Aan de leden van de gemeenteraad

Datum 16 februari 2010
Ons Kenmerk
Behandeld door drs. [redacted]
Doorkiesnummer [redacted]
E-mail 5.1.2e @oga.amsterdam.nl

Bijlage(n) Nota ' Meer Ruimte Winnen. Naar een gezond Vereveningsfonds."
Onderwerp Heroverwegingen voor het Vereveningsfonds'

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij ontvangt u de eindrapportage van de werkgroep heroverwegingen voor het Vereveningsfonds.

Op 8 februari jl. is het rapport *Inzet op herstel. Heroverwegingsoperatie 2010-2014. De mogelijkheden in beeld* aan u toegestuurd. In de begeleidende brief werd verwezen naar de aparte heroverwegingen voor het Vereveningsfonds. Hoewel de resultaten van laatstgenoemd onderzoek daar wel nauw verband mee houden, maakten zij geen deel uit van het rapport heroverwegingen 2010-2014.

Achtergrond
Op 17 december 2009 heeft de gemeenteraad de grondprijzenbrief 2010 vastgesteld. Daarbij is besloten om de bevriezing van de grondprijzen in 2009 op te heffen en voor 2010 weer uit te gaan van residueel[1] bepaalde grondprijzen. Vanwege de grote leegstand op de kantorenmarkt en in afwachting van de formulering van een regionale kantorenstrategie zijn de grondprijzen voor kantoren en bedrijfsruimtes nog wel bevroren.

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

Op 8 september 2009 heeft ons College een bestuursopdracht aan het Ontwikkelingsbedrijf en Concern Financiën gegeven om oplossingsrichtingen te definiëren en uit te werken om het Vereveningsfonds financieel weer op orde te brengen,

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

In het kader van deze bestuursopdracht zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

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

Om het nieuwe bestuur in staat te stellen voor ca. € 500 miljoen aan daadwerkelijke kostenbesparingen en opbrengstverhogingen te kunnen kiezen werd het noodzakelijk geacht dat de werkgroep in totaal voor ca. € 750 miljoen aan potentiële maatregelen zou inventariseren.

Een ambtelijke werkgroep, bestaande uit medewerkers van Concern Financiën, Stedelijke Bestuursadvisering en het Ontwikkelingsbedrijf, heeft zich in de periode september tot en met februari gebogen over mogelijke oplossingsrichtingen en te nemen maatregelen. Tussentijds werd gerapporteerd aan de wethouders Asscher, Gerson en van Poelgeest, als eerstverantwoordelijke voor het Vereveningsfonds.

Het resultaat van de werkgroep treft u bijgaand aan: een overzicht van mogelijke maatregelen. De uiteindelijke keuze voor maatregelen is aan het nieuwe bestuur.

Financiële opgave

De weerstandsnorm van het Vereveningsfonds is een belangrijk gegeven bij de balanswaardering in de jaarrekening van het Ontwikkelingsbedrijf en het concern van de gemeente Amsterdam.
Naar de *huidige* inzichten bedragen de gevolgen van de lagere grondopbrengsten voor het Vereveningsfonds op korte termijn ca. € 233 mln. Dit bedrag komt dan bovenop de reeds eerder vastgestelde negatieve ontwikkeling van de grondexploitaties. Dit leidt er uiteindelijk toe dat de geraamde stand van de algemene reserve van het Vereveningsfonds in 2014 op € 316 miljoen negatief uitkomt. Om te voldoen aan doelstelling 1 van de bestuursopdracht (perspectief op een positieve stand van € 50 mln.) dient de algemene reserve van het fonds dus in deze periode met € 366 mln. te verbeteren. Indien geen middelen van buiten af kunnen worden toegevoegd, dan zullen de gekozen maatregelen dus minimaal dit effect moeten hebben.

Maatregelen

De door de werkgroep geïnventariseerde maatregelen zijn samen te vatten onder de volgende 4 categorieën:

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

De geïnventariseerde mogelijke maatregelen zijn opgenomen in tabel 1. Hierbij is als uitgangspunt gehanteerd dat jaarbedragen vermenigvuldigd met een factor 10 het totaaleffect op het fonds weergeven. Tevens past hierbij de opmerking dat de maatregelen

keuzemogelijkheden betreffen en niet allemaal kunnen worden opgeteld. In het rapport worden de overwegingen achter de maatregelen uitvoerig toegelicht.

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

Tabel 1 Mogelijke maatregelen om het Vereveningsfonds gezond te krijgen

Vervolg

Voor dit rapport geldt net als voor het rapport *Inzet op herstel* dat aanbieding ervan het begin vormt van het heroverwegingentraject. Het vervolgproces kan er als volgt uitzien:

- maart – april 2010: politieke hoofdkeuzen in het programakkoord
- april – juni 2010: verdere uitwerking maatregelenpakket en besluitvorming over maatregelen die al in 2010 kunnen worden ingevoerd
- september 2010: besluitvorming college over concept begroting 2011 waarin opgenomen het concept maatregelenpakket
- zomer/najaar 2010: bestuursakkoord met de stadsdelen
- december 2010: vaststelling door de gemeenteraad van begroting 2011 inclusief het maatregelenpakket

Wij vertrouwen er op dat het bijgevoegde rapport u helpt om die keuzen te maken die nodig zijn om de begroting en de stad gezond te maken en houden voor de komende bestuursperiode en daarna.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Amsterdam

secretaris
drs. [redacted]

burgemeester
mr. M.J. Cohen