008- 2015

Intern Financieel Jaarverslag 2015

Grond & Ontwikkeling



Datum: 23 maart 2016

Inhoud

1 Inleiding 3

2 Financiën 4

2.1 Financiële hoofdlijnen 4

2.2 Bijdrage aan het rekeningresultaat van de gemeente 6

3 Gebiedsontwikkeling 8

3.1 Gebiedsontwikkeling G&O 8

3.2 Overige kosten en opbrengsten Vereveningsfonds 9

3.3 Stimuleringsfonds 10

4 Erfpacht 11

4.1 Financieel 11

4.2 Gronduitgifte 12

4.3 VES 13

5 Bodem 14

5.1 Bodemsanering gebiedsontwikkeling 14

5.2 Gronddepots en grondstroom coördinatie 16

5.3 Bodemsanering stedelijk 15

5.4 Diemerzeedijk 15

5.5 Ruimen explosieven WOII 16

6 Overige activiteiten 17

6.1 Thema's 17

6.2 Werken in Opdracht 22

6.3 Beleid 22

6.4 Exploitatie Foodcenter 23

6.5 Overige verrekeningen 23

7 Apparaatskosten 24

8 Balans Grond en Ontwikkeling 25

4 Erfpacht

4.1 Financieel

	Begroting	Realisatie	Afwijking
Opbrengsten			
Canoninkomsten	102.000.000	107.483.000	5.483.000
Afkoopsommen	154.000.000	203.999.000	49.999.000
Overige opbrengsten	11.100.000	12.941.000	1.841.000
Totale opbrengsten	**267.100.000**	**324.423.000**	**57.323.000**
Kosten			
Rente	62.000.000	61.907.000	-93.000
Apparaatskosten	9.500.000	9.387.000	-113.000
Overige kosten	6.500.000	2.817.000	-3.683.000
Totale kosten	**78.000.000**	**74.111.000**	**-3.889.000**
Salde baten en lasten	**189.100.000**	**250.312.000**	**61.212.000**
Reserves			
Mutatie reserves erfpacht	**97.800.000**	**141.257.000**	43.457.000
Bruto erfpachtresultaat	**91.300.000**	**109.055.000**	17.755.000
Erfpachtresultaat t.g.v. SFV	32.000.000	32.161.000	161.000
Erfpachtresultaat t.g.v. VEF	15.000.000	15.030.000	30.000
Erfpachtresultaat t.g.v. grex/corporaties	2.000.000	3.981.000	1.981.000
Netto erfpachtresultaat (t.g.v. Algemene Dienst)	**42.300.000**	**57.893.000**	**15.593.000**

Toelichting opbrengsten

In 2015 heeft het erfpachtbedrijf een omzet van € 324 miljoen gerealiseerd. Aan canon is € 107 miljoen ontvangen en aan afkoopsommen € 204 miljoen. Ten opzichte van de begroting is voor een bedrag van € 57 miljoen meer aan opbrengsten gerealiseerd. Door het hoge uitgifteniveau zijn de canonopbrengsten € 5,5 miljoen hoger dan was begroot. De ontvangen afkoopsommen zijn ook veel hoger dan begroot (€ 50 miljoen) vanwege:

- Het hogere niveau van gronduitgifte
- Meer afkopen dan verwacht in het kader van splitsingen door woningcorporaties
- Ondanks het lage canonpercentage zijn met name beleggers nog steeds geïnteresseerd in afkoop bij uitgifte
- Tussentijdse afkoop door niet-corporaties

De hoger dan verwachte mate waarin tussentijds afgekocht wordt, heeft het erfpachtresultaat voor de AD met € 5 miljoen verhoogd.

De overige opbrengsten bestaan vooral uit de rentevergoeding van DMC voor de gronden van het Havenbedrijf en een aantal kleinere overige opbrengsten. De overige opbrengsten zijn € 1,8 miljoen hoger dan begroot vanwege een eenmalige bate vanwege de afronding van een faillissement van een projectontwikkelaar.

Toelichting kosten

De grootste kostenpost is de rentelast van de niet afgekochte erfpachtrechten. In de overige lasten zitten afboeking van vorderingen, notariële kosten voor erfpachtakten en taxatiekosten opgenomen. De overige lasten zijn € 3,8 miljoen lager vanwege een andere doorbelasting van overheadkosten. Daarnaast namen de overige lasten af omdat er, door een opgaande economische conjunctuur, niet op vorderingen hoefde te worden afgeboekt, en er zelfs een vrijval van de post dubieuze debiteuren was.

Toelichting mutaties reserves erfpacht

In 2015 is met betrekking tot de mutaties reserve Afkoopsommen een gewijzigde systematiek toegepast waardoor er uitsluitend nog wordt gedoteerd en niet meer onttrokken. Tot en met 2014 werden het totaal van de ontvangen afkoopsommen aan de reserve Afkoopsommen gedoteerd, met inbegrip van de meerwaardecomponent. Vervolgens werd de meerwaarde onttrokken, omdat alleen de historische boekwaarde van de erfpachtgrond in de balans wordt opgenomen ter dekking van de grondwaarde afgekochte rechten. Met ingang van 2015 wordt uitsluitend de oorspronkelijke boekwaarde van de erfpachtgrond gedoteerd.

De begrote toename van de reserve in 2015 bedraagt per saldo € 97,8 miljoen. In 2015 is een bedrag van € 143,1 miljoen gedoteerd, € 43,5 miljoen meer dan begroot. De reden hiervan is vooral dat het volume van het aantal gronduitgiften fors is toegenomen als gevolg van de aantrekkende woningmarkt.

Dit alles leidt er toe dat het erfpachtresultaat in 2015 € 109 miljoen bedraagt. Dit is veel hoger dan begroot (€ 91 miljoen). Het erfpachtresultaat komt niet geheel ten gunste van de algemene dienst. Op grond van afspraken met woningcorporaties wordt een belangrijk deel van het resultaat aan de reserves toegevoegd, respectievelijk, € 32 miljoen aan het Stifo en € 15 miljoen aan het VEF. Daarnaast komt vanwege bijzondere afspraken in het kader van het herontwikkeling en ACE € 4 miljoen ten gunste van grondexploitaties of woningcorporaties. Per saldo betekent dit dat er € 15,6 miljoen meer wordt afgedragen aan de algemene dienst dan begroot.

4.2 Gronduitgifte

Naast de herziening van bestaande rechten worden in Amsterdam ook nieuwe erfpachtrechten gevestigd. In de tabel hieronder is de toename van de waarde van in erfpacht uitgegeven grond weergegeven.

bedragen x € 1 miljoen

Uitgifte erfpachtgrondwaarden	ultimo 2013	toename 2014	ultimo 2014	toename 2015	ultimo 2015
Afgekochte grondwaarden	4.510	81	4.591	141	4.732
Niet afgekochte grondwaarden	1.578	194	1.772	284	2.056
Totaal	**6.088**	**275**	**6.363**	**425**	**6.788**

In totaal is € 425 miljoen aan grond uitgegeven en dat is veel meer dan in 2014 (€ 275 miljoen) en 2012 en 2013 (circa € 100 miljoen).

In de onderstaande tabel wordt een specificatie gegeven van de in 2015 uitgegeven nieuwe grondwaarden per onderdeel.

bedragen x € 1 miljoen

Gronduitgifte in 2015	Rekening 2014	Rekening 2015
Grootstedelijke projecten	141	183
Zuidas	84	112
Stadsdelen	52	78
Subtotaal	**277**	**373**
Havenbedrijf	-	21
Overige mutaties	-2	31
Totaal	**275**	**425**

Van de nieuwe gronduitgiften vond in 2015 € 374 miljoen plaats via grondexploitaties (grootstedelijk, Zuidas en stadsdelen). € 21 miljoen vond plaats ten behoeve van de Haven Amsterdam. € 31 miljoen vond plaats buiten grondexploitaties, bijvoorbeeld in het kader van het afstoten van gemeentelijke eigendommen (zoals Felix Meritis en de brandweerkazerne aan de Weesperzijde), de aankoop van bloot eigendom en diverse andere boekwaardemutaties.

4.3 VES

De gemeente Amsterdam is eigenaar van 80 procent van de grond in Amsterdam. Deze grond wordt op dit moment in voortdurende erfpacht uitgegeven. In het coalitieakkoord is vastgelegd dat er een systeem komt van eeuwigdurende erfpacht. Hiermee wordt een toekomstbestendig en transparant systeem, gecreëerd, dat de erfpachter op de lange termijn meer zekerheid heeft, omdat er geen plotselinge stijging van de woonlasten ontstaan bij de herziening van het tijdvak.

Het afgelopen jaar is gewerkt aan het opstellen van nieuwe Algemene Bepalingen voor de invoering van eeuwigdurende erfpacht. Het is de bedoeling dat deze gaat gelden bij nieuwe erfpachtuitgiftes vanaf medio 2016. Daarnaast is het de bedoeling dat bestaande erfpachters de mogelijkheid krijgen tussentijds over te stappen op het eeuwigdurende stelsel. Over de uitwerking hiervan is in juni 2015 een adviesrapport uitgebracht door een onafhankelijke Grondwaardecommissie. De manier waarop dit advies in de praktijk kan worden toegepast en over de consequenties voor de gemeentefinanciën en voor de individuele erfpachters wordt op dit moment onderzocht. In het gehele traject is regelmatig gebruik gemaakt van externe expertise, informatie van stakeholders, klantenpanels en inspraakmomenten.