Toelichting grondexploitatie

Frederik Roeskestraat

Plannummer 580.07

Actualisatie: MPG2020 DEFINITIEF
Datum: 16-12-2019



Functionaris	Naam	Handtekening voor akkoord
Projectmanager	[redacted]	
Projectleider	[redacted]	NVT
Project control	[redacted]	NVT
Planeconoom	[redacted]	

Inhoud

1 Samenvatting grondexploitatie **4**
1.1 Stand project 4
1.2 Saldo van de grondexploitatie 4
1.3 Boekwaarde en verrekening algemene reserve Zuidas 4
1.4 Parameters 5
1.5 Kosten en opbrengsten 5
1.6 Programma in m2 BVO 7

2 Inleiding **8**
2.1 Achtergrond en bestuurlijke besluitvorming 8
2.2 Locatie en huidig grondgebruik 8
2.3 BCF-matenplan 9

3 Opbrengsten **11**

4 Investeringen **13**
Kosten niet meegenomen in de grondexploitatie of buiten exploitatiegebied 16
Proceskosten 16

5 Fasering **17**
5.1 Stand van de gronduitgiftes 17
5.2 Fasering 17
5.3 Cashflow grafiek grondexploitatie 18

6 Verschillenanalyse **19**
6.1 Wijziging saldo NCW 19
6.2 Verschillenanalyse ERF 2018 – MPG 2020 19
6.1 Verschillen programma 21
6.2 Beknopte wijzigingen t.o.v. laatst vastgestelde begroting 21

7 Risicoanalyse **22**

1 Samenvatting grondexploitatie

1.1 Stand project

Financiële waarden			
Label	*Kosten*	*Baten*	*Saldo*
Saldo nominale waarde (01-01-2019)	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Inflatie	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Saldo Reële waarde	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Rente			[redacted]
Saldo eindwaarde (31-12-2022)			[redacted]
Saldo netto contante waarde (01-01-2019)			[redacted]

Alle getoonde bedragen zijn in duizenden euro's

De laatste koppelingsdatum AFS-PLANEX is 1-11-2019.

1.2 Saldo van de grondexploitatie

Resultaat grondexploitatie	
Label	*Saldo*
Boekwaarde kosten (01-01-2019)	[redacted]
Boekwaarde baten (01-01-2019)	
Totale boekwaarde (01-01-2019)	
Geboekte kosten in prijspeiljaar	
Geboekte baten in prijspeiljaar	
Totaal geboekt in prijspeiljaar	
Nog te maken kosten	
Nog te realiseren opbrengsten	
Nominaal saldo	
Indexatie-effect	
Reëel saldo	
Rente-effect	
Resultaat op eindwaarde (31-12-2022)	
Resultaat op contante waarde (01-01-2019)	

Alle getoonde bedragen zijn in duizenden euro's

1.3 Boekwaarde en verrekening algemene reserve Zuidas

Boekwaarde		
Label	*Periode*	*Saldo*
Boekwaarde voor prijspeil	Tot 01-01-2019	[redacted]
Geboekt in prijspeiljaar	01-01-2019 t/m 10-12-2019	[redacted]
Totaal geboekt	t/m 10-12-2019	[redacted]

Alle getoonde bedragen zijn in duizenden euro's

Verrekening met Vereveningsfonds		
Label	*Periode*	*Saldo*
Verrekening fonds kosten voor prijspeil	tot 01-01-2019	[redacted]
Verrekening fonds opbrengsten voor prijspeil	tot 01-01-2019	[redacted]
Verrekening fonds kosten vanaf prijspeil	01-01-2019 tot 10-12-2019	[redacted]
Verrekening fonds opbrengsten vanaf prijspeil	01-01-2019 tot 10-12-2019	[redacted]

Alle getoonde bedragen zijn in duizenden euro's, in plaats van Vereveningsfonds wordt verrekend met reserve Zuidas (benaming in tabel kan niet aangepast worden)

Verrekening kosten betreft winstnemingen t.b.v.de algemene reserve Zuidas: NVT
Verrekening opbrengsten betreft een vergoeding vanuit de algemene reserve Zuidas: NVT

1.4 Parameters

De volgende parameters worden gebruikt bij het berekenen van de netto contante waarde, eindwaarde en reële waarde.

Parameters in prijspeiljaar	
Label	*Waarde*
Prijspeildatum	01-01-2019
Indexatie opbrengsten	2,00 %
Indexatie kosten	2,00 %
Rente opbrengsten	0,67 %
Rente kosten	0,67 %
Discontovoet	2,00 %

1.5 Kosten en opbrengsten

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de geraamde en reeds gerealiseerde kosten opbrengsten. De boekwaarde bevat de realisatie tot en met 1 november 2019. Prijspeil is 1-1-2019.

Overzicht kosten en baten						
Cataloguspost	*Begroting totaal*	*Boekwaarde*	*Geboekt vanaf prijspeil*	*Restant opdracht*	*Restant budget*	*Restant begroting*
Kosten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
11 Verwervingen	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
13 Tijdelijke Exploitatie Kosten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
15 Bodemsanering	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
16 Sloopwerken	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
17 Grondwerken	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
18 Verhardingen	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
19 Groenvoorzieningen	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
20 Rioleringen	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
21 Civiele Constructies	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
25 Voorbereiding	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

& Toezicht						
27 Diverse Grondkosten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
28 Overige Kosten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
29 Openb. verlichting & Brandkr.	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
49 Rente-activering	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Baten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
50 Woningen sociaal	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
51 Woningen middensegment	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
52 Woningen markt	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
54 Commerciële bestemmingen	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
56 Overige bestemmingen	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
58 Parkeren	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
60 Grondopbrengsten niet-erfpacht	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
62 Subsidies	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
91 Tijdelijke Exploitatie Baten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
96 Niet-gebudgetteerde boekingen negatieve kosten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Totaal	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Alle getoonde bedragen zijn in duizenden euro's

Toelichting van de titels:

- Begroting totaal = de totale kosten/opbrengsten vanaf begin project tot en met einde project
- Boekwaarde = de daadwerkelijk gerealiseerde kosten/opbrengsten tot en met prijspeildatum 1-1-2019
- Geboekt vanaf prijspeil = daadwerkelijk gerealiseerde kosten/opbrengsten lopende prijspeiljaar 2019
- Restant opdracht = de al in opdracht gezette bedragen, maar nog niet daadwerkelijk geboekt
- Restant budget = de al in budgetten gezette bedragen, die nog niet zijn verplicht (nog niet in opdracht)
- Restant begroting = de kosten/opbrengsten onder 'begroting totaal' minus 'boekwaarde', 'geboekt', 'restant opdracht' en 'restant budget'. In feite is dit de restant raming.

1.6 Programma in m2 BVO

In de onderstaande figuur wordt het programma weergegeven dat uitgangspunt is voor de grondexploitatie.

Hoofdbegrotingspost	Specificatie	m2 bvo	Aantallen	Uitgegeven	Nog uit te geven
Wonen	Marktwoningen	21.146	177	21.146	-
	Middeldure huur	-	-	-	-
	Middeldure huur Marktcontrair	-	-	-	-
	Sociaal	15.800	154	-	15.800
	Sociaal Student / Jongeren	-	-	-	-
	Subtotaal	**36.946**	**331**	**21.146**	**15.800**
Commerciële bestemmingen	Kantoorruimte	13.796		13.796	-
	Plintfuncties	305		305	-
	Subtotaal	**14.101**	**-**	**14.101**	**-**
Niet-commerciële bestemmingen	Pinkt niet commercieel	136		136	-
	Onderwijs	3.500		3.500	
	Subtotaal	**3.636**	**-**	**3.636**	**-**
Parkeren			210	210	-
Totaal (excl. parkeren)		**54.683**	**331**	**38.883**	**15.800**

Tabel: Totaaloverzicht programma

Hieronder wordt het programma per kavel en het jaar van uitgifte weergegeven.

Kavel	Jaar	Wonen	Kantoren	Voorzieningen	Parkeren (stuks)	Woningen (stuks)
Paviljoen (1)	2013		2.168	305	20	
The Fred (ROC kavel)	2015	21.146			125	177
The Pavilion / Schakelstation (2)	2015		1.720	136	14	
Paviljoen Telesto (3)	2015		1.955		16	
Rietveld	2016			3.500	35	
Olympic Plaza	2018		7.953			
Kavel British School	2022	17.100			-	154
Totaal		**38.246**	**13.796**	**3.941**	**210**	**331**

Tabel: Programma per kavel

2 Inleiding

Dit document geeft een toelichting op stand van de grondexploitatie Frederik Roeskestraat en de wijzigingen die zich hebben voorgedaan t.o.v. de eindejaarsactualisatie 2018.

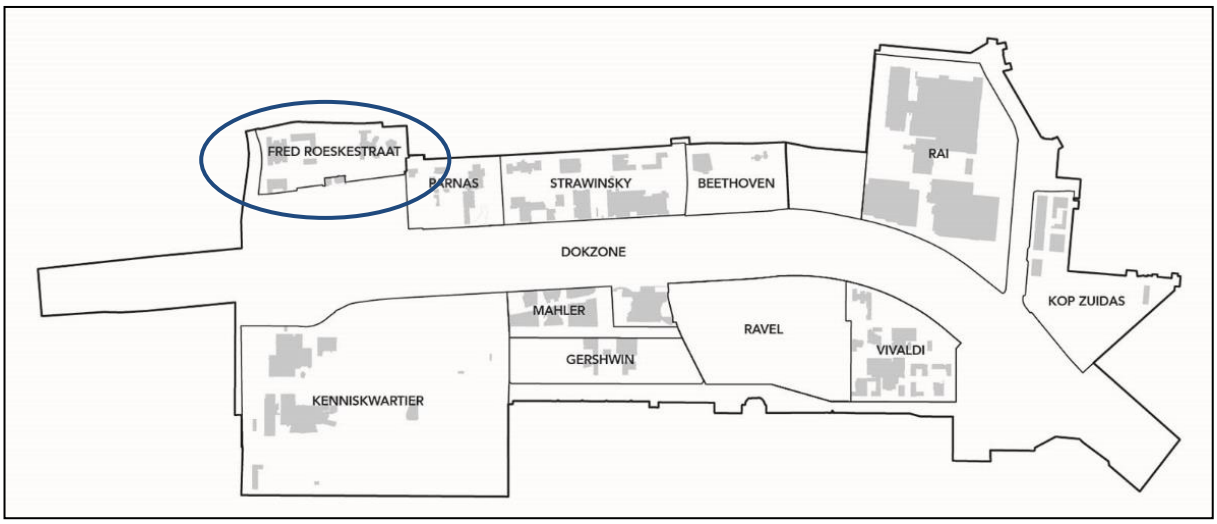
2.1 Achtergrond en bestuurlijke besluitvorming

De Visie Zuidas 2004 vormt de leidraad voor de ontwikkeling van de deelgebieden van Zuidas. De Frederik Roeskestraat is met de deelgebieden Rechtbank, Strawinsky, Beethoven, RAI en Kop Zuidas onderdeel van de Noordzone. Op 17 mei 2005 heeft de stadsdeelraad Zuideramstel het Projectbesluit vastgesteld voor de ontwikkeling van het plangebied Frederik Roeskestraat.

Op 21 december 2005 heeft de gemeenteraad zijn goedkeuring gegeven voor de aankoop van de kavel met opstallen van het ROC aan de Fred. Roeskestraat 88-92 en heeft op 1 november 2006 tevens besloten tot de intern gemeentelijke overdracht van de kavel waarop de Plato-school gevestigd was (inclusief opstallen), die nu tijdelijk wordt verhuurd aan de British School. De vaststelling van het Projectbesluit heeft geresulteerd in de uitwerking van het Uitvoeringsbesluit Frederik Roeskestraat, DRO / Zuidas november 2008, met een integraal stedenbouwkundig kader als basis voor de ontwikkeling van het plangebied. Het Uitvoeringsbesluit is in februari 2011 door de Gemeenteraad van Amsterdam vastgesteld. Op basis van de uitgangspunten van het Uitvoeringsbesluit zal het plangebied op termijn transformeren van een monofunctioneel gebied met voornamelijk scholen naar een gemengd gebied met wonen, kantoren, onderwijsfuncties en voorzieningen.

2.2 Locatie en huidig grondgebruik

In onderstaande afbeelding is de locatie van het plangebied binnen de Zuidas aangegeven.



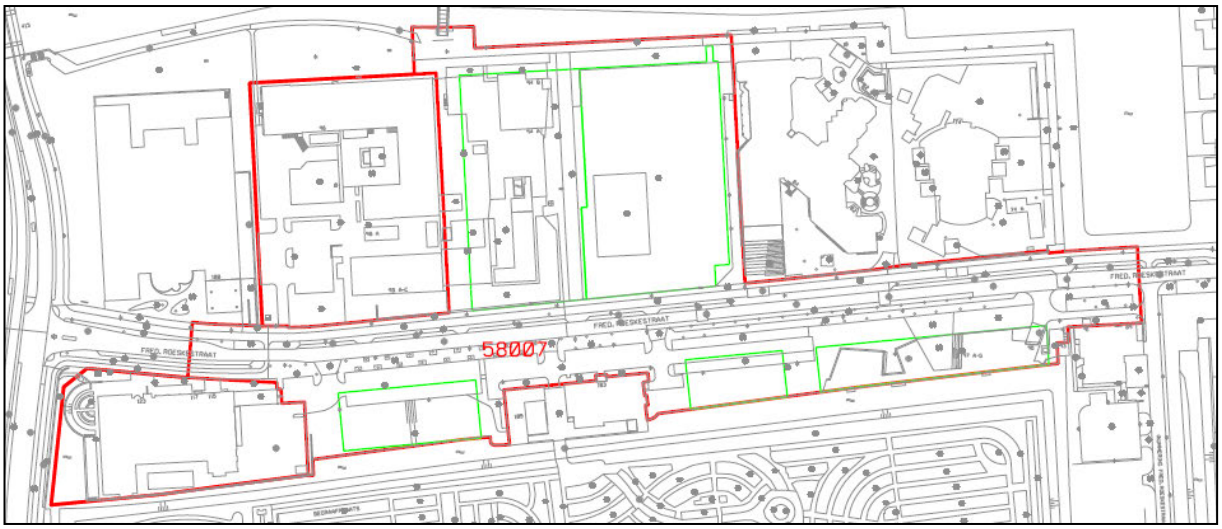
Figuur: Locatie plangebied

Het grondexploitatiegebied Fred. Roeskestraat wordt grofweg begrensd door:

- aan de noordkant het park langs Zuideramstelkanaal. Het park zelf hoort niet tot het grondexploitatiegebied;
- aan de zuidkant de watergang tussen de Frederik Roeskestraat en de begraafplaats;
- aan de westkant de Amstelveenseweg en;
- aan de oostkant het deelgebied Rechtbank.

2.3 BCF-matenplan

Hieronder is het BCF-matenplan van Frederik Roeskestraat te zien. Op basis van het BCF-matenplan wordt de verhouding uitgeefbaar terrein – openbare ruimte bepaald en dus berekend welk percentage van de BTW geclaimd kan worden bij het BTW Compensatie Fonds en welk deel verrekend mag worden bij de fiscus. De groen omlijnde delen zijn de uitgeefbare kavels. Het overige is openbare ruimte.



Figuur : Grondexploitatiegrenzen (BCF-matenplan)

Op de volgende pagina is de plankaart (18 augustus 2015) opgenomen. Dit heeft geleid tot het volgende ruimtegebruik:

	Oppervlakte	Percentage
Plangebied	48.966	
Te handhaven	14.327	
Exploitatiegebied	34.639	100%
Uitgeefbaar	15.981	46%
Openbaar gebied	18.658	54%
- Verharding	15.995	86%
- Groen	2.582	14%
- Water	81	0%

Tabel : Ruimtegebruik

Voor een indicatie van de plandichtheid wordt uitgegaan van de floorspaceindex (FSI). De netto FSI is het totale oppervlak van het programma in m² bvo, gedeeld door het totale grondoppervlak van de uitgeefbare kavels. De netto FSI op kavels van het ROC en British School bedraagt circa 3,8. De FSI van de paviljoens bedraagt gemiddeld FSI is 1,1.

'Te Handhaven' betreft de kavels Olympic Plaza en Rietveld. Deze kavels zijn uitgegeven in erfpacht, maar er wordt extra programma toegevoegd. Op proceskosten na worden hier geen kosten gemaakt. Echter doordat de aanvullende grondwaarde wel in de grex geboekt wordt, maken deze kavels onderdeel uit van het financieel kader.


115 m²
3
302 m²
4
823 m²
1
422 m²
2
13.273 m²
342 m²
1.065 m²
5
6
429 m²
67 m²
7
GREX Fred Roeskestraat 48.966 m²
uitgeefbaar totaal 15.981 m²
1 De Fred 6.228 m²
2 British School 5.379 m²
3 Pavilioen Handel 1.889 m²
4 The Pavilion + schakelhuis 915 m²
5 Pavilioen Telesto 1.570 m²
te handhaven totaal 14.327 m²
6 Rietveld Academie 8.917 m²
7 Olympic Plaza 5.410 m²
openbaar F.Roeskestraat 13.278 m²
fietspad 1.809 m²
rijweg 2.594 m²
trottoir 7.098 m²
openbaar groen 1.777 m²
openbaar pavilioens 1.610 m²
tussenstraten 1.888 m²
openbaar oeverpark 1.744 m²
Olympic Plaza verharding 57 m²
voetpad buiten GREX 1.508 m²
water nieuw 81 m²
damwand 14 m
bomen nieuw 77 st
Gemeente Amsterdam
Ruimte en Duurzaamheid
Zuidas Fred Roeskestraat
Product Ondergrond GREX
Status Definitief
Variant
Opdracht
Onderwerp
Datum
Getekend D. Stumbrelle
Revisie 18 08 2015
Projectnr.
Schaal 1:1000 (A3)

3 Opbrengsten

Cataloguspost	Begroting totaal	Boekwaarde	Geboekt vanaf prijspeil	Restant
Baten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
50 Woningen sociaal	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Nieuwbouw reguliere sociale woningen > 30 m2 gbo (kavel British School)-87* 65m2 bvo	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
52 Woningen markt	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Eengezinswoning-Achtervangregeling Provast, 67 woningen	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Eengezinswoning (Frederik Roeskestraat)-vs ROC-kavel 21.146 m2 bvo	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
54 Commerciële bestemmingen	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Kantoorruimte-Kantoren Olympic Plaza	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Kantoorruimte-paviljoen 2 BEING	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Kantoorruimte (Zuidstrook)-kantoren paviljoen Handel	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Kantoorruimte (Zuidstrook)-paviljoen Telesto	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Restaurant (Zuidstrook)-horeca paviljoen Handel	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Overige commerciële bestemming (Zuidstrook)-terras paviljoen Handel	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
56 Overige bestemmingen	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Sociaal maatschappelijk-opstalrecht fietsenkelder GGC	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Nutsvoorzieningen-AVP paviljoen Telesto	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Nutsvoorzieningen (Zuidstrook)-paviljoen The Pavillion incl schakelstation	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
58 Parkeren	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Half verdiept parkeren inpandig (Zuidstrook)-paviljoen Handel	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Parkeren overig (Frederik Roeskestraat)-ROC-kavel/ 1-laags verdiept	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Parkeren overig (Zuidstrook)-Paviljoen The Pavillion	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Parkeren overig (Zuidstrook)-paviljoen Telesto/half verdiept	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
60 Grondopbrengsten niet-erfpacht	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Reserveringsvergoeding-Provast ROC-kavel	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Reserveringsvergoeding (Frederik Roeskestraat)-exclusiviteitsvergoeding ROC-kavel	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Reserveringsvergoeding (Zuidstrook)-exclusiviteitsvergoeding PEVA	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Grondopbrengsten niet-erfpacht overig (Frederik Roeskestraat)-waarborgsom Building4you	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Grondopbrengsten niet-erfpacht overig (Frederik	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Roeskestraat)-waarborgsom Multi E 10647/1				
Algemeen (Zuidstrook)-vergoeding kosten door derden	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Algemeen (Zuidstrook)-vergoeding kosten verplaatsen Olifantje	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
62 Subsidies	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Bijdrage Derden-Subsidie aan fietspad door Verkeersregio	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
91 Tijdelijke Exploitatie Baten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Tijdelijke exploitatie raming (Tijdelijke Exploitatie)-diverse contracten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Tijdelijke exploitatie gerealiseerd Planex	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Tijdelijke exploitatie gerealiseerd tm 2010 GEPS	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
96 Niet-gebudgetteerde boekingen negatieve kosten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Proceskosten derden gerealiseerd Planex	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Totaal	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Alle getoonde bedragen zijn in duizenden euro's

Kantoren Olympic Plaza:
Het bedrag van € [redacted], - is aan grondopbrengsten gerealiseerd door uitbreiding en transformatie van deze kavel. Hiertegenover staat € [redacted], - aan verwervingskosten i.v.m. afkoop van de boekwaarde erfpacht. Een saldo van [redacted] -.

British School:
Het programma wonen van 15.800 m² bvo is gebaseerd op de stedenbouwkundige onderbouwing van de ruimtelijk-programmatische uitgangspunten voor de ontwikkeling van Kavel 3 Fred Roeskestraat (British School Kavel). De directie Zuidas heeft op 16 april 2019 akkoord gegeven op de uitgangspunten van deze studie.

De volumestudie hanteert een programmatische bandbreedte van 14.500 tot 17.100 m² bvo. Het midden van de bandbreedte is aangehouden. De grex gaat nu uit van 154 woningen van 102,6 m² bvo per woning maar ook hiervoor is een bandbreedte gegeven in de studie van minimaal 124 woningen bij 14.500 m² bvo en maximaal 184 woningen bij 17.100 m² bvo.

Grondprijzen op basis van "Raamwerk grondprijzen Q4 2019". Programma op basis van 100% regulier sociaal.

Deze kavel kent geen programma voor parkeren.

Subsidies:
Er is een subsidie door de Verkeersregio Amsterdam (VRA) aangevraagd voor de verbetering van het fietspad in de Fred Roeskestraat. Deze is voor een deel ontvangen. Restant zal volgen na controle van de uitgevoerde werken. Verwacht wordt dat het restant nog in 2019 in de grex bijgeboekt zal worden.

Tijdelijke exploitatie baten:
De huuropbrengst vanuit verhuur van de British School bedragen [redacted] - per jaar. Dit komt ten gunste van de grex.

4 Investeringen

Cataloguspost	Begroting totaal	Boekwaarde	Geboekt vanaf prijspeil	Restant
Kosten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
11 Verwervingen	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Inbrengwaarde gemeentebezit-Boekwaarde erfpachtrecht Edge Olympic	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Verwervingen gerealiseerd	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
13 Tijdelijke Exploitatie Kosten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Kosten tijdelijke exploitatie	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
15 Bodemsanering	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Bodemsanering gerealiseerd	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
16 Sloopwerken	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Slopen (kavel British School) British School	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Opruimen boom middel (kavel British School)-kappen bomen op kavel	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Sloopwerken gerealiseerd	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Sloopwerken overig (kavel British School)-stelpost asbest in gebouwen	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Sloopwerken overig (kavel British School)-stelpost overdomp	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
17 Grondwerken	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Grondwerken overig (Frederik Roeskestraat)-BS opschonen/egaliseren	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Grondwerken gerealiseerd	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
18 Verhardingen	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Verharding overig (kavel British School)-BS sloop maaiveld	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Verharding overig (kavel British School)-maaiveld tussenstraat BS	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Verharding overig (OMOP)-Stelpost Stadswarmte nabij Rietveld	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Verharding overig (OMOP)-aanleg maaiveld	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Verharding overig (OMOP)-sloop bestaand maaiveld	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Verharding gerealiseerd	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
20 Rioleringen	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Rioleringen overig-omleggen HWA Amstelveenseweg (werk kruispunt)	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Rioleringen overig (kavel British School)-kavel British School (Waternet 17/2/2016)	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Rioleringen overig (OMOP)-persriool Fred. Roeskestr. (Waternet 17/2/2016)	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

21 Civiele Constructies	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Kademuur gefundeerd, bs gemetseld (OMOP)-kademuur Telesto/AVP	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Kademuur gefundeerd, bs gemetseld (OMOP)-kademuur Telesto/opdr. Heilijgers	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
25 Voorbereiding & Toezicht	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Voorbereiding en Toezicht (Algemeen)-VAT 22% uitv.kn ex vw/stelpost	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
27 Diverse Grondkosten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Diverse grondkosten gerealiseerd	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Kabels en leidingen (OMOP)-mantelbuizen 20kV MENZ	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Diverse grondkosten overig (OMOP)-nazorg groen	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
28 Overige Kosten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Overige kosten (Algemeen)-Kwaliteitsfonds m2 kantoor	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Overige kosten (Algemeen)-Kwaliteitsfonds woningen	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Overige kosten gerealiseerd	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
29 Openb. verlichting & Brandkr.	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Openb. verlichting & Brandkr. (Zuidstrook)-paviljoens	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
49 Rente-activering	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Rente-activering gerealiseerd Planex	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Rente-activering gerealiseerd tm 2010 GEPS	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Totaal	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Alle getoonde bedragen zijn in duizenden euro's

Sloopwerken:

De sloopkosten omvatten de sloop van de bebouwing op de kavel van British School, stelposten voor overdomp/asbest en het verwijderen/kappen van begroeiing/bomen. Het opnemen van de bestaande verharding is opgenomen onder de kostensoort verharding.

Voor de sloop van de British School (voormalige Platoschool) is € [redacted] - geraamd. Dit bedrag is geraamd o.b.v. Planex-eenheidsprijs [redacted], slopen bedrijfspand. Het metrage (5.765 m2 bvo) is een opgave van de voormalige afdeling Verwerving & Beheer van het Ontwikkelingsbedrijf en betreft enkel de opstallen die door de gemeente gesloopt dienen te worden. Een deel van de opstallen wordt door British School zelf gesloopt.

Voor de sloop zijn eveneens stelposten opgenomen voor de eventuele aanwezigheid van asbest in het pand van British School (€ [redacted] en een post voor overdomp voor de kavel British School (stelpost € [redacted]).

Grondwerken:

Voor grondwerken zijn er alleen nog kosten te verwachten ten behoeve van de ontwikkeling op kavel British School dit staat nu geraamd op basis van Planex eenheidsprijzen.

Verhardingen:

De post verharding bestaat uit de sloop van het bestaande maaiveld, de aanleg van nieuw maaiveld (inclusief reconstructie Fred Roeskestraat) en tijdelijke maatregelen.

Posten OMOP: Het ingenieursbureau heeft de reconstructie van de Frederik Roeskestraat geraamd (DO-raming 'Herinrichting F.Roeskestraat', IB, 6 september 2016). Alle posten met toevoeging OMOP zijn uit deze raming te herleiden. Dit werk is afgerond. De laatste facturen moeten nog binnen komen.

Sloop maaiveld kavel British School: betreft post t.b.v. bouwrijp maken van de kavel. Post is geraamd op basis van planex-eenheidsprijs.

Maaiveld tussenstraat British School: betreft aanleg definitief maaiveld in tussenstraat naast Rietveld. Post is geraamd op basis van m2 met eenheidsprijs Zuidas a €[redacted],- per m2..

Rioleringen:

De post British School betreft omleggen HWA en VWA t.b.v. bouwrijp maken kavel. De huidige tussenstraat tussen British School en De Fred komt te vervallen. Betreft offerte Waternet d.d. 17-2-2016.

Persriool waternet: Deze kosten betreffen het omleggen van het bestaande persriool en komen daarom ten laste van de grondexploitatie. Enkel kosten nieuwe aanleg komen ten laste van Waternet. In het nieuwe profiel van de Frederik Roeskestraat kan het huidige tracé niet blijven liggen en komen daarmee voor onze rekening. Dit werk is afgerond. De laatste facturen moeten nog binnen komen.

Civiele constructies:

De oever tussen het paviljoen van PEVA en Olympic Plaza zijn afgewerkt worden met een kadeconstructie. Dit werk is afgerond.

Voorbereiding & Toezicht:

V&T kosten zijn geactualiseerd op basis van een percentage van 22% over de restant ramingen van kosten bouw- en woonrijp maken.

Diverse Grondkosten:

De post (OMOP) nazorg groen a €[redacted] is gebaseerd offerte van de aannemer. Deze post komt voort uit de wens van Zuidas om de aanplant groen langer door de aannemer te laten onderhouden. In de bestekken wordt nu standaard een onderhoudstermijn van 3 jaar opgenomen. Normaliter is dit 1 jaar.
Dit beheer zal, in het kader van regulier beheer, met het stadsdeel geregeld dienen te worden. Uit deze post zal budget ter beschikking gesteld worden aan het stadsdeel.

20 kv MENZ:
Zuidas zal tijdens de herprofilering van de Fred Roeskestraat mantelbuizen leggen voor latere doorvoer van 20kv-leidingen door Liander. Deze leidingen zijn nodig voor distributie in de noordflank Zuidas vanaf het nieuwe schakelstation (paviljoen Telesto/PEVA).

In 2002 is het Masterplan Energie en Nutsvoorzieningen Zuidas (MENZ) geschreven waarin de kosten van de mantelbuizen via een functioneel deelplan apart zijn gereserveerd. In een notitie van Frans Taselaar aan Directie Zuidas ('Mantelbuizen MENZ', d.d. 16 juni 2015) zijn de kosten voor de deelplannen Fred Roeske en Parnas (Rechtbankkavel) samen begroot op € [redacted]. Met de beheerder van het functionele deelplan 'K&L en MENZ' is afgesproken dat de begrote kosten voor de deelplannen opgevoerd worden in de grondexploitatie Fred Roeskestraat en dat het functioneel deelplan wordt verlaagd. De kosten opgenomen in de grex zijn gebaseerd op de raming 'herinrichting F. Roeskestraat' van het IB (datum 6 september 2016).

Begin 2013 is de begroting herzien. Er zijn toen 2 stelposten voor omleggen van k&l en voor juridische bijstand opgenomen. Aanzienlijk lager dan de oorspronkelijke raming van € [redacted].

Op 25 september 2015 is een overeenkomst getekend tussen Zuidas en Liander N.V. betreffende vergoedingen van kosten voor voorzieningen t.b.v. elektriciteitskabels en gasleidingen.

Dit werk is afgerond. De laatste facturen moeten nog binnen komen.

Overige Kosten:

De afdracht aan het Kwaliteitsfonds is gebaseerd op een bedrag ad € [redacted] per m² bvo commercieel kantoor en € [redacted] per woning.

Openbare verlichting en brandkranen:

De post (OMOP) maaiveld plangebied, is gebaseerd op de raming van het IB. (DO-raming 'Herinrichting F. Roeskestraat',IB, 6 september 2016). Dit werk is afgerond.

Kosten niet meegenomen in de grondexploitatie of buiten exploitatiegebied

Proceskosten

Proceskosten worden in functioneel deelplan 580.01 apart verantwoord en zijn geen onderdeel van de afzonderlijke grondexploitaties.

Kosten buiten exploitatiegebied

In de grondexploitatie Fred. Roeskestraat is rekening gehouden met kosten (circa € [redacted] exclusief VAT) voor de bundeling van 20kv-leidingen die noodzakelijk zijn voor andere plangebieden van de Zuidas. Zie ook de post 'Diverse Grondkosten'.

5 Fasering

5.1 Stand van de gronduitgiftes

Rietveldacademie: de Rietveldacademie breidt uit met circa 3.500 m² bvo onderwijsvoorziening en raakt daarbij circa 23 parkeerplaatsen op het maaiveld kwijt. Door de hoge grondwaarde van deze parkeerplaatsen wordt geen aanvullende grondwaarde gerealiseerd. In de grondexploitatie zijn dus geen grondopbrengsten geraamd voor deze kavel. Begin 2016 is begonnen met de nieuwbouw. Werk is zo goed als afgerond.

Olympic Plaza: betreft een bestemmings- en bebouwingswijziging van bestaand erfpachtcontract. Het bestaande programma op de kavel is met ca. 7.953 m² bvo uitgebreid worden. Uitgifte heeft inmiddels plaatsgevonden de meerwaarde erfpacht verminderd met de boekwaarde is in 2018 naar de grex overgeboekt.

British School: Op dit moment dient enkel de kavel British School nog uitgegeven te worden (woningbouw, gefaseerd in 2022).

Het programma voor de British School kavel is 15.800 m² bvo wonen en uitgangspunt voor de grondexploitatie is nu 154 reguliere sociale huurwoningen van 102,6 m2 bvo. Zonder programma voor parkeren.

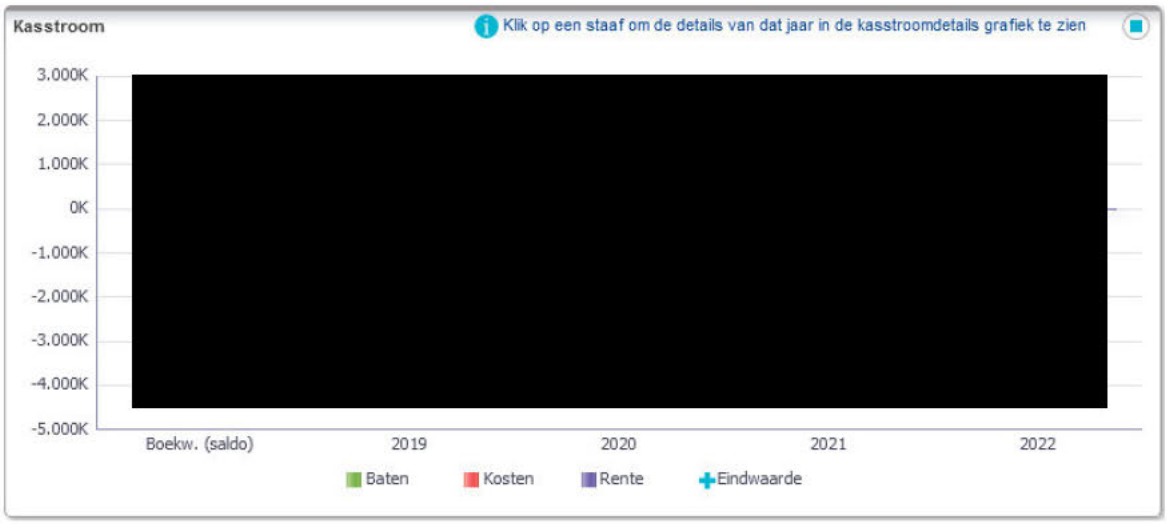
5.2 Fasering

Beknopte planning op hoofdlijnen naar Overall planning Roeskestraat en Rechtbank van [redacted] Q2 2019.



5.3 Cashflow grafiek grondexploitatie

In onderstaande grafiek wordt de kasstroom van de investeringen, opbrengsten, rente en eindwaarde weergegeven.



De grex heeft een negatieve boekwaarde. In 2022 is er de uitgifte van de British School kavel met een 100% sociaal programma. De grex loopt tot 2022. De NCW van de grex is nu negatief.

6 Verschillenanalyse

6.1 Wijziging saldo NCW

Hieronder wordt de wijziging in het saldo Netto Contante Waarde weergegeven.

Verschil planresultaat			
Label	*Vergelijkingsbegroting*	*Basisbegroting*	*Verschil*
Begroting	ERF 2018 15-01-2019 13:06 - Vastgesteld	MPG 2020 10-12-2019 11:18 - Vastgesteld	
Saldo NCW (01-01-2019)	[redacted]	[redacted]	[redacted]

1.Alle getoonde bedragen zijn in duizenden euro's
2.Indien de NCW-datum van de basis- en vergelijkingsbegroting niet gelijk zijn aan elkaar, is de NCW van de vergelijkingsbegroting omgerekend naar de NCW-datum van de basisbegroting.

6.2 Verschillenanalyse ERF 2018 – MPG 2020

Hieronder worden de verschillen tussen ERF 2018 en MPG 2020 geanalyseerd.

Verschillenanalyse			
Cataloguspost	*Vergelijkingsbegroting*	*Basisbegroting*	*Verschil*
Begroting	**ERF 2018 15-01-2019 13:06 - Vastgesteld**	**MPG 2020 10-12-2019 11:18 - Vastgesteld**	
Prijspeil	**01-01-2018**	**01-01-2019**	
11 Verwervingen	[redacted]		
13 Tijdelijke Exploitatie Kosten			
15 Bodemsanering			
16 Sloopwerken			
17 Grondwerken			
18 Verhardingen			
19 Groenvoorzieningen			
20 Rioleringen			
21 Civiele Constructies			
25 Voorbereiding & Toezicht			
27 Diverse Grondkosten			
28 Overige Kosten			
29 Openb. verlichting & Brandkr.			
49 Rente-activering			
Kosten			
50 Woningen sociaal			
51 Woningen middensegment			
52 Woningen markt			
54 Commerciële bestemmingen			
56 Overige bestemmingen			
58 Parkeren			
60 Grondopbrengsten niet-erfpacht			
62 Subsidies			
91 Tijdelijke Exploitatie Baten			

96 Niet-gebudgetteerde boekingen negatieve kosten		[redacted]		
Baten				
Totaal				
Saldo NCW				

1.Alle getoonde bedragen zijn in duizenden euro's
2.Indien de prijspeildatum van de basis- en vergelijkingsbegroting niet gelijk zijn aan elkaar, zijn de bedragen NIET omgerekend. Alle bedragen zijn de bedragen in het originele prijspeiljaar van de begroting.

Toelichting verschillenanalyse kosten	
Cataloguspost	*Toelichting*
11 Verwervingen	Indexatie prijspeil 2019
13 Tijdelijke Exploitatie Kosten	Indexatie prijspeil 2019
16 Sloopwerken	Indexatie prijspeil 2019
18 Verhardingen	Indexatie prijspeil 2019
20 Rioleringen	Indexatie prijspeil 2019
21 Civiele Constructies	Indexatie prijspeil 2019
25 Voorbereiding & Toezicht	Doorwerken van indexatie op uitvoering. V&T berekend op 22% restant uitvoering i.p.v. 16%.
27 Diverse Grondkosten	Indexatie prijspeil 2019
28 Overige Kosten	Afdracht kwaliteitsfonds naar beneden bijgesteld i.v.m. minder verwachte woningen op BS kavel.

Toelichting verschillenanalyse baten	
Cataloguspost	*Toelichting*
50 Woningen sociaal	Prijs sociaal m2 bvo verhoogd van [redacted] naar [redacted] (221 *0.73) programma aangepast van 19.882 m2 bvo naar 15.800 m2 bvo

6.1 Verschillen programma

Hoofdbegrotingspost	Specificatie	Najaarsactualisatie 2018		MPG 2020		Verschil	
		m2 bvo	Aantallen	m2 bvo	Aantallen	m2 bvo	Aantallen
Wonen	Marktwoningen	21.146	177	21.146	177	-	-
	Middeldure huur	-		-	-	-	-
	Middeldure huur Marktcontrair	-		-	-	-	-
	Sociaal	19.882	234	15.800	154	(4.082)	(80)
	Sociaal Student / Jongeren	-		-	-	-	-
	Subtotaal	**41.028**	**411**	**36.946**	**331**	**(4.082)**	**(80)**
Commerciële bestemmingen	Kantoorruimte	13.796		13.796	-	-	-
	Plintfuncties	305		305	-	-	-
	Subtotaal	**14.101**	**-**	**14.101**	**-**	**-**	**-**
Overige bestemmingen	Pinkt niet commercieel	136		136	-	-	-
	Onderwijs	3.500		3.500		-	
	Subtotaal	**3.636**	**-**	**3.636**	**-**	**-**	**-**
Parkeren			210	-	210		-
Totaal (excl. parkeren)		**58.765**	**411**	**55.983**	**348**	**(2.782)**	**(63)**

Het programma van de British School is naar beneden bijgesteld van 19.882 m2 bvo naar 15.800 m2 bvo. Dit naar aanleiding van een stedenbouwkundige verkenning.

Het aantal woningen is op 154 gesteld. De bovengenoemde verkenning geeft echter een bandbreedte van 124 tot 184 woningen.

Deze kavel kent geen marktwoningen. Zuidas als geheel heeft de doelstelling voor toekomstig programma 40/40/20 te ontwikkelen. De keuze is gemaakt om op deze kavel geen markt toe te voegen ten gunste van een andere kavel in een andere grondexploitatie. Wanneer het programma van British school gewijzigd wordt ten opzichte van hoe het nu in de grondexploitatie staat heeft dit dus effect op de balans van 40/40/20 voor de Zuidas als geheel.

6.2 Beknopte wijzigingen t.o.v. laatst vastgestelde begroting

-€ [redacted],-:
Programma wijziging van British School.
Programma aangepast van 19.882 m2 bvo naar 15.800 m2 bvo. Dit naar aanleiding van een nieuwe stedenbouwkundige studie. Midden van de bandbreedte is aangehouden wat betreft programma.
Prijs sociaal m2 bvo verhoogd van [redacted] naar [redacted] (221 *0.73).

7 Risicoanalyse

Risicoanalyse van Q3Q4 2019 door [redacted]

Risico	Oorzaak	Gevolg	Beheersmaatregel	Kans	Geld
Kavel III (v/h)British Schoolkavel) wordt later ontwikkeld dan verwacht (na 2023).	De bouw aan de Havenstraat vertraagt	1. De ontwikkeling vertraagt met 4 jaar 2. De inkomsten komen later	1. Afstemming met Havenstraat, vinger aan de pols	[redacted]	[redacted]
Kavel III (v/h)British Schoolkavel) wordt later ontwikkeld dan verwacht	De kavel wordt een wissellokatie voor onderwijs met de centrale stad, besluit OJZ in dec 2019	1. De ontwikkeling vertraagt met maximaal 7 jaar 2. De inkomsten komen later dan bij vertraging Havenstraat	1. Besluit OJZ over wissellokatie onderwijs-woningbouw is in dec 2019. Als dit besluit genomen wordt, is het risico een feit. In grex verwerken en risico laten vervallen.	[redacted]	[redacted]