7 Totaaloverzicht Product Facilitair Werken: Wat mag het kosten? 33

***1.5 STEDELIJKE ONTWIKKELING 35***
1.5.1 Ontwikkelingen en beleidskaders 35
1.5.2 Doelstelling: De metropoolregio Amsterdam groeit economisch sterk en duurzaam 36
1.5.2.1 Hoe wordt het maatschappelijk effect bereikt? 36
1.5.2.2 Wat gaan we ervoor doen? 37
1.5.2.3 Risico's 38
1.5.2.4 Bestuurlijk Jaarplan: Hoe wordt het maatschappelijk effect bereikt? 39
1.5.2.5 Wat gaan we ervoor doen en wat mag het kosten? 39
1.5.2.6 Prioriteiten en posterioriteiten 42
1.5.2.7 Mutaties 42
1.5.2.8 Risico's 42
1.5.3 Doelstelling: Amsterdam stabiliseert de CO2-uitstoot. In 2025 is de CO2-uitstoot met 40% verminderd ten opzichte van 1990 43
1.5.3.1 Hoe wordt het maatschappelijk effect bereikt? 43
1.5.3.2 Wat gaan we ervoor doen? 43
1.5.3.3 Wat mag het kosten? 44
1.5.3.4 Prioriteiten en posterioriteiten 44
1.5.3.5 Mutaties 44
1.5.4 Doelstelling: Gericht transformeren van gebieden en gebouwen in de metropoolregio Amsterdam 44

1.5.4.1 Hoe wordt het maatschappelijk effect bereikt? 44
1.5.4.2 Wat gaan we ervoor doen? 45
1.5.4.3 Wat mag het kosten? 46
1.5.4.4 Prioriteiten en posterioriteiten 46
1.5.4.5 Mutaties 46
1.5.4.6 Risico's 46
1.5.5 Doelstelling: Bevorderen van de toegankelijkheid en doorstroming op de Amsterdamse woningmarkt 47
1.5.5.1 Hoe wordt het maatschappelijk effect bereikt? 47
1.5.5.2 Wat gaan we ervoor doen? 47
1.5.5.3 Wat mag het kosten? 48
1.5.5.4 Prioriteiten en posterioriteiten 48
1.5.5.5 Mutaties 49
1.5.5.6 Risico's 49
1.5.6 Doelstelling: Realiseren van plannen voor de stedelijke vernieuwing 49
1.5.6.1 Hoe wordt het maatschappelijk effect bereikt? 49
1.5.6.2 Wat gaan we ervoor doen? 50
1.5.6.3 Wat mag het kosten? 50
1.5.6.4 Prioriteiten en posterioriteiten 51
1.5.6.5 Mutaties 51
1.5.6.6 Risico's 51

***1.6 ALGEMENE DEKKINGSMIDDELEN 53***
1.6.1 Ontwikkelingen en beleidskaders 53
1.6.2 Erfpacht 53
1.6.2.1 Wat gaan we ervoor doen? 53
1.6.2.2 Wat mag het kosten? 54
1.6.2.3 Prioriteiten en posterioriteiten 55
1.6.2 4 Mutaties 55
1.6.3 Apparaatskosten OGA 58
1.6.4 Risico's 59

***1.7 RESERVES, VOORZIENINGEN EN INVESTERINGEN PER RESULTAATGEBIED 62***
1.7.1 Milieu en Water: Reserves, voorzieningen en investeringen 62
1.7.2 Stedelijke ontwikkeling: Reserves, voorzieningen en investeringen 62
1.7.3 Facilitair en bedrijven: Reserves, voorzieningen en investeringen 71
1.7.4 Algemene dekkingsmiddelen: Reserves, voorzieningen en investeringen 72

***1.8 SPECIFIEKE ONDERWERPEN 74***
1.8.1 Financiën 74
1.8.1.1 Nominale aanpassingen Actualisatie 2011/Begroting 2012 ongewijzigd beleid 74
1.8.1.2 P-net 74
1.8.1.3 Leningen en garanties 74

DEEL 2: BIJDRAGE AAN VERPLICHTE PARAGRAFEN 75

***2.1 RISICOPARAGRAAF 77***
2.1.1 Inleiding 77
2.2 Risicomanagement primaire processen: methodiek en aandachtspunten 2012 77
2.3 Risicomanagement bedrijfsvoering: methodiek en aandachtspunten 2012 79

***2.2 ONDERHOUD VAN KAPITAALGOEDEREN 80***

***2.3 VERBONDEN PARTIJEN 81***

***2.4 BEDRIJFSVOERING OGA 83***
2.4.1 Inleiding 83
2.4.2 OGA Financieel Gefundeerd (OFG) 83
2.4.3 Informatie en communicatie-technologie 83

DEEL 3: BIJLAGEN EN TOELICHTINGEN 85

3.1 KERNCIJFERS BEGROTING 87
3.2 KOLOMMENSTAAT LASTEN EN BATEN 89
3.3 BEGROTINGSMUTATIES 91
3.4 OVERZICHT RESERVES EN VOORZIENINGEN 93
3.5 ROUTINEMATIGE EN NIET ROUTINEMATIGE INVESTERINGEN 95
3.6 MEERJARENOVERZICHT KAPITAALLASTEN 97
3.7 SUBSIDIESTAAT 101
3.8 RENTE REKENING-COURANT 102
3.9 EMU-SALDO 103
3.10 OVERZICHT SPECIFIEKE UITKERINGEN 104
3.11 GROTE ICT-PROJECTEN 105
3.12 RESTERENDE RISICO'S 107
3.13 KERNGEGEVENS P&O 108
3.14 APPARAATSKOSTEN – PERSONEELSKOSTEN, EXTERNE INHUUR, INBESTEDING EN UITBESTEDING 109
3.15 APPARAATSKOSTEN – TOTAALOVERZICHT 110
3.16 LEGES EN LOKALE HEFFINGEN 111
3.17 (MEERJARIGE) VERWERKING PRIORITEITEN EN POSTERIORITEITEN IN DE ROMPBEGROTING 2012 112

# 1.6 Algemene dekkingsmiddelen

Maatschappelijk effect
Naast de algemene uitkeringen uit het Gemeentefonds, specifieke uitkeringen en doeluitkeringen van het rijk zijn andere belangrijke inkomsten voor de gemeente: leges, belastingopbrengsten, de resultaten van de haven en de opbrengsten van het erfpachtstelsel. De centrale stad en de stadsdelen investeren jaarlijks honderden miljoenen euro's ten behoeve van de grondexploitatie. Deze investeringen worden terugverdiend door gronduitgifte in erfpacht. De meerwaarde erfpacht komt ten goede van de gemeenschap.

## 1.6.1 Ontwikkelingen en beleidskaders

De vraag naar uit te geven grond is sterk afhankelijk van investeringsbereidheid van marktpartijen (waaronder corporaties), de rentestand en de koopkrachtontwikkeling. De overheid heeft daar maar beperkt invloed op.

In Amsterdam wordt alle bouwrijpe grond in erfpacht uitgegeven. Bureau Erfpacht van het OGA koopt alle uitgegeven erfpachtrechten van de stadsdelen en de Centrale Stad. De betaalde grondwaarde is voor de stadsdelen en de Centrale Stad een opbrengst die wordt gebruikt om de kosten van het bouwrijp maken van grond te dekken. Bureau Erfpacht financiert de aankoop van de grondwaarden met leningen bij het Leningfonds van de Gemeente Amsterdam.
De erfpachter betaalt canon of een afkoopsom als vergoeding voor het gebruik van de grond.

Vanaf 2008 zijn de erfpachters door de kredietcrisis terughoudender geworden met tussentijdse afkoop van erfpachtcanon en met erfpachtwijzigingen. Naar verwachting zet deze ontwikkeling zich door in 2012. Het niveau van de te realiseren afkoopsommen is, evenals het verwachte niveau van nieuwe gronduitgiftes, voor 2012 dan ook naar beneden bijgesteld.

Als gevolg van de inzakkende woningmarkt worden minder corporatiewoningen verkocht, waardoor de opbrengsten uit bestemmingswijziging (van huur naar koop) lager uitvallen. Als gevolg hiervan worden voor 2012 lagere erfpachtinkomsten voorzien, zowel voor de Algemene Dienst als voor de afdracht aan het Stimuleringsfonds.

## 1.6.2 Erfpacht

### 1.6.2.1 Wat gaan we ervoor doen?

Bureau Erfpacht van het OGA heeft de volgende missie:
*Bureau Erfpacht houdt het erfpachtstelsel actief in stand en bevordert de maatschappelijke acceptatie van het stelsel om de waardestijging van de grond ten gunste van de stad Amsterdam te laten komen.*

Bureau Erfpacht streeft naar een transparant, eenduidig uitvoerbaar en efficiënt erfpachtstelsel. Daarom wordt het erfpachtbeleid jaarlijks geëvalueerd en wordt ingespeeld op veranderende ontwikkelingen en signalen uit de praktijk van het erfpachtbeheer. Bureau Erfpacht heeft de volgende visie:
*Bureau Erfpacht wordt een ketengerichte organisatie die op innovatieve wijze en via draagvlak zorgt voor het optimaal beheer van erfpachtrechten en regie op het erfpachtvermogen.*

De visie van Bureau Erfpacht is concreet gemaakt door diverse acties en projecten te benoemen in 2011 en 2012.

- Capaciteit wordt vrijgemaakt om nieuwe Algemene Bepalingen voor te bereiden om in te spelen op maatschappelijke ontwikkelingen zoals die rond de hypotheekverstrekking. Bureau Erfpacht zal hierbij het overleg met externe partners (makelaars, notarissen, banken en consumenten) intensiveren.
- In 2012 worden de resultaten van een klanttevredenheidsonderzoek gebruikt om beter in te spelen op de maatschappelijke behoeften.

- Om de verkoop van corporatiewoningen te stimuleren is onder het convenant *Verkoop sociale huurwoningen* een "vijver" gecreëerd met daarin 55.000 gesplitste corporatiewoningen. Om

het grote aantal splitsingen van erfpachtrechten te verwerken is er een centrale uitvoeringsorganisatie.

- In 2012 wordt het automatiseringssysteem Hermes verder ontwikkeld om de beheerprocessen verder te automatiseren en te digitaliseren *(zie voor specificatie paragraaf 1.7 'Reserves, voorzieningen en investeringen).*
- Bureau Erfpacht wil de kennis bij erfpachters en de maatschappelijke acceptatie van het erfpachtstelsel bevorderen met brochures, mailingen over het erfpachtstelsel en digitale vormen van communicatie, waaronder de verbeterde erfpachtsite www.amsterdam.nl/erfpacht. Daarnaast werkt Bureau Erfpacht aan meer transparantie voorafgaand aan een canonherziening, onder andere via de website en middels voorlichtingsavonden voor erfpachters.
  In 2012 wordt dit beleid van actieve communicatie om erfpacht als instrument meer bekendheid te geven voortgezet, met nadruk op het hoe en waarom van erfpacht in Amsterdam.
  Tevens worden cursussen en bijeenkomsten over onderwerpen rond erfpacht(beheer) georganiseerd voor medewerkers binnen de ruimtelijke sector en voor van woningcorporaties, makelaars, het notariaat en projectontwikkelaars.

### 1.6.2.2 Wat mag het kosten?

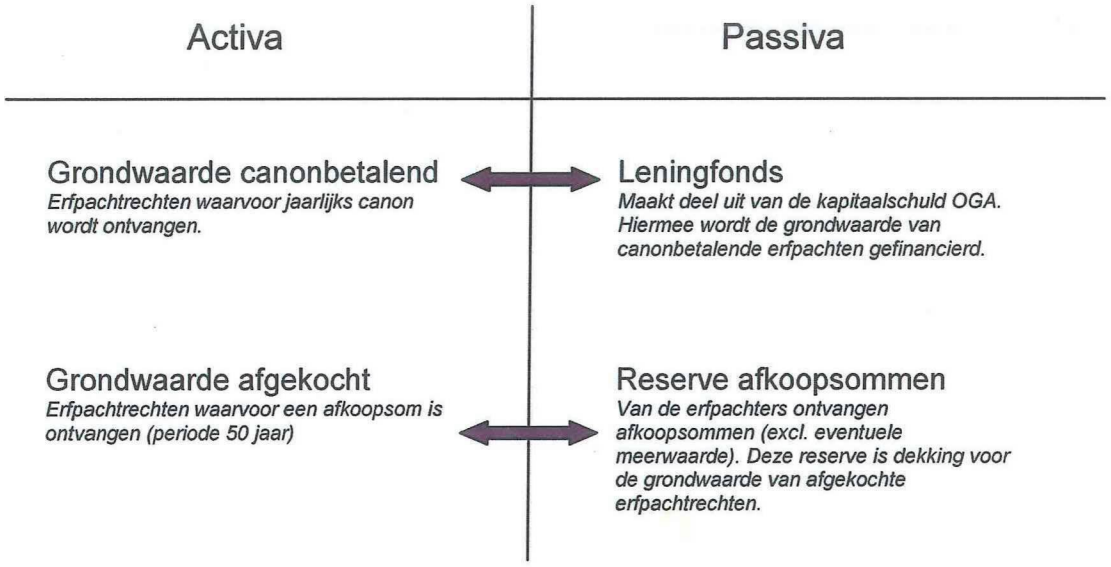
Het resultaat van het erfpachtstelsel wordt bepaald door de ontwikkeling van canon- en meerwaardeopbrengsten, verminderd met de uitvoeringskosten. Het resultaat voor 2011 is in de actualisatie naar beneden bijgesteld van € 50,9 miljoen naar € 47,6 miljoen, omdat de renteopbrengsten lager worden ingeschat dan was begroot. Het resultaat in 2012 en verdere jaren is lager dan in 2011, dit komt vooral omdat de leningfondsrente met ingang van 2012 een ¼ procentpunt hoger is dan in 2011. Dit zorgt voor € 3,2 miljoen hogere kosten.

| Bedragen x € 1 miljoen | Begroting 2011 | Actualisatie 2011 | Begroting 2012 | Begroting 2013 | Begroting 2014 | Begroting 2015 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Lasten** | **165,5** | **164,4** | **178,9** | **176,1** | **228,4** | **209,7** |
| Romp | 77,1 | 76,4 | 84,3 | 82,8 | 101,0 | 95,5 |
| Verdeelvoorstel | | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,2 |
| Reserves (toevoegingen) | 88,3 | 87,8 | 94,4 | 93,2 | 127,2 | 114,0 |
| **Baten** | **216,3** | **211,9** | **224,1** | **221,1** | **274,3** | **256,7** |
| Romp | 188,6 | 183,9 | 191,9 | 191,8 | 228,0 | 217,0 |
| Verdeelvoorstel | | | | | | |
| Reserves (onttrekkingen) | 27,8 | 28,1 | 32,2 | 29,3 | 46,3 | 39,7 |
| **Saldo** | **50,9** | **47,6** | **45,2** | **45,0** | **45,9** | **47,0** |

De grondwaarde van in erfpacht uitgegeven gronden is een indicator voor de hoogte van de canon en de hoogte van de afkoopsommen die in de toekomst wordt ontvangen. De grondwaarde groeit de komende jaren vooral vanwege nieuwe uitgiften van € 5,3 miljard in 2011 naar € 6 miljard in 2015.

| Bedragen x € 1 miljoen | Begroting 2011 | Actualisatie 2011 | Begroting 2012 | Begroting 2013 | Begroting 2014 | Begroting 2015 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Boekwaarde afgekochte rechten | 4.336,4 | 4.370,4 | 4.477,4 | 4.603,5 | 4.758,6 | 4.907,1 |
| Boekwaarde canonbetalende rechten | 998,5 | 1.001,0 | 1.019,0 | 1.047,9 | 1.077,8 | 1.114,3 |
| Totale boekwaarde erfpachtgronden | 5.334,9 | 5.371,4 | 5.496,4 | 5.651,4 | 5.836,4 | 6.021,4 |

*Erfpachtsystematiek:*
In Amsterdam wordt alle bouwrijpe grond in erfpacht uitgegeven. Bureau Erfpacht van OGA koopt alle uitgegeven erfpachtrechten van de stadsdelen en de Centrale Stad. De betaalde grondwaarde is voor de uitgevende partij een opbrengst in de grondexploitatie.
Bureau Erfpacht financiert de aankoop van de grondwaarden met leningen bij het Leningfonds van de gemeente Amsterdam en met de afkoopsommen. De erfpachter betaalt canon of een afkoopsom als vergoeding voor het gebruik van de grond.




De grondwaarde van de erfpachtrechten, waarvoor jaarlijks canon wordt ontvangen, van de erfpachter wordt gefinancierd met leningen bij het 'Leningfonds van de gemeente Amsterdam'. De grondwaarde die door de erfpachters zijn afgekocht, worden gefinancierd met de afkoopsommen die gedoteerd zijn aan de reserve afkoopsommen.

### 1.6.2.3 Prioriteiten en posterioriteiten

De kosten voor onafhankelijke externe taxateurs (onder meer bij canonherzieningen einde tijdvak) vertonen een sterke en onvermijdbare stijging. Door gerechtelijke uitspraken worden extra kwaliteitseisen gesteld aan taxatieprocedures, waardoor taxateurs hogere tarieven per woning vragen. Het budget van Bureau Erfpacht voor taxatiekosten is € 50.000. Bureau Erfpacht heeft het eerste kwartaal van 2011 al meer dan € 100.000 aan taxatiekosten uitgegeven. Prognose is dat dit eind 2011 circa € 200.000 zal bedragen. De verwachting is dat deze ontwikkeling zich de komende jaren voort gaat zetten. Op basis van dit inzicht heeft Bureau Erfpacht structureel € 150.000 extra budget aangevraagd voor taxatiekosten.

### 1.6.2 4 Mutaties

| Bedragen x € 1 miljoen | Begroting 2011 | Actualisatie 2011 | Begroting 2012 | Begroting 2013 | Begroting 2014 | Begroting 2015 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Lasten*** | | | | | | |
| Rente en afschrijvingen | 42,8 | 42,1 | 45,3 | 46,3 | 47,7 | 48,8 |
| Afdrachten | 22,8 | 22,2 | 27,2 | 24,3 | 41,3 | 34,7 |
| Apparaatskosten Erfpachtbedrijf | 9,0 | 8,9 | 8,4 | 8,9 | 8,9 | 8,9 |
| Overige lasten | 2,6 | 3,4 | 3,6 | 3,4 | 3,2 | 3,2 |
| Gerestitueerde afkoopsommen beëindigde rechten | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| **Totaal lasten** | **77,1** | **76,6** | **84,5** | **82,9** | **101,2** | **95,7** |
| ***Baten*** | | | | | | |
| Canonopbrengsten | 94,2 | 93,9 | 94,2 | 94,6 | 96,4 | 98,6 |
| Ontvangen afkoopsommen | 88,2 | 87,8 | 94,4 | 93,2 | 127,2 | 114,0 |
| Overige baten | 6,2 | 2,1 | 3,2 | 4,0 | 4,4 | 4,4 |
| **Totaal baten** | **188,6** | **183,9** | **191,9** | **191,8** | **228,0** | **217,0** |
| **Resultaat voor bestemming reserves** | **111,4** | **107,3** | **107,4** | **108,9** | **126,8** | **121,3** |
| Dotatie reserves erfpacht | 88,3 | 87,8 | 94,4 | 93,2 | 127,2 | 114,0 |
| Onttrekking reserves erfpacht | -27,8 | -28,1 | -32,2 | -29,3 | -46,3 | -39,7 |
| **Subtotaal reserves erfpacht** | **60,6** | **59,7** | **62,3** | **63,9** | **80,9** | **74,3** |
| **Erfpacht resultaat** | **50,9** | **47,6** | **45,2** | **45,0** | **45,9** | **47,0** |

*Actualisatie 2011 versus Begroting 2011*
Het resultaat van Bureau Erfpacht voor 2011 wordt in de actualisatie bijgesteld van € 50,9 miljoen naar € 47,6 miljoen. De factoren die ten grondslag liggen aan de verlaging van € 3,3 miljoen zijn:

- *Rente en afschrijvingen*: in de Actualisatie 2011 zijn de kapitaalslasten, rekening houdend met de totale canonbetalende grondwaarde op de balans van het OGA en het rentepercentage van het leningfonds, met € 0,7 miljoen naar beneden bijgesteld;
- *Afdrachten*: de totale afdrachten aan de fondsen en grondexploitaties dalen met € 0,6 miljoen:
  - *Vereveningsfonds:* deze afdracht is afhankelijk van de eenmalige bijdrage die de corporaties betalen bij verkoop van een sociale huurwoning. In de actualisatie is dit bedrag met € 0,7 miljoen naar beneden bijgesteld;
  - *Grondexploitaties en overige:* deze afdracht is afhankelijk van de specifieke afspraken die voor Grondexploitaties of met andere partijen worden gemaakt. In de Actualisatie 2011 is rekening gehouden met een totale bijdrage van € 1 miljoen aan de Grondexploitaties Hamerstraatgebied, Oosterdokseiland en IJburg. In de Actualisatie 2011 wordt ook rekening gehouden met vrijval van € 0,9 miljoen. Dit bedrag is de bijdrage voor de realisatie van de maatschappelijke opvang in het voormalig stadskantoor aan het Kennedyplantsoen uit 2009. Per saldo wordt in de Actualisatie 2011 de afdracht aan grondexploitaties en overige met € 0,1 miljoen naar boven bijgesteld.
- *Overige lasten:* onder deze categorie vallen onder andere de kosten van taxaties, opmaken van akten, het splitsen van corporatierechten van te verkopen corporatiewoningen en dotatie aan voorziening dubieuze debiteuren. Deze kosten stijgen in de Actualisatie 2011 met € 0,7 miljoen. Oorzaken van deze stijging zijn:
  - extra taxatiekosten van € 0,15 miljoen (prioriteit 2012);
  - extra splitsingskosten van € 0,22 miljoen vanwege toegenomen splitsingsaanvragen in het kader van Bouwen aan de Stad 2;
  - gerealiseerde taakstelling van € 0,36 miljoen.
- *Canoninkomsten:* in de Actualisatie 2011 zijn deze inkomsten in verband met het lager uitgifteniveau van canonbetalende rechten in 2010 met € 0,3 miljoen naar beneden bijgesteld.
- *Ontvangen afkoopsommen:* in verband met het lager uitgifteniveau van afgekochte rechten zijn de afkoopsommen in de Actualisatie 2011 met € 0,3 miljoen naar beneden bijgesteld.
- *Overige opbrengsten:* de baten zijn in de Actualisatie 2011 met € 4,1 miljoen naar beneden bijgesteld. Deze baten omvat mede de rente op te laat ontvangen afkoopsommen en rekening courant rente. De bijstelling van de baten wordt veroorzaakt doordat:
  - in de Begroting 2011 geen rekening was gehouden met dalende renteopbrengsten (van in totaal € 3,9 miljoen). Deze daling is ontstaan door een vermindering van ontvangen afkoopsommen, waardoor ook de renteopbrengsten op te laat ontvangen afkoopsommen zijn afgenomen. Daarnaast is ook geen rekening gehouden met een lagere rekening courant rente;
  - in de projectontwikkelaarsregelingen, die voorgaande jaren zijn afgesproken met de erfpachters, niet is opgenomen dat er BTW verschuldigd is over de rente. Aangezien de overeenkomsten met de erfpachters niet meer aangepast kunnen worden, moet de gemeente de BTW als rentederving opnemen. In 2011 gaat het om € 0,4 miljoen. Met ingang van april 2011 is de projectontwikkelaarsregeling zodanig aangepast, dat ook BTW over de rente in rekening gebracht wordt;
  - de administratieve vergoedingen die corporaties betalen voor het splitsen van woningen onder het convenant Verkoop sociale huurwoningen met € 0,2 miljoen stijgen. De opbrengsten van de splitsingen stijgen vanwege de grotere splitsingsaantallen die verwacht worden in het kader van Bouwen aan de Stad 2.
- *Dotatie reserve erfpacht:* de dotatie aan de reserve afkoopsommen is met € 0,3 miljoen naar beneden bijgesteld. Dit staat in relatie met de daling van ontvangen afkoopsommen. Daarnaast wordt vanaf de Actualisatie 2011 niet meer jaarlijks € 0,2 miljoen aan de egalisatiereserve splitsingsunit gedoteerd. Per saldo wordt € 0,5 miljoen minder gedoteerd.
- *Onttrekking reserve erfpacht:* de onttrekking aan de reserve afkoopsommen is met € 0,3 miljoen toegenomen. Deze onttrekking betreft de afdrachten aan de algemene dienst, de fondsen en de bijdragen aan de Grondexploitaties / overige diensten.

*Begroting 2012 versus Actualisatie 2011*
Het begroot resultaat 2012 van Bureau Erfpacht is € 45,2 miljoen; dat is € 2,4 miljoen lager dan de Actualisatie 2011. De belangrijkste oorzaken van deze verlaging zijn:

- *Rente en afschrijvingen*: de leningfondsrente die met ingang van 2012 ¼ procentpunt hoger wordt dan in 2011. De combinatie van hoger rentepercentage en toegenomen canonbetalende grondwaarde in 2011 (€ 16,6 miljoen toename) laten de rentelasten met € 3,2 miljoen stijgen;
- *Afdrachten*: De totale afdrachten aan de fondsen en grondexploitaties stijgen met € 5,0 miljoen:
  - *Stimuleringsfonds Volkshuisvesting:* deze afdracht is afhankelijk van het aantal canonherzieningen van de corporatiewoningen. Naar verwachting daalt dit bedrag in 2012 (t.o.v. 2011) met € 2,3 miljoen van € 16,8 naar € 14,5 miljoen;
  - *Vereveningsfonds:* conform de afspraken van *Bouwen aan de Stad 2* gaat met ingang van 2012 de bijdrage per woning (die de corporaties betalen bij verkoop van een sociale huurwoning) omhoog van circa € 3.000 naar € 8.000. Vanwege deze ontwikkeling gaat de afdracht met € 6,4 miljoen omhoog in 2012 en verder;
  - *Grondexploitaties en overige:* vanaf de Actualisatie 2011 wordt rekening gehouden met een totale bijdrage van € 1 miljoen aan de Grondexploitaties Hamerstraatgebied, Oosterdokseiland en IJburg. In de actualisatie wordt dit vrijwel gecompenseerd door de vrijval van middelen (€ 0,9 miljoen) voor de realisatie van de maatschappelijke opvang in het voormalig stadskantoor aan het Kennedyplantsoen uit 2009. Per saldo wordt in de Begroting 2012 de afdracht aan grondexploitaties en overige met € 0,9 miljoen naar boven bijgesteld.
- *Apparaatskosten:* in de Begroting 2012 dalen deze kosten met € 0,5 miljoen in verband met lagere doorbelasting van overheadkosten.
- *Overige lasten:* deze kosten stijgen in de Begroting 2012 met € 0,2 miljoen, omdat extra 2 fte wordt aangenomen om de toegenomen aantal splitsingen in het kader van Bouwen aan de Stad 2 aan te kunnen. In 2013 wordt de extra capaciteit ten behoeve van splitsingen afgebouwd..
- *Canoninkomsten:* de canoninkomsten stijgen vanaf 2012 jaarlijks licht vanwege de indexatie en de uitgifte van nieuwe canonbetalende rechten. In Begroting 2012 stijgen de canoninkomsten met € 0,3 miljoen;
- *Ontvangen afkoopsommen:* vanwege economisch herstel stijgen deze inkomsten in Begroting 2012 met € 6,6 miljoen van 93,9 miljoen naar € 94,4 miljoen.
- *Overige opbrengsten:* de baten (waaronder rente op te laat ontvangen afkoopsommen en rekening courant rente) zijn in de Begroting 2012 met € 1,1 miljoen naar boven bijgesteld, omdat:
  - de rekening-courantopbrengsten met € 0,3 miljoen en rente op afkoopsommen door economisch herstel met € 0,84 miljoen stijgen;
  - in de projectontwikkelaarsregelingen die voorgaande jaren zijn afgesproken met de erfpachters geen BTW over de rente in rekening is gebracht. Hierdoor is in Begroting 2012 sprake van een rentederving van € 0,2 miljoen;
  - de administratieve vergoedingen die corporaties betalen voor het splitsen van woningen met € 0,2 miljoen stijgen. De opbrengsten van de splitsingen stijgen vanwege de grotere splitsingsaantallen die verwacht worden in het kader van Bouwen aan de Stad 2.
- *Dotatie reserve erfpacht:* de dotatie aan de reserve afkoopsommen is met € 6,6 miljoen gestegen. Dit staat in relatie met de stijging van ontvangen afkoopsommen in de Begroting 2012.
- *Onttrekking reserve erfpacht:* de onttrekking aan de reserve afkoopsommen is met € 4,1 miljoen toegenomen, omdat:
  - de afdracht aan het Vereveningsfonds met € 6,4 miljoen toeneemt, door stijging van de bijdrage per woning bij verkoop van sociale huurwoningen;
  - de afdracht aan het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting met € 2,3 miljoen afneemt, door minder afkoopsommen bij de corporatiewoningen.

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 254 4111
Fax 020 254 4110
info@oga.amsterdam.nl



Gemeente Amsterdam
**Ontwikkelingsbedrijf**

**Portefeuille Financiën en Bedrijfsvoering**
**Afdeling Planning & Control**

Het College van B&W
t.a.v. de Wethouder voor de Grondzaken
de heer M. van Poelgeest
Postbus 202
1001 AE Amsterdam

| | |
|---|---|
| Datum | 11 april 2013 |
| Ons Kenmerk | 2013-2643 |
| Behandeld door | [redacted] |
| Doorkiesnummer | [redacted] |
| E-mail | [redacted]rdam.nl |
| Onderwerp | Jaarverslag en Jaarrekening 2012 van Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam |

Geachte heer Van Poelgeest,

Hierbij bied ik u het Jaarverslag en de Jaarrekening over 2012 van mijn bedrijf aan. In deze begeleidende brief wordt op een aantal belangrijke onderwerpen nader ingegaan.

**Omgeving OGA**

Ook het jaar 2012 kenmerkte zich voor OGA door veel drukte en hectiek, zowel binnen de gemeentelijke organisatie, als daarbuiten. Zoals in de volgende paragraaf wordt uitgewerkt heeft de zich verdiepende (vastgoed)crisis grote impact gehad op de mogelijkheden van de gemeente om de gestelde doelen in het kader van de gebiedsontwikkeling te behalen. De financiële grenzen van het Vereveningsfonds komen nu in zicht.
Hoewel de zich verdiepende crisis de mogelijkheden in de gebiedsontwikkeling heeft beperkt, heeft het OGA de mogelijkheden op het gebied van transformatie die zich voordoen benut. Voorbeelden hiervan zijn de Kantorenstrook Amstel III, het kantoorpand Nispa wat omgezet wordt naar 330 studenteneenheden, de realisatie van een Oogziekenhuis in een kantoorpand aan de Heltenheuvelweg en de projecten in Westpoort waar een Holiday Inn, het Meininger hotel en N2 hotelappartementen zijn gerealiseerd.
Daarnaast zijn door het leveren van maatwerk complexe dossiers of vlot getrokken of zichtbaar verder gebracht; projecten in Oostpoort, Parkstad, Food Center Amsterdam en de tender Overhoeks zijn fraaie resultaten, net als studentenhuisvesting en zelfbouw. De gebiedsontwikkeling stagneert maar waar kansen zijn worden ze gepakt.
Amsterdam heeft zich pro-actief opgesteld om de verwachte bezuinigingen vanuit "Den Haag" op te kunnen vangen. Dit heeft geleid tot de start van het programma "Amsterdam Financieel Gezond". Onderdeel daarvan was *1Stad1Opgave*, een bezuinigingsprogramma met een besparingsopgave van € 120 miljoen. Op de Cluster Ruimte & Economie (R&E) rust in dat kader een directe taakstelling van € 25 miljoen (te behalen door herorganisatie van de Cluster, waar ook alle stadsdelen bij betrokken zijn).

Naast deze taakstelling is de Cluster R&E ook betrokken bij het realiseren van een besparing van € 12 miljoen op het inkoopproces op het gebied van Grond-, Weg- en Waterbouw, het parkeerbeleid (€ 15 miljoen) en de huisvesting (€ 6 miljoen). In de B&W-vergadering van 15-1-2013 is besloten om het deel infrastructuur / openbare ruimte / verkeer ten bedrage van € 8,5 miljoen over te hevelen van opdracht 5/6 naar opdracht 7/8. Velen binnen de Cluster R&E en daarbuiten hebben zich ingezet om de bestuurlijke opdrachten uit te werken. Belangrijke basis voor de herorganisatie binnen de Cluster R&E is de herijking van de bestuurlijke bevoegdheden die voortkomt uit de verwachte overgang van stadsdelen naar bestuurscommissies in 2014. De uiteindelijke verdeling van bevoegdheden zal medebepalend zijn voor de vormgeving van de Cluster R&E en de mogelijkheden die dat biedt voor de gewenste ontdubbeling en besparingen.

De werkzaamheden aan de modernisering van het erfpachtstelsel hebben veel inzet gevraagd. De maatschappelijke druk die bestaat naar aanleiding van het feit dat erfpachters bij de canonherziening aan het einde van hun erfpachttijdvak worden geconfronteerd met onverwachte forse canonstijgingen en een aantal specifieke erfpachtdossiers leidde tot de bestuurlijke wens de mogelijkheden van een gemoderniseerd erfpachtsysteem te onderzoeken. Het doel van de modernisering is te komen tot een efficiënt, transparant, klantgericht en daarmee toekomstbestendig erfpachtstelsel in onze stad. Op dit moment wordt gewerkt aan de uiteindelijke uitwerking van nieuwe Algemene Bepalingen voor erfpacht. Dit is een ingewikkeld proces, waarvan wordt verwacht dat in 2013 de bestuurlijke besluitvorming zal worden afgerond. De aanpassing van het stelsel zal in de komende jaren vorm worden gegeven in een implementatietraject.

**EindejaarsRAG en de stand van het Vereveningsfonds**

*Beeld EindejaarsRAG in Rekening 2012*
De rekening 2012 bevat het cijferbeeld zoals dat uit het EindejaarsRAG 2012 naar voren komt, inclusief de toepassing van de bestuurlijk besloten systematiek inzake het treffen van planspecifieke en generieke voorzieningen.
Het EindejaarsRAG is de optelsom en analyse van de grondexploitaties in Amsterdam, zoals opgenomen in het Vereveningsfonds en het Stimuleringsfonds. Het bevat een momentopname op basis van de veranderingen in grondexploitaties tot nu toe en een vooruitblik op basis van verwachte economische ontwikkelingen.
Aan de ene kant groeit Amsterdam met 10.000 inwoners per jaar, is er een grote druk op de woningmarkt en blijven de stad en de regio bedrijven aantrekken. Aan de andere kant zien we kantoren leegstaan, dalen de prijzen op de koopwoningmarkt, verminderen de corporaties en andere marktpartijen nog steeds hun investeringen en daalt het consumentenvertrouwen.
Ondanks de druk op de Amsterdamse woningmarkt zien we dit niet vertaald in toenemende initiatieven voor nieuwbouw en ook niet in de afzet van bouwrijpe grond. Eerder is sprake van teruggang.

Deze situatie maakt het nodig om anders naar het EindejaarsRAG te kijken. Het EindejaarsRAG 2012 geeft niet alleen informatie over de actualisering van de grondexploitaties en de risico's, maar gaat ook gepaard met een stevig pakket van maatregelen.
Bepaald wordt welke projecten dusdanig zeker zijn of vergevorderd dat het afmaken in het belang van iedereen is. Een lijst met projecten is opgesteld die ter besluitvorming wordt voorgelegd.

Wij vinden het verstandig om daarnaast de focus te leggen op het uitgeven van de gronden die bouwrijp zijn, onder de voorwaarde dat er geen nieuwe proceskosten worden gemaakt.
Ten slotte blijven plannen over waar de komende vier jaar geen uitgiftes worden verwacht. Hiervan is het voorstel om deze plannen 'on hold' te zetten. Ook hiervoor vragen wij bestuurlijke besluitvorming.

Aan de zekere plannen werken we door met een kleinere organisatie, in lijn met de lagere productie. Deze verandering heeft een grote impact op de organisatie van projecten. Het gaat dan niet alleen om de inrichting van de centraal gecoördineerde uitgifte, maar ook om een focus op gronduitgiftes op de korte termijn en het bevriezen van plannen voor de iets langere termijn. Omdat we het werken met een kleinere organisatie al willen inzetten vanaf 1 mei, zal dit, na een overgangsperiode, per 1 juli het begin zijn van dalende proceskosten in het Vereveningsfonds.
Dit leidt tot frictiekosten elders. De vermindering van de apparaatskosten in de ruimtelijke sector zal grote personele consequenties hebben bij de meest betrokken diensten, te weten OGA, PMB, DRO en IBA.
Daarom vraag ik nadrukkelijk ook aandacht voor de personele kant van een dergelijke ingreep. Veel mensen hebben met grote toewijding aan de ruimtelijke ontwikkeling van de stad gewerkt en zullen op zoek moeten naar ander werk.
De effecten van leegloop bij deze diensten die niet door middel van andere werkzaamheden kunnen worden opgevangen, zullen in samenhang met de bezuinigingen uit 1S1O en de reorganisatie die hiermee samenhangt worden bezien.

Uit het EindejaarsRAG blijkt dat de verwachte grondprijsrisico's en afzetrisico's over de totale portefeuille een groot effect hebben op de zogenoemde Weerstandnorm.
Afhankelijk van het gekozen scenario is voor de Algemene Reserve een negatief resultaat berekend van tussen de € 133 miljoen en € 244 miljoen ultimo 2012 en tussen de € 110 miljoen en € 243 miljoen over 10 jaar.

Deze resultaten vragen opnieuw om stevig ingrijpen. Ik stel daarom een stevig pakket van maatregelen voor. Een eerste doorrekening van het voorgestelde pakket van maatregelen laat zien dat de stand van de Algemene Reserve binnen vier jaar tijd weer boven nul is te brengen. Hetzelfde geldt voor de Weerstandsnorm. Om hierover meer zekerheid te bieden is preciezere doorrekening van de maatregelen en hun effecten nodig. Het College is reeds bezig met de uitwerking en de voorbereiding van de voorgestelde maatregelen zodat bij een positief oordeel van uw Raad meteen doorgepakt kan worden.

De uitwerking van de maatregel kasstroomsturing op kavelniveau en de aanpalende maatregelen worden nader uitgewerkt in april 2013.
Er is gekozen voor een indeling in drie categorieën plannen (voortzetten, inzet op acquisitie intensiveren en "on hold").
Binnen deze categorieën plannen wordt het onderhanden werk per kavel beoordeeld en daarop gebaseerd worden keuzes gemaakt om werk eventueel te verschuiven tussen de categorieën. De verwachting is dat afhankelijk van de financiële analyses er een aantal kavels "on hold" zal worden gezet. Daarmee nemen de Voorzieningen (generiek en planspecifiek) en proceskosten af.
Over het resultaat van de uitwerking wordt aan het College en aan de Raad gerapporteerd bij de bestuurlijke behandeling van de Rekening op respectievelijk 9 april en 15/16 mei.
Bij de behandeling van de Rekening 2012 in de Raad zijn de concrete effecten op het Vereveningsfonds geraamd. Over de voortgang wordt vervolgens gerapporteerd in de

Voortgangsrapportage van de Fondsbeheerder bij de Begrotingsbehandeling in september en bij het eerstvolgende reguliere Planning & Controlmoment van de 8 maandsrapportage.
Over de implementatie van de veranderingen zal ik u regelmatig rapporteren. Het lijkt mij ook verstandig de Regeling Risicovolle Projecten een geactualiseerd vervolg te geven voor het Vereveningsfonds: nu de meeste adviezen van de commissie Wijntjes zijn geïmplementeerd is het zaak de scope te wijzigen naar de snelheid waarmee organisatorische wijzigingen worden doorgevoerd, proceskosten worden verminderd, inkomsten worden verzekerd en uiteindelijk de risico's kleiner worden.

*Analyse*
De gevolgen van de economische crisis zijn in 2010 aanleiding geweest tot het inzetten van het verbeterprogramma Vereveningsfonds, waar een bedrag van rond de € 900 miljoen mee was gemoeid. Dit verbeterprogramma werd opgevolgd door de adviezen van de Commissie Wijntjes, waarvan de belangrijkste waren de planhorizon te beperken tot tien jaar, de omvang van de plannen te verkleinen tot de daadwerkelijk in uitvoering zijnde delen en over te gaan op het sterk sturen op kosten en opbrengsten om zo een sluitende kasstroom te bewerkstelligen. OGA heeft aanvullend een uitgavenstop geïntroduceerd voor plannen zonder uitvoerende partij. Deze inzet leidde er in de Rekening over 2011 toe dat de stand van de Algemene Reserve van het Vereveningsfonds verbeterde van minus € 200 miljoen in 2010 naar een minus € 72 miljoen in rekening 2011.
In 2012 heeft de crisis zich verder verdiept. In de tweede helft van het jaar is Nederland geconfronteerd met sterk dalende woningprijzen (met een meer dan evenredig negatief effect op de te realiseren grondprijzen). De problematiek werd mede gevoed door maatregelen in het Regeerakkoord die een structureel minder goede uitgangspositie voor de financierbaarheid van koopwoningen opleveren, terwijl deze tegelijkertijd de investeringskracht van corporaties inperken.

Bij doorzetten van de tot op heden gevolgde systematiek treden ingrijpende gevolgen voor de grondexploitaties op, en dus ook voor de Rekening van OGA over 2012. Doorgaan met de huidige plannen, faseringen en programmering hebben in 2012 als direct gevolg dat:

- per saldo de negatieve plannen, inclusief IJburg, de Algemene Reserve doen verslechteren met € 124 miljoen;
- op basis van de verder verslechterende vooruitzichten, lagere afzetverwachtingen en lagere geprognosticeerde grondprijzen, de voorziening voor generieke risico's voor alle verlieslatende plannen met € 117 miljoen wordt verhoogd naar € 287 miljoen;
- de stand van de Algemene Reserve van het Vereveningsfonds daalt tot -/- € 238 miljoen bij het behoedzame scenario

Doorrekening van het behoedzaam scenario voor de ontwikkeling van grondprijzen en afzetvolume laat in het model van de Weerstandsnorm over een periode van 10 jaar echter een negatief perspectief zien: bij ongewijzigd beleid uitgaande van de keuze voor een behoedzaam scenario koerst het fonds op een negatief resultaat van € 232 miljoen. Dit geeft aan dat er onvoldoende middelen zijn om – rekening houdend met risico's en onzekerheden – de 86 grondexploitaties binnen het eigen financiële kader van het fonds af te ronden.

*Inhoudelijke acties 2012*
In 2012 is een accent gelegd bij het borgen en daadwerkelijk binnenhalen van de verwachte opbrengsten. Dat is gebeurd door meer ruimte te creëren voor maatwerkafspraken op projectniveau en door het initiëren van overleggen gericht op het realiseren van opbrengsten en het versnellen van het ontwikkelproces en besluitvorming: mandjesoverleggen, het zogenaamde 'scrummen' en het Versnellingsloket. Ook in de 6-wekelijkse voortgangsgesprekken met projectdirecteuren, eveneens geïnitieerd in 2012, is het onderwerp standaard geagendeerd.

Daarnaast zijn de maatregelen zoals geformuleerd door Wijntjes verder uitgewerkt. Er is gewerkt aan het 'knippen' van de grondexploitaties van Sloterdijk, Bijlmerpark en IJburg. Het financiële effect van het opknippen is groot. Daarnaast is de bouwportemonnee afgeschaft en zijn de plannen kleiner dan € 5 miljoen overgedragen aan de Stadsdelen.
Als onderdeel van de aangepaste planning- en controlcyclus[1] is de eerste Voortgangsrapportage Fondsbeheer besproken tijdens de begrotingsbehandeling in september. Daarin rapporteert de Fondsbeheerder over de stand van zaken met betrekking tot de kasstroomsturing en over de aanvragen van de proceskosten voor de projectbureaus. De verslechtering van de prognoses van marktvraag en marktprijs die tot de voorgestelde beheersmaatregel en aanpalende maatregelen heeft geleid, manifesteerde zich in de tweede helft van het jaar, dus na het verschijnen van de Voortgangsrapportage Fondsbeheer en in de periode waarin nieuwe scenario's werden ontwikkeld.

De introductie van de maatregel kasstroomsturing op kavelniveau gaat samen met een organisatie-aanpassing gericht op plankostenreductie, kostenreductie en de versterking van de onderhandelingspositie van de gemeente en van de gemeentelijke acquisitie. Hiermee stapt de gemeente over van het in financiële zin mogelijk maken van de gewenste programmering, naar het op kavelniveau invullen van de financieel mogelijke programmering. Dit, in combinatie met een daling van de grondprijzen en het actief verkopen van de grote voorraad bouwrijpe grond, zal het risicoprofiel van de in uitvoering zijnde planvoorraad gelijktijdig zichtbaar verlagen, waarmee ook het structurele tekort van de weerstandsnorm wordt verminderd.

Als ambtelijk fondsbeheerder heb ik binnen mijn mogelijkheden en in aanvulling op de systematiek van het Vereveningsfonds reeds in voorgaande jaren ook nu een bij de huidige situatie passend maatregelenpakket opgesteld om de verwachte negatieve standen te voorkomen dan wel te verminderen.
Bij het EindeJaarsRAG 2012 zal ik deze voorstellen eerst aan u, wethouder Grondzaken voorleggen met het verzoek deze door te geleiden naar College en Raad. Mijn verwachting is dat dit maatregelenpakket een substantieel positief effect zal hebben op relevante indicatoren in en rond het Vereveningsfonds.

**Financiële uitkomsten Rekening**

*Resultaat OGA*
Het financiële resultaat van OGA in de rekening 2012 bedraagt € 18,9 miljoen positief.

[1] *Waarin bijvoorbeeld geen plaats meer is voor het lenteRAG en de Financiële Perspectieven, maar wordt toegewerkt naar een stevig eindejaarsRAG (het vroegere HerfstRAG).*

Dit is € 5,9 miljoen lager dan de 8-maandsbegroting 2012. De resultaatsverslechtering ten opzichte van de 8-maandsbegroting is voornamelijk te verklaren door een lager resultaat Erfpacht van € 3,6 miljoen. Daarnaast heb ik op een aantal bijzondere posten afboekingen moeten doen (zie bijlage 1 bij deze brief).
Onderstaand overzicht toont de opbouw van dit resultaat ten opzichte van de cijfers van de, naar aanleiding van de bij de 8-maandsrapportage 2012, gewijzigde en bestuurlijk vastgestelde begroting.

| | | Begroting 8-maands | Realisatie 2012 | Verschil |
|---|---|---|---|---|
| Facilitair en Bedrijven | Bureau Gemeentelijke Huisvesting | 1,31 | 1,56 | 0,25 |
| Facilitair en Bedrijven | Overig beheer vastgoed en werken in opdracht | 1,14 | 0,21 | -0,94 |
| Algemene dekkingsmiddelen | Erfpacht | 40,76 | 37,13 | -3,62 |
| | **ten bate van saldo** | **43,21** | **38,90** | **-4,31** |
| | Vaststelling jaarrekening 2011 | -0,80 | -0,84 | -0,04 |
| | Bouwleges splitsingen | -0,50 | -0,90 | 0,00 |
| Economie en Haven | Glasvezel | 0,27 | 0,27 | -0,00 |
| Stedelijke Ontwikkeling | Doelstelling 11.1: De stad groeit | 13,00 | 9,46 | -3,54 |
| Stedelijke Ontwikkeling | Doelstelling 11.3: Doorstroming op de woningmark | 0,92 | 0,92 | 0,00 |
| Stedelijke Ontwikkeling | Doelstelling 11.5: Transformatie | 5,60 | 5,94 | 0,34 |
| Algemene dekkingsmiddelen | Frictiekosten | 0,12 | 0,49 | 0,38 |
| Algemene dekkingsmiddelen | Bijzondere lasten OGA 2012 | 0,00 | 4,44 | 4,44 |
| | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | **ten laste van saldo** | **18,40** | **19,98** | **-1,57** |
| | **Resultaat OGA** | **24,81** | **18,92** | **-5,88** |

Op hoofdlijnen worden in het onderstaande de afwijkingen van het resultaat ten opzichte van de 8-maandsbegroting 2012 toegelicht:

- Het resultaat van Bureau Gemeentelijke Huisvesting (BGH) is € 0,25 miljoen beter uitgekomen. Enerzijds vielen de onderhoudskosten van de beheerde panden € 1,7 miljoen lager uit dan geraamd door betere prijsafspraken met onderhoudsleveranciers en doordat de eigenaren van de door BGH gehuurde panden worden aangesproken voor die onderhoudskosten, die voor hun rekening dienen te komen. Daarnaast bleken voor 2012 geraamde onderhoudswerkzaamheden niet te hoeven worden uitgevoerd. Anderzijds bleek dat de frictiekosten van BGH als gevolg van ontruimingen en verhuizingen niet, hoewel zo was afgesproken, bij DMC konden worden gefactureerd, met als gevolg een resultaatverslechtering van € 1,45 miljoen.
- Het resultaat van Overig Beheer Vastgoed en werken in opdracht is per saldo € 0,94 miljoen lager uitgekomen dan geraamd. Dit komt voornamelijk doordat in de 8-maandsbegroting een opbrengst van € 1,0 miljoen was opgenomen in verband met de verkoop van een voormalig schoolgebouw in stadsdeel West (zelfbouw project). Deze verkoop zal in 2013 worden gerealiseerd.
- Erfpacht heeft een lager resultaat van € 3,6 miljoen gerealiseerd. Dit komt allereerst doordat de ontvangen rente in rekening courant van € 1,5 miljoen, conform afspraak met DMC in het kader van het Open Boek Onderzoek, is aangewend ter dekking van de budgettair kader overschrijdende DICT-kosten. Daarnaast is er voor € 1,5 miljoen aan afkoopsommen gerestitueerd. Vanwege de onvoorspelbaarheid rond het al of niet moeten restitueren van afkoopsommen was dit bedrag niet begroot. Ook waren de Leningfondsrentelasten € 0,2 miljoen hoger dan geraamd. De doorbelaste apparaats-

kosten zijn € 0,4 miljoen hoger uitgekomen, vooral als gevolg van de activiteiten voor modernisering van het erfpachtstelsel.

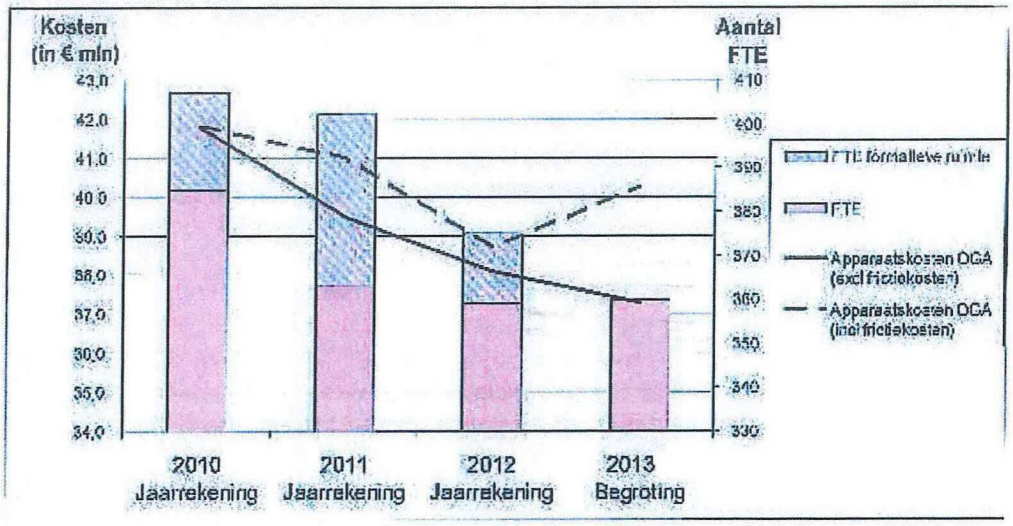
- Als gevolg van de bestuurlijke vaststelling van de jaarrekening 2011 is de reserve "Aanleg tijdelijke strand op IJburg" in 2012 voor een bedrag van € 0,1 miljoen vrijgevallen. Daarnaast is bij de jaarrekening 2011 besloten dat de reserve "Bedrijfsvoering OGA" voor een bedrag van € 0,5 miljoen in 2012 zal vrijvallen.
- Conform het Collegebesluit dat woningbouwcorporaties moeten worden gecompenseerd voor de te hoog in rekening gebrachte leges bij splitsingen, laat het OGA in 2012 € 0,9 miljoen vrijvallen uit het Vereveningsfonds ten gunste van de algemene dekkingsmiddelen. Daarbij ligt regie over de verdere afhandeling van de compensatie bij DMC.
- De doelstelling "11.1 De stad groeit" omvat een voordelig verschil van € 2,8 miljoen doordat een voorschot van het Rijk aangewend kon worden in plaats van de toegekende prioriteit. Bovendien is er € 0,4 miljoen uit een reserve vrijgevallen, welke vrijval ten gunste van de doelstelling "11.5 Transformatie" is gebracht. Dit had betrekking op in 2011 gestarte werkzaamheden, toen de reserve Transformatie nog niet bestond en nog onderdeel was van doelstelling "11.1 De stad groeit". Ook is er in de verwerking van de 8-maandsbegroting een incorrecte mutatie verwerkt van € 0,2 miljoen. Daarnaast zijn er in 2012 geen uitgaven gedaan in het kader van het ruimen van en adviseren over explosieven uit WOII, waardoor een vrijval optreedt van € 0,1 miljoen.
- De doelstelling "11.3 Doorstroming op de woningmarkt" is uitgekomen conform 8-maandsbegroting.
- Bij de doelstelling "11.5 Transformatie" heeft een dotatie plaatsgevonden van € 0,4 miljoen aan de reserve Transformatie, zijnde het bedrag dat was vrijgevallen bij doelstelling "11.1 De stad groeit". Ook is er in de verwerking van de 8-maandsbegroting een incorrecte mutatie verwerkt van € 0,1 miljoen.
- De frictiekosten zijn in 2012 € 0,4 miljoen hoger uitgekomen. Het OGA heeft incidentele personele frictiekosten als gevolg van een aantal reorganisaties. De boventalligen worden actief bemiddeld naar een andere baan. Echter, dat heeft niet voorkomen dat frictiekosten zijn ontstaan. Het OGA doet hiervoor een beroep op de centrale dekking voor frictiekosten, omdat het deze incidentele kosten niet op een andere wijze kan dekken.
- In jaarrekening 2012 heeft het OGA twee bijzondere afboekingen verwerkt. Ten eerste een afboeking van binnengemeentelijke vorderingen van in totaal € 1,8 miljoen voor een pand aan de Wenckebachweg en een pand aan de Theemsweg. Ten tweede is er in samenspraak met DMC besproken dat er voor € 2,6 miljoen aan waterschapslasten en OZB aanslagen afgeboekt wordt. Zie de bijlage bij deze brief met gevraagde beslissingen.

*Ontwikkeling apparaatskosten*

In de achterliggende jaren zijn omvangrijke bezuinigingen door het OGA-management gerealiseerd. Voor 2011 ging het in totaal om € 3,7 miljoen: € 1,7 miljoen op apparaatskosten en € 2,0 miljoen direct op programma's. In 2012 is € 0,7 miljoen op apparaatskosten bespaard en de begroting 2013 bevat wederom een besparing van € 0,3 miljoen op de apparaatskosten.

Formatieplaatsen vervallen, medewerkers worden boventallig verklaard en actief begeleid, de reguliere werkvoorraad blijft onveranderd terwijl tegelijkertijd nieuwe initiatieven worden opgepakt, uitgedacht en uitgewerkt. In 2012 zijn meerdere reorganisaties actueel binnen het bedrijf. Zo is onder andere op 1 juli 2012 de portefeuille Programma & Regie in gereorganiseerde vorm van start gegaan waaruit nog boventalligheid in 2013 wordt ver-

wacht. Daarnaast zijn er in 2012 reorganisaties doorgevoerd bij facilitaire zaken en automatisering, waaruit ook boventalligheid volgt in 2013.
Door samenwerkingsverbanden aan te gaan met DRO en IVV op diverse terreinen nemen de mogelijkheden van flexibele inzet en opvang bij piekbelasting toe.
Onderstaande grafiek toont de ontwikkeling van de apparaatskosten (in- en exclusief frictiekosten) en de ontwikkeling in het aantal formatieplaatsen (fte) vanaf de jaarrekening 2010 tot en met de begroting 2013.




Op basis van bovenstaand overzicht kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- voor de jaren 2010 en 2011 geldt dat er nog sprake was van een forse "flexibele schil" voor Werken in Opdracht en bij Bureau Erfpacht (in bovenstaande grafiek weergegeven als 'formatieve ruimte'). Deze schil is de afgelopen jaren nagenoeg afgebouwd.
- In totaal heeft er exclusief deze flexibele schil een formatiereductie plaatsgevonden van Jaarrekening 2010 naar Jaarrekening 2012 met ruim 24 fte.
- Daarnaast bevat Jaarrekening 2012 voor 8 fte aan boventalligen; indien deze medewerkers alsnog bemiddeld worden naar een andere baan dan leidt dit uiteindelijk tot een gerealiseerde formatiereductie van 47 fte ten opzichte van 2010 (incl. flexibele schil).
- Door reorganisaties met personele gevolgen en ook ingrepen in materiële budgetten is een duidelijke daling te zien van de apparaatskosten. Onder andere doordat de kosten voor externe inhuur fors zijn teruggebracht; van 13% van de loonsom in 2010 naar 4% in de Jaarrekening 2012. Echter, door de stijging van de dienstverleningskosten van DICT is het beeld dat deze operationele kostenbesparingen teniet worden gedaan.

Het OGA heeft in aanvulling op bovenstaande bezuinigingen in 2011 en 2012 een aantal ingrijpende veranderingen in de bedrijfsvoering doorgevoerd. Zo is de gehele organisatie in de tweede helft van 2012 overgegaan tot flexwerken; was de organisatie in 2010 nog op zes etages aan Weesperplein 8 gehuisvest in 2012 zijn dat er nog maar drie.
Daarnaast is de organisatie eind 2012 overgestapt op het concept van BasisICT en zijn in diezelfde periode ingrijpende stappen gezet bij de facilitaire onderdelen om in juli 2013 over te gaan naar de Dienst Facilitair Management.

11 april 2013
Kenmerk 2013-2643

**Gemeente Amsterdam**
**Ontwikkelingsbedrijf**

Het jaar 2013 wordt weer een intensief jaar met veel veranderingen en veel inspanningen. De aanhoudende economische crisis in combinatie met ingrijpende veranderingen en besparingen binnen de gemeentelijke organisatie maken dat medewerkers in hun privéleven en in hun werkomstandigheden meer en meer geconfronteerd worden met onzekerheid, stagnatie en zichtbaar minder middelen.
OGA en de andere organisaties in het Cluster Ruimtelijk en Economie bereiden zich voor op anders werken, minder werk en met minder mensen werken. De opgave is in deze dynamiek en spanning samen – bestuurders, management en medewerkers – de juiste balans te blijven zoeken tussen een reëel ambitieniveau, gezonde werkomstandigheden en beschikbare middelen.

Met vriendelijke groet,

Drs. J.J.D. Hagendoorn
Directeur Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Bijlage 1

## Gevraagde beslissingen

**Overdracht deelneming glasvezel naar DRO**
De huidige directeur DRO heeft bij zijn vertrek van OGA het dossier glasvezel inhoudelijk "meegenomen" naar DRO. De administratie van de deelneming is bij OGA gebleven. Deze scheiding tussen beleid (door DRO) en financieel beheer (door OGA) is om meerdere redenen niet wenselijk. Een financiële reden is bijvoorbeeld dat OGA door deze knip de controlfunctie niet adequaat kan uitvoeren.
In overleg met DRO en de Bestuursdienst is ambtelijk afgesproken in de rekening 2012 de deelneming over te hevelen. Aangezien het hier gaat om een kapitaalmutatie tussen twee diensten dient dit bestuurlijk te worden vastgesteld.

*Gevraagde beslissing:*
*In te stemmen met / kennis te nemen van de overdracht van de deelneming Glasvezel aan DRO met ingang van 1 januari 2013.*

**Afboeking vorderingen vastgoedbeheer**
In de vastgoedportefeuille van het OGA zijn twee panden opgenomen die beheerd worden voor het Servicehuis Personeel (SHP). Het betreft het de Theemsweg 26-28-30 (voormalig hoofdkantoor van de Dienst Advies en Beheer) en de Wenckebachweg 120 (OMEGAM).
Door de – gedeeltelijke - leegstand van deze panden in de afgelopen jaren is de exploitatie van deze panden verliesgevend. Conform de beheersafspraken wordt dit verlies gefactureerd aan het SHP. De afrekening voor een aantal oude jaren is in 2012 geboekt ten laste van het OGA-resultaat. Het gaat hierbij om € 0,7 miljoen voor de Theemsweg (2011 en 2012) en € 1,1 miljoen voor de Wenkebachweg (2004 t/m 2012). In overleg met DMC is in deze rekening een afboeking verwerkt van in totaal € 1,8 miljoen.

*Gevraagde beslissing:*
*In te stemmen met de afboeking voor de Theemsweg (€ 0,7 miljoen) en voor de Wenkebachweg (€ 1,1 miljoen).*

**Afboeking kosten Waternet en OZB-aanslagen (zakelijke lasten)**
In 2005 is besloten door de Bestuursdienst dat alle facturen van Waternet (waterschapslasten en verbruik) en OZB-aanslagen door de administratie van het OGA moet worden afgehandeld. Reden hiervoor was dat deze facturen algemeen waren geadresseerd "aan de Gemeente Amsterdam" en daardoor 'automatisch' op het stadhuis terecht kwamen. Deze algemene adressering is het gevolg van de juridische vorm: de Gemeente Amsterdam is één entiteit en kent geen onderscheid naar diensten en stadsdelen.
Het OGA ontvangt dus voor diverse onderdelen van de Gemeente Amsterdam vorderingen van Waternet en DBGA. Het OGA belast deze kosten vervolgens door aan de stadsdelen en diensten. Door vervuilde bestanden bij Waternet en het niet oplossen van discussies tussen stadsdelen en Waternet zijn de saldi op de desbetreffende balansrekeningen de afgelopen jaren fors toegenomen. Resultaat van overleg tussen OGA en Waternet is nu dat per 1 januari 2013 Waternet rechtstreeks naar de stadsdelen gaat factureren. De DBGA factureerde voor de meeste objecten een paar jaar wel al rechtstreeks aan het juiste gemeentelijke onderdeel.
Een groot aantal posten van de laatste jaren is uitgezocht en alsnog doorbelast. Helaas is de situatie nu dat voor het grootste gedeelte van de posten het niet meer mogelijk is deze uit te zoeken zonder forse inspanningen. Van belang daarbij is om te melden dat er veel

posten onder de € 100,-- zijn, waardoor de te maken uitzoekkosten niet opwegen tegen de opbrengsten. Daarnaast geldt een verjaringstermijn.
Het bovenstaande heeft ertoe geleid dat in overleg met DMC is besloten om deze binnengemeentelijk verdeling niet verder uit te zoeken en OGA via de jaarrekening 2012 € 2,6 miljoen af te boeken namens alle onderdelen van de Gemeente Amsterdam.

*Gevraagde beslissing*
*In te stemmen met het niet meer capaciteit besteden in het uitzoeken van "oude balansposten" om te komen tot een doorbelasting van zakelijke lasten naar de betrokken gemeentelijke organisaties en OGA namens alle onderdelen van de gemeente Amsterdam een bedrag van € 2,6 miljoen laten afboeken in de Rekening 2012.*

Bijlage 2

## Extracomptabele verwerking bestuurlijke besluiten

**Rentebijschrijving reserve Food Center Amsterdam**
De Raad heeft op 8 juni 2012 via motie 317 specifieke aandacht gevraagd voor dotaties aan reserves die in het kader van de Rekening worden gedaan, maar niet altijd zijn gebaseerd op een bestuurlijk besluit waardoor het budgetrecht van de Raad in de knel kan komen. Dit bestuurlijke besluit heeft in november 2012 tot een ambtelijke richtlijn geleid. Bondig geformuleerd regelt deze richtlijn - met uitzondering van enkele nader benoemde, permanente "systeemreserves" - dat met het oog op rechtmatigheid de mutaties van de reserves in de Rekening 2012 een marge van € 0,- mogen hebben ten opzichte van de begrote mutatie.

Het relatief laat bekend worden c.q. ingaan – november 2012- van deze ambtelijke richtlijn maakt, dat gemeentelijke organisaties bij de 8-maandsrapportage hier niet op hebben kunnen anticiperen en bij de start van het rekeningproces hiermee zijn geconfronteerd. Andere kanttekening die hier dient te worden gemaakt is dat de regeling zo is geformuleerd, dat – zo leert de praktijk - deze ruimte biedt voor meerdere interpretaties.

Deze interpretatieruimte heeft er bij OGA toe geleid dat eerst begin maart 2013 ambtelijk is beoordeeld dat een in de concept-rekening verwerkte – niet begrote – rentebijschrijving aan de bestemmingsreserve Food Center Amsterdam vanuit de ambtelijke richtlijn bezien niet rechtmatig is. Hoewel het hierbij gaat om een reeds bestaande door de Raad ingestelde bestemmingsreserve met een door de Raad omschreven concreet doel en om een financieel-technische dotatie (een rentebijschrijving van € 0,9 miljoen), heeft OGA op ambtelijk aangeven vanuit de Directie Middelen & Control - uit oogpunt van "gelijke monniken, gelijke kappen" - deze mutatie in de cijfermatige bestanden, vooralsnog teruggedraaid. Het late tijdstip waarop deze cijfermatige aanpassing is afgekondigd heeft gemaakt dat voorliggend document deze rentebijschrijving wel bevat. Dit, enerzijds door tijdgebrek en anderzijds in afwachting van de bestuurlijke besluitvorming, waarbij naar verwachting wordt ingestemd met deze dotatie.

Voorliggende rekening bevat dus een voorbehoud; dit voorbehoud heeft betrekking op het onderdeel Food Center Amsterdam in het hoofdstuk Facilitair en Bedrijven en in de formats 1, 2, 3, 5, 6, 8 en 10. Voorliggende Rekening 2012 van het OGA en het Concern Rekening & Begroting-bestand lopen op deze onderdelen (nog) niet volledig één op één.

**Verwerking Collegebesluiten d.d. 9 april**
Het College heeft op 9 april jl. bij de bespreking van de Rekening 2012 in aanvulling op voorliggende rekening van het OGA twee besluiten genomen.
Het betreft het besluit om de reserve Strandje IJburg (voor een bedrag van afgerond € 21.000) vrij te laten vallen; deze mutatie is nog niet in achterliggende rekening verwerkt. Daarnaast heeft het College alsnog ingestemd met de dotatie van € 0,2 miljoen aan de reserve Studentenhuisvesting; deze dotatie had OGA reeds in achterliggende rekening verwerkt (waarbij deze laatste reserve Studentenhuisvesting op een eindstand komt van € 0,8 miljoen).

# Jaarrekening 2012

## Ontwikkelingsbedrijf
## Gemeente Amsterdam

***Definitief versie 1.0***

*11 april 2013*

# Inhoudsopgave

Aanbiedingsbrief 5

Deel 1: Beleidsmatige verantwoording 17

Overzicht OGA-producten per (sub) programma 19

8 Milieu en water 21
Kerncijfers 21
8.1 Afval en rioolslib worden zo duurzaam mogelijk verwerkt, binnen het financiële kader 21
8.2 Amsterdam Amsterdam is vitaal, leefbaar en duurzaam 21
8.2.1 Hoe hebben we het maatschappelijk effect bereikt? 21
8.2.2 Wat hebben we ervoor gedaan? 22
8.2.3 Wat heeft het gekost? 24
8.2.4 Mutaties 24
8.2.5 Prioriteiten en posterioriteiten 2012 25
8.2.6 Risico's 25
8.3 Het openbare water in Amsterdam is schoon en toegankelijk 25
8.4 Efficiënt inzamelen en afvoeren van afvalwater 25
8.5 Amsterdammers hebben toegang tot schoon water 25
8.6 Reserves, voorzieningen, investeringen en risico's 25
8.6.1 Reserves 25
8.6.2 Voorzieningen 25
8.6.3 Investeringen 26

9 Economie en haven 27
Kerncijfers 27
9.1 Versterken en vernieuwen van de economische structuur van de metropoolregio Amsterdam 27
9.1.1 Hoe hebben we het maatschappelijk effect bereikt 27
9.1.2 Wat hebben we ervoor gedaan? 27
9.1.3 Wat heeft het gekost? 28
9.1.4 Mutaties 28
9.1.5 Prioriteiten en posterioriteiten 2012 28
9.1.6 Risico's 28
9.2 Een onderscheiden (inter)nationaal ondernemersklimaat) 28
9.3 Vermarkten van de metropoolregio Amsterdam 28
9.4 Vergroten van de economische betekenis van het havengebied Amsterdam 28
9.5 Duurzaam en efficiënt gebruik van de ruimte van de haven Amsterdam 28
9.6 Veilig, vlot en milieuverantwoord afhandelen van scheepvaartverkeer 28
9.7 Reserves, voorzieningen en investeringen 28
9.7.1 Reserves 28
9.7.2 Voorzieningen 28

10 Facilitair en Bedrijven 29
Kerncijfers 29
10.1 Verbeteren van de gemeentelijke ICT in de periode 2011-2014 29
10.2 Efficiënt en effectief uitvoeren van beleidsondersteuning, projectmanagement en bedrijfsvoering 29

10.3 Efficiënt en effectief uitvoeren van financiële activiteiten richting burgers en concernonderdelen 29
10.4 Efficiënt en effectief uitvoeren van beheer, onderhoud en productontwikkelingstaken binnen de ruimtelijke sector 29
10.4.1 Hoe hebben we het maatschappelijk effect bereikt? 30
10.4.2 Wat hebben we ervoor gedaan? 31
10.4.3 Wat heeft het gekost? 34
10.4.4 Mutaties 34
10.4.5 Prioriteiten en posterioriteiten 2012 35
10.4.6 Risico's 35
10.5 Reserves, voorzieningen, investeringen 37
10.5.1 Reserves 37
10.5.2 Voorzieningen 37

11 Stedelijke ontwikkeling 39
Kerncijfers 39
11.1 De metropoolregio Amsterdam groeit economisch sterk en duurzaam 41
11.1.1 Hoe hebben we het maatschappelijk effect bereikt? 41
11.1.2 Wat hebben we ervoor gedaan? 42
11.1.3 Wat heeft het gekost? 47
11.1.4 Mutaties 48
11.1.5 Prioriteiten en posterioriteiten 2012 49
11.1.6 Risico's 49
11.2 Amsterdam stabiliseert de CO2-uitstoot. In 2025 is de CO2-uitstoot met 40% verminderd ten opzichte van 1990 52
11.2.1 Hoe hebben we het maatschappelijk effect bereikt? 52
11.2.2 Wat hebben we ervoor gedaan? 52
11.2.3 Wat heeft het gekost? 52
11.2.4 Mutaties 52
11.2.5 Prioriteiten en posterioriteiten 2012 52
11.2.6 Risico's 52
11.3 Aanpak leegstaande kantoren 53
11.3.1 Hoe hebben we het maatschappelijk effect bereikt? 53
11.3.2 Wat hebben we ervoor gedaan? 53
11.3.3 Wat heeft het gekost? 54
11.3.4 Mutaties 54
11.3.5 Prioriteiten en posterioriteiten 2012 55
11.3.6 Risico's 55
11.4 De hoeveelheid broedplaatsen groeit 55
11.4.1 Hoe hebben we het maatschappelijk effect bereikt? 55
11.4.2 Wat hebben we ervoor gedaan? 55
11.4.3 Wat heeft het gekost? 56
11.4.4 Mutaties 56
11.4.5 Prioriteiten en posterioriteiten 2012 56
11.4.6 Risico's 56
11.5 Bevorderen van de toegankelijkheid en doorstroming op de Amsterdamse woningmarkt 56
11.5.1 Hoe hebben we het maatschappelijk effect bereikt? 56
11.5.2 Wat hebben we ervoor gedaan? 56
11.5.3 Wat heeft het gekost? 57
11.5.4 Mutaties 57

11.5.5 Prioriteiten en posterioriteiten 2012 58
11.5.6 Risico's 58
11.6 Uitvoeren van een grootschalig woningisolatieprogramma 58
11.7 Adequaat uitvoeren van de gemeentelijke bouw- en woningtoezichtstaken 58
11.8 De buurten van de wijkaanpak bereiken in 2018 het gemiddeld niveau (NAP) 58
11.9 Een passend aanbod van maatschappelijk vastgoed in de stadsdelen 58
11.10 Realiseren van plannen voor de stedelijke vernieuwing 59
11.10.1 Hoe hebben we het maatschappelijk effect bereikt? 59
11.10.2 Wat hebben we ervoor gedaan? 59
11.10.3 Wat heeft het gekost? 59
11.10.4 Mutaties 59
11.10.5 Prioriteiten en posterioriteiten 2012 59
11.10.6 Risico's 60
11.11 Reserves, voorzieningen investeringen 60
11.11.1 Reserves 60
11.11.2 Voorzieningen 62
11.11.3 Investeringen 62

12 Vereveningsfonds 78

13 Stimuleringsfonds Volkshuisvesting 89

14 Algemene dekkingsmiddelen 90
Kerncijfers 90
14.4 Erfpacht 90
14.4.1 Wat hebben we ervoor gedaan? 91
14.4.2 Erfpacht: Wat heeft het gekost? 92
14.5 Financiering 93
14.6 Deelnemingen 93
14.7 Overige algemene dekkingsmiddelen 93
14.7.1 Algemene begrotingsposten 93
14.7.2 Apparaatskosten 93
14.7.3 Bijzondere lasten OGA 96
14.8 Reserves en voorzieningen 97
14.8.1 Af te wikkelen reserves 97
14.8.2 Te handhaven reserves 97
14.8.3 Nieuwe reserves 98
14.8.4 Te handhaven voorzieningen 98
14.8.5 Investeringen 98
14.8.6 Risico's 98

Deel 2: Bijdrage aan de verplichte paragrafen 101
1. Verplichte paragrafen 103
1.1 Risicoparagraaf 103
1.2 Onderhoud kapitaalgoederen 108
1.3 Verbonden partijen 109
1.4 Bedrijfsvoering 110
1.4.1 Inleiding 110
1.4.2 Constateringen ACAM en verbeteracties als gevolg daarvan 110
1.4.3 Verbeterplan BTW 111

1.4.4 Informatie en communicatietechnologie 112
1.4.5 Ontwikkelingen in de formatie 113
1.4.6 Ontwikkelingen Externe inhuur 113
1.4.7 Uitvoering motie directies naar de werkvloer 114
1.5 Gemeentelijke grondbeleid 115
1.6 Duurzaamheid 117

Deel 3: Financieel gedeelte van de jaarrekening 119
1.1a Kerncijfers reguliere Dienst 121
1.1b Kerncijfers facilitair bedrijf 123
1.2A Overzicht baten en lasten (totalen per volgnummer) 125
1.2B Baten en Lasten; onderbouwing posten in het programma Stedelijke Ontwikkeling met betrekking tot het Vereveningsfonds 129
1.3 Balans 131
1.3.1 Balanswaardering 133
1.3.2 Balanstoelichting 135
1.4 Bruto verloop vaste activa 140
1.5 Reserves en Voorzieningen – hoofdlijnen 141
1.6 Reserves en Voorzieningen – Bruto verloop 143
1.7 Vooruitontvangen doeluitkeringen (VODU) van Rijk en Europese Unie 145
1.8 Specifieke balanspost rekening courant met de gemeente 146
1.9 Kredieten 147
1.10 Bruto-verloop balanspost kapitaalschuld aan de gemeente 149
1.11 Niet uit de balans blijkende verplichtingen 150
1.11 Niet uit de balans blijkende verplichtingen 150
1.12 Inkoop en (Europese) aanbestedingen. Opdrachten, contracten en trajecten 151
1.13 Verantwoording gemeentelijke subsidieverlening 155
1.14 Specifieke uitkeringen en Europese subsidies 156
1.15 Openbaarmaking topinkomens en vertrekregelingen 157
1.16 Resterende risico's – ter onderbouwing van de ARR (3.12) 158
1.17 Kengetallen P&O, externe inhuur en apparaatskosten 159
1.18 Leges en lokale heffingen 160
1.19 Van Europese en Nederlandse overheidslichamen nog te ontvangen doeluitkeringen 161
1.20 Leningen en garantie 162
1.21 Toekomstige Kasstromen 163

# 14 Algemene dekkingsmiddelen

Algemene dekkingsmiddelen is geen programma, maar een verplicht begrotingsonderdeel waarin de belangrijkste algemene inkomstenbronnen van de gemeente worden verantwoord.

## Kerncijfers

| *Bedragen x 1 miljoen* | Rekening 2011 | B12 1-e wijz. | B12 na 8-mnds | Rekening 2012 | Versch. Rek/B12 na 8mnds |
|---|---|---|---|---|---|
| **Lasten per doelstelling** | | | | | |
| 0. Nog niet ingevuld voor programma Algemene Dekkingsmiddelen | 162,3 | 143,2 | 156,0 | 112,8 | -43,2 |
| **Subtotaal lasten** | **162,3** | **143,2** | **156,0** | **112,8** | **-43,2** |
| **Baten per doelstelling** | | | | | |
| 0. Nog niet ingevuld voor programma Algemene Dekkingsmiddelen | 297,6 | 250,7 | 249,2 | 202,1 | -47,0 |
| **Subtotaal baten** | **297,6** | **250,7** | **249,2** | **202,1** | **-47,0** |
| **Resultaat t.l.v. algemene middelen voor mutaties reserves** | **-135,3** | **-107,5** | **-93,2** | **-89,3** | **3,8** |
| **Mutaties reserves per doelstelling** | | | | | |
| Dotaties | | | | | |
| 0. Nog niet ingevuld voor programma Algemene Dekkingsmiddelen | 120,2 | 94,4 | 94,4 | 100,2 | 5,8 |
| Onttrekkingen | | | | | |
| 0. Nog niet ingevuld voor programma Algemene Dekkingsmiddelen | 36,7 | 32,2 | 42,3 | 43,6 | 1,3 |
| **Totaal mutaties reserves** | **83,4** | **62,2** | **52,1** | **56,6** | **4,5** |
| **Resultaat t.l.v. algemene middelen na mutaties reserves** | **-51,9** | **-45,3** | **-41,1** | **-32,7** | **8,3** |
| Stand reserves per 31/12 | 4.368,4 | 0,0 | 0,0 | 4.454,2 | 4.454,2 |
| Stand voorzieningen per 31/12 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |

## 14.4 Erfpacht

### Maatschappelijk effect Erfpacht

Binnen de grondexploitatieprojecten van de gemeente Amsterdam wordt grond bouw- en woonrijp gemaakt die vervolgens in erfpacht wordt uitgegeven. De erfpachter betaalt canon of een afkoopsom als vergoeding voor het gebruik van de grond. De grondwaarde van de erfpachtrechten, waarvoor jaarlijks canon wordt ontvangen van de erfpachter, wordt gefinancierd met leningen bij het Leningfonds van de gemeente Amsterdam. De lening wordt afgelost met de afkoopsom als de canon wordt afgekocht voor het lopende tijdvak. Door het aflossen van de lening ontstaat de reserve afkoopsommen voor de grondwaarde van alle erfpachtrechten die afgekocht zijn. Bij het einde van een tijdvak wordt de canon herzien op basis van de marktwaarde. Als de waarde van de grond toeneemt door een gewijzigde bestemming of bebouwing van de grond kan de canon tussentijds worden verhoogd. Erfpachters kunnen dan kiezen voor afkoop van de canon voor de resterende looptijd van hun tijdvak. De afkoopsom wordt gebaseerd op de canon die past bij de actuele grondwaarde. Als deze hoger is dan de oorspronkelijke grondwaarde, ontstaat meerwaarde. Meerwaarde bij afkoop door particulieren komt ten gunste van de Algemene Middelen van de gemeente. Meerwaarde bij afkoop door woningcorporaties wordt afgedragen aan het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SFV).

De centrale stad en de stadsdelen investeren jaarlijks in de grond ten behoeve van grondexploitaties. Deze investeringen moeten worden terugverdiend door gronduitgifte in erfpacht. De vraag naar uit te geven grond is sterk afhankelijk van de investeringsbereidheid van marktpartijen (waaronder corporaties), de rentestand, de koopkrachtontwikkeling en de werkgelegenheidsgroei. De gemeentelijke overheid heeft op deze factoren in beperkte mate invloed.

Ontwikkelingen en beleidskaders

| Bedragen x € 1 miljoen | Rekening 2011 | Toename 2012 | Rekening 2012 |
|---|---|---|---|
| Boekwaarde afgekochte rechten | **4.366** | 57 | **4.423** |
| Boekwaarde canonbetalende rechten | **1.122** | 36 | **1.158** |
| Totale boekwaarde erfpachtgronden | **5.487** | 94 | **5.581** |

De boekwaarde voor erfpachtgronden zijn in 2012 met € 94 miljoen toegenomen (van € 5,487 miljard naar € 5,581 miljard). Deze stijging is lager dan die van 2011 (€ 221 miljoen). In 2011 was het niveau hoger vanwege diverse uitgiften in het Amstelkwartier. Vanwege de crisis wordt er minder uitgegeven en vanwege het lage canonpercentage kiezen meer erfpachters ervoor om de canon niet af te kopen.

### 14.4.1 Wat hebben we ervoor gedaan?

De hoofdtaken van het erfpachtbeheer van ruim 220.000 erfpachtrechten omvatten met name financiele en juridische beheerswerkzaamheden. Deze werkzaamheden hebben vooral betrekking op splitsingen (w.o. die van woningcoorporaties), bestemmings- en bebouwingswijzigingen, canonherzieningen einde tijdvak, tussentijdse afkoop en overige aanverwante activiteiten. Daarnaast heeft erfpacht betrokkenheid met complexe ruimtelijke dossiers zoals transformaties, ACE-projecten, erfpachtcontrole, beleidsontwikkeling, rechtszaken, bestuurlijke vragen, voorlichting en communicatie.

In 2012 is er sprake van een substantiële toename van het aantal aanvragen van erfpachters om hun erfpachtrecht te wijzigen. Deze aanvragen hebben betrekking op afkoop, bestemmings- en/of bebouwingswijzigingen en splitsingen (1.853 in 2012 versus 1.310 in 2011, een stijging van 41%). In 2012 is voorts gebleken dat de afwikkeling van erfpachtcontroles uit 2011 door de grote hoeveelheid en complexiteit van dossiers bovengemiddeld veel tijd in beslag nemen. Voornoemde ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat er geen capaciteit beschikbaar was om de erfpachtcontrole in 2012 uit te voeren. De erfpachtcontrole is een belangrijk en onlosmakelijk onderdeel van het erfpachtstelsel. Door middel van de controle op de naleving van de bepalingen uit de erfpachtcontracten kan het beleid dat ten grondslag ligt aan het erfpachtbeheer worden gehandhaafd. Erfpachtcontrole wordt uitgevoerd vanuit verschillende overwegingen, zoals het gelijkheidsbeginsel, de leefbaarheid in het gebied, vergroting van het draagvlak van het product 'erfpacht' en niet in de laatste plaats de financiën. Bedoeling is de erfpachtcontrole in 2013 volgens programma uit te voeren.

In maart 2012 heeft de gemeenteraad besloten tot modernisering van het erfpachtstelsel. Daartoe wordt nagegaan of er nieuwe Algemene Bepalingen en nadere beleidsaanpassingen gewenst zijn, om diverse vormen van canonbepaling en -herziening te onderzoeken en om het stelsel transparanter en klantvriendelijker te maken.

Medio 2012 is in dit kader het veelomvattende programma Modernisering Erfpacht Amsterdam gestart. Hierin zijn 7 deelprojecten opgenomen (nieuwe AB, overige beleidsaanpassingen, conversiebeleid, optimaliseren dienstverlening, verbeteren communicatie, verbeteren ICT, verkenning financiële arrangementen/gemeentelijke balans). De start van Modernisering Erfpacht Amsterdam heeft tot gevolg dat er extra kosten zijn gemaakt aan extra capaciteitsinzet vanuit andere, op tarief werkende onderdelen van OGA, inhuur vanuit andere onderdelen van de gemeente (o.a. de Dienst Advies en Onderzoek) en externe inhuur van specifieke juridische en financiële deskundigheid. Daarnaast is het overleg met externe partners (makelaars, notarissen, banken, andere overheden en consumenten) geïntensiveerd.

### 14.4.2 Erfpacht: Wat heeft het gekost?

| Bedragen x € 1 miljoen | Rekening 2011 | Begroting 2012 | Actualisatie 2012 | Rekening 2012 | Verschil Rek/B12 na 8mnds |
|---|---|---|---|---|---|
| ***Inkomsten*** | | | | | |
| Canonopbrengsten | 96,5 | 94,2 | 92,4 | 93,0 | 0,5 |
| Ontvangen afkoopsommen | 130,6 | 94,4 | 95,2 | 101,3 | 6,1 |
| Overige baten | 6,3 | 3,2 | 5,8 | 3,7 | -2,1 |
| **Totale inkomsten** | **233,4** | **191,9** | **193,5** | **198,0** | **4,5** |
| ***Kosten*** | | | | | |
| Rente en afschrijvingen | 42,1 | 45,3 | 50,5 | 50,8 | 0,2 |
| Apparaatskosten Erfpachtbedrijf | 8,6 | 8,4 | 8,4 | 8,7 | 0,4 |
| Overige lasten | 3,8 | 3,6 | 3,6 | 3,6 | 0,0 |
| Gerestitueerde afkoopsommen beëindigde rechten | 11,2 | 0,0 | 0,0 | 1,5 | 1,5 |
| **Totale kosten** | **65,6** | **57,3** | **62,5** | **64,6** | **2,1** |
| **Resultaat voor bestemming reserves** | **167,8** | **134,6** | **131,0** | **133,4** | **2,4** |
| ***Reserves*** | | | | | |
| Dotatie reserves erfpacht | 119,8 | 94,4 | 95,2 | 100,2 | 5,0 |
| Onttrekking reserves erfpacht | -35,7 | -32,2 | -41,9 | -42,9 | -1,1 |
| **Reserves erfpacht** | **84,1** | **62,3** | **53,4** | **57,3** | **3,9** |
| **Bruto resultaat Erfpacht** | **83,7** | **72,4** | **77,6** | **76,1** | **-1,5** |
| Afdrachten SFV en VEF | 30,1 | 27,2 | 36,9 | 39,0 | 2,1 |
| **Netto resultaat Erfpacht** | **53,5** | **45,2** | **40,8** | **37,1** | **-3,6** |

Vastgestelde Begroting 2012 naar 8-Maandsbegroting

- De canonopbrengsten zijn verlaagd met € 1,8 miljoen vanwege de teruggave van canon voor de beëindiging van een aantal grote Bijlmerrechten.
- De baten ontvangen afkoopsommen zijn verhoogd met € 0,8 miljoen door een bijgestelde prognose van de te ontvangen afkoopsommen.
- De Overige baten zijn verhoogd met een bedrag van € 2,6 miljoen in verband met de verwachte baten rente rekening courant.
- De rentelasten zijn verhoogd met een bedrag van € 5,2 miljoen in verband met de in 2011 toegenomen canonbetalende rechten waardoor er sprake is van een hogere schuld bij het Leningfonds. Dit is gebaseerd op een totale schuld van € 1,122 miljard en 4,5% interne rekenrente (€ 50,5 miljoen).
- De dotatie reserve afkoopsommen is verhoogd met een bedrag van € 0,8 miljoen in verband met meer te verwachten afkoopsommen.
- De onttrekking aan de reserve erfpacht en de afdracht aan het Stimuleringsfonds is gemuteerd met een bedrag van € 9,7 miljoen. Dit is het gevolg van meer splitsingen waardoor er meer afkoopsommen van corporatierechten zijn ontvangen. De ontstane meerwaarde is afgedragen aan het Stimuleringsfonds.

8-maandsrapportage naar jaarrekening 2012

- Het bruto resultaat van erfpacht is met € 76,1 miljoen € 1,5 miljoen lager dan begroot in de 8-maandsbegroting vooral vanwege een lagere opbrengst rekening courantrente. Dit verschil betreft een overeenkomst tussen directie DMC en directie OGA in het kader van de dekking DICT kosten.
- Het netto resultaat ten gunste van de Algemene Dienst bedraagt € 37,1 miljoen en is daarmee € 3,6 miljoen lager dan de 8-maands begroting. Dit wordt veroorzaakt door:
  - hogere baten van € 4,5 miljoen doordat: Hogere canonopbrengsten van € 0,5 miljoen vanwege meer nieuwe uitgiften dan verwacht. Meer ontvangen afkoopsommen van € 6,1 miljoen dan begroot vanwege gesplitste corporatierechten die verplicht moeten worden afgekocht. Lagere overige opbrengsten van € 1,6 miljoen komt door een andere allocatie van de rekening-courantrente, begroot was € 2,6 miljoen.
- De hogere lasten van € 2,1 miljoen zijn met name veroorzaakt door autonome ontwikkelingen binnen het erfpachtstel.
  - Rente en afschrijvingen: € 0,2 miljoen hogere rentelasten leningfonds,

- De overschrijding van de twee begrotingsposten 'Apparaatskosten' en 'Overige Lasten' tezamen € 0,4 miljoen, is het gevolg van het gestegen bedrijfsvoeringsrisico op het openstaande debiteurensaldo.
- Apparaatskosten: € 0,4 miljoen hogere apparaatskosten (incidenteel) als gevolg van tijdelijke personele kosten die betrekking hebben op het project 'Bouwen aan de Stad'. Het budget voor deze kosten is opgenomen in de post 'Overige Lasten" van Erfpacht.
- Overige lasten: € 0,4 miljoen lagere kosten project "Bouwen aan de Stad", € 0,1 miljoen lagere REWA- en kadastrale kosten, € 0,5 miljoen hogere dotatie aan de voorziening dubieuze debiteuren.
- Restitutie Afkoopsommen: € 1,5 miljoen meer aan afkoopsommen gerestitueerd omdat erfpachtrechten zijn beëindigd. Deze laatstgenoemde ontwikkeling was niet in de begroting opgenomen.

- De mutaties op de reserves erfpacht zijn per saldo € 3,9 miljoen hoger vanwege het hogere bedrag aan ontvangen afkoopsommen.
- De hogere afdracht van € 2,1 miljoen aan het VEF is vooral veroorzaakt doordat de vergoeding van corporaties bij het omzetten van huurwoningen naar koop is gewijzigd van circa € 3.000 naar circa € 6.000 per woning als gevolg van het ingaan van de afspraken van Bouwen aan de Stad 2 vanaf 1 juli 2011.

### 14.5 Financiering

Niet van toepassing voor OGA.

### 14.6 Deelnemingen

Niet van toepassing voor OGA.

### 14.7 Overige algemene dekkingsmiddelen

Niet van toepassing voor OGA.

### 14.7.1 Algemene begrotingsposten

Niet van toepassing voor OGA.

### 14.7.2 Apparaatskosten

De apparaatskosten van OGA worden eerst allemaal afzonderlijk per afdeling gespecificeerd om vervolgens op basis van gespecificeerde ureninzet te worden verdeeld over de diverse OGA-producten. Zo ontstaat een beeld van wat een OGA-product kost, qua personeel en personeelsgebonden kosten. Tezamen met de specifieke productkosten ontstaat een totaalbeeld van wat een OGA-product kost. Deze werkwijze leidt ertoe dat op productniveau de afzonderlijke apparaatskosten niet meer als zodanig herkenbaar zijn. Daarnaast speelt dat een deel van de kosten, vooral van externe inhuur die is ingezet bij automatiseringsprojecten, op de balans wordt geactiveerd. Ook deze zijn niet als apparaatskosten in deze rapportagevorm zichtbaar. Om inzicht te bieden in de ontwikkeling van de apparaatskosten worden afwijkingen in deze paragraaf toegelicht.