Jaarrekening 2010

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Inhoudsopgave

Aanbiedingsbrief		7
Leeswijzer		15
Deel 1:	Specifieke onderwerpen	17
1.	Specifieke onderwerpen	19
1.1	Wijzigingen in de administratie	19
1.2	Lopende verbetertrajecten	19
Deel 2:	Beleidsmatige verantwoording	29
2.1	Overzicht OGA-producten per (sub) resultaatgebied	31
2.2	Resultaatgebied Openbare ruimte, groen, sport en recreatie	33
2.2.1	Doelstellingen, activiteiten en financiën per subresultaatgebied	33
2.2.2	Subresultaatgebied Openbare Ruimte	33
2.2.3	Reserves, voorzieningen en investeringen	34
2.3	Resultaatgebied Milieu en water	35
2.3.1	Doelstellingen, activiteiten en financiën per subresultaatgebied	35
2.3.2	Subresultaatgebied Milieu	35
2.3.3	Reserves, voorzieningen en investeringen	39
2.4	Resultaatgebied Economie en haven	40
2.4.1	Subresultaatgebied Economisch beleid / structuur	40
2.5	Resultaatgebied Facilitair en Bedrijven	41
2.5.1	Bestuurlijke hoofdlijnen	41
2.5.2	Relevante ontwikkelingen in 2010	41
2.5.3	Doelstellingen, activiteiten en financiën per subresultaatgebied	41
2.5.1.1	Subresultaatgebied Ruimtelijk gerichte ondersteuning	41
2.5.1.2	Advies en beheer gemeentelijk vastgoed	41
2.5.1.3	Opdrachtnemer gebiedsontwikkeling	45
2.5.1.4	Food Center Amsterdam (FCA)	46
2.5.1.4.a	Food Center: exploitatie en beheer	47
2.5.1.4.b	Food Center: herstructurering	47
2.5.1.4.c	Food Center: restauratie Centrale Markthal	49
2.5.1.4.d	Kermis Exploitanten Terrein	49
2.6	Resultaatgebied Stedelijke ontwikkeling	52
2.6.1	Doelstellingen, activiteiten en financiën per subresultaatgebied	52
2.6.2	Subresultaatgebied Bouwen	52
2.6.3	Subresultaatgebied Ruimtelijke ontwikkeling	57
2.6.3.1	Opdrachtgever gebiedsontwikkeling grootstedelijke projecten en Werkgebieden	65
2.6.3.2	Samenvattend beeld Projectbureaus	66
2.6.3.3	Projectbureau Noordwaarts	70
2.6.3.4	Projectbureau Zuidelijke IJoever	76
2.6.3.5	Werkgebied Westpoort	85
2.6.3.6	Werkgebied Riekerpolder	91
2.6.3.7	Projectbureau Wibaut aan de Amstel	93
2.6.3.8	Projectbureau Zuidoostlob	100
2.6.3.9	Projectbureau IJburg / Zeeburgereiland	110
2.6.4	Opdrachtgever gebiedsontwikkeling	116
2.6.4.1	Bestuurlijk jaarplan	116
2.6.5	Subresultaat gebied Stedelijke vernieuwing	123
2.6.5.1	Realisatie Stimuleringsfonds	123
2.6.6	Reserves, voorzieningen en investeringen	126

2.7	Algemene dekkingsmiddelen	127
2.7.1	Doelstellingen, activiteiten en financiën per subresultaatgebied	127
2.7.2	Subresultaatgebied Erfpacht	127
2.7.3	Subresultaatgebied Overige algemene dekkingsmiddelen	132
2.7.4	Apparaatskosten OGA	132
2.7.5	Reserves, voorzieningen en investeringen	136
2.8	Prioriteiten 2010	137
Deel 3:	Bijdrage aan de verplichte paragrafen	139
3.	Verplichte paragrafen	141
3.1	Inleiding	141
3.2	Risicomanagement primaire processen: methodiek	141
3.3	Risicomanagement bedrijfsvoering: methodiek	143
3.4	Actuele risico's	144
3.4.1	Primaire proces	144
3.4.2	Bedrijfsvoering	148
3.2	Onderhoud kapitaalgoederen	149
3.3	Toelichting gemeentelijk grondbeleid	151
3.4	Verbonden partijen	152
3.5	Bedrijfsvoering	154
3.5.1	Constateringen ACAM en verbeteracties als gevolg daarvan	154
3.5.2	Informatie en communicatietechnologie	156
3.5.3	Ontwikkelingen in de formatie	157
3.5.4	Ontwikkelingen Externe inhuur	157
3.5.5	Uitvoering motie directies naar de werkvloer	158
3.5.6	Resterende gemeentelijke doelstellingen	159
3.5.7	Bedrijfsvoeringaspecten	159
3.5.8	Decentrale Interne Controle	160
3.5.9	Interne Controle Financiële Administratie	160
3.5.10	Bij Erfpacht	161
3.5.11	Verdere ontwikkeling stuurinformatie	162
Deel 4:	Financieel gedeelte van de jaarrekening	167
4.1	Kerncijfers reguliere dienst	169
4.2	Overzicht van lasten en baten	171
4.3	Balans	175
4.3.1	Balanswaardering	177
4.3.2	Balanstoelichting	179
4.4 A	Bruto verloop vaste activa	183
4.4.B	Grondproductiekapitaal	184
4.5	Reserves en voorzieningen – hoofdlijnen	185
4.6	Reserves en voorzieningen – bruto verloop	186
4.6.1	Reserves en voorzieningen – bruto verloop	186
4.6.2	Algemene Reserves	186
4.6.3	Bestemmingsreserves	187
4.6.4	Voorzieningen	191
4.7	Vooruit ontvangen doeluitkeringen	192
4.8	Restant gehouden bedragen	193
4.9	Specificatie balanspost rekening courant met de gemeente	195
4.10	Bruto verloop balanspost kapitaalschuld aan de gemeente	196
4.11	Kredieten	197
4.11 B	Boekwaarde Grondexploitaties	198
4.12	Niet uit de balansblijkende verplichtingen	199
4.13	Europese aanbestedingen	200
4.14	(Nog te verantwoorden) door de gemeente vestrekte subsidies	201

4.15	Specifieke uitkeringen en Europese subsidies	202
4.15A	Sisa	203
4.15B	ISV – Specificatie	205
4.16	Openbaarmaking topinkomens	207
4.17	Risicomanagement, resterende risico's	208
4.18	Grote ICT projecten	210
4.19	P&O kengetallen	211
4.20	Externe inhuur	213
4.21	Leges en lokale heffingen	214
4.22	Prestatie-indicatoren duurzaamheid	215
4.23	Van Europese en Nederlandse overheidslichamen nog te ontvangen voorschotbedragen	216
Deel 5: Aanvullende toelichtingen		217
5.1	Uitgebreide kolommenstaat	219
5.2	Aanvullende toelichting op de balans	220
5.3	Nadere toelichting Vereveningsfonds	221
5.4	Nadere toelichting Stimuleringsfonds	249
5.5	Effecten risicomanagement grondexploitatieprojecten	258
5.6	Machtigingen en declaraties Bodemsanering	259
5.7	Rapportage afhandeling klachten	268
5.9	Resultaatafspraken directeur	269

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

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 2011
Ons Kenmerk	2011-3943
Dossiernummer	Plannummer nvt
Behandeld door	[redacted]
Doorkiesnummer	[redacted]
Faxnummer	
E-mail	[redacted]@oga.amsterdam.nl
Onderwerp	Jaarverslag en Jaarrekening over 2010 van Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Geachte heer van Poelgeest,

Hierbij bied ik u het Jaarverslag en de Jaarrekening over 2010 van mijn bedrijf aan.
In deze brief ga ik nader op een aantal punten rond de inhoud en het proces van totstandkoming van deze stukken in

1. Redenen uitstel Jaarrekening 2010

De officiële indieningsdatum van 1 februari is reeds lang verstreken. De reden van de latere indiening is vooral gelegen in het proces rond het Vereveningsfonds. In een intensief wekelijks overleg met alle belanghebbenden zijn alle uitkomsten van de verschillende onderzoeken (o.a. door Deloitte) rond het weer gezond maken van het Vereveningsfonds besproken. De uitkomst van deze overleggen was van invloed op boekingen die OGA moet maken in de reserves en voorzieningen van het Vereveningsfonds. Pas nadat alle overleggen waren afgerond (en dat was rond 10 februari) konden deze boekingen worden gemaakt. In die overleggen is dan ook de afspraak gemaakt dat OGA als gevolg hiervan de rekening over 2010 snel na 22 februari (de dag van de bespreking in de Directie van OGA), maar uiterlijk 25 februari indient.
Het zogenaamde CRB-bestand (het digitale rekeningbestand) is op 16 februari reeds naar de Bestuursdienst gezonden.

2. Financiële uitkomsten rekening

Het totaalsaldo van alle OGA-producten in de rekening 2010 bedraagt € 16,9 miljoen positief. Dit is circa € 14,6 miljoen lager dan in de begroting 2010 en € 11 miljoen lager dan in de actualisatie 2010. Daarnaast heeft OGA de Alliantiebesparing van € 25 miljoen medio 2010 apart aan het Concern afgedragen. Dit bedrag is conform de besluitvorming aan het Vereveningsfonds onttrokken. In onderstaande tabel staan de resultaten op de verschillende producten samengevat. Een gedetailleerde saldotoelichting wordt bij de producttoelichtingen gegeven.

Product (bedragen * € 1 miljoen)	Saldo Begr. 2010	Saldo actual. 2010	Saldo Reken. 2010
Beheer Vastgoed	-0,40	-0,40	**-0,80**
Food Center	0,00	0,10	**19,70**
Opdrachtnemer GO	-0,30	-0,30	**0,30**
Facilitaire onderdelen	*-0,70*	*-0,60*	*19,20*
Procesbegeleiding	0,20	0,40	**0,70**
Erfpacht	-49,10	-46,90	**-53,00**
Fondsbeheer	0,30	0,30	**1,50**
Glasvezel	0,40	0,25	**0,20**
Middelen overig	-0,10	1,20	**-1,00**
Milieu	0,00	0,00	**0,10**
Opdrachtgever GO	3,30	3,30	**1,20**
Projectdirecties	11,00	11,00	**11,10**
Regie Productie	2,10	2,10	**1,30**
Vastgoedadvisering	1,20	1,20	**1,90**
Stimuleringsfonds	-0,10	-0,10	**-0,10**
Totaal OGA	**-31,50**	**-27,85**	**-16,90**

(NB: Conform de gemeentelijke systematiek is een negatief bedrag een bate en een positief bedrag een last)

Het slechtere resultaat van € 11 miljoen ten opzichte van de actualisatie 2010 wordt per saldo veroorzaakt door de volgende hoofdpunten.

- De door de vrijval van de NUON-gelden bij ConcernFinanciën (en dus niet bij het OGA) gedekte dotatie aan de reserve voor de gemeentelijke bijdrage voor de ontwikkeling van het Food Center (-/- € 20 miljoen; onderdeel *Food Center*);
- De betaling aan het Rijk voor de grondafwikkeling A10 (-/- € 2,0 miljoen; opgenomen in onderdeel *Opdrachtgever Gebiedsontwikkeling*). Het Raadsbesluit hierover is weliswaar pas in januari 2011 genomen, maar op verzoek van ConcernFinancien is ervoor gekozen de lasten te verwerken in de rekening over 2010;
- De vrijval van de reserve Strategische Projecten (+ € 3,4 miljoen; opgenomen in onderdeel *Opdrachtgever Gebiedsontwikkeling*); deze is wel aangekondigd in de negenmaandsrapportage, maar was nog niet als zodanig verwerkt. Het betreft de reeds jaren gereserveerde, maar nooit aangewende bijdrage voor de vestiging van de Hotelschool aan de Zuidas;
- De vrijval van de reserve vakantiegeld (+ € 1,0 miljoen; opgenomen in onderdeel *Middelen overig*);
- Een in het laatste kwartaal van 2010 opgetreden verbetering van het erfpachtresultaat (+ € 6 miljoen).

Bij dit overzicht wijs ik meer specifiek op de volgende aspecten.

- Ondanks de economische recessie is het erfpachtresultaat beter dan verwacht. In totaal is € 92 miljoen ten gunste van de rekening gebracht (begroot was € 72 miljoen), waarvan € 53 miljoen ten gunste van de Algemene Dienst (wat begroot was op € 49 miljoen). De betalingsregeling met de corporaties, een hoger aantal bestemmingswijzigingen en een aan het eind van het jaar gerealiseerde vervroegde herziening met perceelsuitbreiding hebben het resultaat positief beïnvloed.

- Het vastgoedbeheer bij de afdeling Verwerving & Beheer en het Food Center heeft een batig resultaat opgeleverd van € 7,3 miljoen, waarvan € 6 miljoen ten gunste van de grondexploitaties wordt gebracht (als resultaat van het Tijdelijke Beheer). Niet alleen heeft OGA hiermee het eigen bezit goed beheerd en geëxploiteerd, er zijn ook (tegen betaling) beheerwerkzaamheden verricht voor onder meer de Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling en de Dienst Noord/ Zuidlijn. Ook is ten behoeve van de Taskforce Gemeentelijke Huisvesting het eerste pand in eigendom genomen (het voormalige stadsdeelkantoor aan de Cruquiusweg 5).
- De indruk zou kunnen ontstaan dat OGA op het "Werken in Opdracht" (Opdrachtnemer gebiedsontwikkeling) een negatief resultaat heeft behaald van € 0,3 miljoen. Dit "verlies" wordt veroorzaakt doordat de toevoeging aan de reserve bedrijfsvoering van de helft van het totale facilitaire resultaat (dat resultaat is + € 0,6 miljoen, exclusief de dotatie aan de reserve Food Center) ten laste van dit product is verantwoord. Het werkelijke resultaat van het product bedraagt een miniem tekort van € 9.000, wat in het licht van de economische crisis en de daarmee gepaard gaande vraaguitval een positief resultaat genoemd mag worden.
- Per 1 juli 2010 is de afdeling Procesbegeleiding Bewoners opgeheven. Vanaf dat moment zijn geen opbrengsten meer gegenereerd, terwijl voor een aantal medewerkers de uitplaatsingtrajecten nog niet geheel waren afgerond. Het saldo over 2010 van de afdeling Procesbegeleiding Bewoners (-/- € 0,7 miljoen) is niet meer betrokken bij de facilitaire onderdelen van OGA en het verschil (€ 0,3 miljoen) met het begrotingsbedrag (€ 0,4 miljoen) moet worden gezien als frictiekosten horend bij de Heroverwegingen 2010 – 2014.
- Het negatieve saldo bij de Projectdirecties (€ 11,1 miljoen) wordt veroorzaakt door het reserveren van de prioriteit Zuidelijke IJ-oevers (€ 10 miljoen), de uitgaven van de prioriteit "Strandje IJburg" (€ 1,0 miljoen) en het nog moeten betalen van een aantal facturen over 2009 voor IJburg (€ 0,1 miljoen).

3. Reserves en Voorzieningen

Ten opzichte van de negenmaandsrapportage hebben zich op twee punten wijzigingen voorgedaan. Om de middelen verbonden aan de prioriteit voor de aanpak van de Zuidelijke IJ-oever (€ 10 miljoen) te behouden, zijn deze toegevoegd aan de hiervoor reeds bestaande reserve. Hiermee is gehandeld conform de gedragslijn bij de over 2009 toegekende prioriteit (van € 4,4 miljoen), toen ook het niet-bestede deel is toegevoegd aan de reserve.
De afwikkeling van het digitaliseren van de erfpachtarchieven in het kader van de centralisatie van het erfpachtbeheer duurt langer dan gepland. Dat komt onder meer door de hogere eisen die de Archiefwet stelt, maar ook doordat de hiervoor ingehuurde organisatie (Pantar) minder snel kan werken dan was gedacht. De voor de afronding van het project in 2011 aanvullend benodigde middelen (€ 0,85 miljoen) zijn aan de aanwezige reserve toegevoegd. Over de verdeling van de extra benodigde middelen zijn nog gesprekken gaande met Pantar.
Beide reserveringen hebben nog geen deel uitgemaakt van bestuurlijke besluitvorming. Voor de volledigheid noem ik hier ook de binnen het Vereveningsfonds nieuw ingestelde voorzieningen voor planspecifieke en generieke risico's. Hierop is respectievelijk € 77 miljoen en € 80 miljoen geboekt. Wellicht dient hiervoor specifieke bestuurlijke besluitvorming te worden gevraagd, in verband met de stelselwijziging die hier achter schuil gaat.

4. BTW-suppleties over 2004 en 2005

2010 was het laatste jaar waarin bij de Belastingdienst de btw- en BCF-suppleties over de jaren 2004 en 2005 konden worden ingediend. OGA heeft samen met Bureau Fiscale

Control en Advies de suppleties over 2004 en 2005 opgesteld en ingediend. Dit heeft geleid tot een te verwachten restitutie van € 11 miljoen. Deze is in de rekening over 2010 verwerkt als een aanvullende dotatie aan de Algemene Reserve van het Vereveningsfonds. Op dit moment wordt gewerkt aan de suppleties over 2006 en 2007, waarvan het de bedoeling is deze eind maart 2011 af te wikkelen. Dit zal waarschijnlijk leiden tot een – - af te dragen bedrag van € 6 miljoen – ten laste van het Vereveningsfonds, waardoor het uiteindelijke voordeel voor het fonds € 5 miljoen zal bedragen.

5. Het Vereveningsfonds

Algemeen

2010 mag – zonder de overige onderdelen van OGA daarmee ook maar iets tekort te doen – gerust worden gekenschetst als "het jaar van het Vereveningsfonds". Door vele mensen binnen en buiten OGA is dit jaar enorm veel werk verricht om allereerst de financiële bodem in het Vereveningsfonds te verstevigen en perspectief te bieden voor een gezond Vereveningsfonds op de langere termijn. Nadat ik in het voorjaar van 2010 het signaal heb afgegeven dat de Gemeente afstevende op een mogelijk financieel probleem in het Vereveningsfonds van € 700 miljoen, is zowel bestuurlijk als ambtelijk alles op alles gezet het tij te keren. Dit is gebeurd op zowel planinhoudelijk vlak, als qua procesinrichting. Planinhoudelijk is door middel van twee Projectenschouwen de programmatische overmaat in de plannen aangepakt en zijn de actieve grondexploitaties op een realistischer niveau gebracht, zowel op het gebied van de kosten, als de opbrengsten. Er zijn woningaantallen en vele vierkante meters kantoorvloer geschrapt.
Daarnaast is door u - mede naar aanleiding van het onderzoek van Deloitte naar het Vereveningsfonds - de *Commissie Wijntjes* ingesteld. Deze had als opdracht voorstellen te doen voor systeemaanpassing van het Vereveningsfonds, een normenstelsel voor een robuust Vereveningsfonds en een verbetering van de risicobeheersing. Dit heeft uitgemond in een rapport met 40 aanbevelingen. De bestuurlijke reactie op het eindrapport van de Commissie en de aanbevelingen wordt op dit moment voorbereid.

De samenhang

De nadruk van de financiële beschouwingen wordt sterk gelegd op de stand en de ontwikkeling van de Algemene Reserve (AR) van het fonds. Nu sprake lijkt te zijn van een afname van de roodstand en er op een termijn van vier jaar weer zicht is op een positieve stand van de AR, komen de contouren van een robuust Vereveningsfonds in beeld. Er zijn hierbij naar mijn mening wel drie elementen die in hun samenhang moeten worden bezien, te weten:

1. de stand en de ontwikkeling van het grondproductiekapitaal (het actuele resultaat van alle actieve grondexploitaties);
2. de stand en de ontwikkeling van de Algemene Reserve van het Vereveningsfonds;
3. de stand en de ontwikkeling van het saldo van de plannen in het EindejaarsRAG.

Ad. 1. Het grondproductiekapitaal

Het grondproductiekapitaal (GPK; op de balans verantwoord als de "voorraden onderhanden werk") is in 2010 gestegen van € 600 miljoen naar € 652 miljoen. Dat betekent dat in 2010 voor een bedrag van per saldo € 52 miljoen meer is geïnvesteerd in de grondexploitaties, dan dat er grondwaarden verbonden met erfpachtuitgiften zijn gerealiseerd. De in 2010 gerealiseerde uitgiften van € 40 miljoen (als onderdeel van de opbrengsten) zijn overigens de laagste van het afgelopen decennium. Ten opzichte van de ramingen bij het LenteRAG is aan kosten en opbrengsten respectievelijk 43% en 46% gerealiseerd. Dat beeld is al enkele jaren hetzelfde. Met uitzondering van de kosten in 2009 (80% gerealiseerd) schommelen de percentages op of onder de 50%. Dit komt in 2010 onder meer

doordat actief is gestuurd op het terugdringen van het investeringsvolume door de Beheersmaatregel Grondexploitaties die sinds begin 2010 van kracht is. Daarnaast wordt er structureel te optimistisch gepland. Er zijn bijvoorbeeld grote verwervingen die met regelmaat meer tijd vergen dan vooraf gedacht
Een positieve stand van het GPK betekent in algemene zin dat OGA in zijn plannen per saldo meer heeft geïnvesteerd, dan heeft ontvangen; een tendens die zich al enige jaren voordoet. Op zich is een positieve stand van het GPK geen probleem, mits daar voldoende voorzieningen voor plantekorten in het Vereveningsfonds tegenover staan. Dat is op dit moment op basis van de huidige inzichten het geval.

Ad. 2. De Algemene Reserve (AR)
De AR wordt gevoed door de saldi van afgesloten, winstgevende plannen en wordt gebruikt voor de voeding van in het Vereveningsfonds getroffen voorzieningen voor plantekorten en voor bestemmingreserves. De stand van de AR is in 2010 licht verbeterd van -/- € 256 miljoen naar -/- € 212 miljoen. Deze verbetering van € 44 miljoen is op zich positief, maar laat onverlet dat de situatie zorgwekkend is. Ondanks het feit dat hierin ook een aantal incidentele posten een rol speelt (zoals de btw-suppletie van € 11 miljoen, de BLS-ontvangsten van € 36 miljoen en de Alliantiebesparing van -/- € 25 miljoen), lijkt de continue daling van de afgelopen jaren tot staan te zijn gebracht.

Ad. 3. Het saldo van het EindejaarsRAG
De derde indicator die in de analyse moet worden betrokken is de ontwikkeling van het saldo van de actieve plannen in het EindejaarsRAG. Dat geeft immers inzicht in de "verdiencapaciteit" van de actieve plannen. Het totale RAGsaldo verbetert van -/- € 252 miljoen per ultimo 2009, naar -/- € 203 miljoen per ultimo 2010. Hierin zijn echter ook de zogenaamde planclusters begrepen (de plannen met een eigen financieel kader, zoals IJburg). Als de blik wordt beperkt tot de plannen met een algemeen karakter die ook voeding moeten geven aan de AR (de "reguliere" plannen) dan constateer ik dat het saldo van die plannen positief is (€ 190 miljoen), maar wel is afgenomen ten opzichte van 2009 (met € 53 miljoen). Dit komt voor een deel door de ten gunste van de AR gebrachte planafsluitingen in 2010 (€ 20 miljoen). Binnen dit saldo is een aanzienlijk component verbonden aan de per saldo positieve plannen (circa € 400 miljoen). Slechts 25% daarvan zal naar verwachting vóór 2016 aan de AR toevallen.

Als deze drie ontwikkelingen in samenhang worden bekeken kan worden gesteld:
- dat er per saldo jaarlijks nog steeds meer wordt geïnvesteerd in de grondexploitaties dan dat er wordt verdiend aan gronduitgiften of wordt gerealiseerd aan opbrengsten, maar dat nog voldoende dekking in de voorzieningen van het Vereveningsfonds aanwezig is;
- dat per ultimo 2010 de financiële ruimte voor het aangaan van nieuwe verplichtingen in het Vereveningsfonds niet of nauwelijks is teruggekeerd;
- dat de toekomstige voeding aan de Algemene Reserve afneemt als gevolg van het dalende saldo van de actieve grondexploitaties.

Toch is het beeld dat in 2010 de neerwaartse spiraal waarin het Vereveningsfonds terecht is gekomen, tot staan is gebracht. Tegelijkertijd blijkt mij hieruit dat een verbetering van het Vereveningsfonds zeer sterk afhangt van de mate waarin op planniveau kosten en opbrengsten meer met elkaar in evenwicht worden gebracht, zowel qua niveau, als in de tijd.

Ontwikkeling en risico's van het fonds
Op basis van de maatregelen en inschattingen is berekend dat de Algemene Reserve zich in de komende jaren in gunstige zin ontwikkelt richting een bedrag dat boven de € 50 miljoen positief uitkomt. Ultimo 2015 is een bedrag berekend van € 150 miljoen positief.

Deze ontwikkeling leunt overigens wel zwaar op twee elementen, de baten van Bouwen aan de Stad II en de planafsluitingen. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de volgende risico's:

- inherente risico's voortvloeiende uit de ramingen (de werkelijkheid is immers altijd anders);
- risicobeheersing; binnen het OGA is nog een versteviging nodig in de vorm van het (in 2010 gestarte vast ritme van) zichtbaar formuleren van beheersingsmaatregelen, deze volgen in de tijd en evalueren;
- het risico dat de te nemen maatregelen minder goed of later dan gedacht werken;
- het programmatisch uitfaseren heeft een (te) lange termijn karakter met als gevolg dat het realiteitsgehalte van de geplande programmavoorraad afneemt;
- prijsrisico opbrengsten;
- rente-, loon- en prijsrisico's.

Bovenstaande risico's maken de schatting over de ontwikkeling van de Algemene Reserve onzeker. Dit leidt onder andere tot de conclusie dat verdere sanering nodig is en geen ruimte resteert voor nieuwe investeringen, zonder de benodigde verdere sanering. Deze onzekerheid heeft er tevens toe geleid dat (zoals hiervoor al genoemd) voorzieningen zijn getroffen voor een totaalbedrag van € 157 miljoen. Eén voor planspecifieke risico's (zoals gezegd voor een bedrag van € 77 miljoen) en één voor generieke risico's (€ 80 miljoen). Deze voorzieningen vormen, mede door hun onderbouwing, een substantiële financiële buffer.
Het is deze financiële buffer die, in combinatie met de sinds 2010 functionerende beheersmaatregelen en de voorgenomen verbeteringsslagen in 2011 samen een dusdanig stevig stelsel van maatregelen vormen, waardoor eerdergenoemde onzekerheid inzake de ontwikkeling van de Algemene Reserve weliswaar wordt geneutraliseerd met inachtneming van de conclusie dat er geen ruimte resteert voor nieuwe investeringsbesluiten.
In 2011 zullen voor de versterking van het Vereveningsfonds nog verbeterslagen worden gemaakt binnen de OGA-organisatie. Niet uit te sluiten valt dat hieraan extra middelen verbonden zijn. Hierover zal ik u in de loop van 2011 rapporteren.

6. Stand van de organisatie

Rekeningproces en herstructurering financiële systeem

De totstandkoming van voorliggende rekening is ondanks de vele verbeteringen die OGA de afgelopen jaren heeft doorgevoerd, moeizaam gebleken. In 2010 heeft OGA een herstructurering van het financiële systeem doorgevoerd. De hele boekhouding is van zes "bedrijven" overgezet naar één bedrijf. Deze omvangrijke herstructurering en conversie van data is in technische zin goed verlopen, met dien verstande dat uiteindelijk een bedrag van € 887.302 (op een totaal van ruim € 600 miljoen) vanuit de historie niet kon worden toegerekend aan de grondexploitaties. Dit is als een nog uit te zoeken bedrag opgenomen in het grondproductiekapitaal om de aansluiting met de (begin)balans te behouden.
Wel hebben de data-conversies van de activa en de grondexploitaties een zware wissel getrokken op het rekeningproces. Het duurde langer dan verwacht om alles over te zetten en opnieuw in te richten, waardoor andere elementen van het rekeningproces moesten wachten.

Financiële organisatie

Daarnaast is gebleken dat – nu de basis van administratie en proces weer op orde is – de tijd is gekomen voor de volgende, kwalitatieve stap. Om het proces in goede banen te leiden is nog veel interne controle nodig. Die controle werpt zeker zijn vruchten af, maar

vindt nu plaats vanuit een plek buiten de Financiële Administratie, terwijl de interne controle van de Financiële Administratie garant zou moeten staan voor de integriteit van het financiële proces. Onder andere om deze procesbeheersing te verbeteren zet OGA in 2011 in op een reorganisatie van de financiële functie, waarin een transparante verantwoordelijkheidsverdeling tussen de (twee nieuwe) afdelingen en een kwaliteitsslag bij de medewerkers worden beoogd.

OGA Financieel Gefundeerd (OFG)

Het programma *OGA Financieel Gefundeerd* is begin 2009 geactualiseerd: van de 40 projecten die in 2006 zijn gestart is een groot deel succesvol afgerond en/ of minder actueel. Begin 2009 is daarom tot een actualisatie besloten; een actualisatie die heeft geleid tot negen nieuwe projecten. In 2010 kon dit verder worden beperkt tot zes projecten die nog special aandacht verdienden. In hoofdstuk 1 van de rekening (*Specifieke onderwerpen*) doe ik uitgebreid verslag van het programma *OGA Financieel Gefundeerd*. De stand van zaken maakt dat ik - in samenwerking met de Gemeentesecretaris - de Wethouder voor de Grondzaken zal adviseren het College voor te stellen het verzwaarde toezicht op het OGA op te heffen.

Beheer concernsystemen van OGA bij Dienst ICT (DICT)

Bij OGA draait een aantal met elkaar verweven grote (concern)systemen (Hermes, OGAGIS en Key2Finance). Uitval van deze systemen betekent productieverlies met gauw ernstige gevolgen. Het technisch applicatiebeheer ligt bij de DICT Vanaf april 2010 is er met veel directieaandacht van OGA en DICT zowel gewerkt aan de technische infrastructuur bij OGA als ook aan de beheerprocessen bij DICT. Hoewel in 2010 diverse verbeteringen zijn gerealiseerd, zijn met name verbeteringen in de performance op het netwerk onvoldoende gebleken. Het traject dat had moeten leiden tot verbetering van de beheerprocessen bij DICT is niet voortvarend opgepakt met als gevolg dat de kwaliteit van deze processen nog steeds onvoldoende is. Om een onafhankelijk oordeel te krijgen over de status van de technische infrastructuur bij OGA is ACAM gevraagd een review uit te voeren. De verbeteracties die voornamelijk bij DICT liggen, zullen in 2011 verder vorm moeten krijgen.

7. Heroverwegingen

In het kader van het Programakkoord 2010 – 2014 is ook voor OGA een omvangrijke bezuinigingstaakstelling bepaald. Het eerste jaar daarvan is weliswaar 2011 (waarin € 2,0 miljoen aan taakverminderingsmaatregelen en € 1,7 miljoen aan bedrijfsvoeringsbesparingen zijn opgelegd), maar in 2010 is een deel al gerealiseerd.
De opheffing per medio 2010 van de afdeling Procesbegeleiding Bewoners is onderdeel van de Heroverwegingen. Dit zal vanaf 2011 leiden tot een structurele besparing van € 400.000. In 2010 moest echter een incidenteel tekort van € 720.00 worden genomen. De structurele inkomsten vielen weg en de kosten liepen deels door (bijvoorbeeld van medewerkers die niet direct konden worden herplaatst). Dit betekent dat ten opzichte van de begroting en actualisatie 2010 een incidenteel extra tekort is ontstaan van € 0,3 miljoen, wat als frictiekosten kan worden aangemerkt.
In het kader van de Heroverwegingen wijs ik nog op het feit dat OGA al in 2010 een aanzienlijke reductie van de kosten van externe inhuur heeft gerealiseerd. In totaal is (inclusief de Projectdirecties) ten opzichte van 2009 een kostenreductie gerealiseerd van € 2,6 miljoen (een daling met 30%). OGA heeft met een aandeel externe inhuur van 13,3% van de salariskosten vrijwel voldaan aan de norm van 13%.

8. Ten slotte

Tot slot wil ik mijn waardering uitspreken voor allen die aan de totstandkoming van deze rekening hebben bijgedragen. Het geeft mij veel voldoening dat OGA ondanks het turbulente jaar 2010, in staat is geweest wederom een kwaliteitslag in dit verantwoordingsproduct te maken.

9. Beslispunten

Als gevolg van onder meer de komende besprekingen in het Toets- en Adviesteam zullen naar aanleiding van bijgaande Jaarrekening en Jaarverslag 2010 eventuele bestuurlijke besluiten worden geformuleerd. Op basis van voorliggend document ziet de Directie van het Ontwikkelingsbedrijf geen aanleiding in dit stadium en in deze brief beslispunten aan u voor te leggen, behoudens:

1. de dotatie aan de reserve "Centralisatie Erfpacht";
2. de dotatie aan de reserve "Plan Openbare Rumte Zuidelijke IJ-oevers";
3. de instelling van twee risicovoorzieningen in het Vereveningsfonds als gevolg van een noodzakelijke stelselwijziging.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

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

Leeswijzer

Jaarrekening 2010
De Jaarrekening van het OGA heeft een dubbele functie. Aan de ene kant is het de verantwoording van de directeur OGA aan het College. Aan de andere kant is het de bijdrage van het oGA aan de verantwoording van het College aan de Gemeenteraad.
"Jaarrekening" moet opgevat worden in de betekenis van "jaarstukken", die bestaan uit een beleidsmatig gedeelte – samengesteld uit de beleidsverantwoording en de paragrafen – en een financieel gedeelte – samengesteld uit de financiële verantwoording en toelichting en de balans (met toelichting).
De Jaarrekening 2010 bestaat uit 5 onderdelen en wordt samen met de aanbiedingsbrief van de Directeur OGA aangeboden.

Deel 1: Specifieke onderwerpen
In dit onderdeel wordt ingegaan op onderwerpen die in de aanbiedingsbrief worden aangesneden en een nadere toelichting behoeven. Gezien hun complexe, dan wel bijzondere karakter ligt bespreking in de andere delen van de rekening minder voor de hand. Vandaar dat deze besproken worden in het onderdeel Specifieke Onderwerpen.
Voor het OGA gaat het om drie onderwerpen:

- wijzigingen in de administratie (van zes naar één bedrijf: "020");
- verbetertraject Gezondmaking Vereveningsfonds en beheersing grondexploitaties;
- verbetertraject OGA Financieel Gefundeerd.

Deel 2: Bijdrage aan beleidsmatig gedeelte jaarrekening
De beleidsmatige kern van de jaarrekening wordt gevormd door de verantwoording van het OGA over de wijze waarop en de mate waarin in 2010 OGA met haar 14 producten heeft bijdragen aan de geformuleerde bestuurlijke doelstellingen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in beleidsproducten (die nadrukkelijk bijdragen aan de realisatie van een geformuleerde bestuurlijke doelstelling) en administratieve producten (waarbij het gaat om een financiële beheersingstaak).
Voor ieder bestuurlijk OGA-product is een doelstelling geformuleerd en een indicator aan de hand waarvan een toelichting wordt gegeven op de realisatie en de financiële stand van zaken. Bij de administratieve producten wordt volstaan met een financiële toelichting.

Deel 3: Bijdrage aan de verplichte paragrafen
In deze paragraaf zijn de verplichte onderwerpen opgenomen waarin een "dwarsdoorsnede" wordt gepresenteerd van het OGA op een aantal onderdelen. Daarnaast worden in de paragraaf bedrijfsvoering onderwerpen aangekaart die niet aan de orde komen in de separaat bijgevoegde Bedrijfsvoeringverklaring 2010. Er wordt ingegaan op de constateringen van de ACAM, de verbeteracties als gevolg daarvan, de informatie en communicatietechnologie en de ontwikkelingen in de formatie. Ook de wijze waarop het OGA uitvoering geeft aan de motie "Directies naar de werkvloer" komt in deze paragraaf aan de orde. Daarnaast is een aantal bedrijfsvoeringgegevens opgenomen die regulier deel uitmaken van de maandelijkse managementrapportages.

Deel 4: Bijdragen aan financieel gedeelte jaarrekening
Dit gedeelte vormt de kern van de bijdrage van het OGA aan de gemeentelijke jaarrekening. Het gaat hierbij om voorgeschreven formats met toelichtingen. De voorgeschreven formats kunnen ook zijn ingegeven door (externe) voorschriften en de wens om in afzonderlijke budgetten specifieker inzicht te geven.

Deel 5: Aanvullende toelichtingen
In dit laatste deel van de jaarrekening is achtergrondinformatie opgenomen rondom een aantal specifieke onderwerpen. Dit betreft onder andere een nadere toelichting op het Vereveningsfonds en Stimuleringsfonds, de aanbestedingsrapportage, de klachtenrapportage en de verantwoordingstabel resultaatafspraken Directeur OGA.

Deel 1: Specifieke onderwerpen

1. Specifieke onderwerpen

Inleiding
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op voor het OGA belangrijke ontwikkelingen die van invloed zijn op de realisatie en die niet op een andere plek in deze jaarrekening aan de orde komen.

1.1 Wijzigingen in de administratie

Herstructurering financiële systeem
In 2010 heeft OGA continue gewerkt aan een herstructurering van het financiële systeem Key2Finance (K2F). Was K2F tot en met 2009 verdeeld in zes aparte “bedrijven”, in 2010 is de hele boekhouding overgezet naar één bedrijf. Dit heeft voor OGA grote voordelen in de interne boekhoudkundige relaties tussen bijvoorbeeld de grondexploitaties en Bureau Erfpacht, maar ook de urentoerekening naar de verschillende OGA-producten en de Projectdirecties wordt erdoor vereenvoudigd. Tevens is OGA daarmee veel beter ingericht voor een toekomstige overgang naar het nieuwe gemeentebrede financiële systeem AFS. De hoofdaanleiding voor de herstructurering was overigens de implementatie van Planex, een proces wat een conversie van alle kosten, opbrengsten en verplichtingen van alle grondexploitaties nodig maakte.
OGA heeft het hele boekjaar 2010 gewerkt in de nieuwe structuur, maar de herstructurering is niet zonder slag of stoot verlopen. Vooral het overzetten en opnieuw inrichten van de hele activaadministratie en de conversie van de post “voorraden onderhanden werk” (het grondproductiekapitaal) zijn processen gebleken die niet alleen het hele jaar hebben geduurd, maar die uiteindelijk ook voor een zware belasting van het rekeningproces hebben gezorgd. Uiteindelijk zijn alle activa ordentelijk in de administratie opgenomen, met behoud van volledige aansluiting met het Concern. Dat geldt dus ook voor de post “voorraden onderhanden werk”, met dien verstande dat uiteindelijk een bedrag van € 887.302 (op een totaal van ruim € 600 miljoen) vanuit de historie niet kon worden toegerekend aan de grondexploitaties. Dit is als een nog uit te zoeken bedrag opgenomen in het grondproductiekapitaal om de aansluiting met de beginbalans te behouden.

1.2 Lopende verbetertrajecten

In dit onderdeel wordt gerapporteerd over twee belangrijke ontwikkelingen binnen OGA. Het gaat om ontwikkelingen in een tweetal verbetertrajecten die relevant zijn voor (een goed begrip van) de behaalde (financiële) resultaten en de stand van zaken binnen het bedrijf.
Het gaat om het traject Gezondmaking Vereveningsfonds en beheersing grondexploitaties (een traject met veel bestuurlijke aandacht en uit financieel oogpunt van groot belang voor de Gemeente) en het verbetertraject OGA Financieel Gefundeerd (dat meer intern is gericht en met name onder ambtelijk toezicht wordt uitgevoerd). In het onderstaande wordt kort op hoofdlijnen de stand van zaken toegelicht, vooruitlopend op de A3-overzichten met projectinformatie.

Gezondmaking Vereveningsfonds en beheersing grondexploitaties
Naar aanleiding van de negatieve stand van de Algemene Reserve van het Vereveningsfonds (aan het einde van 2009 -/- € 256,6 miljoen) zijn maatregelen getroffen om verdere verslechtering te voorkomen en de trend om te buigen.
Er zijn maatregelen getroffen die:

- moeten leiden tot een structurele verbetering van de beheersing van grondexploitaties;
- korte termijn maatregelen gericht op de begroting 2011 en de Rekening 2010;
- maatregelen die moeten leiden tot programmabeheersing (op zowel planniveau als ook op het niveau van geheel Amsterdam.

In het onderstaande wordt de stand van zaken per onderscheiden groep maatregelen toegelicht.

<u>Structurele maatregelen ter verbetering van de beheersing van grondexploitaties</u>
Zes projecten vallen onder deze groep. Het gaat om:

- structurele aanhaking van de plancyclus aan de p&c-cyclus;
- verdere ontwikkeling van risicomanagement;
- aanpassen systematiek van het VEF op basis van bevindingen van externe deskundigen;
- visievorming over toekomstige gebiedsontwikkeling;
- onderzoek naar de proceskosten;

- evaluatie van het sturingsmodel Sterke Diensten Sterke Projecten.

Aan alle maatregelen is in 2010 gewerkt. De evaluatie van Sterke Diensten, Sterke Projecten is in 2010 geen afzonderlijk zichtbare activiteit geweest daar deze evaluatie inhoudelijk “meeloopt” in het traject van de externe deskundigen (commissie Wijntjes c.s.).
De stand van de resultaten vertaalt naar stoplichten geeft een score van 3 groene en 8 oranje. De acht oranje stoplichten hangen bijna allemaal samen met de implementatie van de aanbevelingen van de Commissie Wijntjes.

Korte termijnmaatregelen, gericht op begroting 2011 en rekening 2010
Tot deze groep behoren vijf maatregelen met twaalf activiteiten. Negen van de twaalf activiteiten zijn afgerond (en van een groen stoplicht voorzien) en aan drie activiteiten wordt nog gewerkt.
Het gaat om: het schouwen van de Zuidas (start december 2010), het na een evaluatie van de schouwen structureel borgen van de opgedane inzichten en de verdere aanscherping van de beheersmaatregelen naar aanleiding van de bestuurlijke besluitvorming hierover.

Programmabeheersing: ontwikkelen instrumentarium
Het gaat hierbij om vier maatregelen, waaronder dertien projecten vallen. Twee maatregelen zijn afgerond: het opstellen van een bestuurlijk afwegingskader en afstemmen programmatisch kader met alle planeigenaren.
Aan twee omvangrijke maatregelen wordt nog gewerkt. Het gaat om de ingrijpender verbeterslagen gericht op:

- kwaliteitsverbetering van de onderliggende processen ter sturing en beheersing van grondexploitaties op programmaniveau;
- ontwikkelen van programmatische regie.

Deze twee laatste maatregelen zullen deel gaan uitmaken van de vervolgfase: “Vereveningsfonds; Agenda 2011”.

OGA financieel gefundeerd
Dit verbeterprogramma, opgesteld in 2006 naar aanleiding van een afkeurende accountantsverklaring over het jaar 2005 kende oorspronkelijk circa 40 projecten. In 2010 ging het nog om 6 projecten die speciale aandacht verdienden.

Erfpacht
Het gaat om twee activiteiten (interne beheersing en ketenbeheersing van het gehele proces van kadastrale mutaties tot uiteindelijke financiële mutaties in de OGA-boekhouding). De beoogde resultaten inzake interne beheersing zijn gehaald. Binnenkort worden voorstellen gedaan over de gewenste positionering van vastgoedregistratie waardoor de ketenbeheersing ook organisatorisch kan worden geborgd.

Werken in opdracht
Het knelpunt inzake urenregistratie bij niet geaccordeerde offertes is opgelost en de structurele borging van het offertetraject is gerealiseerd.

Interne controle
Belangrijke stappen zijn gezet. Twee van de vier activiteiten zijn helemaal afgerond (ondersteuning boekingsgang en aanhaking van de financiële functie bij automatiseringstrajecten) en twee zijn in zo’n een vergevorderd stadium dat terugval nauwelijks denkbaar is (zelfcontroles bij afdelingen en samenkomst afdelingsplannen in VIC-plan).
Op deze plaats wordt gewezen naar Deel 5 waar de specifieke scores staan over de interne controle binnen de Financiële Administratie.

Business Control
Het gaat om twee activiteiten: uitbouw relevante sturingsinformatie (incl. bestuurlijke informatie inzake Programakkoord) en rapportages over risicoanalyses. Beide staan nog op oranje. Vooral de signalerende en sturende functie van de informatie verdient verbetering. Ook vergt uitbouw van de informatie stromen opname in een samenhangend stelsel.

Verwerving en beheer
Het gaat om twee activiteiten: verbetering van de interne beheersing en afspraken inzake de totstandkoming van de 9-maandsrapportage. De verbetering van de interne beheersing is goed ge-

vorderd, maar nog niet volledig afgerond. De geformuleerde doelstellingen voor de 9-maandsrapportage zijn mede door automatiseringsperikelen niet gerealiseerd. De vereiste aanvullende maatregelen in het kader van de rekening 2010 zijn getroffen.

Risicomanagement
Ook hier gaat het om 2 activiteiten: één gericht op verbetering van risicomanagement zelf (op oranje in verband met nog te weinig ervaring met / aandacht voor het treffen van beheersmaatregelen) en één gericht op bewaking van de voortgang (op groen).

Deze stand van zaken maakt dat directeur OGA de wethouder Grondzaken zal adviseren aan het College voor te stellen om het verzwaarde toezicht op het OGA op te heffen.

Overzicht Verbeteracties Gezondmaking Vereveningsfonds en beheersing grondexploitaties

Proces stagneert / uitvoeringsproblemen / aanvullende actie nodig.

Proces loopt maar aandacht is nodig; resultaten nog niet gehaald.

Resultaten behaald; borging in de organisatie is begonnen.

Basis: Accountantsverslag 2009 (AV), Audit Verzwaard Toezicht (VT), Second Opinion VEF (SO)

Onderwerp	Aanbeveling / Projectomschrijving	Omschrijving activiteit	Start	Gereed	Beoogd resultaat	Stand van zaken proces	Stand van zaken resultaat
Cluster 1: Projecten in het kader van Gezondmaking Vereveningsfonds en beheersing Grondexploitaties							
1. Beheersing van grondexploitaties en Vereveningsfonds: structurele maatregelen	1.1 Plancyclus aanhaken aan P&C-cyclus waaronder actuele rapportages bij 5-, 9- en 12- maands en RAG-systematiek wijzigen (VT / AV / SO: stap 6).	a. In overleg met ACAM bepalen van de informatiebehoefte bij de 2 hoofdmomenten in de P&C-cyclus Begroting en Rekening m.b.t. lopende plannen en het VEF.	aug. 2010	dec. 2010	- Beschrijving van de informatiebehoefte conform richtlijnen Concern en ACAM ten behoeve van rekening en begrotingscirculaires; - Sneller over globale cijfers beschikken (VT); - Grote plannen intensiever kunnen monitoren (VT); - Voor de jaarrekening beschikken over actuele grondexploitaties (SO).	Met ACAM is overleg gevoerd over de benodigde informatie van de planeigenaren voor de jaarrekening. Dit heeft geresulteerd in een Circulaire EindejaarsRAG, inclusief communicatieplan, voor planeigenaren en betrokkenen.	- Circulaire EindejaarsRAG met informatiebehoefte is opgesteld en conform uitgevoerd; - EindeJaarsRAG-gegevens hebben als basis gediend voor de Rekening 2010. -Rekening 2010 wordt uiterlijk 25 februari ingediend.
		b. Opstellen van een Jaarkalender waarin structurele aanhaking Plancyclus aan P&C-cyclus is gerealiseerd, inclusief bepalen van de informatiebehoefte bij de 5-, 9- en 12 maandsrapportages (stap 6 SO);	aug. 2010	november 2010	- Actuele inzichten zijn verwerkt op planniveau voor de 12-maandsrapportage conform richtlijnen van de ACAM; - Bij de (5/9/12) rapportagemomenten actueel inzicht hebben in de voortgang van de plannen (VT, SO).	In november wordt de P&C kalender opgesteld waarin opgenomen de producten uit de plancyclus; de plancyclus maakt deel uit van de P&C-organisatie binnen het OGA.	- P&C-kalender is gereed inclusief plancyclus, zoals Februari-Circulaire, FP en Eindejaars-circulaire (wachten is op concern-data) - Mede op basis van Deloitte-rapport zal informatiebehoefte worden herijkt, actualiseringsgrondslagen en wijze van vastlegging worden bepaald
		c. Uitvoeren Jaarkalender voor structurele aanhaking Plancyclus aan P&C-cyclus en zorgdragen voor (tijdige) actuele informatievoorziening door middel van circulaires (op gebied van planning, kosten, opbrengsten en risico's): (1) binnen de afzonderlijke de grondexploitaties; (2) tussen planeigenaren en OGA. (= stap 4 uit SO);	september 2010	continu	- Planeigenaren ontvangen t.b.v. uitvoering van de P&C-cyclus tijdig heldere richtlijnen (aan de hand van circulaires) m.b.t. noodzakelijke actualisaties van grondexploitaties, de levering van plangegevens en de levering van aanvullende informatie aan het OGA (o.a. in kader van de Rekening o.a. toelichtingen op voorzieningen). - Op de daartoe geëigende momenten zijn de grondexploitaties integraal geactualiseerd op het gebied van programma-afzet, investeringen, planning en proceskosten; - Geen grond meer voor een noodgreep van een algemene subreserve i.v.m. planspecifieke ontwikkelingen (VT).		**Mijlpalen januari 2011:** - Eindejaars-RAG gereed; - balanswaardering (voorzieningen, bestemmingsreserves etc.) inclusief toelichtingen op orde; - Jaarrekening 2010 gereed, inclusief zicht op resterende probleem m.b.t. de Algemene Reserve in 2015, gebaseerd op de N2-norm.
		d. Proces inzake MIP en Stedelijke Investeringsagenda aanhaken aan en inbedden in de P&C-cyclus van het OGA.	n.v.t.	n.v.t.	- De actuele stand van de grondexploitaties en de actuele stand van de Algemene Reserve van het VEF vormen de basis voor MIP en Investeringsagenda (en niet andersom).	N.v.t.	N.v.t.
	1.2 Verdere ontwikkeling risicomanagement in grondexploitaties en het Vereveningsfonds (VT / SO).	Risicomanagement Grondexploitaties: a. optimaliseren systematiek: positionering in de cyclus en onderscheid planspecifieke en generieke risico's verhelderen (zie ook 2.3.5.); *aan planeigenaren wordt vanuit het OGA teruggekoppeld wat er met de resultaten van de risico-analyses is gedaan jaarlijks na de analyse in het najaar (voor totstandkoming van de rekening).*	september 2010	december 2010	- Inhoudelijk onderscheid tussen planspecifieke en generieke risico's is beschreven alsmede de verschillende werkwijzen; - Dubbeltellingen tussen generieke en projectspecifieke risico's komen niet voor; - wanneer risicoanalyses per plan worden gehouden staat op de P&C-Jaarkalender.	- er zijn aanvullende richtlijnen opgesteld voor risicoanalyses; - analyses zijn vast opgenomen in de P&C-cyclus. - in projectcontrollersoverleg is inhoud en voortgang besproken; - in een toetsgesprek tussen OGA en Project zijn de resultaten van de analyses besproken.	- Afgestemd met ACAM en BDA is de systematiek aangaande generieke en planspecifieke risico's besproken; -In Rekening 2010 is afgestemd met de ACAM en BDA een voorziening voor planspecfieke en een voorziening voor generieke risico's opgenomen. - de toelichtingen in de Rekening inzake het VEF zijn met de ACAM afgestemd.
		b. Input gegevens			- Projectspecifieke risico's ziijn vertaald cf. voorgeschreven prijsniveau.	Zie a.	Zie a.
		c. Validatie risico's			- Basis voor risicoreservering is "netto" (= raming risico na getroffen na beheersmaatregel (VT); - Validatie risico's zijn (zichtbaar) intern getoetst en voorzien van bevindingen/ conclusie.	Zie a.	Zie a.

Overzicht Verbeteracties Gezondmaking Vereveningsfonds en beheersing grondexploitaties

		Management Vereveningsfonds: a. Risiconormering; b. Scenario's			- Op basis van opdrachtformulering uit projectomschrijving 1.3 komen tot een robuuste vorm van risicomananagement inzake het VEF; - Een externe partij spreekt zich uit over belangrijkste risico's en gekozen scenario (VT); - Gekozen scenario is meest waarschijnlijke scenario (SO).	In afwachting van bevindingen Externe Commissie	Zie 1.3 Commissie van externe deskundigen
	1.3 Commissie van externe deskundigen adviseert over nieuw planeconomisch systeem voor grondexploitaties en fondsbeheer (SO, VT).	a. Voorstellen over systeemaanpassing om te komen tot betrouwbare, actuele en juiste informatie die nodig is om te sturen op de grondexploitaties, zowel vanuit het perspectief van het plan als vanuit het perspectief van het fonds (regie);	sept. 2010	dec. 2010	- Normering voor de actuele stand, incl. bepaalde prognose van de algemene reserve (SO) - Systeemaanpassing waarborgt te allen tijde betrouwbare en actuele informatie m.b.t. bepaalde standen.	Definitief rapport is verschenen op 19 december 2010. Een bestuurlijke reactie op het rapport (met 40 aanbevelingen) is in voorbereiding.	- Rapport is beschikbaar. - Een uitvoeringstraject is organisatorisch en inhoudelijk vastgesteld en loopt.
		b. Voorstellen over een nieuw normstelsel voor het Vereveningsfonds, dat minder conjunctuurgevoelig is en recht doet aan marktgevoeligheid (een meer cash flow-achtige benadering);	sept. 2010	dec. 2010	- Normstelsel is minder conjunctuurgevoelig en sluit aan bij marktontwikkelingen; - De norm wordt onderbouwd en heeft een relatie met de totale planomvang en het totale risicoprofiel in relatie tot de markt (SO);		
		c. Voorstellen voor verbetering en versterking van de risicobeheersing en de presentatie en waardering daarvan in de Gemeentebalans (Zie ook 1.2)	sept. 2010	dec. 2010	-Voorstellen voor verbetering/versterking van systeem van risicobeheersing en waardering t.b.v. de jaarrekening.		
		d. Visievorming op toekomstig VEF en indien gewenst ondersteuning externe commissie;			- Eigen visie van OGA op de toekomst van het fonds en de beheersing van grondexploitaties. - N.a.v. bevindingen externe commissie een geactualiseerde opdracht aan werkgroep.	Zie 1.4 Hervormingsagenda	
	1.4 Hervormingsagenda / Moderne gebiedsontwikkeling	a. Visievorming over toekomstige gebiedsontwikkeling in opdracht van het ROER.	sept. 2010	najaar 2011	Nieuwe ontwikkel- en realiseringsstrategieën in OA-verband, die rekening houden met veranderende vastgoedmarkten, incl. een hieruit voortvloeiende visie op het VEF en op adequaat grex-beheer.	Een eerste analyse met oplos-singsrichtingen voor nieuwe ontwikkelstrategieën is in voor-bereiding (Collegebehandeling maart 2011).	
	1.5 Onderzoek proceskosten, evaluatie plankostenscan (VT) en kostenbeheersing binnen de grondexploitaties.	a. Benchmark plankosten bij diverse gemeenten met vergelijkbare projecten; b. Evaluatie van het gebruik en de resultaten van de plankostenscan bij FP-proces 2010.	febr. 2010		a. Normering plankosten / proceskostensys-tematiek is verbeterd door meer inzicht als gevolg van benchmarking met vergelijkbare projecten; b. Voorstellen tot verbetering plankostenscan / proceskostensystematiek n.a.v. evaluatie.	Een onderzoeksopdracht naar de proceskosten is verstrekt.	
		c. Onderzoeken proceskosten ten laste van IPB's niet zijnde werkzaamheden in relatie tot grondproductie (bestemmingsplan, duurzaamheid etc.), inclusief afstemming onderzoek proceskosten infrastructuur.			- Juiste adressering van kosten in relatie tot grondproductie: niet-grondproductie gebonden kosten niet ten laste van IPB's/grex, maar ten laste van desbetreffende dekkingsbron.	Opdracht gegeven aan Fakton Advies in 2e kwartaal. Resultaten worden gebruikt bij begrotingsvoorbereiding 2012	
		d. Kostenbeheersing binnen grondexploitaties				Maakt onderdeel uit van uivoering rapport Wijntjes en uitwerking aanbevelingen Deloitte-rapport inzake validatie EindejaarsRAG.	
	1.6 Evaluatie sturingsmodel Sterke Diensten Sterke Projecten (VT).	a. Evaluatie-onderwerpen inventariseren			- uitgevoerde verbeteringen op basis van reflectie op: (1) verantwoordelijkheidsverdeling OGA-projectbureaus / OGA-stadsdelen / Projectbureaus / grote stadseelprojecten (2) geautomatiseerde informatievoorziening / managementrapportages (3) mate van projectbeheersing: financieel, programmatisch en planning (4) risicomanagement	Maakt onderdeel uit van uivoering rapport Wijntjes en uitwerking aanbevelingen Deloitte-rapport inzake validatie EindejaarsRAG.	Zie 1.3 Commissie van externe deskundigen
		b. Evaluatie opzetten					
		c. Evaluatie uitvoeren					
		d. Rapportage					
2. Een gezond Vereveningsfonds: korte termijn maatregelen t.b.v. Begroting 2011 en Jaarrekening 2010	2.1 Identificeer de belangrijkste operationele grondexploitaties die gezamenlijk ca. 90% van alle nog te realiseren kosten en opbrengsten bevatten (en daarmee representatief zijn voor het geheel) (SO: stap 1) 2.2 Voer een volledige herziening /actualisatie uit voor genoemde plannen naar het juiste prijspeil (SO: stap 2)	Eerste ronde projectenschouw: 12 representatieve projecten die tezamen 63% van de nog te realiseren investeringen en 57% van de nog te realiseren opbrengsten bevatten. Relevante informatie opgesteld voor de geselecteerde 12 projecten (waaronder herijkte grondprijzen, kosten, opbrengsten en risico's).	juli 2010	aug. 2010	Inzichten opdoen over financiële effecten van stoppen, plangebied inperken en programma-aanpassingen: - stoppen blijkt kostbaar (circa € 400 miljoen); - overmaat kantoor schrappen (370.000 m2 = 80% van de overmaat, excl. Zuid-as) blijkt haalbaar; overmaat woningen schrappen (20.000 stuks blijkt haalbaar); - Opgedane inzichten inzake effecten per plan financieel vertalen en gereed maken voor bestuurlijke besluitvorming op 9 en 10 september.	Afgerond	Resultaten behaald
	2.3a Stel op basis van de volledige herziening / actualisatie de actuele stand van VEF vast en bepaal werkelijke omvang van de problematiek (SO:stap 3)	a. Inzichten eerste ronde projectenschouw finacieel vertalen naar VEF: waaronder herijken subreserve kredietcrisis van € 233 miljoen.			- algemene subreserves binnen VEF opheffen en vertalen naar afzonderlijke plannen. - geactualiseerde voorzieningen	Afgerond	Resultaten behaald

Overzicht Verbeteracties Gezondmaking Vereveningsfonds en beheersing grondexploitaties

		b. doorrekenen concept kantorenstrategie en andere programmatische kaders (woningbouw, hotels, winkels)		aug. 2010	- komen tot aanvullende informatie t.b.v. selectie projecten voor tweede schouwronde.		
		c. Projecten selecteren voor tweede ronde projectenschouw	aug-10	okt. 2010	- Voldoen aan de bij aanbeveling 2.1 geformuleerde representativiteit.		
		d. Herijken bestemmingsreserves (excl. subreserve kredietcrisis)			- Resultaten schouw van de afzonderlijke projecten vertalen naar desbetreffende bestemmingsreserves binnen VEF en opnemen voor bestuurlijke besluitvorming op 9 / 10 sept.		
		e. Uit projectenschouw, herijkingen bestemmingsreserves en voorzieningen blijkt dat aanvullende maatregelen nodig zijn. Actereenvolgens dient deze ruimte te worden gevonden binnen: - Bouwen aan de Stad 2; - het Stimuleringsfonds; - eventuele verdere uitwerking van Meer Ruimte Winnen.		15 nov. 2010		Afgerond	Resultaten behaald
		f. Tweede ronde schouw organiseren					
		g. Schouw Zuidas	dec. 2010	mrt. 2011	Inzichten opdoen over financiële effecten van stoppen, plangebied inperken, progr. aanpass.	Schouw:begin maart /best uurl. rapportage in april gereed.	
		h. Projectenschouw structureel organiseren			Waardevolle elementen en inzichten uit de twee schouwen structureel borgen.	Concept evaluatierapport inzake de twee schouwen is eind februari beschikbaar	
	2.4 bepaal op basis van de actuele stand van het VEF welke maatregelen benodigd zijn in totaal (voor een AR-stand van + € 100 milj.). (SO: stap 5, m.u.v. maatregelen per plan)	Treffen van organisatorische maatregelen, inclusief communicatietraject, gericht op actuele gegevens in Rekening 2010: 1. vooraankondiging EindejaarsRAG / Rekening 2010; 2. gedetailleerde bestuurlijke Circulaire; 3. Voorbereiding grondprijsbeleid 2011.		aug. 2010		Afgerond	Resultaten behaald
	2.5 Aanscherping beheersmaatregelen	a. Huidige beheersmaaregelen aanscherpen met criteria t.b.v.: 1. programmatische toets gericht op voorkómen van overmaat; 2. opbrengsten en investeringen meer in de tijd koppelen; 3. het aangaan van juridische verplichtingen / verbintenissen	aug. 2010	okt. 2010		Beheersmaatregelen worden in samenwerking met planeigenaren uitgewerkt in werkinstructies en formats. Volgens planning eind maart gereed.	
3. Programma-beheersing: ontwikkelen instrumentarium op planniveau en totaal	3.1 Afwegingskader opstellen op grond waarvan bestuurlijke keuzes kunnen worden gemaakt per plangebied.	a. Actuele bestuurlijke notitie "Wat voor stad willen we zijn?" met 3 inhoudelijke scenario's opstellen; b. Programma's binnen de plannen kunnen, gerelateerd aan de scenario's, de bestuurlijke besluitvorming ondersteunen.	juli 2010	juli 2010	Bestuurlijke besluitvorming over de afzonderlijke plannen aan de hand van de 3 scenario's.	Afgerond	Resultaten behaald
	3.2 Verbeter de kwaliteit van de onderliggende processen ter sturing en beheersing van de grondexploitaties op programmaniveau (SO: stap 4)	a. Zorgdragen voor (tijdige) actuele informatievoorziening op gebied van planning, kosten, opbrengsten en risico's per plan en bepalen welke maatregelen benodigd zijn per plan en in totaal.	sept. 2010		Op basis van actuele informatie continu beeld van de stand van de investeringen in relatie tot gerealiseerd programma en nog te realiseren programma per plan en in totaal.	- Opstelling van bestuurlijke Eindejaars-Circulaire met meer gedetailleerde informatievraag is eerste stap op weg naar een structurele verbetering. - Uitwerking geven aan bevindingen van Deloitte-rapport inzake validatie EJRAG	
		b. Analyseprogramma opstellen na afronding van de tweede projectenschouw zodat alle plannen een vorm van schouw / actualisatie voor eind 2011 ondergaan (mede aan de hand van geactualiseerde programmatische kaders).	PM	PM	Alle actieve plannen hebben een vorm van schouw ondergaan met als eindbeeld een meer realistische grondexploitatie.		
	3.3 Afspraken tussen stad - stadsdelen, waarbij het Bestuursakkoord een mogelijke vorm is.	Programmatische afspraken (o.a. over productie) tussen stad en stadsdelen formuleren en vastleggen.	aug. 2010	okt. 2010	- Stadsdelen kennen programmatische kaders woningbouw / kantoren en stemmen met andere planeigenaren in hun gebied af. - Kaders worden jaarlijks herijkt en door OGA aangeboden.	In kader van EJRAG is dit project afgerond. - zie 3.4: Programm. regie	Resultaten behaald
	3.4 Ontwikkelen programmatische regie	a. Inventariseren en communiceren van de gevolgen van de besluitvorming (o.a. n.a.v. projectenschouw) voor de overige contractpartners: o.a. woningcorporaties, projectontwikkelaars, beleggers.	sept. 2010		- Programmatische afstemming, een gedeeld beeld over de stand van zaken en draagvlak.	In kader van EJRAG is dit project afgerond; betreft een continue activiteit.	Resultaten behaald
		b. Gesprekken met marktpartijen over investeringsstrategie en productie.	aug. 2010	okt. 2010	- De inhoudelijke prioriteiten bij de belangrijkste marktpartijen zijn geinventariseerd.	Zie a.	Resultaten behaald
		c. Boeggolf per relevant programmaonderdeel uitfaseren op planniveau en op totaalniveau, gebaseerd op een objectief beoordelingskader.	aug. 2010		- Op programmaniveau is de boeggolf uitgefaseerd (SO); - Centrale sturing op geprognosticeerde afzet in grondexploitaties vindt plaats (incl. koppeling met de marktvraag).	- Zie a. - Op basis van huidige info-stand is deze centrale sturing nog niet mogelijk.	

Overzicht Verbeteracties Gezondmaking Vereveningsfonds en beheersing grondexploitaties

		d. Een gezond planoptimisme in de afzonderlijke grondexploitaties realiseren. 	sept. 2010	31 dec. 2010	- Betere vergelijking tussen budgetten en realisatie op jaarniveau mogelijk maken door realistische planning (VT); - De afzonderlijke grondexploitaties geven in de jaarrekening het 'most likely' scenario weer (SO).	Het verwerken van de besluitvorming n.a.v. de schouwen heeft op onderdelen geleid tot verbeterde plannen, maar nog geen realistische plannen qua planning, programma, opbrengsten en ramingen.	
		e. Programmatische kaders voor commercieel vastgoed vaststellen, implementeren en beheersen. 	aug. 2010	31 dec. 2010	- Programmatische kaders ter toetsing van plannen door OGA vastgesteld; - Kaders beschikbaar voor kantoren, hotels en winkels.	Vastgoedadvisering stelt kaders voor detailhandel. Kader voor kantoren is beschikbaar. Voor hotels moet nog worden opgepakt.	
		f. Programmatische kaders voor woningbouw vaststellen, implementeren en beheersen. 	aug. 2010	31 dec. 2010	- Kaders beschikbaar voor woningbouw.	- Kaders zijn vastgesteld en via EJRAG geïmplementeerd. - Jaarlijkse bijstelling maakt deel uit van plancyclus. - Beheersing kaders in relatie tot grondexploitaties maakt nog deel uit van verbetertraject.	
		g. Programmatische kaders voor maatschappelijk vastgoed vaststellen, implementeren en beheersen. 	aug. 2010	31 dec. 2010	- Kaders beschikbaar voor maatschappelijk vastgoed.	Hierover is overleg met DMO geweest. DMO bepaalt uiteindelijk de kaders, maar zijn nog niet zover. OGA zal kaders monitoren.	
		h. Creëren van inzicht in vraag en aanbod van koopwoningen door: 1) Berekenen effecten uitponden particuliere verhuur (op aantal aangeboden woningen) 2) Inzicht in nieuwbouw 3) Inzicht in koopwoningen 	aug. 2010	31 dec. 2010	- Inzichtelijk maken wat de vraag naar woningen zal zijn voor een langere periode en hiermee de programatische regie voeden; - inzicht in aantal splitsingsverguningen per stadsdeel per jaar.	Er is een kwartaalrapportage waarin staat opgenomen de aantallen woningen in de verkoop, aantallen verkocht en de prijsontwikkeling.	**Mijlpalen half december:** - (handmatige) koppeling van de programmatische gegevens in representatieve grondexploi-taties aan de financiële gege-vens in diezelfde grondexploi-taties is gerealiseerd. Jaarlijkse rapportage over aanbod en afzet nieuwbouwwoningen.
		i. het organiseren van een structurele, bij voorkeur geautomatiseerde koppeling tussen programmatische gegevens in alle actieve grondexploitaties aan de financiële gegevens in diezelfde grondexploitaties. 			- Jaarlijks het inzicht hebben in gerealiseerd programma versus gerealiseerde investeringen en inzicht hebben op "cost to complete" versus "program to complete"; - beoordelingskader beschikbaar op grond waarvan noodzakelijk planoptimisme binnen de afzonderlijke plannen op een juiste manier worden gewaardeerd ten behoeve van programmatische regie op totaalniveau.	Deze doelstelling wordt deels gerealiseerd door introductie Planex. Voorde stadsdelen geldt een aanzienlijk langer traject.	

Overzicht Verbeteracties OGA Financieel Gefundeerd


Proces stagneert / uitvoeringsproblemen / aanvullende actie nodig.


Proces loopt maar aandacht is nodig; resultaten nog niet gehaald.


Resultaten behaald; borging in de organisatie is begonnen.


Resultaten nog niet helemaal behaald, behoeft nog aandacht, maar terugval naar rood niet mogelijk; borging in de organisatie is begonnen.

Basis: Accountantsverslag 2009 (AV), Audit Verzwaard Toezicht (VT), Second Opinion VEF (SO)

Onderwerp	Aanbeveling / Projectomschrijving		Beoogd resultaat	Stand van zaken proces	Stand van zaken resultaat
Projecten in het kader van het verzwaard toezicht en OFG					
1. Erfpacht (audit)	1.1 (VT, AV): Interne Beheersing erfpachtproces	a. Meer ondersteuning aan de voorkant b. Meer verbijzonderde interne controle c. Meer sturen op geautomatiseerde beheersmaatregelen 	• Vastgesteld IC plan Bureau Erfpacht (BE): -Toetsen (geautomatiseerde) beheersmaatregelen Hermes -Toetsen aansluiting Hermes - FIS -Toetsen aansluiting OGAGIS – Hermes -Toetsen werking AO-procedures -Beheer grootboekrekeningen BE -Opmaak jaarrekeningdossiers in het kader van de PBC • Controleerbare uitvoering IC plan BE • Geautomatiseerde controles	IC-plan BE is in september 2010 vastgesteld door MT BE waarna de uitvoering ter hand is genomen. In de periode september – november 2010 is in een zestal bijeenkomsten met BE de uitvoering van het plan getoetst en zijn de resultaten besproken. Aandachtspunten waren: • planmatige uitvoering van het controleplan; • vastlegging (ten behoeve van de VIC-functie en ACAM) van de controlebevindingen; • documentatie van verrichte werkzaamheden en wijze van afwikkeling van controlebevindingen.	De VIC – functie doet, conform afspraak in de periodieke Business Controlrapportages (BC) verslag van de voortgang. Op alle onderdelen van het IC-plan BE is na toetsing door de VIC-functie een groen stoplicht afgegeven. Dat de beoogde doelstellingen zijn behaald blijkt o.a. uit de kwaliteit van de door BE aangeleverde jaarrekening-dossiers, de mate van beheersing van de bedrijfsprocessen en het commentaar van ACAM over de bij BE geboekte vooruitgang. Aandachtspunt blijft de kwaliteit van de verslaglegging.
	1.2 (VT, AV, OFG) Ketenbeheersing erfpachtproces: kadaster -> FIS	a. Benoem één proceseigenaar; b. Benoem acties en monitor via BC rapportages 	Ketenbeheersing: continue aansluiting tussen informatiesystemen binnen het erfpachtproces. Het gaat met name om aansluiting tussen de gemeentelijke basisadministratie van objecten (kadaster), de eigendomsadministratie (OGAGIS), de erfpachtcontracten (Hermes) en de administratieve verwerking van de met het proces gepaard gaande geldstromen (FIS).	Onderzoek loopt naar de gewenste positionering van Vastgoedregistratie.	Vanaf september wordt het DT over de voortgang van de controlewerkzaamheden bij BE geïnformeerd middels de periodieke BC rapportage. Daarnaast wordt maandelijks vanuit Vastgoedregistratie de werkvoorraad gemeld, voorzien van een analyse. Afdelingshoofd I&A verwacht maart 2010 het DT een voorstel te doen over de gewenste positionering van Vestgoedregistratie
2. Werken in opdracht	2.1 (VT, AV): pragmatische oplossing bedenken voor uren ten laste van niet-gefiatteerde offertes	Schrijven van declarabele uren op projecten van opdrachtgevers (zoals Projectbureau Noordwaarts, IJburg, Zuidoostlob e.d.). 	Pragmatische oplossing ter voorkoming dat medewerkers uren in eigen overzichten moeten bijhouden, zolang een offerte nog niet is goedgekeurd en daarom geen code is aangemaakt in het urenregistratiesysteem.	In overleg tussen Bedrijfsbureau en portefeuille Projecten is een DT besluit opgesteld voor een pragmatische oplossing voor problematiek rond "nog niet geaccordeerde offertes".	Het DT heeft besloten (t.b.v. continuiteit) toe te staan dat declarabele uren geschreven kunnen worden op projecten die aan het begin van het jaar nog niet geaccordeerd zijn door de opdrachtgever.
	2.2 (OFG): borgen verbeteringen	Maken van afspraken tussen opdrachtgevers en OGA en binen OGA ten einde het traject van offerte, opdracht, urenverantwoording en rapportage tijdig, juist en volledig te laten verlopen. 	Tijdige, juiste en volledige urenregistratie leidend tot volledigheid van de opbrengstverantwoording.	- In overleg tussen Projectcontroller, Bedrijfsbureau en Projectleider wordt geborgd dat er per IPB één offerte komt. - De aanlevering aanvraag offerte van Projectleiding gaat via een Excel spreadsheet; - Initiële, aanvullende activiteiten gaan via een “addendum” op de bestaande offerte; - Regelmatig contact tussen Be-drijfsbureau en Projectleiding over ontbreken van opdrachtbe-vestiging; - Offertetraject in P&C-kalender.	Alle uren worden direct (wekelijks) en volledig geboekt voor Werken in Opdracht bij alle Projectbureaus, m.u.v. de Dienst ZuidAs. Daardoor is tijdigheid en volledigheid van de opbrengsten 100% geborgd (betreft 90% van de opbrengst). Voor uren die gefactureerd worden buiten het OGA (bijv. aan stadsdelen en Dienst Zuid-As) is volledig inzicht en aansluiting mbt urenregistratie en facturatie (10% van de opbrengsten).
3. Interne controle	3.1 (VT, OFG) ondersteun afdelingen bij begin boekingsgang		Inzetten van deskundigheid van Controlling & Advies bij het voorbereiden en doorvoeren van ingewikkeldere boekingen (met name bij boekingen in het kader van de jaarrekening zoals rente en afschrijvingen, overhead, opbrengsten erfpacht en reserves en voorzieningen).	Uit de evaluatie van het jaarrekeningproces 2009 bleek dat vooral het doorvoeren van (afsluitende) eindejaarsboekingen (rente en afschrijvingen, overhead, reserves en voorzieningen) nog te ongestructureerd verliep en dat de samenwerking tussen de afdelingen FA en C&A kan worden verbeterd. Tijdens het proces van de Jaarrekening 2010 wordt vanuit C&A capaciteit aan de FA toegevoegd om dergelijke boekingen gezamenlijk voor te bereiden en door te voeren. Ook vinden maandelijks budget-gesprekken plaats tussen budgethouders en hun product-controllers van C&A.	Met het benadrukken van de gedeelde verantwoordelijkheid is de regie op het doorvoeren van eindejaarsboekingen vergroot en is sprake van een meer gedeeld beeld bij beide afdelingen. Meer controle gedurende het jaar verlicht het einde-jaarswerk. Regelmatige afstemming voorkomt verrassingen over en weer, ACAM wordt in een vroeg stadium betrokken bij de meer complexere (eindejaars)boekingen. Aandachtspunt is het in acht nemen van de verschillende rollen en verantwoordelijkheden tussen de financiële functie en de budgethouders, ook tijdens het einde-jaarswerk. Tussen OGA en de Projectbureaus kan hier nog een verbeterslag worden gemaakt.
	3.2 (VT, OFG) ondersteun afdelingen bij zelfcontroles		Gestructureerd en planmatig uitvoering geven aan het controle werkprogramma van de FA.	De VIC – functie heeft in 2010 ondersteuning verleend bij de totstandkoming van decentrale controleplannen voor de afdelingen Financiele Administratie (FA), Bureau Erfpacht (BE), Bodemcoördinatie & Grondbank (BoGro) en Verwerving & Beheer (V&B).	Bij Bureau Erfpacht wordt op planmatige wijze het vastgestelde IC-programma uitgevoerd en vindt terugkoppeling over de kwaliteit van de uitvoering en de controlebevindingen plaats. In de periodieke BC-rapportages wordt over de voortgang gerapporteerd. Alle stoplichten zijn op groen, wat inhoudt dat de uitvoering en afwikkeling naar behoren verlopen. Bij de FA leidt uitvoering van het controleplan tot een wisselend beeld. Tijdens de interim-controle in het kader van de negenmaandsrapportage was sprake van een opgelopen achterstand in de uitvoering. Deze achterstand is inmiddels ingelopen en de jaarrekeningdossiers zijn gecontroleerd en grotendeels op orde. Het controleplan BoGro is in concept gereed, met de uitvoering van de controlewerkzaamheden is begonnen, vaststelling en rapportage over de bevindingen volgt in het voorjaar van 2011.

Overzicht Verbeteracties OGA Financieel Gefundeerd					
	3.3 (VT, OFG) decentrale controles komen samen in VIC-plan		Geïntegreerde controleaanpak tot uiting komend in een centraal VIC plan en decentrale (afdelings) controleplannen. Daarbij is een belangriojk aandachtspunt de kwaliteit van de dossiervorming.	Bij het opstellen van decentrale controleplannen is het bewaken van de synchronisatie tussen centraal en decentraal plan een continu aandachtspunt. Het decentraal controleplan is een concrete specificatie van het centraal controleplan.	Het controleplan Verwerving & Beheer is in het voorjaar 2011 gereed. Met de controlewerkzaamheden is al begonnen, de driehoekscontrole is op onderdelen uitgevoerd, automatiseringsknelpunten (buiten de invloedssfeer van het OGA) leiden tot vertraging in de uitvoering.
	3.4 (VT, OFG) aandacht voor kwaliteit FA in relatie tot functionele eisen geautomatiseerde pakketten binnen primaire processen		Verankering van de specifieke eisen van de financiële functie in te nemen ontwerpbeslissingen aangaande de (door)ontwikkeling, aanschaf en uitrol van geautomatiseerde systemen.	Het in een zo vroeg mogelijk stadium betrekken van de financiële functie bij automatiseringstrajecten draagt bij aan het vergroten van de betrouwbaarheid van de (financiele) informatievoorziening. Door tevens te investeren in het aanbrengen van geautomatiseerde koppelingen (specifieke vereiste ten behoeve van de accountantscontrole) tussen de verschillende deelsystemen komt ketenbeheersing een hele stap dichterbij.	Actueel speelt de ontwikkeling van systemen voor vastgoedbeheer (Horizon), voor het beheersen van grondexploitaties (Planex), doorontwikkeling van de eigensdomsadministratie van objecten (OGAGIS) en de erfpachtcontractadministratie (Hermes). Bij Hermes en Planex is de betrokkenheid van de financiële functie naar tevredenheid. In het geval van Horizon en (het verder optimaliseren van) OGAGIS is voortgezette aandacht van de financiële functie cruciaal. Door knelpunten (buiten de invloedssfeer van het OGA) in de automatiseringsomgeving is de geplande aanleg van automatische koppelingen in Horizon vertraagd, e.e.a. heeft gevolgen voor de kwaliteit van de jaarrekeningdossiers.
4. Business control	4.1 (VT, AV): rapporteer over primaire proces en sluit aan bij bestuurlijke doelstellingen	De uitwerking hiervan vindt plaats binnen de eerder door het DT geformuleerde uitgangspunten en wensen: enkelvoudige vastlegging van gegevens, Bedrijfsbureau Financieel Beheer als enige bron van gegevens, meer en toegankelijke stuurinformatie in de vorm van 'stoplichten', meer samenhang tussen de BC-rapportage en financiele stuurinformatie. 	Stuurinformatie over het primaire proces	Het DT heeft in samenhang met de totstandkoming van de bestuurlijke doelstellingen in het Programakkoord speerpunten voor het bedrijf geformuleerd voor de komende 4 jaar. Deze doelstellingen worden geprioriteerd vertaald in meetbare activiteiten door desbetreffende afdelingshoofden, ondersteund door de afdelingen Financieel Beleid en Informatiemanagement. Per 1 januari 2011 wordt dit overgedragen aan de afdeling Controlling en Advies.	In 2010 heeft het DT standaard BC-rapportages op bedrijfsvoeringsaspecten ontvangen. In december heeft het DT besloten tot een vervolgstap in deze rapportages tot (1) meer signalerende sturingsinformatie en (2) inhoudelijke aansluiting bij de maandelijkse managementinformatie voor het middenmanagement. Met deze omvorming is begonnen en zal in de eerste helft 2011 zijn gerealiseerd.
	4.2 (VT, AV): rapporteer over operationele, tactische en strategische risico's	In de BC rapportage wordt gerapporteerd over de voortgang van de risicoanalyses en de tot standkoming van beheersmaatregelen. Dit betreft zowel het primaire proces als de bedrijfsvoering. 	Monitoren van de Implementatie van een gestructureerde en herkenbare vorm van risicomanagment in de reguliere bedrijfsvoering.	In samenwerking met afdelingsmanagers in het primaire proces en de bedrijfsvoering, alsmede met de Projectbureaus worden risicoanalyses gepland en uitgevoerd.	De voortgang wordt vanaf juni 2010 bewaakt in de BC rapportage. Formuleren en uitvoeren van beheersmaat-regelen verdient nog verbetering.
5. Verwerving & beheer	5.1 (VT, AV): 5. Interne Beheersing Verwerving en Beheer	Het gaat om de volgende beheersmaatregelen: - herinrichten activa-adminsitratie; - installeren en vullen Horizon; - realiseren van een geautomatiseerde aansluiting OGAGIS-Horizon-Fis (driehoekscontrole) - beschrijven nieuwe AO; - opstellen controleplan V&B; - samenstellen PBC-dossiers. 	Juiste en volledige verantwoording van de huuropbrengsten.	De meeste randvoorwaarden voor een beheersbaar proces zijn aanwezig: De herinrichting activa-administratie is afgerond; Horizon is uitgerold en operationeel. De AO-procedure is vastgesteld door het DT. De componenten voor een driehoekscontrole zijn geïdentificeerd. De PBC-dossiers zijn onderdeel van het werkproces rond de 9-maands-rapportage en de jaarrekening.	Als gevolg van automatiseringsknelpunten buiten de invloedssfeer van het OGA is vertraging opgelopen in het realiseren van een geautomatiseerde aansluiting tussen OGAGIS – Horizon – FIS, waardoor het samenstellen van jaarrekeningdossiers niet kan plaatsvinden op de manier zoals is toegezegd. Het controleplan is in het voorjaar van 2011 gereed.
	5.2 Procesafspraken naar 9-maandsrapportage als proef voor rekening 2010	Mijlpalen benoemd en opgenomen in BC-rapportages tot ultimo december 2010	Het uitvoeren van succesvolle driekhoekscontrole op OGAGIS – Horizon – FIS bij de 9-maandsrapportage	De geplande uitvoering van de driehoekscontrole is bij de 9-maandsrapportage niet gerealiseerd, doordat Horizon gevuld bleek met deels onjuiste gegevens. Dit heeft ook geleid tot vertragingen op andere onderdelen van het verbetertraject.	Sommige onderdelen van het jaarrekeningdossier V&B zullen niet geautomatiseerd, maar handmatig worden gerealiseerd, het vaststellen van de volledigheid van de huuropbrengsten vereist daardoor extra aandacht.
6. Risicomanagement	6.1 (OFG) Ontwikkel risico-management overige primaire processen en bedrijfsvoering	Uitvoeren van risicoanalyses op de overige primaire processen en de bedrijfsvoering. Structureel ondergebracht bij Financieel Beleid. 	- Centrale aansturing en aanjaging van de ontwikkeling van risicomanagement binnen de primaire processen en de bedrijfsvoering van OGA. - Centrale coordinatie van welke risico's het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam heeft (per proces) en hoe deze het best beheerst kunnen worden.	De afdeling Financieel Beleid is belast met de organisatie en kwaliteit van risicomanagement binnen OGA. Zij doet voorstellen over de werkvelden waarop een risicoanalyse plaatsvindt. Vervolgens worden in overleg met de betrokken lijnafdelingsmanagers concrete afspraken gemaakt over de uitvoering en planning. FB faciliteert indien gewenst als procesbegeleider van een risicoanalyse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen primaire processen en bedrijfsvoering.	*Primaire processen:* - Bij de grondexploitatieprojecten is het risicobeheer gemeengoed. - Op het Erfpachtproces is in 2010 een volledige risicoanalyse gehouden. Dat heeft geresulteerd in beheersmaatregelen die regulier worden gemonitoord. - Voor de overige primaire processen zoals Verwerving & Beheer worden op basis van prioriteit in 2011 en verder risicoanalyses gepland. *Bedrijfsvoering:* - Financien is veelvuldig onderwerp van risicoinventarisaties en risicobeheersing via het proces van jaarrekening, accountantsverslag, managent letters, interne en externe evaluaties (Deloitte, Acam). - De risicoanalyses van Informatisering en Automatisering zullen via een verbetertraject meer in lijn worden gebracht met de systematiek bij de primaire processen. - Huisvesting is in september onderwerp geweest van een risicoanalyse i.v.m. openstelling van OA-panden voor alle OA medewerkers. - Risico-analyses inzake bedrijfsvoeringsprocessen worden in 2011 en verder gepland op basis van actueel risicoprofiel.
		Voortgangsbewaking loopt via BC-rapportages. 	Voortgangsbewaking van de risicoanalyses en de ontwikkeling van beheersmaatregelen.	In de BC rapportage wordt over de risicoanalyses in het primaire proces en in de bedrijfsvoering gerapporteerd.	In de BC rapportage wordt vanaf juni 2010 gerapporteerd over de voortgang van de risicoanalyses.

Deel 2: Beleidsmatige verantwoording

2.1 Overzicht OGA-producten per (sub) resultaatgebied

Resultaatgebied	Subresultaatgebied	OGA- Producten[1]
Openbare ruimte en groen	Beheer openbare ruimte	Voorziening 1ste verstrating
Milieu en water	Milieu	Bodemcoördinatie en Grondbank
		Warmtenet[2]
Economie en haven	Economisch(e) beleid/structuur	Glasvezel
Facilitair en bedrijven	Ruimtelijk gerichte ondersteuning	Opdrachtnemer gebiedsontwikkeling
		Advies en beheer gemeentelijk vastgoed
		Procesbegeleiding Bewoners[3]
		Food Center Amsterdam
Stedelijke ontwikkeling	Bouwen	Regie productie
	Ruimtelijke ontwikkeling	Toetsing, Beheer Verevenings- en Stimulerings-fonds en Grondprijsbeleid
		Opdrachtgever gebiedsontwikkeling
		Vastgoedadvisering
	Stedelijke vernieuwing	Stimuleringsfonds
Algemene dekkingsmiddelen	Erfpacht	Erfpacht

[1] Grijsgearceerde OGA-producten zijn enkel en alleen van administratieve aard. OGA als administratie kantoor). Deze producten worden hierdoor niet inhoudelijk toegelicht.
[2] In de begroting 2011 is dit opgenomen in het resultaatgebied Stedelijke ontwikkeling.
[3] De hiervoor verantwoordelijke afdeling is met ingang van 1 juli 2010 opgeheven

2.2 Resultaatgebied Openbare ruimte, groen, sport en recreatie

Maatschappelijk effect

Amsterdam is een gezonde, sportieve en aantrekkelijke stad, waar mensen graag willen wonen en werken. De stad heeft een systeem van bereikbare, goed ingerichte en goed beheerde openbare ruimten en groengebieden. Pleinen, straten, parken, sportaccommodaties, volkstuinparken en het regionale landschap maken de stad aantrekkelijker en versterken daardoor de stedelijke (creatieve) economie, maatschappelijke kwaliteit, cultuur en milieu.

De bestuurlijke doelstelling is: Een prettige, duurzaam ingerichte en goed te gebruiken openbare ruimte met aandacht voor fietsers, voetgangers, gehandicapten en kinderen: toegankelijk, schoon, intact en veilig. Financiële ruimte voor kwaliteitsimpuls door efficiënte inkoop van materialen. Het OGA draagt hieraan bij via het OGA-product *1ste verstrating.*

2.2.1 Doelstellingen, activiteiten en financiën per subresultaatgebied

2.2.2 Subresultaatgebied Openbare Ruimte

De openbare ruimte vervult in Amsterdam een bijzondere rol om een gezonde succesvolle stad te zijn waar mensen graag willen wonen en werken.

Hoe hebben we het maatschappelijk effect bereikt?

De voorziening voor *1ste verstrating* heeft tot doel om, in gebieden waar het bouwrijp maken van grondarealen door (integraal) ophogen heeft plaatsgevonden, de kosten te dekken van de *1ste verstrating* die noodzakelijk is ten gevolge van verzakkingen (ongeveer zeven jaar na eerste aanleg). Op dat moment is de grondexploitatie, waarin kosten zijn geraamd voor deze verstratingen, vaak al afgesloten. Bij de afsluiting van de betreffende grondexploitatie wordt een dotatie gedaan aan de voorziening *1ste verstrating* in het Vereveningsfonds waar deze na-ijlende kosten uit worden gedekt. De voorziening wordt jaarlijks geïndexeerd. Het gaat hierbij om een product waarvoor door het OGA geen specifieke beleidsdoelstelling of indicator is geformuleerd; het OGA voert enkel het financieel beheer van de voorziening.

Wat hebben we ervoor gedaan?

Op 19 oktober 2010 heeft het College van B&W ingestemd met de aanpassing van de regeling voor *1ste verstrating* (BD2010-003590). De aanpassing van de regeling behelst dat bij de afsluiting van de grondexploitatie, indien voldaan wordt aan hiervoor geldende criteria, een budget voor *1ste verstrating* aan het stadsdeel wordt uitgekeerd. In lijn met deze aanpassing van de regeling heeft het College besloten om de bestaande reserveringen in het Vereveningsfonds ook over te hevelen naar de stadsdelen. Omdat de “Vaststelling regeling beschikbaar stellen budgetten voor 1ste verstrating” in de commissievergadering van 1 december 2010 is doorgeschoven, staat het Raadsbesluit voor januari 2011 gepland. Na afronding van de bestuurlijke besluitvorming wordt de aanpassing van de regeling *1ste verstrating* met terugwerkende kracht voor 2010 van kracht.

Wat het kost

Bedragen x € 1.000	Rekening 2009	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Rekening 2010
Lasten +	315,6	0,0	0,0	14.399,2
8300118 Dotatie voorziening 1ste verstrating	315,6	0,0	0,0	14.399,2
Baten -	0,0	0,0	0,0	14.228,4
8300118 Vrijval voorziening 1ste verstrating	0,0	0,0	0,0	14.228,4
Mutaties in reserves	0,0	0,0	1,0	-
Saldo	**315,6**	**0,0**	**0,0**	**170,8**

Toelichting
In de begroting 2010 waren geen lasten en baten begroot voor de voorziening *1ste verstrating*, door het voornemen om de bestaande reserveringen voor de *1ste verstrating* in het Vereveningsfonds over te hevelen naar de betreffende stadsdelen. Het verschuiven van de besluitvorming van de gemeenteraad, waarin de overheveling naar de staddelen zou worden vastgesteld, naar 2011, geeft als resultaat een vrijval van € 14,2 miljoen. De vrijval van € 14,2 miljoen komt niet tot uiting in het exploitatieresultaat.

Vooruitlopend op het Raadsbesluit is het over te hevelen bedrag van € 14,2 miljoen opgenomen als “nog te ontvangen facturen” op de balans. Er wordt dus geen bedrag aan de voorziening gedoteerd, maar de genoemde € 14,2 miljoen wordt opgenomen in de overlopende passiva.

Het saldo van € 0,17 miljoen wordt veroorzaakt door indexering. Voor de overdracht van de gelden uit de voorziening *1ste verstrating*, heeft een aanvullende indexatie plaatsgevonden conform de prijsindexcijfers van het CBS. Dit bedrag was niet begroot. Het prijsindexcijfer van het CBS tijdens het opstellen van jaarrekening 2009 nog niet bekend was en is daarom pas geëffectueerd in 2010. Per saldo is deze dotatie gedekt door een onttrekking aan de Algemene Reserve van het Vereveningsfonds.

2.2.3 Reserves, voorzieningen en investeringen

Voorziening

Bedragen x € 1 miljoen	Stand ultimo 2009	Dotatie	Onttrekking	Stand ultimo 2010
Voorziening 1ste verstrating	12,9	0,8	-13,7	0,0

In 2010 is € 0,8 miljoen toegevoegd aan de voorziening 1ste verstrating, bestaande uit indexering (€ 0,2 miljoen) en reservering voor de Hamerstraat (€ 0,6 miljoen). Naast een vrijval € 13,6 miljoen is een bedrag van € 0,1 miljoen betaald aan stadsdeel Slotervaart. Het saldo van de voorziening 1ste Verstrating komt hiermee op nul.

2.3 Resultaatgebied Milieu en water

Maatschappelijk effect

Een duurzaam, gezond en leefbaar Amsterdam. Een duurzame en gezonde stad tegen de laagst mogelijke kosten voor de bewoners en de bedrijven van de stad. Amsterdam is een geliefde plek om te wonen. De OGA-producten binnen het resultaatgebied Milieu zijn Warmtenet, Bodemcoördinatie en de Grondbank.

2.3.1 Doelstellingen, activiteiten en financiën per subresultaatgebied

2.3.2 Subresultaatgebied Milieu

Binnen dit subresultaatgebied gaat het om de uitvoering van de milieuregelgeving en de uitvoering van onder andere het Milieubeleidsplan 2007-2010.

Hoe hebben we het maatschappelijk effect bereikt?

Programakkoord 2006-2010

Doelstelling 6:	Thema klimaat: Concern Amsterdam vervult een voortrekkersrol en voorbeeldfunctie op het gebied van energiebesparing en inzet van duurzame energie				
Indicator	**Nulmeting**	**Rekening 2009**	**Begroting 2010**	**Bereikt 2010**	**Te behalen resultaat 2006-2010**
Vastgesteld in het Milieubeleidsplan 2007-2010: – Amsterdam streeft naar een CO_2-neutrale gemeentelijke organisatie in 2015 – 40% CO_2-reductie in 2025 t.o.v. 1990	Zie de Milieubalans 2006 en het Milieubeleidsplan 2007-2010	- Aanstelling gemeentelijk vastgoed regisseur; - Instelling "taskforce klimaat neutraal bouwen"	Uitvoering acties Klimaatprogramma, dmv uitvoering plannen	4000 aansluitingen	Idem

Doelstelling 8:	Thema bodem: Saneren in Amsterdam gebeurt gebiedsspecifiek en functiegericht. Hierbij wordt ook aandacht gegeven aan het meten van de voortgang en de nazorg van bodemsaneringlocaties				
Indicator	**Nulmeting**	**Rekening 2009**	**Begroting 2010**	**Bereikt 2010**	**Te behalen resultaat 2006-2010**
Beschikbaarheid beleidsnota, indicator en organisatie nazorg	Zie de Milieubalans 2006 en het Milieubeleidsplan 2007-2010	- Convenant bodem ontwikkelingsbeleid en aanpak spoed locaties' opgesteld; - Oostergasfabriek Grondsanering gereed; - Volgermeerpolder sanering van de randgebieden afgerond	Uitvoering acties gericht op bevordering gebiedsspecifieke en functiegerichte bodemsanering	Nazorgorganisatie in werking	Milieubeleidsplan: – Vastgesteld Bodembeleidsnota – Vastgestelde indicator – Nazorgorganisatie in werking

Wat hebben we ervoor gedaan?

Doelstelling 6: Thema klimaat: Concern Amsterdam vervult een voortrekkersrol en voorbeeldfunctie op het gebied van energiebesparing en inzet van duurzame energie

De klimaatdoelstelling is om meer dan 100.000 woningequivalenten aan te sluiten en een warmteringnet aan te leggen. Hiermee worden de afzonderlijke projecten voor stadsverwarming met elkaar verbonden. Uitbreiding van het warmtenet en het gebruik van restwarmte heeft een gunstig effect op het milieu: energiebesparing, CO_2-reductie en verbetering van de luchtkwaliteit. Bovendien wordt de leveringszekerheid van energie verhoogd. Het gebruik van restwarmte is één van de pijlers van het klimaatprogramma van de gemeente en is opgenomen in het actieplan luchtkwaliteit. OGA is verantwoordelijk voor de visie en de algemene planvorming.

Uitbreiden warmtenet					
Indicator	Nulmeting en peildatum		Begroting 2010	Actualisatie 2010	Rekening 2010
Groei aantal aangesloten woningequivalenten tot 100.000 (x1,3 = besparing, uitgedrukt in Kton CO_2 uitstoot)	Aantal aangesloten woningequivalenten 45.000	31 december 2009	4.000	4.000	4.000

Begin 2010 heeft het College de investeringsbeslissing van Westpoort Warmte (WPW) ten behoeve van de warmtelevering aan het Zeeburgereiland goedgekeurd. Momenteel worden hiervoor de contracten getekend. De onderhandelingen voor warmtelevering in de Houthavens en OverAmstel zijn in een vergevorderd stadium. In 2010 zijn weer 4000 woningequivalenten aangesloten. Er heeft een verschuiving plaatsgevonden van aansluitingen in de nieuwbouw naar de bestaande bouw. Als dit aansluittempo wordt volgehouden, dan worden de doelstellingen gehaald. De nota "stadswarmte Amsterdam werkt" zal begin 2011 aan het college worden voorgelegd

In de zomer van 2010 is opdracht gegeven onderzoek te doen naar de beste organisatievorm voor het realiseren van de schaalsprong stadswarmte en hoe de publieke doelen (betrouwbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, toegang van derden) bereikt kunnen worden. WPW wordt gepositioneerd als hét stadswarmtebedrijf van de gemeente Amsterdam.

Stadskoeling is de koudevariant van stadswarmte, waarbij de koeling wordt gewonnen uit de diepe meren rondom Amsterdam. Het bespaart 75% CO_2 en voorkomt gebruik van schadelijke koelvloeistoffen. De nota "stadskoeling is hot" is in januari 2011 aan het College voorgelegd en zal ter kennisname aan de commissie worden gezonden. Eind 2010 heeft de Amsterdam Arena besloten een stadskoude aansluiting te nemen.

Doelstelling 8: Thema bodem: Saneren in Amsterdam gebeurt gebiedsspecifiek en functiegericht. Hierbij wordt ook aandacht gegeven aan het meten van de voortgang en de nazorg van bodemsaneringlocaties

De activiteiten van de afdeling Bodemcoördinatie en Grondbank hebben betrekking op het totale proces van plannen, beoordelen en begeleiden van zowel schone als verontreinigde grondstromen, inclusief de advisering en financiële besluitvorming op het gebied van bodemonderzoeken en saneringen ten behoeve van grondexploitatieprojecten. OGA heeft daarboven de regierol waar het gaat om de grondstroomcoördinatie voor alle ruimtelijke projecten waarbij grond vrijkomt of nodig is binnen de gemeente Amsterdam

Het bestaansrecht van de Grondbank wordt onder andere gevormd door het inverdieneffect. Dit houdt in dat door het efficiënt verbinden van grondstromen wordt voorkomen dat voor bepaalde projecten "duur" grond gekocht wordt, terwijl andere projecten hun grond "duur" van de hand doen. Door de afdeling Bodemcoördinatie en Grondbank wordt sturing gegeven aan grondstromen binnen Amsterdam: grond uit het ene project wordt toegepast in een ander project.

In 2010 waren 3 gronddepots beschikbaar en in exploitatie waar grond is aangevoerd en eventueel bewerkt/ gereinigd. Aan de hand van de jaarlijks op te stellen Grondbalans wordt geanticipeerd op grootschalige toekomstige grondwerken en worden conclusies getrokken ten aanzien van de benodigde infrastructuur, zoals depotruimte(n), inzet van materieel en personeel en het initiëren van nieuwe (grootschalige) hergebruikprojecten. Door de economische crisis zijn in 2010 veel projecten vertraagd en projecten zijn niet doorgegaan. Dit maakt het moeilijker om beoogde leverquota tijdig te halen. Dit heeft vooral gespeeld bij het project Westrandweg, waardoor ook op de markt grond geworven is (terwijl dit in de oorspronkelijke opzet niet was voorzien).

Er is in 2010 gestart met het opzetten van een nazorgorganisatie. In 2010 is een groot deel van de van de nazorgdossiers overgedragen, zodat de uitvoering van de nazorg vanaf begin 2011 bij deze nazorgorganisatie zal komen te liggen. Daartoe worden vanaf begin 2011 de lopende contracten overgenomen en de overige werkzaamheden zullen Europees worden aanbesteed. Het gaat hierbij om 22 lopende nazorgprojecten gelegen in de stadsdelen en de grote nazorgprojecten: Oostergasfabriek, Volgermeerpolder en de Westergasfabriek. De nazorg bij de Diemerzeedijk volgt later, naar verwachting vanaf 2012. Dit houdt verband met nog lopende saneringskwesties. De in 2010

gemaakte kosten in het kader van het opzetten van de nazorgorganisatie zijn bij de Dienst Milieu- en Bouwtoezicht in rekening gebracht.

Beheer gronddepots					
Indicator (in tonnen x 1000)	Nulmeting en peildatum		Begroting 2010	Actualisatie 2010	Rekening 2010
Te verwerken grond per depot					
Top/Noodstort	166	31-12-2009	110	110	142
Lutkemeer	288	31-12-2009	100	100	135
Zeeburgereiland	0	niet in gebruik	0	0	0
Noorder IJplas verontdieping	0		0	0	358

Exploitatie depot Tijdelijke Opslag Plaats/ Noodstort (TOP/Noodstort)
In 2010 heeft het depot vooral gefunctioneerd als "tussendepot" voor grond die nog onvoldoende gecertificeerd is om rechtstreeks in een hergebruikproject te worden toegepast.
De totale inname van grond op het depot bedroeg in 2010 141.500 ton terwijl 108.300 ton is afgevoerd naar diverse hergebruikprojecten. Op het depot is 41.100 ton achtergebleven. Deze hoeveelheid is gedeeltelijk gebruikt voor ophoging van het terrein en het restant is in de voorraad schone grond opgenomen. Ongeveer 5.600 ton grond is afgevoerd naar een reiniger.
Tevens heeft het depot dienst gedaan als verkooppunt van schone grond. Hierbij is het gegaan om verkoop van 28.000 ton grond.

In 2010 zou een start gemaakt worden met de renovatie van de TOP/noodstort. Hiervoor is een renovatieplan voor het depot opgesteld en is er een directieraming gemaakt. De kosten van de renovatie lijken in eerste instantie de exploitatie zodanig te belasten dat de vraag gerechtvaardigd is of alle beoogde maatregelen wel moeten worden uitgevoerd. In 2011 vindt een herbezinning op dit plan plaats, waarbij tevens aan de orde is of het depot in de huidige omvang zou moeten voortbestaan.

Exploitatie depot Lutkemeer
Het depot Lutkemeer wordt begin 2011 – tijdelijk – overgedragen aan de Combinatie Westpoort ten behoeve van de aanleg van de Westrandweg. Over dit depot en de grondleveringen lopen nog discussies met Rijkswaterstaat (RWS). Door de terugloop in het aantal projecten in de stad is ook het aanbod van bruikbare grond sterk verminderd. Om aan leveringsverplichtingen te kunnen voldoen is zand aangekocht door de gemeente. De verdeling van de kosten hiervoor zijn onderdeel van onderhandelingen met RWS. Naar verwachting worden de onderhandelingen begin 2011 afgesloten. Voor de financiële gevolgen is in maart 2010 een Collegebesluit genomen (BD2010-000160 d.d. 9-3-2010) en vervolgens is door de Gemeenteraad een krediet verleend. De uiteindelijke kosten zullen (afhankelijk van de beschikbare ruimte in de reserve/voorziening) verdeeld worden over de verschillende mogelijke dekkingsbronnen (de bestemmingsreserve Noordzeeweg / Westrandweg, de voorziening bodemsanering binnen het Vereveningsfonds of rechtstreeks ten laste van de Algemene Reserve van het Vereveningsfonds).

Depot Zeeburgereiland
In 2010 is het depot Zeeburgereiland niet in gebruik geweest. Gelet op de besluiten ten aanzien van de bouwplanningen op het Zeeburgereiland mag worden verwacht dat in 2011 het voortbestaan van dit depot punt van bespreking is.

Noorder-IJplas
Op het depot Noorder-IJplas wordt grond ingenomen om de plas minder diep te maken (verontdieping). Dit komt ten goede aan het leefmilieu in de plas. In 2010 is het depot een zeer goede afzetmogelijkheid gebleken voor kwalitatief minder goede grond. In totaal is er voor de verontdieping van de Noorder-IJ-plas 358.000 ton grond verwerkt.

Werken in opdracht

Indicator Bedragen x € 1.000	Nulmeting en peildatum		Begroting 2010	Actualisatie 2010	Rekening 2010
Inkomsten			200	150	80

Kennis en ervaring van de afdeling Bodemcoördinatie en Grondbank wordt in het kader van het Werken in opdracht tegen betaling ingezet bij een groot aantal (grootstedelijke) projecten, zoals Polderweggebied, Overhoeks, Volgermeer en de NoordZuidlijn.

De inkomsten van de afdeling Bodemcoördinatie zijn lager dan begroot. Deze door derden betaalde activiteiten voor advisering bij bodemsaneringen zijn gekoppeld aan de uitvoering van de diverse projecten. De vertraging in de uitvoering van projecten werkt ook door in deze adviesactiviteiten. Wel werden aanvullende inkomsten gegenereerd door het opzetten van de nazorgactiviteiten.

Wat het kost

Toelichting:

Milieu Bedragen x € 1 miljoen	Rekening 2009	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Rekening 2010
Lasten +	*20,6*	*15,4*	*15,6*	*8,7*
723.01.09 Gronddepots	4,0	3,6	3,6	6,2
723.01.13 Bodemcoördinatie en grondbank	0,5	1,0	1,2	2,4
830.10.15 Dot/ vrijval VZ bodemsanering	16,0	10,8	10,8	0
830.01.23 Uitbreiding warmtenet	0,1	0,2	0,1	0,1
Baten -	*20,6*	*15,4*	*5,6*	*8,6*
723.01.09 Gronddepots	4,0	3,4	3,4	6,2
723.01.10 Bijdrage VE fonds aan bodemsanering	16,0	11,8	12,0	0
723.01.13 Bodemcoördinatie en grondbank	0,5	0,2	0,2	2,4
830.01.23 Uitbreiding warmtenet	0,1	0,2	0,1	0
Mutaties in reserves		0	0	0
Saldo	**0**	**0**	**0**	**0,1**

Gronddepots

Voor de gronddepots is in 2010 een hogere omzet gerealiseerd dan was begroot (€ 6.200.000 versus € 3.600.000). De omzet op de depots Noorder IJplas en Lutkemeer is veel hoger dan begroot. Op het depot Lutkemeer wordt de begrotingsoverschrijding voornamelijk veroorzaakt door de inkoop van grond om te voldoen aan verplichtingen jegens RWS. Dit was niet opgenomen in de begroting. De kosten zullen gecompenseerd worden door ofwel een bijdrage van RWS, dan wel door andere dekkingsbronnen.

De lasten voor het depot Noorder IJplas dienen gedekt te worden door baten vanuit de stortingskosten. In 2010 zijn zowel de lasten als de baten verdubbeld. In 2009 was er een positief saldo van € 90.040, dat is overgeheveld naar 2010. Aan de lastenkant is in 2010 ruim € 40.000 toegevoegd aan de reserve dubieuze debiteuren. Per saldo heeft de exploitatie in 2010 een tekort van bijna € 12.000. Dit tekort wordt meegenomen naar de exploitatie 2011.

De omzet op de TOP/ noodstort is afhankelijk van de activiteiten in de projecten in de stad. In 2010 is een lagere omzet gerealiseerd, tegen een saldo van baten en lasten dat € 110.000 hoger is dan begroot. Voor de renovatiekosten is de voorziening 'Vak matig' beschikbaar. In 2010 is voor de voorbereiding van de renovatie een bedrag van ruim € 7.000 betaald uit de voorziening.

Bodemcoördinatie en Grondbank
Het saldo voor Bodemcoördinatie en Grondbank wordt afgerekend met de Algemene Reserve van het Vereveningsfonds. Het negatieve saldo 2010 van ruim € 1.430.000 is verrekend met het Vereveningsfonds. Dit is opgenomen in de baten van de gronddepots waarmee de baten en lasten van de depots in evenwicht zijn.
In 2010 is een bedrag van bijna € 1.200.000 ontvangen van de dienst Zuidas voor gemaakte bodemsaneringskosten. Dit bedrag is gedoteerd aan de voorziening Bodemsanering, waar ook de lasten uit betaald zijn. Deze lasten en baten waren niet begroot, waardoor de realisatie van € 2.400.000 afwijkt van de begroting (€ 1.200.000).

Voorziening Bodemsanering
In 2010 is bijna € 6.500.000 aan bodemsaneringskosten ten laste van de voorziening bodemsanering in het Vereveningsfonds gebracht. Van deze kosten is bijna € 1.200.000 voor saneringskosten op de Zuidas terugontvangen. Alle bodemsaneringskosten die gemaakt worden in projecten in de stad worden ten laste van de voorziening gebracht. Voor de toetsing van de rechtmatigheid van de kosten dient periodiek een declaratie te worden ingediend conform de Spelregels Bodem. Voor de geboekte kosten in 2010 is voor bijna € 5.300.000 al een declaratie ingediend. Voor de overige kosten is een declaratie nog vereist.

Bij de afsluiting van het boekjaar wordt bepaald welk bedrag vanuit het Vereveningsfonds moet worden toegevoegd aan de voorziening Bodemsanering om aan de aangegane verplichtingen voor 2011 te kunnen voldoen. De hoogte van de voorziening is na betaling van de declaraties in 2010 nog voldoende voor de openstaande verplichtingen waardoor geen toevoeging nodig is aan de voorziening.

De declaraties zijn verder toegelicht bij de toelichting op de machtigingen en declaraties Bodemsanering in bijlage 5.6.

Warmtenet
De lasten voor Warmtenet (€ 147.000) hebben voornamelijk betrekking op de besteding van uren. De lasten voor de uren zijn in 2010 conform de begroting. De baten voor Warmtenet zijn niet gerealiseerd, omdat de hiervoor beoogde subsidie niet beschikbaar bleek; het gaat hierbij om een structureel knelpunt.

2.3.3 Reserves, voorzieningen en investeringen

Voorzieningen

Bedragen x € 1 miljoen	Stand ultimo 2009	Dotatie	Onttrekking	Stand ultimo 2010
Vak Matig	207.249		-7.194	200.055
Bodemsanering (in VE-fonds)	12.488.194	1.195.297	-6.483.489	7.200.002
Totaal voorzieningen	**12.695.443**	**1.195.297**	**-6.490.683**	**7.400.057**

Vak Matig
De voorziening Vak Matig is ingesteld voor noodzakelijke investeringen op depot TOP/Noodstort om te blijven voldoen aan de vergunning- en gebruikseisen. In 2010 is een renovatieplan voor het depot opgesteld en is er een directieraming gemaakt. De kosten hiervoor (ruim € 7.000) zijn betaald vanuit de voorziening.

Voorziening Bodemsanering
Bodemsaneringskosten voor projecten in de stad worden betaald vanuit de voorziening Bodemsanering. In 2010 is bijna € 6.500.000 aan bodemsaneringskosten ten laste gebracht van de voorziening en bij € 1.200.000 is terugontvangen voor saneringskosten op de Zuidas.

2.4 Resultaatgebied Economie en haven

Maatschappelijk effect

Het resultaatgebied Economie en haven richt zich op de economische onderbouw waarop het sociale en culturele leven van Amsterdam en de regio zich kan ontwikkelen.

2.4.1 Subresultaatgebied Economisch beleid / structuur

Wat hebben we ervoor gedaan?

Met ingang van 1 januari 2010 is de uitvoering van de voorbereiding van het glasvezelnet ondergebracht bij de dienst Ruimtelijke Ordening (DRO). De aan de uitvoering verbonden materiële en personele budgetten zijn in de actualisatie 2010 overgedragen. De inhoudelijke verantwoording zal door DRO worden afgelegd

Wat het kost

Bedragen x € 1 miljoen	Rekening 2009	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Rekening 2010
Lasten +	*0,1*	*0,4*	*0,2*	*0,2*
830.01.21 Glasvezelnet	0,1	0,4	0,2	0,2
Baten -	*0,9*	*0*	*0*	*0*
830.01.21 Glasvezelnet	0,9	0	0	0
Mutaties in reserves	0	0	0	0
Saldo	**0,8**	**0,4**	**0,2**	**0,2**

Toelichting

Bij het OGA worden de desbetreffende deelnemingen en samenwerkingsverbanden administratief beheerd (voor een bedrag van ruim € 6 miljoen). De daaraan verbonden kapitaallasten bedragen voor 2010 € 242.200. Zie ook bijlage in paragraaf 3.4 “verbonden partijen”.

2.5 Resultaatgebied Facilitair en Bedrijven

2.5.1 Bestuurlijke hoofdlijnen

Binnen het resultaatgebied Facilitair en bedrijven gaat het om het leveren van diensten die de realisatie van maatschappelijke effecten op andere resultaatgebieden ondersteunen. Voor OGA is een aantal producten opgenomen die helpen de doelstellingen binnen het resultaatgebied Stedelijke Ontwikkeling te realiseren. Met name afdelingen binnen de portefeuille Projecten bieden aan de producten in dit resultaatgebied hun diensten aan. Zij doen dit in hoofdzaak binnen het Concern Amsterdam en in beperkte mate aan de markt.

2.5.2 Relevante ontwikkelingen in 2010

Zie paragraaf 2.5.1.3

2.5.3 Doelstellingen, activiteiten en financiën per subresultaatgebied

2.5.1.1 Subresultaatgebied Ruimtelijk gerichte ondersteuning

De rol van OGA is het creëren van de voorwaarden om waardecreatie mogelijk te maken. Door het creëren van meerwaarde komen middelen beschikbaar die de ambities van de metropool realiseerbaar maken. Dit gebeurt door regie te voeren op de grondproductie van de stad en te streven naar waardeontwikkeling van een gebied. De regierol die OGA op stedelijk niveau ambieert, moet in de projecten worden waargemaakt. Daarmee maakt het Facilitair Werken (werken in opdracht op declaratiebasis) een groot deel uit van OGA en is mede bepalend voor de (toekomstige) positie van OGA. Daarbij is het belangrijk dat OGA voor opdrachtgevers een vanzelfsprekende leverancier/ adviseur is die enerzijds meerwaarde levert voor de klant en anderzijds bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de metropool. Deze beide posities binnen het opdrachtnemerschap zijn belangrijk en cruciaal voor het verkrijgen van bovengenoemde vanzelfsprekendheid.

In de volgende paragrafen wordt nader ingegaan op de bestuurlijk relevante ontwikkelingen op die onderdelen waar het bij OGA bij het product ‘facilitair werken en bedrijven’ omgaat: Advies en Beheer Gemeentelijk Vastgoed, Opdrachtnemer Gebiedsontwikkeling en het beheer van het Food Center.

2.5.1.2 Advies en beheer gemeentelijk vastgoed

Binnen dit OGA-product zijn verschillende activiteiten te onderscheiden:

- advies en makelaardij gemeentelijk vastgoed;
- tijdelijke exploitatie terreinen en panden in grondexploitaties;
- permanent beheer onroerende zaken (eigendom Ontwikkelingsbedrijf);
- beheer vastgoed in opdracht van andere gemeentelijke diensten;
- beheer cultuurpanden in opdracht van de Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling;
- beheer panden in opdracht van de Dienst Noord/Zuidlijn;
- beheer panden in opdracht van de Taskforce Vastgoed.

Advies en makelaardij gemeentelijk vastgoed

De taken op het gebied van advies en makelaardij onroerende zaken zijn: adviseren, bemiddelen en ondersteunen van gemeentelijke organisatieonderdelen in het kader van het verwerven (al dan niet via onteigening) en verkoop van vooral onroerende zaken. Daarnaast, maar in mindere mate, advisering rond woonschepen, waterpercelen en bedrijfsschepen. Daarnaast heeft de afdeling een adviserende rol bij de huisvesting van gemeentelijke organisatieonderdelen. Het merendeel van de activiteiten wordt verricht als betaalde dienstverlening (op basis van uurtarief of courtage).

Doelstelling	Rendabel opererende makelaars- en adviesfunctie voor de gemeente Amsterdam		
Indicator	Percentage kostendekkendheid		
Norm	100%		
Bedragen x € 1.000	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Rekening 2010
Totaal lasten	1.033	805	784
Totaal baten	1.032	805	734
Resultaat	1	0	50
Mutatie reserve / voorziening	0	0	0
Saldo	1	0	50
Kostendekkendheid	99,9%	100,0%	93,6%

Toelichting rekeningcijfers Makelaardij

Reden voor het negatieve exploitatieresultaat van € 50.000 is dat veel productieve uren in 2010 zijn besteed aan courtageprojecten waarvan de baten in 2011 worden gerealiseerd. De facturering van de werkzaamheden over 2010 voor het projectgebied “1012” vindt plaats in 2011. Dat gaat om een bedrag van circa € 95.000 waardoor de facto sprake is van winstgevendheid van Makelaardij over 2010. Ook de werkzaamheden ten behoeve van de ringweg A10 zijn nog niet afgerekend (baten € 50.000). Deze baten zullen in het boekjaar 2011 worden verantwoord.

Tijdelijke exploitatie terreinen en panden grondexploitaties

De Tijdelijke exploitatie van panden en terreinen is vooral gericht op het mogelijk maken van herontwikkeling, grondproductie en grondexploitatie. Het uitgangspunt is dat daar waar mogelijk en gewenst, de (ten behoeve van de planontwikkeling) verworven onroerende zaken, zo lang mogelijk worden verhuurd tegen minimale exploitatiekosten. De inkomsten bestaan voornamelijk uit huren en pachten; de uitgaven hebben voornamelijk betrekking op OZB, onderhoud en bewaking. Het saldo van de projecten in Tijdelijke exploitatie wordt verrekend met de desbetreffende grondexploitaties.

Doelstelling	Het, t.b.v. grondexploitatieplannen, winstgevend exploiteren van gronden en terreinen		
Indicator	Winstgevendheid		
Normen	Winst wordt afgedragen aan de Grexen (maximaal 15% van de omzet aan onderhoud)		
Bedragen x € 1.000	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Rekening 2010
Totaal lasten	1.325	1.746	1.167
Totaal baten	4.795	7.075	7.186
Winst	-3.470	-5.329	-6.019
Afdracht winst naar Grexen	3.470	5.329	6.019
Saldo	0	0	0
Kostendekkendheid			516%
Onderhoudskosten			192
Percentage onderhoud t.o.v. omzet			2,7%

Toelichting

In de begroting 2010 was rekening gehouden met een lagere omzet van € 4,8 miljoen als gevolg van de effecten van de kredietcrisis in 2008. De omzet binnen Tijdelijke Exploitatie is hoger door een hoger aantal verhuringen van terreinen. De voornaamste redenen van de groei van de winst zijn gelegen in:

- de onverwachte terreinverhuring van kavel 2 op het Oosterdokseiland die € 780.000,-- extra inkomsten heeft gegenereerd;
- de onjuist gebleken vooronderstelling dat de terreinverhuringen op IJburg zouden afnemen. Dit is niet of nauwelijks gebeurd.

Permanent beheer onroerende zaken (eigendom Ontwikkelingsbedrijf)

Naast Tijdelijke exploitatie kent OGA ook Permanent beheer. Het Permanent beheer is gericht op het exploiteren van onroerende zaken (terreinen, panden en waterpercelen) die niet betrokken zijn in (her)ontwikkelingsplannen. Het betreft hier veelal gebouwen en terreinen die al of niet tijdelijk als gevolg van privatisering van gemeentelijke diensten in eigendom van OGA zijn gekomen en panden en terreinen die al lange tijd gemeentelijk eigendom zijn en zijn gelegen in centraal stedelijke gebieden.

Algemeen uitgangspunt bij Permanent beheer is dat een optimaal financieel rendement wordt bereikt binnen de bestuurlijk vastgestelde beleidskaders. Tot de belangrijkste taken van het beheer van de onroerende zaken behoort de verhuur van bedrijfs- en woonpanden. De staat van onderhoud van de in beheer zijnde panden is opgenomen in de paragraaf 'Onderhoud Kapitaalgoederen'.

Doelstelling Indicator Normen	Het voeren van het beheer en onderhoud van gemeentelijk vastgoed Staat van onderhoud en winstgevendheid exploitatie Met inbegrip van meerjarige uitvoering van groot onderhoud een kostendekkendheid van 110% op de vastgoedportefeuille		
Bedragen x € 1.000	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Rekening 2010
Totaal lasten	3.351	4.114	4.439
Totaal baten	3.675	4.596	5.573
Winst	-324	-482	-1.134
Mutatie voorziening dub. deb.	0	0	210
Afrekening met SHP			107
Saldo	-324	-482	-817
Kostendekkendheid	110%	112%	126%

Toelichting

Met ingang van de actualisatie 2010 zijn alle afschrijftermijnen afgestemd op de voorgeschreven gemeentelijke afschrijftermijnen. Dit betekent dat er een eenmalig negatief effect is opgetreden als gevolg van deze correctie van € 0,25 miljoen. Deze kosten zijn in de kapitaallasten verwerkt.

Er is een bedrag van € 0,21 miljoen toegevoegd aan de voorziening dubieuze debiteuren als gevolg van openstaande huurbedragen.

In 2010 hebben een tweetal mutaties plaatsgevonden in het activabestand van Permanent beheer. Deze mutaties hebben betrekking op een grondruil met het Gemeentelijk Havenbedrijf van de terreinen aan De Heining/ Noordzeeweg. Daarnaast is het complex van Westpoortbeheer aan de Theemsweg aan het OGA in eigendom overgedragen.

In 2010 was het de bedoeling dat een aantal vastgoedobjecten zou worden afgestoten. Het betrof:

- de ateliers op De Heining; De ateliers op de Heining zouden in 2010 in erfpacht worden uitgegeven De onderhandelingen duren langer dan verwacht. Verwacht mag worden dat deze uitgifte in 2011 gaat plaatsvinden;
- de parkeerterreinen P2 en P-bus aan de Hoogoorddreef zouden worden toegevoegd aan de Tijdelijke Exploitatie in verband met de uitvoering van plannen. Gebleken is dat nu voor P2 geen plannen (meer) in ontwikkeling zijn en dit terrein in Permanent beheer zal blijven. P-Bus zal wel worden overgedragen aan Tijdelijke exploitatie. Een besluit zal in 2011 aan ons College worden voorgelegd;
- het pand aan de Wormerveerstraat 15 zou worden overgedragen aan het stadsdeel West ten behoeve van een uitgifte in erfpacht aan De Key. Discussies over aard en vorm van deze plannen tussen Stadsdeel West en Corporatie hebben geleid tot vertraging in de overdracht. Naar verwachting zal de overdracht nu in 2011 plaatsvinden. Tekorten op de exploitatie van dit pand worden volgens afspraak gedekt door een bestemmingsreserve binnen het Vereveningsfonds;
- het industriële bedrijvencomplex Bornhout kent grote leegstand. Dat heeft voor 2010 geleid tot een substantieel verlies op de exploitatie. De intentie is om dit object in 2011 te verkopen.

Beheer vastgoed in opdracht van andere gemeentelijke diensten

Het Beheer voor derden heeft betrekking op het beheer van panden in opdracht van andere binnengemeentelijke diensten en stadsdelen. Beheer voor derden heeft vooral betrekking op het beheer van de archiefpanden aan de Amsteldijk en de Tolstraat in opdracht van stadsdeel Zuid, de panden van de voormalige dienst Advies en Beheer aan de Theemsweg 26-30 en het pand van Omegam aan de H.J.E. Wenckebachweg 120. De cijfers van laatstgenoemde twee panden zijn verwerkt in het product Permanent beheer (per saldo afdracht van € 107.000). Het exploitatieresul-

taat van de panden Theemsweg en H.J.E. Wenckebachweg wordt verrekend met respectievelijk de Bestuursdienst en het Servicehuis Personeel.

Doelstelling	Het in opdracht van andere binnengemeentelijke diensten uitvoeren van beheer / onderhoud in het kader van de geldende overeenkomsten		
Indicator	Planmatig beheer van objecten en staat van onderhoud van de panden		
Normen	vastgelegd in overeenkomst		
Bedragen x € 1.000	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Rekening 2010
Totaal lasten	100	244	256
Totaal baten	208	736	417
Winst	-108	-492	-161
Afrekening met opdrachtgevers		526	127
Saldo	-108	34	-34

Toelichting
De lasten en baten hebben betrekking op beheerwerkzaamheden van BAVO (de Volgermeerpolder), Hollandais (Frascati) en Stadsdeel Zuid. Per saldo is een winst van € 34.000 gerealiseerd.

Beheer cultuurpanden in opdracht van de Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling
Met ingang van 2009 beheert OGA een aantal cultuurpanden in opdracht van de Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling (DMO). De panden die OGA in dit kader beheert, zijn: de Melkweg, het Marionettentheater, de Balie, de Waag, FOAM Fotografiemuseum, het Multatuli Museum, het Nederlands Instituut voor de Mediakunst, Paradiso, het Rozentheater, de Hollandse Schouwburg en het Rembrandthuis. Het resultaat van de exploitatie wordt afgedragen aan DMO. Er is een meerjarig onderhoudsplan opgesteld. Tevens worden in opdracht van DMO een energiecertificaat voor deze panden gemaakt en een energieprestatie-advies opgesteld. Afhankelijk van het resultaat van de exploitatie dienen dit certificaat en dit advies te leiden tot werkzaamheden om de panden ‘duurzamer’ in exploitatie te maken.

Doelstelling	Het in opdracht van DMO uitvoeren van beheer / onderhoud van cultuurpanden binnen het kader van de raamovereenkomst		
Indicator	Planmatig beheer van objecten en staat van onderhoud van de panden		
Normen	vastgelegd in raamovereenkomst		
Bedragen x € 1.000	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Rekening 2010
Totaal lasten	727	897	461
Totaal baten	1.419	1.504	1.570
Winst	-692	-607	-1.109
Mutatie voorziening dub. deb.			2
Afrekening met DMO	692	623	1.130
Saldo	0	16	23

Toelichting Cultuurpanden
Het licht verlieslatende resultaat (van -/- € 23.000) wordt veroorzaakt doordat meer werkzaamheden zijn verricht voor het beheer van de cultuurpanden dan oorspronkelijk gepland.

Totaaloverzicht Advies en Beheer Gemeentelijk Vastgoed

Doelstelling	Advies en Beheer Gemeentelijk Vastgoed (830.01.34) TOTAAL x € 1.000		
	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Rekening 2010
Totaal lasten	6.536	7.806	7.107
Totaal baten	11.129	14.716	15.268
Winst	4.593	6.910	8.161
Afdracht winst naar Grexen	3.470-	5.329-	6.019-
Afrekening met opdrachtgevers	692-	1.149-	1.364-
Saldo	431	432	778

In totaliteit is er door de afdeling Verwerving & Beheer een winst gerealiseerd van € 7,01 miljoen (na aftrek van € 1,36 miljoen winst ten behoeve van derden). Van deze winst is € 6,02 miljoen toegevoegd aan het saldo van de grondexploitatieprojecten. In de resterende winst van circa € 1 miljoen is reeds rekening gehouden met een incidentele extra correctieafschrijving (€ 0,25 miljoen). Vervolgens is een bedrag van € 0,2 miljoen gedoteerd aan de voorziening dubieuze debiteuren.

2.5.1.3 Opdrachtnemer gebiedsontwikkeling

Het OGA-product Opdrachtnemer gebiedsontwikkeling heeft als inhoudelijke doelstelling: stedelijke gebiedsontwikkeling binnen de vastgestelde beleidskaders te laten verlopen. Expertise op gebied van waardevermeerdering, grondexploitatie, kosten, opbrengsten, financiële strategie en risicobeheersing, selectie van marktpartijen, contractvorming, uitvoering en realisatie, wordt ingezet op projectbegeleiding, -ondersteuning en -beheersing.

De belangrijkste opdrachtgevers voor inhuur van capaciteit van OGA zijn de projectbureaus en stadsdelen en in beperkte mate andere gemeenten. OGA levert vooral capaciteit wanneer er behoefte is aan projectleiding op strategisch en tactisch niveau evenals (financiële) expertise aan stedenbouwkundige projecten (waardecreatie). Daarnaast levert OGA capaciteit ten aanzien van het managen van grondproductie en aanleg van openbare ruimte, waarbij marktpartijen worden geselecteerd en de grondexploitatie wordt bewaakt. Uitgangspunt bij de inzet van OGA is dat er een heldere relatie kan worden gelegd tussen enerzijds geld, programma, planning en kwaliteit van de stedelijke ontwikkelingen in het project en anderzijds het grondbeleid, zoals door OGA is opgesteld of in de Wet op de Ruimtelijke Ordening is vastgelegd.

Opdrachtnemerschap gebiedsontwikkeling : Werken in Opdracht Doelstelling : Beschikbaarstellen van projectleiding en deskundigheid op het gebied van uitgifte, grond-exploitatie, planeconomie, vastgoeddeskundigheid, bouwkostendeskundigheid en juridische ondersteuning Bedragen x € 1.000			
	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Rekening 2010
Lasten+			
Decentrale projectcontrollers	624	716	823
Consultancy	78	62	54
Gronduitgifte	1.739	1.313	1.178
Projectleiding	6.279	6.310	6.083
Planbegeleiding	5.460	5.309	5.385
Overig	0	0	
totaal lasten	14.179	13.710	13.523
Baten-	0	0	
Decentrale projectcontrollers	819	819	837
Consultancy	77	77	62
Gronduitgifte	1.626	1.626	1.069
Projectleiding	6.634	6.634	6.387
Planbegeleiding	5.273	5.273	5.159
Overig	0	0	
Totaal baten	14.429	14.429	13.514
Saldo			
Decentrale projectcontrollers	-195	-103	-14
Consultancy	1	-15	-8
Gronduitgifte	112	-313	109
Projectleiding	-355	-324	-304
Planbegeleiding	186	36	226
Overig	0	0	0
Resultaat	-250	-719	9

Toelichting
De in de begroting en actualisatie 2010 opgenomen omzet van € 14,4 is gebaseerd op een prognose waarbij ervan uit is gegaan dat de volledig beschikbare formatie voor facilitair werken kan worden ingezet. Omdat in 2010 vacatures niet zijn ingevuld heeft dit logischerwijs als effect een lagere omzet dan geprognosticeerd, doordat minder declarabele uren kunnen worden gemaakt. Ondanks de onzekerheden in de markt en de daardoor verwachte terugval, is er een omzet gerealiseerd van € 13,5 miljoen. In 2010 is geen winst gerealiseerd op declarabele uren (per saldo treedt een verlies op van € 9.000).
De lagere omzet van de afdeling Gronduitgifte is veroorzaakt doordat een aantal vacatures niet zijn ingevuld en daarnaast zijn medewerkers gedetacheerd naar andere afdelingen binnen OGA waardoor er per saldo een negatief resultaat is gerealiseerd van € 109.000.
Het negatieve resultaat op facilitair werken bij de afdeling Planbegeleiding is veroorzaakt doordat er bij ca 50.000 declarabele uren een gemiddelde uuromzet per medewerker is gerealiseerd van € 105,-- terwijl de gemiddelde kostprijs op € 110 ligt. Hierdoor is een negatief resultaat gerealiseerd van € 0,226 miljoen.

2.5.1.4 Food Center Amsterdam (FCA)

Het Food Center Amsterdam (FCA), ook wel “de buik van Amsterdam” genoemd, is een 21,5 hectare groot bedrijventerrein met circa 100 handels- en productiebedrijven in (verse) levensmiddelen met in totaal circa 1.500 werknemers. Het terrein is niet publiekelijk toegankelijk en het niet bebouwde deel wordt door OGA beheerd. Centraal in het gebied staat de Markthal, welke in eigendom is van de gemeente. Dit monumentale pand is zwaar verpauperd en dient op zeer korte termijn te worden gerestaureerd.

In de huidige situatie spelen 4 zaken:
- de huidige exploitatie en het beheer van het terrein;

- de herstructurering van het FCA door middel van een Europese aanbesteding;
- de noodzakelijke restauratie van de markthal;
- het vrijmaken van het KermisExploitanten Terrein (KET).

2.5.1.4.a Food Center: exploitatie en beheer

OGA is verantwoordelijk voor de exploitatie, het beheer en onderhoud van het terrein van de groothandelsmarkt aan de Jan van Galenstraat. Naast panden, welke in eigendom zijn van de gemeente en worden verhuurd aan ondernemers, zijn er diverse erfpacht- en opstalovereenkomsten die in dit kader beheerd worden. Het doel is het creëren van een optimaal ondernemersklimaat voor de huidige en toekomstige ondernemers. Het beheer vindt plaats in overleg met de daar gevestigde bedrijven. Van de circa 100 bedrijven wordt ongeveer 60% vertegenwoordigd door de Verenigde Bedrijven Food Center.

Het FCA heeft momenteel geen Meerjaren Onderhouds Plan voor de gebouwen en het terrein in eigendom van de gemeente. In afwachting van het resultaat van de aanbesteding voor de herstructurering is ook dit jaar - net zoals in voorgaande jaren - terughoudend omgegaan met het onderhoud van gebouwen en terreinen. Incidenteel vindt noodzakelijk onderhoud plaats in overleg met het projectteam Herstructurering.

Norm kostendekkendheid 100% Food Center Amsterdam: Beheer Bedragen x € 1.000	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Realisatie 2010
Totaal lasten	3.098	2.830	2.755
Totaal baten	2.702	2.702	3.073
Resultaat	396	128	-318
Mutatie reserve / voorziening	-396	-71	0
Saldo	0	57	-318
Kostendekkendheid	100,0%	98,0%	111,5%

Toelichting

Het percentage kostendekkendheid (111,5 %) is hoger dan begroot, omdat in 2010 een controle heeft plaatsgevonden op de volledigheid van facturering 2009. Deze controle heeft ruim € 300.000 aan extra baten opgeleverd.
Daarnaast is afgezien van de begrote onttrekking aan de reserve *exploitatie verliezen groente & fruithal*, omdat de verwachte terugloop in baten nog niet is opgetreden (€ 71.000).

2.5.1.4.b Food Center: herstructurering

Bestuurlijke Besluitvorming FCA

Op 18 februari 2010 heeft de Gemeenteraad unaniem ingestemd met het Ambitie- en Procesdocument voor de aanbesteding van de herstructureringsopgave van het FCA en daarmee tevens het startsein gegeven voor de aanbestedingsprocedure conform de Concurrentiegerichte Dialoog. Daarbij is een amendement aangenomen waarbij een maximale gemeentelijke bijdrage van € 20 miljoen (prijspeil 2009) voor deze opgave is gereserveerd. Inmiddels is door OGA een bestemmingsreserve van € 20 miljoen gevormd.

De aanbesteding van het Food Center terrein is gestart. De eerste fase (selectiefase) is op 1 april 2010 gestart en in september dit jaar afgerond. De daarop volgende fase (consultatiefase) is gestart, en wordt naar verwachting in maart 2011 afgerond. Deze fase heeft langer geduurd dan verwacht aangezien de geselecteerde deelnemers meer tijd nodig hebben om de complexiteit van de opdracht te doorgronden voordat zij zich kunnen inschrijven voor de dialoogrondes (de derde fase van de aanbestedingsprocedure).

Wet Voorkeursrecht Gemeenten

In 2009 is, in het kader van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG), een voorkeursrecht gevestigd op het terrein van FCA. De gemeente wordt nu in staat gesteld om als eerste partij bij voorrang de kans te krijgen om eigenaar te worden van één van de panden of percelen waarvoor de WVG geldt. In het kader van de uitvoering WVG heeft de Gemeenteraad een overbruggingskrediet be-

schikbaar gesteld. Middels dit krediet kunnen, indien nodig, aankopen worden gedaan op het FCA-terrein in het kader van de herstructurering van het FCA.
In het kader van de WVG is begin dit jaar een pand met bijbehorend perceel aangekocht.

Projectteam Herstructurering
Het merendeel van de benodigde inzet voor het project is geleverd door het projectteam, (grotendeels) bestaande uit personeel van de gemeente Amsterdam. De externe inzet op het project is teruggebracht, maar vanwege de onbekendheid met de materie en de grote mate van complexiteit van de opgave blijft er externe inzet nodig.
Een aanbestedingscommissie, die de plannen van de marktpartijen gaat beoordelen, is in 2010 geïnstalleerd; een aantal leden van deze commissie is ook extern.

Herstructurering: Proceskosten Bedragen x € 1.000	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Realisatie 2010
Totaal lasten	0	0	977
Totaal baten	0	0	0
Resultaat	0	0	977
Mutaties reserve			
Toevoeging reserve	0	-20.000	-20.000
Onttrekking reserve	0	0	977
Saldo reserve	0	-20.000	-19.023

De kosten in 2010 van de totale inzet voor het project herstructurering van € 977.000 is ten laste van de gevormde bestemmingsreserve gemeentelijke bijdrage herstructurering (€ 20 miljoen, prijspeil 2009) gebracht. Bij de jaarrekening wordt het saldo van de bestemmingsreserve belegd.

Food Center Amsterdam Noordelijke Ontsluiting
Om invulling te geven aan het Milieuconvenant Jan van Galenstraat FCA dat in 2008 door zowel de Centrale Stad als stadsdeel West en de Verenigde Bedrijven Food Center is ondertekend, zijn de voorbereidingswerkzaamheden voor de realisatie van een tijdelijke aanpassing aan de Noordelijke Ontsluiting gestart. Hiervoor is dit jaar een eenmalig bijdrage van € 175.000,- vanuit de exploitatie van het FCA geleverd.

In 2010 is gebleken dat voor de tijdelijke aanpassing van deze ontsluiting ook een aanpassing aan de kruising met de Haarlemmerweg noodzakelijk is. Dit is onderdeel van het stedelijk autonetwerk en valt niet meer onder de verantwoordelijkheid van Stadsdeel West maar onder die van dIVV. Hiermee was tot nu toe geen rekening gehouden en er is in de begroting 2011 van dIVV geen reservering voor opgenomen. De aanpassing van de Noordelijke Ontsluiting zal niet eerder plaats vinden dan dat de middelen daarvoor beschikbaar zijn.

Herstructurering: Noordelijke Ontsluiting Bedragen x € 1.000	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Realisatie 2010
Totaal lasten	0	0	73
Totaal baten	0	0	0
Resultaat	0	0	73
Mutaties voorziening			
Toevoeging voorziening	0	0	-175
Onttrekking voorziening	0	0	73
Saldo voorziening	0	0	-102

De eenmalige bijdrage van € 175.000,- vanuit de exploitatie van het FCA is gedoteerd aan de voorziening Noordelijke Ontsluiting Food Center. Vervolgens zijn in 2010 gemaakte kosten (€ 73.000) ten laste van deze voorziening gebracht.

2.5.1.4.c Food Center: restauratie Centrale Markthal

Het restauratieplan voor de cascorestauratie van de Centrale Markthal is zo goed als afgerond. Het door de gemeenteraad vastgestelde krediet is toereikend. De restauratie zelf is onderdeel van de aanbestedingsopgave en zal uiterlijk twee jaar na ondertekening van de Realisatie- en Exploitatie-overeenkomst met het winnende consortium starten.
Vooruitlopend hierop is de noodreparatie van het dak voorbereid, om verdere verpaupering tegen te gaan. Ook dit voorbereidingskrediet zal toereikend zijn. De aanbesteding van dit werk is bijna afgerond maar heeft langer geduurd dan gepland vanwege juridische problemen met de laagste inschrijver. De werkzaamheden zelf zullen in het voorjaar van 2011 starten. Vooralsnog lijkt ook het krediet voor de noodreparatie van het dak toereikend te zijn. Met de drie ondernemers die nog in de Centrale Markthal zaten is een overeenkomst gesloten om hen uit te plaatsen, zodat de restauratiewerkzaamheden begin 2011 kunnen beginnen. Voor deze ondernemers is een tijdelijke hal, direct naast de Centrale Markthal, in aanbouw. Twee van de ondernemers zullen gehuisvest worden in de tijdelijke hal, één ondernemer heeft een pand op het FCA terrein gekocht en heeft daar inmiddels zijn intrek genomen.

2.5.1.4.d Kermis Exploitanten Terrein

Het project opheffing Kermis Exploitanten Terrein Vredenhofweg (KET) hangt geografisch gezien samen met het project Herstructurering FCA. Het project behelst het zoeken, vinden en tot bestuurlijke besluitvorming brengen van ongeveer 60 alternatieve standplaatslocaties voor woonwagens. Het KET wordt als standplaatsterrein opgeheven ten behoeve van uitbreiding van het FCA in noordelijke richting en ten behoeve van verbetering van de noordelijke ontsluitingsweg van het bedrijventerrein.

In 2003 werd tot een gedeeltelijke opheffing van het KET besloten en werd hiervoor een krediet vastgesteld. Dit krediet was bij het stadsdeel Westerpark in beheer. In 2007 is vervolgens tot een algehele opheffing van KET besloten en is deze opgave bij OGA gelegd en is ook het resterend krediet overgedragen aan OGA. Inmiddels is meer dan de helft van dit krediet gebruikt. De kosten van dit project worden uiteindelijk betrokken bij het project Herstructurering FCA en worden gedekt vanuit de maximale gemeentelijke bijdrage herstructurering.

Wat het kost

Facilitair en Bedrijven Bedragen x € 1 000	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Realisatie 2010
LASTEN +			
8300134 Advies en beheer Vastgoed	6.536	7.806	7.326
8300130 Opdrachtnem. gebiedsontw.	14.179	13.710	13.523
3100201 Food Center Amsterdam	3.277	2.837	2.755
	23.992	24.353	23.604
BATEN -			
8300134 Advies en beheer Vastgoed	11.129	14.716	15.380
8300130 Opdrachtnem. gebiedsontw.	14.429	14.429	13.514
3100201 Food Center Amsterdam	2.881	2.702	3.073
	28.439	31.847	31.967
BRUTO RESULTAAT			
8300134 Advies en beheer Vastgoed	-4.593	-6.910	-8.054
8300130 Opdrachtnem. gebiedsontw.	-250	-719	9
3100201 Food Center Amsterdam	396	135	-318
	-4.447	-7.494	-8.363
MUTATIES RESERVES / AFDRACHTEN			
Afdracht winst vastgoed aan grexen	3.470	5.329	6.019
Afdracht winst vastgoed aan opdrachtgevers	692	1.149	1.257
9807202 Mutatie reserve expl.verliezen markthal FCA	0	-71	0
9807205 Mutatie reserve Ontwikkelingsstrategie FCA	-396	0	0
	3.766	6.407	7.276
NETTO RESULTAAT			
8300134 Advies en beheer Vastgoed	-431	-432	-778
8300130 Opdrachtnem. gebiedsontw.	-250	-719	9
3100201 Food Center Amsterdam/ Beheer	0	64	-318
	-681	-1.087	-1.087
MUTATIES			
Dotatie Bedrijfsreseve			293
Bijdrage besparing OntwikkelingsAlliantie		450	0
	0	450	293
Saldo	-681	-637	-794

Toelichting resultaat product Facilitair en Bedrijven

Bij de opstelling van de begroting van het OGA-product Opdrachtnemer gebiedsontwikkeling werd uitgegaan van een omzet op basis van een volledige bezetting van de beschikbare formatie. Door het niet invullen van vacatures is de verdiencapaciteit lager geworden wat resulteert in een lagere omzet. De omzet en lasten op Opdrachtnemer gebiedsontwikkeling zijn nagenoeg gelijk aan elkaar wat duidt op het feit dat er over het algemeen wordt gewerkt tegen kostendekkende tarieven. De totale winst op dit product is vooral afkomstig door de gerealiseerde winst op het product Vastgoed (€ 0,778 miljoen) en het product Food Center (€ 0,334 miljoen). Van de bruto winst van € 1,087 miljoen is een bedrag van € 0,293 miljoen gedoteerd aan de reserve Bedrijfsvoering Opdrachtnemerschap Facilitair Werken.

Procesbegeleiding Bewoners

Doelstelling	Procesbegeleiding bewoners		
Bedragen x € 1.000	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Rekening 2010
Totaal lasten	1.543	609	978
Totaal baten	1.307	200	259
Saldo	236	409	719

De afdeling Procesbegeleiding Bewoners is in het kader van concernbrede Heroverweging per 1 juli 2010 opgeheven. Per saldo bedragen de kosten van de opheffing van deze afdeling over het jaar 2010 € 0,72 miljoen. Deze lasten zijn niet opgenomen in het resultaatgebied Facilitair en Bedrijven waardoor ze de facto dienen te worden aangemerkt als frictiekosten bezuinigingen.

2.6 Resultaatgebied Stedelijke ontwikkeling

Maatschappelijk effect

Amsterdam is een geliefde plek om te wonen, in een regionale woningmarkt. De ruimte wordt optimaal gebruikt en starters en nieuwe instroom van talent hebben een kans zich te vestigen. In het programakkoord heeft ons College drie speerpunten benoemd: bouwen, wonen en ruimtelijke ontwikkeling. Ook stedelijke vernieuwing maakt onderdeel uit van dit resultaatgebied.

2.6.1 Doelstellingen, activiteiten en financiën per subresultaatgebied

2.6.2 Subresultaatgebied Bouwen

Binnen dit subresultaatgebied staat de woningproductie centraal. In het Actieplan 2009-2010 "Woningbouw in tijden van crisis" zijn de gemeentelijke maatregelen benoemd om de woningbouwproductie te stimuleren. Het OGA heeft een regierol in het aanjagen van de woningbouwproductie en draagt met drie subproducten bij aan de realisatie van onderstaande bestuurlijke doelstellingen.

Hoe hebben we het maatschappelijk effect bereikt?

Programakkoord 2006-2010

Doelstelling 1: Woningbouwproductie – streven startbouw 20.000 woningen					
Indicator	Nulmeting	Rekening 2009	Begroting 2010	Bereikt 2010	Te behalen resultaat 2006-2010
Aantal woningen waarvan bouw is gestart (monitor = basisbestand OGA)	2007: 4.386	2.273	3.000	2.710	20.000 woningen Gerealiseerd: 2006 6.494 2007 4.386 2008 4.400 2009 2.273 2010 2.710 Totaal 20.263
Doelstelling 3: Binnen 30% sociaal, voldoende woningen voor speciale doelgroepen					
Indicator	Nulmeting	Rekening 2009	Begroting 2010	Bereikt 2010	Te behalen resultaat 2006-2010
In aanbouw genomen sociale huurwoningen:	2.399 (2007+2008)	884 (38,9)	1.500	770 (28,4%)	
▪ zorgwoningen	669 (28%)	152 (waarvan 48 onzelfstandig	375 (25%)	266	350
▪ grote woningen	529 (22%)	153	375 (25%)	91	424
▪ 'gewone' woningen	1.201 (50%)	90		0	
▪ eenheden voor studenten	262	80	250	0	244
▪ overig	483	537	672	413	672
Doelstelling 4: Verlagen leegstand kantoren					
Indicator	Nulmeting	Rekening 2009	Begroting 2010	Bereikt 2010	Te behalen resultaat 2006-2010
Aantal m^2 kantoren omgezet naar ander gebruik (aantal m^2 x1.000)	41m^2 (2007)	44. m^2 115. m^2 omzetting gestart; 85m^2 omzetting gepland; 348.m^2 in initiatieffase	100m^2	4,1 m^2	100m^2

In Programakkoord 2010-2014 zijn de bovenstaande doelstellingen geherformuleerd. In de jaarrekening 2010 worden de bereikte doelstellingen toegelicht in relatie met Programakkoord 2006-2010.

Wat hebben we ervoor gedaan?

Doelstelling: Woningbouwproductie – streven startbouw 20.000 woningen

De kredietcrisis heeft grote impact op de woningbouwproductie. In het Actieplan 2009-2010 "Woningbouw in tijden van crisis" zijn de gemeentelijke maatregelen benoemd om de woningbouwproductie te stimuleren.

Overzicht aantal startbouw woningen naar soort

Jaar	Sociale huur	Markt	Totaal
2006	2.422	4.072	6.494
2007	1.217	3.169	4.386
2008	1.384	3.016	4.400
2009	860	1.413	2.273
2010	787	1.923	2.710
Totaal	6.670	13.593	20.263

In 2010 is de bouw van 2710 woningen gestart, waarvan 787 (29%) sociale huur. In 2010 zijn bij het Rijk aanvragen ingediend in het kader van de stimuleringsmaatregel woningbouwproductie. In de met deze rijkssubsidie gehonoreerde projecten is de bouw van 1665 woningen gestart. Hiermee is een bedrag van ruim € 11.220.000 gemoeid. De rijksregeling is dus een belangrijke stimulans geweest voor het starten van de bouw in 2010.

Ook is dankzij de rijksregeling een doorstart gemaakt met de bouw van drie projecten (204 woningen) die stil was komen te liggen.
In het kader van het gezond maken van het Vereveningsfonds en beheersing van de grondexploitaties heeft het College in juli een projectenstop afgekondigd. In de zomermaanden is in nauw overleg met de planeigenaren een analyse gemaakt van de effecten van het stilleggen van een aantal plannen. Die effecten zijn bij de eerste projectenschouw financieel en programmatisch in beeld gebracht en deze zijn betrokken bij de besluitvorming in het kader van de begroting 2011.In het vierde kwartaal van 2010 is een tweede projectenschouw gehouden.

Doelstelling: Binnen 30% sociaal, voldoende woningen voor speciale doelgroepen

Doelstelling: Voldoende aanbod woningen voor studenten en (andere) starters					
Indicator	Nulmeting en peildatum		Begroting 2010	Actualisatie 2010	Rekening 2010
Realisatie van 7.600 studentenwoningen door een mix van maatregelen (niet alleen nieuwbouw)	3.397 studentenwoningen	1-1-2009	1.305	2.140	2.605
Realisatie van 4.800 jongerenwoningen door een mix van maatregelen (niet alleen nieuwbouw) voor 2015	230	1-1-2009	525	300	1.365[1]
Behoud of vervanging van de bestaande locaties met in totaal ca. 2.100 containerwoningen	0	1-1-2009	1.385	1.385	1.380

Het programma voor studentenhuisvesting 2006-2010 betrof 7.600 woningen. De toevoeging vindt voor een deel plaats in de bestaande woningvoorraad door labelen en tijdelijke verhuur van woningen aan studenten. Voor het overige deel moet studentenhuisvesting worden gerealiseerd door nieuwbouw, inclusief transformatie van kantoren. Met deze mix van maatregelen zijn 2.605 eenheden voor studenten toegevoegd in 2010.

Het aantal eenheden is als volgt opgebouwd:

Labelen[5]	370
Tijdelijke verhuur[6]	1.046
75 Watt	380
Zoete Haring	22
Daalwijk	232
Aletta Jacobslaan	555
Totaal	2.605

Ter stimulering van de start van de bouw van projecten zijn stimuleringsbijdragen toegekend. Dit heeft ertoe geleid dat in 2010 gestart is met het project Aletta Jacobslaan: de transformatie van een kantoor tot 555 studenteneenheden. Ook zijn stimuleringsbijdragen toegekend aan twee andere grote nieuwbouwprojecten: het GAK-gebouw (300 eenheden) en Science Park2 (625 eenheden). Weliswaar iets vertraagd wordt in 2011 gestart met de (ver)bouw hiervan.

In het Programakkoord 2010-2014 is de inzet opgenomen om 9.000 studentenwoningen te realiseren. Voor het operationeel maken van het programma is de publicatie *Kiezen voor studentenhuisvesting* gemaakt. Hierbij wordt ingegaan op de mogelijkheden om nieuwbouw rendabel te exploiteren en locaties zijn in de etalage gezet. De publicatie is een uitnodiging aan partijen om in studentenhuisvesting te investeren.

Van de tijdelijke containerwoningen op bestaande locaties is in 2010 op twee locaties (NDSM-werf en Wenckebachweg) de verlenging van de exploitatietermijn geregeld. Hiermee is aan de doelstelling voldaan om in totaal circa 2.100 containerwoningen op de bestaande locaties te behouden of te verplaatsen.

Het programma voor jongerenhuisvesting beslaat de periode 2007-2015. In het Plan Jongerenhuisvesting 2011-2015 zijn de resultaten over de periode 2007-2010 opgenomen. Er zijn in totaal 2.115 woonplekken voor jongeren gerealiseerd. Het zijn de maatregelen in de bestaande woningvoorraad (labelen en tijdelijke verhuur) die succesvol zijn. Het Plan Jongerenhuisvesting 2011-2015 bevat ook het programma voor de komende vier jaar.

In het eerste kwartaal 2011 wordt gerapporteerd over de voortgang van het programma jongeren- en studentenhuisvesting in 2010 en de gehele periode 2006-2010. Het overzicht is als volgt:

Overzicht aantal startbouw woningen naar soort

	2006	2007	2008	2009	2010	Totaal
Realisatie van 7.600 studentenwoningen door een mix van maatregelen (niet alleen nieuwbouw)		3.397		1.340	2.605	7.342
Realisatie van 4.800 jongerenwoningen door een mix van maatregelen (niet alleen nieuwbouw) voor 2015			230	520	1.365	2.115
Behoud of vervanging van de bestaande locaties met in totaal ca. 2.100 containerwoningen			-	715	1.380	2.095

In de stand van Zaken Plan van Aanpak studenten- en jongerenhuisvesting 2009-2014, zijn de cijfers voor het aantal eerste verhuringen op basis van de Leegstandwet opgenomen voor de periode tot 1 september 2009 (588 woningen). In periode september tot en met december 2009 hebben de coörporaties DUWO, Stadgenoot, De Key, Rochdale en Ymere nog eens 237 woningen voor de

5 *Bij het labelen van woningen voor studenten / jongeren wordt een deel van de reguliere bestaande woningvoorraad exclusief voor studenten / jongeren gereserveerd. Woningen kleiner dan 40m^2 kunnen door corporaties worden gelabeld, voor het labelen van grotere woningen moet toestemming worden gevraagd aan het stadsdeel. Voor studenten gelabelde woningen worden met een campuscontract verhuurd.*

6 *Tijdelijke verhuur betreft de verhuur van woningen in het kader van de Leegstandswet. Het betreft sloop- en renovatiepanden (maar ook mogen via de Leegstandswet woningen in afwachting van koop tijdelijk worden verhuurd) welke in totaal maximaal vijf jaar in het kader van de Leegstandswet mogen worden verhuurd.*

eerste maal verhuurd op basis van de Leegstandswet. Deze zijn toegevoegd aan de cijfers over 2009. Het totaal aan gerealiseerde studentenwoningen komt hiermee op 1.340 in 2009. Bovenstaande wijkt af van de eerder in jaarrekening 2009 gepresenteerde cijfers.

Doelstelling: Verlagen leegstand kantoren

Doelstelling: Verlagen leegstand kantoren:						
Indicator	Nulmeting en peildatum		Begroting 2010	Actualisatie 2010	Realisatie na 9 maanden	Rekening 2010
Aantal m² kantoorvloeroppervlak omgezet naar ander gebruik	41.000 m² 44.000 m²	2007 2008	100.000m²		1.500 m²	4.100 m²
leegstandpercentage	20%			17%	17%	17%

Een gezonde kantorenmarkt kent een leegstand van 4 - 8%. Deze frictieleegstand is nodig om verhuizingen, verhuur en verkoop mogelijk te maken. In Amsterdam staat circa 17% van de kantoorvloeroppervlakte leeg. Dit komt neer op 1,3 miljoen vierkante meter, waarvan ongeveer de helft structureel leegstaat. Langdurige leegstand leidt tot vermogensschade op pand- en gebiedsniveau.Op macroniveau is leegstand slecht voor het investeringsklimaat van de stad en de investeringsbereidheid van vastgoedbeleggers. Het effect is verpaupering en verschraling van het aanbod. Dit heeft negatieve gevolgen voor het vestigingsklimaat, wat weer slecht is voor de concurrentiepositie van Amsterdam.

De gemeente Amsterdam heeft zich in het Programakkoord 2006-2010 ten doel gesteld de Amsterdamse kantorenmarkt gezond te maken. Dit betekent dat vraag en aanbod met elkaar in evenwicht moeten zijn en dat overcapaciteit terug is gebracht. In dat kader wordt gewerkt aan een kantorenstrategie. Daarin wordt een visie op de ontwikkelingen op de Amsterdamse en de regionale kantorenmarkt gegeven en de regierol van de overheid omschreven. In de kantorenstrategie wordt een relatie gelegd tussen nieuwbouw en de bestaande voorraad. De relatie is cruciaal, omdat de kantorenmarkt blijvend veranderd is van een groeimarkt naar een vervangingsmarkt.

Voor de periode 2006-2010 gold de ambitie om 100.000 m² kantoorvloer per jaar een andere invulling te geven. In het Programakkoord 2010-2014 is de ambitie naar 50.000 m² per jaar bijgesteld. Voor de realisering van deze doelstelling is de kantorenloods verantwoordelijk. De kantorenloods brengt partijen bij elkaar (privaat/ publiek), heeft een signalerende functie en jaagt projecten aan. De kantorenloods geeft knelpunten aan bij transformatie en zorgt samen met het gemeentebrede Transformatieteam dat passende condities worden geschapen, met als doel gewenste transformaties te versnellen (zie hierna “Actieplan”).

Realisatie

Door de huidige economische situatie hebben veel initiatiefnemers hun ambitie moeten bijstellen. De financiële crisis heeft onder andere als consequentie dat het aantrekken van kapitaal duurder is geworden. Leegstand drukt zwaar op de balans en levert solvabiliteitsproblemen op. In combinatie met de afgenomen vraag naar vastgoed(producten) heeft dit veel partijen in een moeilijke positie gebracht.

Een pand wordt aangemerkt als ‘getransformeerd’ als de deuren van de nieuwe functie (bijvoorbeeld wonen of hotel) zijn geopend. Vooralsnog is dat voor dit jaar beperkt gebleven tot enkele tijdelijke invullingen. In 2010 is 4.100 m² omgezet naar ander gebruik.In het kantoorpand Frankemaheerd in stadsdeel Zuidoost is 500 m² getransformeerd naar ruimte ten behoeve van startende ondernemers (kleinschalige bedrijvigheid) en 1000 m² ten behoeve van sociaal maatschappelijke voorzieningen. In het 4e kwartaal 2010 is Conscious Hotel Vondelpark aan de Overtoom geopend. Daarmee is 2.600 m² leegstaande kantoorruimte van de markt gehaald en met een andere bestemming in gebruik genomen.

Verder is van een aantal concrete lopende transformatieprojecten de verwachting dat in de nieuwe functie de deuren in 2011 of begin 2012 worden geopend:

- Rembrandtparkgebouw (36.000m²) aan de Staalmeesterslaan in Nieuw-West: Hotel, onderwijs, wonen;
- Achmeapand aan de Molenwerf 2-10 (22.000m²): Wonen en/of kleinschalige bedrijvigheid;

- GAK-gebouw aan het Bos en Lommerplantsoen (39.000m²): Deels studentenhuisvesting (296 eenheden);
- Aletta Jacobslaan 7 (7.600m²): Studentenhuisvesting;
- Holendrecht Centre aan de Paarlbergweg (36.000m²): Studentenwoningen en huisvesting bijzondere doelgroepen;
- voormalig Burgerziekenhuis aan de Linnaeusstraat (5.200 m²): Hotel;
- Hirschgebouw aan het Leidseplein (13.000m²): Gemengde voorzieningen;
- Orlyplein 141-157 in Sloterdijk (9.750 m²) : Hotel;
- Orlyplein 1-67 in Sloterdijk (5.300 m²): Hotel.

Dit betekent dat voor ruim 170.000 m² plannen tot omzetting zeer concreet zijn.

Ieder kwartaal wordt gerapporteerd over de werkzaamheden van de kantorenloods. Het bestuur wordt ieder half jaar, door middel van een halfjaar- en jaarverslag, geïnformeerd. Het jaarverslag 2010 zal in het 1e kwartaal 2010 aan uw College worden voorgelegd.

Actieplan

De gemeente zet zich actief in om de leegstand in kantoren tegen te gaan. In dat kader heeft wethouder Grondzaken & Ruimtelijke Ordening namens het college van B&W in oktober 2010 het Actieplan Aanpak leegstand kantoren gepresenteerd. In het werkplan kantorenloods 2011-2014, dat op 14 december jl. in het College is behandeld, is het actieplan Aanpak leegstand kantoren opgenomen.
Onderdeel van het Actieplan is de oprichting van een gemeentebreed transformatieteam dat zich zal inzetten voor het scheppen van passende gemeentelijke condities. Het OGA is trekker en komt in januari 2011 met een voorstel voor de organisatiestructuur (diensten, capaciteit uitgedrukt in personeel en geld). Vooruitlopend hierop heeft de kantorenloods verschillende opdrachten uitgezet op het gebied van de haalbaarheid van studentenwoningen bij transformatie en een onderzoek naar mengvormen van wonen, short stay en logies.
Ook één van de onderdelen uit het Actieplan is het voeren van leegstandsgesprekken door de wethouder Grondzaken & Ruimtelijke Ordening met de tien kantooreigenaren met de meeste m² leegstand. Deze tien kantooreigenaren vertegenwoordigen circa 30% van het totale leegstandsprobleem. Deze actie (uitvoering maart 2011) loopt vooruit op het Leegstandsgesprek dat onderdeel uitmaakt van de op handen zijnde Leegstandsverordening.

Project traineepool gemeente Amsterdam

In het kader van het zoeken naar onorthodoxe maatregelen met als doel een doorbraak te forceren en resultaat te behalen bij transformatieprojecten, heeft de wethouder Grondzaken samen met de kantorenloods aan de gemeentelijke traineepool 12 de opdracht gegeven om een transformatieplan op te stellen voor het leegstaande kantoorpand aan de Nieuwpoortstraat in stadsdeel West. Zowel het stadsdeel als de eigenaar van het pand werken hieraan mee. Op 24 september 2010 is het startsein gegeven en 20 januari 2011 wordt het project afgerond.

Wat het kost

Lasten en Baten Bedragen x € 1000	Rekening 2009	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Rekening 2010
Lasten +	2.996	3.891	5.367	3.447
8300131 Regie woningproductie	1.698	1.873	1.896	1.509
8220638 Uitgaven t.l.v. reserve aanjagen woningbouw	1.298	2.018	3.471	1.938
Baten -	205	200	300	757
8300131 Regie woningproductie	201	200	200	594
8220638 Uitgaven t.l.v. reserve aanjagen woningbouw	4	0	100	163
Mutaties in reserves	-876	-1.601	-2.954	-1.358
9803115 Dotatie reserve aanjagen woningbouw +	421	417	517	580
9803115 Onttrekking reserve aanjagen woningbouw -	-1.298	-2.018	-3.471	-1938
Saldo	**1.915**	**2.090**	**2.113**	**1.332**

Toelichting
Het nadelige saldo van het subresultaatgebied Bouwen is in de rekening 2010 (afgerond € 1,3 miljoen) verbeterd ten opzichte van de begroting 2010 (€ 2,1 miljoen).
Dit is o.a. het resultaat van een wijziging in de doorberekening van de apparaatskosten (voor een bedrag van € 0,4 miljoen). Daarnaast zijn meer productieve uren gerealiseerd dan begroot, wat een positief effect (van € 0,4 miljoen) heeft op het saldo.

Reserve aanjagen woningbouw bestaat uit 2 reserves:
- Reserve aanjagen woningbouw;
- Reserve studentenhuisvesting.

Mutaties op de reserve hebben hun uitwerking op begrotingsvolgnummer 822.06.38 en 980.31.15.
De toelichting op de mutaties is opgenomen in bijlage 4.5 Reserves en Voorzieningen.

2.6.3 Subresultaatgebied Ruimtelijke ontwikkeling

Binnen dit subresultaatgebied gaat de aandacht vooral uit naar de samenhang tussen ruimtelijke ontwikkelingen, nieuwe impulsen en bijzondere ruimtelijke opgaven. Het maatschappelijk effect is het realiseren van een voor de stad optimale grondopbrengst; niet alleen door marktconforme grondprijzen maar ook door het principe van de juiste functie op de juiste plek toe te passen.

Wat hebben we ervoor gedaan?

Toetsing, Beheer Vereveningsfonds en Stimuleringsfonds en Grondprijsbeleid
Dit product komt tot stand binnen een cyclisch proces van het analyseren van risico's, het opstellen en nemen van beheersmaatregelen en het evalueren van de effecten van beheersmaatregelen en het opnieuw analyseren van de risico's.
De kern van deze werkzaamheden wordt gevormd door:
- de productie van het Lente- en het Eindejaars-RAG[7];
- beheer van mutaties in zowel Vereveningsfonds als het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting;
- het opstellen van prognoses omtrent het Vereveningsfonds.

Daarnaast worden jaarlijks de Grondprijzenbrief en de Handleiding Grondprijsbepaling voor het volgende jaar opgesteld.

Doelstelling: voldoende ruimte voor de toekomstige stedelijke ontwikkeling van Amsterdam in Vereveningsfonds				
Indicator Bedrragen x € 1 miljoen	Nulmeting en peildatum	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Rekening 2010
Stand Algemene Reserve Vereveningsfonds (bedragen x € 1.000)	Er is onvoldoende investeringsruimte	-/- 48,1	-/- 290	-/- 212

Grond en grondprijsbeleid
In de Kantorenstrategie wordt de problematiek op de kantorenmarkt beschreven en worden handvatten gegeven worden voor het herstellen van het evenwicht tussen vraag en (plan)aanbod op de kantorenmarkt. De aanzet tot een kantorenstrategie is na de zomer in uw College en Raadscommissie besproken. Sindsdien wordt gewerkt aan de definitieve versie van de Kantorenstrategie.
Het grondprijsbeleid voor 2011 is voorbereid en daarbij is een groot aantal maatwerk grondprijsadviezen opgesteld voor verwerking in de projectenschouw (zie fondsbeheer).
De medio 2010 gestarte onderhandelingen in het kader van Bouwen aan de Stad 2 - de hernieuwing van de beleidsmatige en financiële productieafspraken met de gehele corporatiesector van Amsterdam, de stadsdelen en de huurdersvereniging Amsterdam -, hebben in december geleid tot een principeakkoord.
OGA levert een belangrijke bijdrage aan de regionale opgave voor herstructurering van bedrijfslocaties door samen te werken met Haven Amsterdam, de Schiphol Area Development Company (SADC) en de Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Noordzeekanaalgebied (RON). Daarnaast levert OGA de kwartiermaker voor het in 2010 opgerichte pilotbureau Herstructurering Bedrijventerrein Metropool Regio Amsterdam.

[7] Met ingang van 2010 is het Herfst-RAG vervangen door een Eindejaars-RAG.

Fondsbeheer
Jaarrekening 2009 liet eind 2009 een Algemene Reserve van het Vereveningsfonds met een negatieve stand zien van € 256,6 miljoen en een prognose die eind 2014 uitkwam op € 316 miljoen negatief. Indien vervolgens ook nog rekening wordt gehouden met tegenvallende grondopbrengsten op basis van het schrappen van vierkante meters kantoren (€ 345 miljoen) en een vertraging in de afzet van woningen (€ 45 miljoen), komt het cijferbeeld bij ongewijzigd beleid uit op een probleem van € 700 miljoen in het Vereveningsfonds. Dit signaal is begin 2010 breed opgepakt binnen de gemeente. De Jaarrekening 2010 laat zien dat deze maatregelen een positief effect hebben gehad. De stand van de Algemene Reserve is ultimo 2010 weliswaar nog steeds negatief, maar de meerjarendoorkijk laat eind 2015 een positief saldo zien.
Het beeld is op hoofdlijnen positief, maar een nadere analyse laat zien dat de plannen in het Vereveningsfonds nog flinke risico's in zich bergen: opbrengsten en kosten in de plannen sluiten nog onvoldoende aan bij de programmatische kaders en er worden te veel opbrengsten en kosten verwacht in de komende paar jaren. Zie ook Risicoparagraaf 3.2.

Nota Meer Ruimte Winnen (MRW) februari 2010
Om het Vereveningsfonds weer op orde te brengen heeft het College in september 2009 een bestuursopdracht aan OGA en Concern Financiën gegeven om oplossingsrichtingen te definiëren en uit te werken, om het bestuur dat na de raadsverkiezingen in maart 2010 zou aantreden in staat te stellen een keuze te maken uit maatregelen gericht op gezondmaking van het fonds. De hiermee belaste werkgroep heeft voor in totaal ca. € 750 miljoen aan potentiële maatregelen op 16 februari 2010 in de nota MRW gepresenteerd.

Second opinion Deloitte juli 2010
Bij de bespreking van de nota MRW in februari 2010 heeft het College de wethouder Grondzaken opdracht gegeven om het Vereveningsfonds extern te laten toetsen. Het resultaat van deze uitgevoerde second opinion is op 9 juli in B&W van Amsterdam besproken. Geconstateerd is dat de planeconomische sturing van grondexploitatieplannen zodanig is georganiseerd dat er sprake is van te veel planningsoptimisme. Gevolg hiervan is dat de macroanalyse op fondsniveau en de investeringsstrategie gebaseerd zijn op onvoldoende betrouwbare informatie, vooral op het punt van prognoses van de grondopbrengsten.

Commissie Wijntjes
Bespreking van de second opinion van Deloitte is voor B&W aanleiding geweest om een externe commissie in te stellen om voorstellen te formuleren met betrekking tot een systeemaanpassing van het Vereveningsfonds en een normstelsel dat het Vereveningsfonds robuuster en minder conjunctuurgevoelig maakt. Deze Commissie-Wijntjes rapporteerde op 29 november 2010.

Begroting 2011
Bij de Baakbesprekingen en de behandeling van de Begroting 2011 zijn voorstellen geformuleerd gericht op het vaststellen van een programmatisch kader voor de kantoren- en woningbouw in Amsterdam en het treffen van aanvullende maatregelen om het Vereveningsfonds te saneren. In totaal is een bedrag van ca. € 900 miljoen aan mogelijke maatregelen aan de Gemeenteraad[8] ter besluitvorming voorgelegd.

Projectenschouwen
Als maatregel om het Vereveningsfonds gezond te krijgen hebben er twee rondes projectenschouw plaatsgevonden. Hierin zijn grote projecten doorgelicht op de financiële en programmatische effecten van het faseren / stoppen van plannen. Ook zijn deze plannen beoordeeld op afzetbaarheid. In totaal zijn hierin voor het Vereveningsfonds 21 projecten betrokken: 11 projecten in de eerste ronde, en 10 projecten in de tweede ronde (waaronder twee projecten op basis van een "quick scan").

[8] In dit kader zijn de volgende raadsvoordrachten ter besluitvorming aan de Gemeenteraad voorgelegd:
- Raadsvoordracht "Vaststellen beslispunten Verdelingsvoorstel Vereveningsfonds ten behoeve van de begroting 2011" d.d. 15 december 2010.
- Raadsvoordracht "Vaststellen programmatisch kader kantoren en woningbouw en maatregelen en strategische keuzes Vereveningsfonds ten behoeve van de begroting 2011" d.d. 15 december 2010.
- Raadsvoordracht "Vaststelling strategische keuzes in het kader van de 2e projectenschouw" d.d. 26 januari 2011.
- Raadvoordracht "Vaststellen van grondprijzenbrief 2011" d.d. 15 en 16 december 2010 (nr. 471)

De besluitvorming met betrekking tot de projectenschouwen is (via het EindejaarsRAG) verwerkt in voorliggende jaarrekening 2010. Het gaat hierbij om effecten op de Algemene Reserve vanuit de aanpassingen van plannen in het kader van de projectenschouw en de verwerking van enkele generieke maatregelen.
Zoals uit onderstaand overzicht blijkt is de stand van de Algemene Reserve per ultimo 2010 € 212,6 miljoen negatief. Wel doet zich een verbetering voor t.o.v. 2009 van € 44 miljoen; dit laat onverlet dat de situatie zorgwekkend is. De meerjaren doorkijk laat eind 2015 een positief saldo zien.

Algemene Reserve *(bedragen * € 1 miljoen)*	2010	2011	2012	2013	2014	2015
STAND PER 01-01	**-/- 256,6**	**-/- 212,6**	**-/- 17,5**	**-/- 3,0**	**5,2**	**78,5**
1. Rentebijschrijving	1,6	-/- 1,7	6,2	6,8	6,9	9,8
2. Planafsluitingen	19,6	120,3	0,4	2,6	77,2	67,0
3. Actualisatie voorziening grondexploitatie en verrekeningen 2010 op basis projectenschouw/generieke besluiten	-/- 77,6					
4. Vrijval subreserve kredietcrisis	233,0					
5. Dotatie voorziening generieke risico's	-/- 80,0					
6. Dotatie voorziening projectspecifieke risico's	-/- 77,0					
7. Bouwen aan de Stad I en II / ACE	16,5	64,6	19,9	19,9	35,3	15,9
8. Dotatie aan voorziening bodemsanering / kosten Boco-Grondbank	-/- 1,4	-/- 17,1	-/- 9,1	-/- 8,0	-/- 8,1	-/- 8,0
9. Proceskosten (buiten grondexploitatie)	-/- 11,9	-/- 13,5	-/- 12,0	-/- 12,0	-/- 12,0	-/- 12,0
10.Effecten (nog nader te besluiten) maatregelen vanaf 2011		48,7	10,0			
11. Overig	21,0	-/- 6,2	-/- 1,0	-/- 1,0	-/- 26,0	-/- 1,0
Totaal STAND PER 31-12	**-/- 212,6**	**-/- 17,5**	**-/- 3,0**	**5,2**	**78,5**	**150,2**

De weerstandsnorm van het Vereveningsfonds (N2) bepaalt, dat de Algemene Reserve over maximaal 5 jaar een positieve stand van € 50 miljoen moet hebben. Cijfermatig is dit perspectief ultimo 2010 aanwezig.
Hieronder wordt een korte toelichting gegeven op de 11 factoren die geleid hebben tot de stand ultimo 2010. Voor een uitgebreide toelichting op de mutaties in 2010 wordt verwezen naar Deel 5. Voor een uitgebreide toelichting op de meerjarenraming wordt verwezen naar de rapportage van het EindejaarsRAG 2010.

1. Rentebijschrijving
Op de Algemene Reserve wordt rente bijgeschreven (voortvloeiend uit de rentebaten over de stand van het Vereveningsfonds, exclusief de bestemmingsreserves en voorzieningen van de planclusters en de Algemene Voorziening Tekorten Grondexploitaties); dit heeft een positief effect van € 1,6 miljoen.

2. Planafsluitingen
Bij de afsluiting van positieve plannen is in totaal een overschot is € 19,6 miljoen aan de Algemene Reserve afgedragen.

3. Actualisaties naar aanleiding van projectenschouwen en specifieke generieke besluiten
Zoals in het voorgaande staat aangegeven zijn grote projecten doorgelicht op de financiële en programmatische effecten van het faseren en/of stoppen van plannen. Andere maatregelen met betrekking tot het gezondmaken van het Vereveningsfonds zijn:
- *1e aanleg riolering:*
deze kosten komen niet langer ten laste van de grondexploitatie. De zijn, voor zover zij gefaseerd zijn in 2012 of later, uit de grondexploitatie gehaald; kosten die in 2011 zijn gepland zijn in de grondexploitatie gehandhaafd;
- *besparing 3% grondkosten:*
het gemeentebestuur heeft taakstellend een generieke besparing op de grondkosten van 3 % opgelegd. Deze taakstelling heeft betrekking op de nog te maken kosten voor het bouwrijp en woonrijp maken.
- *actuele grondprijzen:*
in de actualisatie bij het Eindejaars-RAG is het grondprijsbeleid 2011 verwerkt. De projecten waarvoor een maatwerkadvies van OGA is ontvangen hebben de opdracht gekregen de hierin opgenomen grondprijzen te verwerken.

Voor de jaarrekening 2010 is het directe effect van bovenstaande maatregelen op de Algemene Reserve van belang. Dit directe effect bestaat uit: de actualisatie van de voorziening voor tekorten grondexploitaties, de verrekening van boekwaarden, de actualisatie van de subreserve kredietcrisis en besluiten over de bestemmingsreserves. Dit totale effect bedraagt € 77,6 miljoen en is als volgt opgebouwd:

Mutaties Algemene Reserve (bedragen x € 1 miljoen)	2010
Actualisering Voorziening	112,6-
Boekwaardeverrekening Zeeburgereiland	89,8-
Tussentijdse winstneming Holendrecht	11,0
Vrijval plancluster Vernieuwing Bijlmermeer	83,7
Vrijval bestemmingsreserve Goedkoopsegment Zuidas	30,2
	77,6-

4. Verwerking subreserve kredietcrisis, 5. Dotatie voorziening generieke risico's en 6. Dotatie voorziening projectspecifieke risico's

In de jaarrekening 2009 was een buffer van € 233 miljoen gevormd onder de noemer "reserve kredietcrisis", met name ingesteld om de veronderstelde daling van de grondprijzen op te kunnen vangen. Nadat op basis van de projectenschouwen de actuele grondprijzen op basis van het (aangepaste) programma zijn verwerkt, zijn de veronderstelde dalingen in de afzonderlijke actualisaties reeds verwerkt en hoeft deze algemene buffer niet meer te worden aangehouden. De eerder gereserveerde buffer van € 233 miljoen valt hierdoor vrij.
Conform de systematiek zijn twee risicovoorzieningen gevormd: één voor projectspecifieke risico's (voor een bedrag van € 77 miljoen) en één voor de generieke risico's (voor € 80 miljoen). Zie voor de systematiek die tot deze bedragen heeft geleid Deel 3: Risicoparagraaf.

7. Bouwen aan de Stad I en II en Aanvullend Convenant Erfpacht (ACE)

Met ingang van 2007 worden aan het Vereveningsfonds middelen toegevoegd vanuit de verkoop van woningen op basis van het bestaande convenant Bouwen aan de Stad I. Tot en met 2009 is een bedrag van € 11,7 miljoen toegevoegd; dit bedrag is in 2010 ten gunste van de Algemene Reserve gebraact. Naast het ontvangen bedrag in 2010 van € 4,8 miljoen maakt dit in 2010 een totale toevoeging van € 16,5 miljoen.

In 2010 is tussen de Gemeente, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de Huurdersvereniging Amsterdam (HA) intensief gesproken en onderhandeld over afspraken inzake de volkshuisvesting en financiële aangelegenheden voor de periode 2011 t/m 2014.
Dit heeft op 16 december 2010 geresulteerd in de conceptafspraken Bouwen aan de Stad II. Deze afspraken geven invulling aan onder andere de doelstelling zoals opgenomen in het Programakkoord om een opbrengst van € 225 miljoen te realiseren voor het Vereveningsfonds. De conceptovereenkomst Bouwen aan de Stad II moet nog bestuurlijk worden bekrachtigd; het effect van deze overeenkomst zal voor het eerst terug te zien zijn in de Jaarrekening 2011. In de periode tot en met 2015 wordt rekening gehouden met een bedrag van € 130,6 miljoen.

8. Dotatie aan de voorziening bodemsanering / kosten Bodemcoördinatie (BOCO)-Grondbank

Met betrekking tot de exploitatie van depots is vanuit BOCO en Grondbank een bedrag van € 1,4 miljoen ten laste van de Algemene Reserve gebracht.
In het jaar 2010 heeft geen dotatie aan de voorziening bodemsanering plaatsgevonden.
Voor de periode t/m 2015 wordt een dotatie aan de voorziening bodemsanering geraamd van € 42,3 miljoen.

9. Proceskosten "buiten grondexploitaties"

Apparaatskosten voor het uitvoeren van taken behorende bij de toets- en vermogensbeheerfunctie van het OGA ("beheerskosten Vereveningsfonds") leiden tot een beslag van € 4,8 miljoen op de Algemene Reserve plaatsgevonden.

Voor de planvoorbereidingskosten ten behoeve van de Plaberum-fasen 2 (onderzoeksfase leidend tot strategiebesluit) en 3 (programma- en ontwerpfase leidend tot investeringsbesluit) van grootstedelijke- en coalitieprojecten is in 2010 een bedrag van € 7,0 miljoen uit de Algemene Reserve gedekt.

Relevante inzichten zijn in 2010 opgedaan inzake de proceskosten “binnen grondexploitaties”.
In de nota Meer Ruimte Winnen is een bedrag genoemd van een mogelijke bezuiniging van € 150 miljoen op de proceskosten voor de periode van 2010 tot en met 2019 ten gunste van het Vereveningsfonds; oftewel € 15 miljoen per jaar. Deze bezuiniging is tot stand gekomen door een korting van 25% toe te passen op een verondersteld budget van € 60 miljoen binnen de grondexploitaties voor de projectorganisaties van grootstedelijke en coalitieprojecten, inclusief de Zuidas.
Uitgezonderd de dienst Zuidas zou het op basis van deze aannames en berekening kunnen gaan om een bezuiniging van € 11 miljoen per jaar.
De uitkomsten van de twee projectenschouwen leverden over de geraamde proceskosten in de grondexploitaties tot twee inzichten. De eerste was dat het veronderstelde budget aan proceskosten van € 60 miljoen niet herkenbaar binnen de grondexploitaties staat geraamd. Het tweede inzicht is dat proceskosten zo nauw samenhangen met de werkzaamheden in een bepaalde periode en fase van uitvoering dat reële ramingen op de lange termijn eigenlijk niet zijn te geven.
Deze inzichten betekenden dat de berekende besparing dient te worden bijgesteld: € 2 miljoen per jaar.
Om meer duidelijkheid te krijgen inzake de proceskosten is opdracht gegeven aan adviesbureau Fakton om een tweetal onderzoeken te doen. Streven is ten behoeve van de Financiële Perspectieven 2012 een steviger basis te hebben.

10. Effecten (nog nader te besluiten) maatregel vanaf 2011
De effecten van nog nader te besluiten maatregelen vanaf 2011 hebben logischerwijs geen betekenis in 2010.

11. Overig
Het gaat om de volgende belangrijkste ontwikkelingen
- Bezuinigingstaakstelling Ontwikkelingsalliantie:
Als invulling van de bezuinigingstaakstelling Ontwikkelingsalliantie is bij de begrotingsbehandeling 2010 bepaald dat eenmalig € 25 miljoen in mindering wordt gebracht op het Vereveningsfonds. De bezuiniging is ingegeven vanuit de gedachte dat efficiencyvoordelen via alliantievorming wordt gerealiseerd.
- BTW suppletie:
In 2010 is een bedrag van € 11,4 miljoen ten gunste van de Algemene Reserve gebracht in het kader van de BTW suppletie over de jaren 2004/2005.
-Besluit Locatiegebonden Subsidies (BLS)-middelen
Er is in 2010 een bedrag van € 36,1 miljoen uitgekeerd. Het subsidiebedrag voor de gemeente Amsterdam over periode 2005-2010 is hiermee uiteindelijk vastgesteld op € 92,7 miljoen. In het ROA-verdeelbesluit was destijds voor Amsterdam een budget van € 64,8 miljoen opgenomen.

Grondprijscontrole
In de grondprijscontrole worden de nieuwe erfpachtaanbiedingen en de wijzigingen van bestaande erfpachtrechten getoetst aan het gemeentelijk grondprijsbeleid. In 2010 zijn 2.834 grondprijscontroles verricht. Dit betekent bijna een verviervoudiging van het aantal controles ten opzichte van voorgaande jaren. Oorzaak van de toename ligt vooral in de centralisatie van het erfpachtbeheer en in de grotere centrale regie op de uitgifte van nieuwe erfpachtrechten. Bij 435 van de 2.834 controles werden afwijkingen geconstateerd. In procenten uitgedrukt: 15,3%. Dit is lager dan het percentage over 2009 van 22,7%. Op een totaal gecontroleerd bedrag van € 695 miljoen zijn aanbiedingen voor een bedrag van € 6 miljoen naar beneden bijgesteld en voor een bedrag van € 14,5 miljoen naar boven.

Plantoetsing
In de reguliere formele plantoetsingsrol zijn in 2010 tien planproducten getoetst. De plantoetsing is in 2010 verbreed ten opzichte van voorgaande jaren. Naast de formele toetsrol in het kader van de verordening, de advisering over en toetsing van planproducten die in het kader van het Plaberum worden opgesteld, heeft OGA dit jaar ook een centrale rol gehad in de uitvoering van vier beheersmaatregelen inzake grondexploitaties. Deze beheersmaatregelen zijn eind 2009 en begin

2010 door de gemeenteraad ingesteld om te voorkomen dat de stand van de Algemene Reserve van het Vereveningsfonds verder zou verslechteren.

De eerste beheersmaatregel betreft het door het College laten goedkeuren van het aangaan van verplichtingen ten laste van grondexploitaties voor grootstedelijke projecten. Behalve de hoge negatieve stand van het Vereveningsfonds is vastgesteld dat er stadsbreed sprake is van een overmaat aan vooral woningbouw- en kantoorprogramma in plannen. Besloten is dat, vooruitlopend op een algehele heroverweging van plannen, in principe geen nieuwe grote verplichtingen mogen worden aangegaan. Is het toch noodzakelijk verplichtingen aan te gaan, dan is daar vooraf goedkeuring van het College voor nodig. Dit geldt voor *werken* van meer dan € 1 miljoen en *overige verplichtingen* van boven de € 193.000 (excl. BTW). OGA heeft in 2010 de noodzaak van deze investeringen getoetst aan de hand van de volgende criteria: onvermijdelijkheid, mogelijke schade voor de gemeente en gemiste kansen. In het kader van deze beheersmaatregelen zijn 27 voorstellen van planeigenaren voor het aangaan van financiële verplichtingen beoordeeld en goedgekeurd met een totale omvang van circa € 174 miljoen. De aanvragen betreffen vooral (infrastructurele) werken. Deze verplichtingen waren al begroot in de grondexploitaties en goedkeuring van deze aanvragen leidde niet tot een extra verslechtering van de stand van het Vereveningsfonds.
De tweede beheersmaatregel betreft het voorleggen van verplichtingen die worden aangegaan door stadsdelen boven een bedrag van € 1 miljoen. In dat kader zijn door OGA zes positieve adviezen afgegeven, waar een investeringsbedrag mee gemoeid was van in totaal € 16 miljoen.
De derde beheersmaatregel betreft het besluit geen nieuwe fase 2 en 3 besluiten te nemen. In dat kader zijn veertien aanvragen beoordeeld. Voor acht plannen heeft dit geleid tot het afgeven van een toets voor (herziening van) een projectbesluit of investeringsbesluit. Voor de resterende zes plannen is vastgehouden aan de betreffende beheersmaatregel, wat inhoudt dat in die gevallen vooralsnog is afgezien van het nemen van een project- en investeringsbesluit.
De vierde beheersmaatregel betreft de mogelijke bezuiniging op de proceskosten van grootstedelijke en coalitieprojecten. Deze beheersmaatregel heeft in 2010 geleid tot een besparing op de proceskosten van € 4,0 miljoen voor de projectbureaus die werken onder het mandaat van OGA. Daarnaast is er door de Dienst Zuidas een besparing gerealiseerd van € 3,4 miljoen en door Oostpoort van € 0,3 miljoen.
In paragraaf 2.6.3.1 wordt in detail op de effecten van de beheersmaatregelen ingegaan.

Vastgoedadvisering
Het maatschappelijk effect is het realiseren van een voor de stad optimale grondopbrengst; niet alleen door marktconforme grondprijzen te hanteren maar ook door het principe van de juiste functie op de juiste plek toe te passen. Binnen deze taak adviseert het OGA op verzoek van stadsdelen en projectgroepen, over vastgoedprogramma's, afzetbaarheid en opbrengsten. Vanuit een overall stedelijke blik wordt meegedacht bij het voeren van regie op de productie, het grondprijsbeleid en het erfpachtbeleid. Behalve bij nieuwbouw en nieuwe erfpachtuitgiften wordt vastgoedadvisering ook gebruikt bij herbestemming of transformatie van bestaande erfpachtrechten.

De belangrijkste deelproducten van vastgoedadvisering zijn:
- loket en accountschap voor stadsdelen en projectbureaus bij grondprijsadviezen en verwante vraagstukken op (her)ontwikkelingslocaties;
- bijdragen aan grondprijsbeleid en regie op vastgoedproductie in de stad;
- kennisopbouw en kennisdeling met betrekking tot vastgoed- en grondprijsontwikkeling.

Daarnaast worden specifieke opdrachten in het kader van vastgoedadvisering als betaalde dienstverlening ingezet.
In 2010 is betaalde dienstverlening verricht voor de kantorenloods, diverse grootstedelijke projecten en stadsdeelprojecten. Voor de kantorenloods zijn vooral werkzaamheden verricht met betrekking tot transformatie, onder andere quick scans en onderzoeken naar studentenhuisvesting. Voor de projecten gaat het vooral om doorrekening van de opbrengsten en het in beeld brengen van de stichtingskosten.

Doelstelling 1: : loketfunctie, regierol, kennisdelen m.b.t. vastgoed en grondprijzen					
Indicator		Nulmeting en peildatum	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Rekening 2010
Uren			9.578	9.348	14.478

Doelstelling 2: loketfunctie, regierol, kennisdelen m.b.t. vastgoed en grondprijzen					
Indicator		Nulmeting en peildatum	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Rekening 2010
Uren betaalde dienstverlening			5.619	5.381	2.144
Omzet betaalde dienstverlening			€ 635.000	€ 635.000	253.000

In 2010 zijn minder uren besteed aan betaalde dienstverlening door terugval aan aanvragen voor betaalde adviezen. De crisis is een belangrijke oorzaak voor deze terugval. Vooral van de stadsdelen krijgt het OGA minder en kleinere opdrachten. Er is bij de stadsdelen sprake van forse inkrimping van de beschikbare budgetten en er wordt eerder bezuinigd op de adviezen vanuit Vastgoedadvisering dan op de inhuur van bijvoorbeeld een projectleider.
Hiernaast zijn meer uren besteed aan niet-betaalde opdrachten. Dit komt voornamelijk doordat er een groot beroep op het OGA is gedaan voor de actualisatie van de grondprijsadviezen in het kader van de voor de gezondmaking van het Vereveningsfonds uitgevoerde twee projectenschouwen en voor het Eindejaars-RAG.
Dit heeft onder andere als gevolg dat de inkomstentaakstelling in 2010 niet is gehaald.

Wat het kost

Bedragen x € 1000	Rekening 2009	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Rekening 2010
Lasten +	6.205	6.006	5.972	8.445
8300132 Toetsing, fondsbeheer en grondprijsbeleid	*4.663*	*4.835*	*4.714*	*6.142*
8300212 Ruimen explosieven WOII	*-*	*-*	*120*	*120*
830.01.33 Vastgoedadvisering	*1.542*	*1.171*	*1.138*	*2.183*
Baten -	1.578	146	109	408
8300132 Toetsing, fondsbeheer en grondprijsbeleid	*1.578*	*146*	*109*	*155*
830.01.33 Vastgoedadvisering	*331*	*635*	*635*	*253*
Mutatie reserve	0	0	0	0
Saldo	4.628	5.860	5.863	8.037

Toetsen, fondsbeheer en grondprijsbeleid (830.01.32)
De overschrijding op de lasten (€ 1,3 miljoen) wordt onder andere veroorzaakt door kapitaallasten ICT (€ 0,2 miljoen), doorbelaste uren in kader van de projectenschouw (€ 0,4 miljoen) en doorbelaste overige uren (€ 0,6 miljoen).

In 2010 zijn door OGA aan het product *Monitoring en Fondsbeheer* 36.748 uur besteed (een verschil van 6.840 uur met de begrote 26.908 uur).
In onderstaande tabel is aangegeven over welke activiteiten deze uren zijn besteed. Deze uren zijn tegen de interne kostprijzen van de verschillende afdelingen aan het product doorbelast.
Het verschil aan uren tussen begroting 2010 en rekening 2010 is te verklaren door de grote aandacht die in 2010 is uitgegaan naar het op orde brengen van het Vereveningsfonds. Dit blijkt ook uit het feit dat aan de projecten Kaders en bestuursopdrachten, Fondsbeheer, Projectenschouwen en Planafsluitingen aanzienlijk meer uren zijn besteed dan begroot.

Project	Rekening 2010	Begroot 2010	Verschil
Kaders en bestuursopdrachten	10.710	7.819	2.891
Fondsbeheer	8.998	7.758	1.240
Toetsen	5.039	5.544	-/- 505
Financiële Regie	3.388	3.107	281
Projectenschouw	3.068	-	3.068
Planafsluiting	2.395	-	2.395
Advisering	1.177	900	277
Extern onderzoek Vereveningsfonds	742	-	742
Interne projecten	566	200	366
Vertegenwoordiging	306	952	-/- 646
Kaders en Fondsen Kennisoverdracht	240	428	-/- 188
Strategisch Aankoopbeleid (Almere)	110	200	-/- 90
Advisering	10	-	10
Eindtotaal	**36.748**	**26.908**	**9.840**

Ruiming van explosieven (830.02.12)

Met ingang van 2010 is in de uitkering van het Gemeentefonds rekening gehouden met specifieke kosten die verband houden met het opsporen en ruimen van conventionele explosieven, zoals vliegtuigbommen uit de Tweede Wereldoorlog. Vanaf 2010 ontvangen gemeenten via het Gemeentefonds hiervoor een bijdrage. Het gaat voor Amsterdam om een bedrag van € 120.000 structureel. Dit bedrag is bij de Actualisatie 2010 aan de begroting van het OGA. In 2010 zijn deze middelen aangewend voor detectieonderzoek in het project Buiksloterham.

Vastgoedadvisering (830.01.33)

In vergelijking met de begroting 2010 is het saldo 2010 verslechterd met € 0,4 miljoen. Dit is als gevolg van het niet behalen van de inkomstentaakstelling 2010.

Vereveningsfonds

Onderstaand overzicht presenteert de mutaties van het Vereveningsfonds op het hoogste abstractieniveau: totaal voorziening voor plantekorten, Algemene Reserves en Bestemmingsreserve. De toelichting op de mutaties is opgenomen in paragraaf 5.3 Nadere toelichting Vereveningsfonds.

Bedragen x € 1000	Rekening 2009	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Rekening 2010
Lasten +	160.214	90.951	390.249	446.525
8300114 Dotatie voorziening voor plantekorten en Vereveningsfonds	*95.939*	*57.968*	*290.599*	*302.956*
8300117 Dotatie voorziening Goedkoopsegment Zuidas	-	-	-	-
8300207 Uitgave t.l.v. algemene reserve grondexploitatie	*31.742*	*20.392*	*45.784*	*124.077*
8300208 Uitgaven t.l.v. bestemmingsreserve Vereveningsfonds	*32.533*	*12.591*	*53.866*	*19.493*
Baten -	87.061	114.458	144.785	244.143
8300114 Vrijval voorziening voor plantekorten en Vereveningsfonds	*40.773*	-	*11.321*	*121.458*
8300207 Ontvangsten t.g.v. algemene reserve grondexploitatie	*45.851*	*105.945*	*118.453*	*118.480*
8300208 Ontvangsten t.g.v.. bestemmingsreserve Vereveningsfonds	*437*	*8.513*	*15.012*	*4.205*
Mutatie reserve	-46.988	19.158	-249.894	-207.375
9803102 Dotatie Algemene Reserve Vereveningsfonds	*117.861*	*72.429*	*94.535*	*442.256*
9803103 Dotatie Bestemmingsreserve Vereveningsfonds	*23.212*	*16.604*	*30.056*	*128.599*
9803127 Dotatie Bestemmingsreserve POR	*30.546*	-	-	-
9803102 Onttrekking Algemene Reserve Vereveningsfonds	*164.024-*	*49.032-*	*296.658-*	*643.897-*
9803103 Onttrekking Bestemmingsreserve Vereveningsfonds	*54.582-*	*20.843-*	*77.826-*	*134.334-*
Saldo	26.165	-4.350	-4.430	-4.993

2.6.3.1 Opdrachtgever gebiedsontwikkeling grootstedelijke projecten en Werkgebieden

Doelstelling: bieden van procesbegeleiding				
Indicator	Nulmeting en peildatum	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Rekening 2010
Planontwikkeling en grondproductie gerealiseerd binnen bestuurlijke afspraken over budget, programma, planning en kwaliteit		Zie verantwoording per projectbureau		

De Projectbureaus zijn formeel conform de notitie Sterke Projecten in 2008 ingesteld. Aan het hoofd van het Projectbureau staat een projectdirecteur die in opdracht van het bestuur het desbetreffende gebied ontwikkelt. Deze projectdirecteur is financieel ondergemandateerd door de directeur van OGA voor de beschikbaar gestelde middelen. Het grootste deel van de actieve grondexploitatieplannen valt onder de verantwoordelijkheid van een Projectbureau of van een stadsdeel. Er zijn enkele plannen die direct onder de verantwoordelijkheid van de directie van OGA worden uitgevoerd. Dit zijn de Werkgebieden. Binnen dit subresultaatgebied (Opdrachtgever Gebiedsontwikkeling) wordt gewerkt aan de volgende doelstelling. Onderstaand schema presenteert per Projectbureau de gebieden die zij ontwikkelen.

Projectbureaus en hun ontwikkelingsgebieden

Projectbureau / Werkgebeid	Projectgebieden
Noordwaarts	CAN, Buiksloterham, Overhoeks, Sixhaven en Tolhuistuin, NDSM-werf, Hamerstraatgebied, Oostelijke IJoever
Zuidelijke IJoever	Westerdokseiland, Westelijk Stationseiland, Stationseiland, Oosterdok, Oosterdokseiland, Dijksgracht, Steenen hoofd, Oostelijke Handelskade (Kop Java-eiland)
Westpoort	Teleport, Sloterdijk I t/m IV
Riekerpolder	Riekerpolder, Oude Haagseweg
Wibaut aan de Amstel	Oosteramstel, Amstelpoort, Amsteloever, Overamstel, Bereikbaarheid, duurzaamheid en luchtkwaliteit
Zuidoostlob	Duivendrechtse veld, Holendrecht, AMC, Middenmeer Noord, Science Park, Centrumgebied Zuidoost en Amstel III
IJburg	IJburg 1e en 2e fase en Zeeburgereiland

In dit onderdeel van de rekening 2010 wordt per Projectbureau en per deelproject verantwoording afgelegd door een toelichting te geven op de realisatie van de planontwikkeling en de grondproductie ten opzichte van de planning in het Financieel Perspectief van 2009. De bestuurlijke vaststelling van begrotingen van ruimtelijke plannen vindt plaats door middel van besluiten binnen de Plaberumsystematiek. Voortgangsrapportages en wijzigingsvoorstellen op deze plannen, alsmede de aanvraag van het jaarlijkse Integrale Project Budget (IPB) voor proceskosten, vinden plaats in het Financieel Perspectief dat elk Projectbureau jaarlijks in het gemeentelijke begrotingsproces brengt. De financiële- en inhoudelijke verantwoording over de planrealisatie vindt plaats in de jaarrekening van OGA.

De Projectbureaus bespreken in de beleidsmatige toelichting de aspecten planontwikkeling, (bestemmingsplannen, Plaberumbesluiten, Milieu Effect Rapportages), grondproductie (bouw- en woonrijp maken alsmede uitgifte van grond) en programmatische ontwikkelingen (gepland en gerealiseerd programma). Daarbij wordt tevens de financiële voortgang van de proceskosten in relatie tot voorbereidingen en de investeringen in de grond (grondproductie) gepresenteerd en toegelicht. De grondproductie wordt cijfermatig onderbouwd door de gerealiseerde kosten en opbrengsten af te zetten tegen de geplande kosten en opbrengsten van de grondexploitaties. Deze cijfers zijn voor zover het kosten en opbrengsten in de grondexploitatieplannen betreft gelijk aan de grondproductiekapitaal cijfers (zie bijlage 4.4B Grondproductiekapitaal).

2.6.3.2 Samenvattend beeld Projectbureaus

Integraal Projectbudget
Onderstaand overzicht toont de stand van zaken op het totaal van alle proceskostenbudgetten van de Projectbureaus en Werkgebieden.

Integraal Projectbudget Bedragen x € 1.000	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Rekening 2010	Actualisatie -/- Rekening
Totale kosten IPB's	43.213	40.444	37.390	3.054
Totale baten IPB's	43.213	40.444	37.245	3.199
Saldo	0	0	145	-145

De beheersmaatregel grondexploitatie heeft tot gevolg gehad dat er bezuinigingen zijn doorgevoerd op de proceskostenbudgetten van de Projectbureaus en Werkgebieden van in totaal € 4 miljoen (exclusief Oostpoort -een Stadsdeelproject- en Dienst Zuidas). Bij de projecten Zuidoostlob en Westpoort is in de actualisatie een toevoeging gedaan op het projectbudget van in totaal € 1,2 miljoen (voor beide van € 0,6 miljoen). Dat maakt het totaal geactualiseerde budget € 40,4 miljoen.
Dit jaar is € 37,4 miljoen (92% van het geactualiseerde budget) van de proceskosten besteed. Dit betekent dat er een onderschrijding is van € 3 miljoen (8% van geactualiseerd budget). De bezuinigingsdoelstelling voor 2010 is dus ruim gehaald.
Daarbij dient te worden opgemerkt dat projectbureaus ook kunnen werken in opdracht van derden. Dat verhoogt in bovenstaande bedragen cijfers zowel het kosten- als het opbrengstenniveau.

Integrale projectbudgetten met betrekking tot Plaberumfase 2 en 3 worden verrekend met een specifieke reserve binnen het Vereveningsfonds, terwijl projectbudgetten fase 4 verrekend worden met de met de grondexploitaties. (Fase 1 wordt gedekt binnen de Algemene Dienst.)
Deze verrekeningen leiden ertoe dat het projectbudget aan het einde van een dienstjaar per saldo in de regel op € 0 staat.
Bovenstaand saldo van € 145.000 betreft een verrekening met de Algemene Dienst vanwege afwikkelingsverschillen proceskosten voorgaande jaren van projectbureau IJburg.

Grondproductiekapitaal (GPK)
Onderstaand overzicht toont het totaal van alle grootstedelijke grondexploitaties van de Projectbureaus. In dit overzicht zijn voor de laatste drie jaren de (LenteRag-) raming en de realisatie naast elkaar gezet om inzicht te geven in de zogenaamde “boeggolf”. De boeggolf staat voor het vooruitschuiven van kosten en opbrengsten ten opzichte van de ramingen. De belangrijkste oorzaak voor het ontstaan van de boeggolf zijn te optimistische planningen. Voor de goede orde dient daarom te worden vermeld dat de ramingen van de verschillende jaren niet bij elkaar opgeteld mogen worden: de niet gerealiseerde raming schuift immers door naar de volgende jaren.
In de laatste kolom met Totaal GPK staat het totaal van de investeringen door de Projectbureaus (ruim € 1,9 miljard) en opbrengsten (€ 1,25 miljard). Dit betekent dat de gemeente Amsterdam in de huidige actieve plannen nu meer kosten dan opbrengsten heeft gerealiseerd van ruim € 650 miljoen.

Grondproductiekapitaal wijzigingen 2010 Bedragen x € 1	2008	2009	2010	Totaal GPK
Geraamde kosten	317.319.607	436.126.858	299.342.630	
Gerealiseerde Kosten	159.267.676	347.494.000	129.066.651	1.904.776.351
Verschil absoluut	-158.051.931	-88.632.858	-170.275.980	
% gerealiseerd	50%	80%	43%	
Geraamde opbrengsten	294.481.600	226.667.343	170.491.654	
Gerealiseerde Opbrengsten	145.884.770	87.843.861	78.453.521	1.252.352.588
Verschil absoluut	-148.596.830	-138.823.482	-92.038.134	
% gerealiseerd	50%	39%	46%	
Grondproductiekapitaal	13.382.906	259.650.139	50.613.130	652.423.763

Uit het overzicht blijkt dat door de Projectbureaus € 50,6 miljoen aan het grondproductiekapitaal is toegevoegd tegenover een totaal geplande toevoeging van ruim € 129 miljoen (€ 299 miljoen -/- € 170 miljoen). Van de begrote kosten ad € 299,3 miljoen is € 129,1 miljoen gerealiseerd (= 43%) en van de begrote opbrengsten ad € 170,5 miljoen is € 78,5 miljoen gerealiseerd (= 46%).

Verklaringen voor het achterblijven op de planning liggen voor een deel in de vraaguitval en voor een deel in de Beheersmaatregel Grondexploitaties die sinds begin 2010 van kracht is. Deze maatregel bepaalt dat investeringen boven bepaalde bedragen niet worden gedaan of worden uitgesteld, tenzij het onontkoombaar is de investering te doen (contractuele verplichting, risico's of kansen voor de gemeente). Andere verklaringen zijn:

- de economische crisis: veel geplande uitgiftes worden niet gerealiseerd omdat de beoogde projectontwikkelaar zijn financiering niet rond krijgt of om andere redenen besluit niet te investeren in een gebied;
- de rentecomponent: conform de systematiek wordt in de raming geen rekening gehouden met rente, terwijl deze wel in de realisatiecijfers is opgenomen;
- grote verwervingen die met regelmaat meer tijd vergen dan vooraf gepland;
- winstneming: met tussentijdse winstnemingen in enkele plannen is in de raming geen rekening gehouden;
- latere financiële afwikkeling dan gepland: enkele projecten worden voor een deel door derden uitgevoerd (bijvoorbeeld DIVV). De uitvoeringswerken worden conform de planning gefaseerd, maar de financiële afrekening kan vervolgens op zich laten wachten.
- kosten en opbrengsten meer relateren: een deel van de investeringen, bijvoorbeeld in verhardingen, wordt uitgesteld totdat er meer zicht is op de inkomsten.

De planningscijfers zijn van het lenteRAG 2010 en gebaseerd op de formele, vastgestelde plannen, terwijl in de praktijk - en dit geldt zeker na de projectenschouwen - in sommige gevallen al rekening is gehouden met temporisering, uitstel, afstel. Na de eerste en tweede ronde projectenschouw is een Eindejaars-RAG gemaakt, waarin de besluitvorming over de heroverwegingen is verwerkt. In het Eindejaars-RAG is reeds een deel van het optimisme in de plannen met betrekking tot planning en afzetmogelijkheid geëlimineerd door een verdere fasering in de tijd. Ook in 2011 zijn nog verdere saneringen aan de orde. In het verbeterprogramma "gezondmaking Verevenings-fonds en beheersing grondexploitaties" gaat speciale aandacht uit naar dit fenomeen (zie paragraaf 1.2).

Het uitgifteniveau

De opbrengsten in de grondexploitaties worden voor het grootste deel gegenereerd uit uitgiftes van bouwrijpe grond. Daarnaast worden de opbrengsten gevormd door subsidies of andere bijdragen van derden. In deze paragraaf wordt het overall beeld van de uitgiftes van de centrale stad en de stadsdelen gepresenteerd. Het totale stedelijke uitgifteniveau in 2010 bedraagt € 116 miljoen. De projectbureaus en werkgebieden van het OGA zijn verantwoordelijk voor 34,4% van de stedelijke

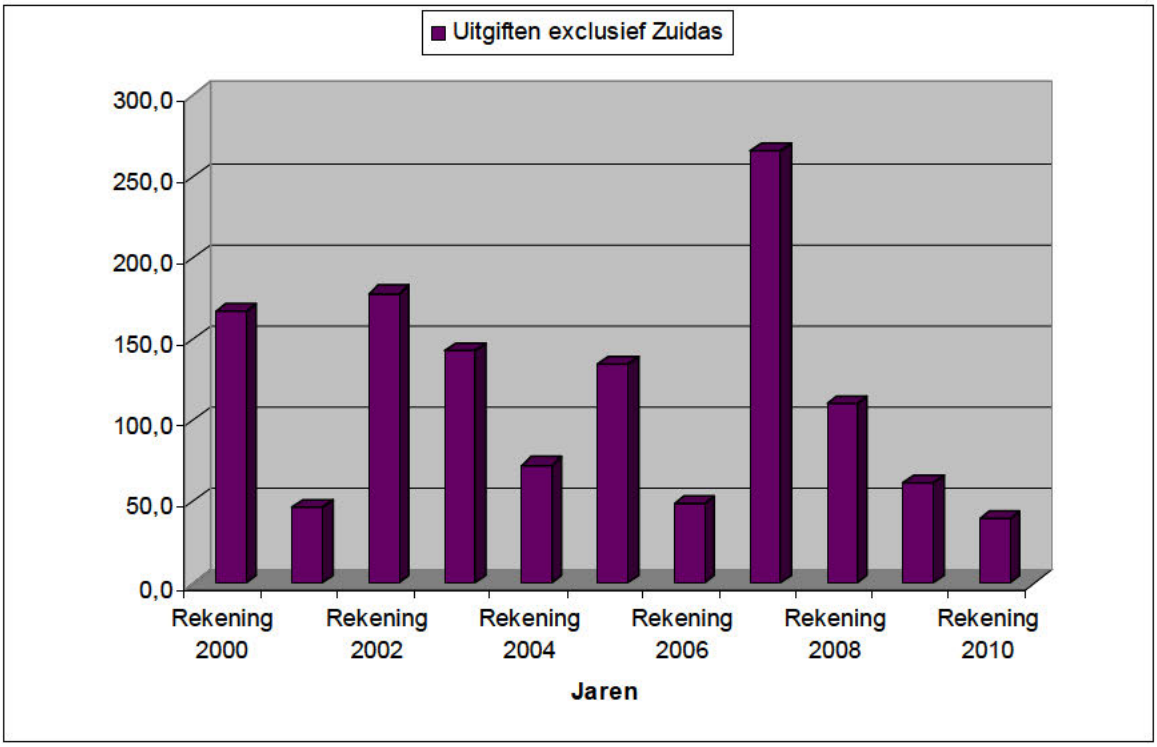
gronduitgiften. Onderstaand overzicht geeft de verdeling weer van de totale gronduitgiften over de stad:

Bedragen x € 1 miljoen	2010	Percentage
OGA	40,0	34,4%
Zuid-As	7,8	6,7%
Stadsdelen:	68,5	58,9%
Centrum	8	6,9%
West	8,7	7,5%
Nieuw West	10,4	8,9%
Zuid	1,4	1,2%
Oost	22,4	19,3%
Noord	15,6	13,4%
Zuidoost	2	1,7%
Totaal	***116***	***100%***

In onderstaande tabel zijn de geboekte gronduitgiften van 2010 opgenomen die specifiek betrekking hebben op de plannen van het OGA zelf, te weten de grootstedelijke Projectdirecties en de Werkgebieden (Westpoort en Riekerpolder). Deze opbrengsten maken ook deel uit van het grondproductiekapitaal van het OGA (de "voorraden onderhanden werk"). Uit het overzicht blijkt de sterk teruglopende vraag naar bouwrijpe grond, waarop in de toelichting per projectbureau nader wordt ingegaan. Het niveau ligt circa 64% lager ten opzichte van 2008. De daling ten opzichte van 2009 bedraagt 35%.

Bedragen x € 1 miljoen	Rekening 2008	Rekening 2009	Rekening 2010
IJburg	21,05	28,98	3,9
Noordwaarts	9,99	0	0,0
Zuidelijke IJoever	25,68	29,09	24,8
Stationseiland	0	0	
Zuidoostlob	44,46	2,38	10,5
Wibaut ad Amstel			
OGA werkgebieden: Westpoort en Riekerpolder	9,1	1,39	0,8
Totaal	**110,3**	**61,8**	**40.0**

Onderstaand overzicht toont het uitgifteniveau sinds 2000. De realisatie in 2010 is de laagste in de afgelopen 10 jaar.



Bij de verantwoording van de Projectdirecties en de Werkgebieden wordt nader op de gerealiseerde opbrengsten ingegaan.

Beheersmaatregel Grondexploitaties

Op 16/17 december 2009 heeft de gemeenteraad ingestemd met het besluit Beheersmaatregel Grondexploitaties (Gemeenteblad afd. 1, nr. 926). Hierbij wordt de stand van de inzet van de beheersmaatregelen gepresenteerd.

Beheersmaatregel 1

Er is besloten om vooralsnog af te zien van project- en investeringsbesluiten in afwachting van de resultaten van de besluitvorming in het kader van de Heroverwegingsoperatie 2010-2014.

Voor acht plannen is besloten om, in afwijking van deze beheersmaatregel, een toets af te geven voor (herziening van) een projectbesluit of investeringsbesluit. Het betreft: Breehoorn/Vianni, Fred. Roeskestraat, Elandstraat, AMC, kenniskwartier VU, Hamerstraat, Sportpark De Eendracht en August Allebéplein. Daarnaast is voor Drostenburg/Dubbelink besloten dat het plan ter bestuurlijke besluitvorming mag worden voorgelegd. Dit plan was voorafgaand aan de beheersmaatregel reeds getoetst. Zes plannen voldeden niet aan de criteria om voorgelegd te worden aan ons College om af te wijken van de beheersmaatregel. Dit zijn Kompaslocatie, Mosveld, Buurt 9, Slotermeer Noord, Slotermeer Zuid en Wildemanbuurt.

Beheersmaatregel 2a

Het College van B&W moet goedkeuring verlenen voor het aangaan van bepaalde nieuwe verplichtingen (contracten/opdrachten) die gefinancierd worden uit grondexploitaties. Het betreft verplichtingen voor werken boven een drempelbedrag van € 1 miljoen en alle overige verplichtingen boven een drempelbedrag van € 193.000. De directeur Ontwikkelingsbedrijf moet over de voorgelegde verplichting adviseren.

Er zijn 27 positieve adviezen ten aanzien van het aangaan van de verplichtingen afgegeven. De argumenten hiervoor zijn: mogelijke schade voor de gemeente, onvermijdelijkheid en mogelijke gemiste kansen voor de gemeente. De financiële omvang van de gewenste verplichtingen is circa € 174 miljoen (incl. bijdragen van derden). Deze verplichtingen zijn begroot in de grondexploitaties en leiden niet tot een extra verslechtering van de stand van het Vereveningsfonds. De aanvragen betreffen met name (infrastructurele) werken.

Vanuit de Verbijzonderde Interne Controle (VIC) zijn geen afwijkingen geconstateerd op de toepassing van deze maatregel.

Beheersmaatregel 2b

De Integrale Projectbudgetten zijn aan het begin van het jaar voor de eerste helft van 2010 voor ca. 50% van het jaarbudget toegekend. Daarbij heeft het College aan de directeur van OGA gevraagd om in overleg met de directeuren van de grootstedelijke en coalitieprojecten en Dienst Zuidas, de uiteindelijke hoogte van het budget voor het eerste half jaar te bepalen. Voor de tweede helft van het jaar zijn de bezuinigingsvoorstellen uit het eerste half jaar geëxtrapoleerd.

In totaal is voor het 2010 een bezuiniging van € 7,7 miljoen bepaald. Dit bedrag is opgebouwd uit:

- Oostpoort: € 300.000 (-/-12,5%);
- Westpoort: € 246.000 (-/-13%);
- Riekerpolder: € 80.000 (-/-16%);
- Noordwaarts: € 1.320.000 (-/-15,1%);
- IJoever: € 150.000 (-/-3%);
- Wibaut aan de Amstel: € 450.000 (-/-8,5%);
- Zuidoostlob: € 1.162.000 (-/-13,2%);
- IJburg (inclusief Zeeburgereiland): € 598.000 (-/-5,8%);
- Dienst Zuidas: € 3.400.000 (-/-17,4%).

Aangezien in deze rapportage verslag wordt gedaan over de Projectbureaus die werken onder het mandaat van de directeur van OGA (dus exclusief Oostpoort en Dienst Zuidas) gaat het om een bezuiniging van € 4 miljoen.

Beheersmaatregel 2c

Stadsdelen zijn zelf bevoegd tot het aangaan van verplichtingen ten laste van de grondexploitatie (en daarmee ten laste van het Vereveningsfonds). Gezien de Verordening op de stadsdelen heeft het gemeentebestuur ten aanzien hiervan beperkte bevoegdheden. Echter, in overleg met de stadsdelen is afgesproken dat verplichtingen boven € 1.000.000 ter advisering aan de directeur van OGA worden voorgelegd.

Er zijn door OGA zes adviezen afgegeven; deze waren positief. Het investeringsbedrag was totaal € 16 miljoen.

Over de beheersmaatregelen grondexploitaties kan worden geconcludeerd dat het beoogde effect is behaald. Er zijn minder verplichtingen aangegaan dan zonder de inzet van de beheersmaatregelen.

2.6.3.3 Projectbureau Noordwaarts

Algemeen

'Noordwaarts' is de coalitie tussen het stadsdeel Amsterdam-Noord en de Centrale Stad voor de planvoorbereiding en uitvoering van een aantal strategische projecten in het stadsdeel Amsterdam-Noord. De coalitie is ingesteld voor de gebieden Centrum Amsterdam-Noord (CAN), Buiksloterham, Overhoeks en Sixhaven, de NDSM-werf, het Hamerstraatgebied en het resterende oostelijke deel van de Noordelijke IJoever. Bestuurlijk opdrachtgever voor Noordwaarts is het Bestuurlijk Overleg Noordwaarts (BON), waarin wethouders en portefeuillehouders zitting hebben.

Drie van de vijf projecten van Noordwaarts hebben deel uitgemaakt van de 1e ronde van de projectenschouw. Voor alle projecten werd al de nodige terughoudendheid betracht bij het aangaan van verplichtingen.

Overhoeks

Mijlpalen 2010 Overhoeks Omschrijving	Stand van zaken	Rekening 2010
Planontwikkeling		
Uitwerking grondfaseringsvoorstel ING	-	In onderhandeling; nieuwe situatie na een brief van ING

Mijlpalen 2010 Overhoeks Omschrijving	Stand van zaken	Rekening 2010
Maaiveldontwerpen hoogbouw strip en groene scheg	+/-	VO gereed, DO wacht op nadere Planontwikkeling
Grondproductie		
Sloop gebouwen fase 2B en 3	+	Op schema
Groeninrichting oeverpark	+/-	Fase 1 gereed, fase 2 (bij filmmuseum) wordt eind 2011 afgerond
Oplevering Prinsendam (74 woningen)	+	Opgeleverd
Programma		
22 markthuurwoningen (De Willem Barendsz)		Eind 2010 in aanbouw
22 markthuurwoningen (Zeearend)		Eind 2010 in aanbouw
Eye Film Instituut		Opening 2012

Planontwikkeling
Met ING vinden momenteel gesprekken plaats over de ontwikkeling van Overhoeks. In deze besprekingen wordt ook een relatie gelegd met andere projecten die ING in Amsterdam ontwikkelt (bijv. CAN Winkelcentrum en de Zuidas). Deze gesprekken hebben nog niet geleid tot overeenstemming.
Deze stand maakt dat er vooralsnog door het Projectbureau geen actie wordt genomen op het Definitief Ontwerp (DO) van het maaiveld van de hoogbouw strip en de groene scheg.

Grondproductie
Fase 2B is in 2010 aangekocht van Shell op grond van de Koopovereenkomst uit 2003. De levering van de laatste hoofdfase (3) vindt plaats in 2011. Vrijwel alle investeringen zijn verder gekoppeld aan contractuele afspraken met Shell en ING en aan de actuele marktvraag. Ook hier is dus sprake van forse vertraging. De 1e fase van de groeninrichting van het oeverpark is afgerond. De 2e fase zal afgerond worden bij de oplevering van het filmmuseum (eind 2011). Prinsendam is opgeleverd.

Programma
Het tempo van bouwen blijft, door de stagnerende vraag, aanzienlijk lager liggen dan eerder geraamd. ING heeft, ondanks het lage voorverkooppercentage, de 7 Provinciën in aanbouw genomen om een positief signaal af te geven. De Willem Barendsz (22 markthuurwoningen Vesteda) en de Zeearend (22 markthuurwoningen Vesteda) zijn eind 2010 in aanbouw genomen.
De bouw van het Eye Film Instituut loopt conform planning (opening begin 2012).

Hamerstraatgebied

Mijlpalen 2010 Hamerstraatgebied Omschrijving	Stand van zaken	Rekening 2010
Planontwikkeling		
Vaststelling (geclausuleerd) investeringsbesluit	-	Ligt stil vanwege kantorenstrategie
Bestemmingsplan Hamerstraatgebied: t/m concept-ontwerp bestemmingsplan (= vrijgave art.10-overleg en inspraak)	+	Op schema
Grondproductie		
Uitgifte Johan van Hasseltweg	+/-	Op schema
PM (afhankelijk van inkomsten uit bestemmingswijzigingen)	PM	
Programma		
N.v.t.		

Planontwikkeling
Het College heeft besloten om het investeringsbesluit Hamerstraat, ondanks de Beheersmaatregel Grondexploitatie, toch in procedure te brengen. Voor het Hamerstraatgebied heeft dit geleid tot het volgende besluit (Bestuurlijk Overleg Noordwaarts, d.d. 25 november 2010):

- Bedrijven met meer dan 30% 'kantoorvloeroppervlakte' en 'voorzieningen' te handhaven, maar het aantal m2 bvo aanzienlijk te reduceren.
- De functie kleinschalig kantoor (tot 500 m2 bvo) toe te voegen, met een maximum van

10.000 m2 bvo.
Op basis van bovenstaande wordt het Concept Investeringsbesluit aangepast (vaststelling gemeenteraad medio augustus 2011). Parallel wordt gewerkt aan een bestemmings- en exploitatieplan Hamerstraatgebied (vaststelling stadsdeelraad medio september 2012).

Grondproductie
Er is aan de Johan van Hasseltweg nog sprake van één uit te geven kavel. Met de opname van het Hamerstraatgebied in de coalitie Noordwaarts is deze uitgifte onderdeel geworden van de projectopgave van Noordwaarts. De opbrengst uit de gronduitgifte komt ten gunste van de (toekomstige) grondexploitatie en was tot die tijd onderdeel van de 'oude' grondexploitatie Johan van Hasseltweg. Deze is in 2010 door het Stadsdeel afgesloten (B&W 14-12-2010). Voor deze kavel geldt een reservering tot 1-1-2011. De geprognosticeerde grondopbrengst bedraagt circa € 0,5 miljoen. Voorts is afgesproken dat het Projectbureau geen investeringen doet in dit gebied voordat er inkomsten komen uit bestemmingswijzigingen.

Programma
In 2010 is geen programma gerealiseerd.

Buiksloterham

Mijlpalen 2010 Buiksloterham Omschrijving	Stand van zaken	Rekening 2010
Planontwikkeling		
Raad van State procedure bestemmingsplan en exploitatieplan	+/-	Op schema
Bouwenveloppen	-	2e tranche is uitgesteld
Ontwerp Groene Oever	+/-	Op schema
Grondproductie		
Onderzoek naar verdachte objecten (explosieven)	+	Gereed
Bouwrijp opleveren kavels Waternethaven en Asterweg 37	+	Opgeleverd
Saneringswerkzaamheden	+/-	Saneringswerkzaamheden uitgevoerd voor AGA terrein, saneringsplannen voor diverse kavels gemaakt
Verwerving panden t.b.v. verbreding Klaprozenweg	+/-	Op schema
Fietsbrug Tolhuiskanaal	-	Stilgelegd i.v.m. heroverwegingen
Programma		
N.v.t.		

Planontwikkeling
Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad is beroep aangetekend. Na overleg is het schorsingsverzoek ingetrokken, waardoor er inmiddels wel gebouwd kan worden op basis van het nieuwe bestemmingsplan. Het in de markt zetten van de 2e tranche bouwenveloppen is uitgesteld vanwege de huidige economische situatie. Ook het ontwerp van bruggen is om deze reden uitgesteld. De selectie van inschrijvers uit de 1e tranche bouwenveloppen is afgerond.
Het ontwerp van de Groene Oever ligt op schema voor die delen waar een relatie ligt met de Rijkssubsidiegelden in het kader van de Nota Ruimte.

Grondproductie
Conform planning heeft er onderzoek naar en benadering van verdachte objecten (explosieven) plaatsgevonden. De Waternethaven en de kavel de Asterweg 37 zijn bouwrijp opgeleverd. Voor het voormalig AGA-terrein zijn saneringswerkzaamheden uitgevoerd. Voor diverse kavels worden saneringsplannen gemaakt.
De verwerving van panden voor de verbreding Klaprozenweg ligt op schema. Hierbij is ook een relatie met de Rijkssubsidiegelden in het kader van de Nota Ruimte.
De fietsbrug over het Tolhuiskanaal is stilgelegd in verband met heroverwegingen.

Programma
In 2010 is geen programma gerealiseerd.

Centrum Amsterdam-Noord (CAN)

Mijlpalen 2010 Centrum Amsterdam-Noord Omschrijving	Stand van zaken	Rekening 2010
Planontwikkeling		
Bestemmingsplan Stationsgebied	+/-	Op schema
Stationsgebied bouwvoorbereiding	+/-	ROC gestart
Elzenhagen-Zuid, bouwenveloppen kerk, moskee, zwembad e.d.	-	Planvorming stilgelegd
Grondproductie		
Aanleg tijdelijke busbaan	-	Uitgesteld
Verlaging rotonde, sloop Waddenwegviaduct	-	Uitgesteld
Aanleg IJdoornlaan	+/-	Op schema
Aanleg Botonde	+	In gebruik genomen
Programma		
29 woningen 2e fase Groene Habitat	+	Gestart september
ROC nieuwe huisvesting in aanbouw	+	Gestart juni
Gesprekken uitbreiding winkelcentrum Boven 't IJ	+/-	Lopen door

Planontwikkeling
Voor het Stationsgebied heeft een verdiepingsslag plaatsgevonden voor het stedenbouwkundig plan en wordt nu een bestemmingsplan opgesteld.
Voor Elzenhagen-Zuid is planvorming naar aanleiding van de 2e ronde van de projectenschouw stilgelegd. Wel wordt doorgewerkt aan de inpassing van de kerk en moskee.

Grondproductie
Met de uitvoering van een aantal werkzaamheden wordt gewacht tot na besluitvorming over de herprogrammering en de afronding van de onderhandelingen met ING. Dit betreft onder meer de verlaging van de rotonde, sloop van het Waddenwegviaduct en de aanleg van de tijdelijke busbaan.
De aanbesteding van de verlegging van de IJdoornlaan is gunstig verlopen en het werk is in uitvoering. Dit is een groot infrastructureel werk waarvan de uitvoering een periode van drie jaar zal beslaan.
Daarnaast is de Botonde, als belangrijke zuidelijke ontsluiting van het oostelijke plangebied, in gebruik genomen.

Programma
De woningbouwontwikkeling in Elzenhagen-Noord is doorgegaan. In september is gestart met 29 woningen (2e fase 'Groene habitat'). De eerstvolgende fase is voorzien voor begin 2011. Ook het ROC is in juni gestart met de bouw van nieuwe huisvesting in het Stationsgebied.
Voor het winkelcentrum is nader met ING RED gesproken over fase 2 van de uitbreiding van winkelcentrum Boven 't Y, met als doel te komen tot een aanvullende overeenkomst (allonge) voor de ontwikkeling van dit plandeel.

NDSM-werf

Mijlpalen 2010 NDSM-werf Omschrijving	Stand van Zaken	Rekening 2010
Planontwikkeling		
Project- dan wel investeringsbesluit	-	Vertraagd
Opstellen postzegelbestemmingsplan(nen)	-	Vertraagd
Anticiperend krediet golfbreker	+	Vastgesteld
Grondproductie		
Maaiveldinrichting Smederij	+	Afgerond
Sloop/sanering rondom Scheepshelling	+	Afgerond
Programma		
N.v.t.		

Planontwikkeling
Als gevolg van de projectenschouw en de beheersmaatregel grondexploitaties is besloten de procedure tot vaststelling van het concept-investeringsbesluit voor de gehele NDSM-werf niet voort te zetten. Er wordt nu een investeringsbesluit voorbereid voor alleen de NDSM-werf Zuid. Over het juiste juridisch planologisch kader (bestemmingsplan) moet een besluit worden genomen.
Parallel aan dit proces speelt de mogelijke komst van de Hiswa naar de werf. Gezien de wens van de Hiswa om zich in 2012 op de NDSM-werf te vestigen, wordt gewerkt aan het faciliteren van dit initiatief.
Voor de aanleg van een golfbreker is op 16 juni 2010 een anticiperend krediet vastgesteld in de gemeenteraad (RB 113/239).

Grondproductie
De maaiveldinrichting Smederij is afgerond. Het bestek voor de sloop/sanering rondom Scheepshelling is afgerond. Het werk maakt onderdeel uit van "schoon, heel en veilig" en komt daarom volgend jaar tot uitvoering.
Bij de overige uitvoeringsactiviteiten wordt nog steeds terughoudendheid betracht: pas investeren in de openbare ruimte nadat er zekerheid ontstaat over te verwachten inkomsten. Deze terughoudende houding wordt door de betrokken ontwikkelaars overigens gezien als een bedreiging voor de afzetbaarheid van het gebied, omdat het "rommelige" uitzicht sommige potentiële klanten afschrikt.

Programma
In 2010 is geen programma gerealiseerd.

Sixhaven / Tolhuistuin

Mijlpalen 2010 Sixhaven / Tolhuistuin Omschrijving	Stand van zaken	Rekening 2010
Planontwikkeling		
N.v.t.		
Grondproductie		
Aanbesteding Paviljoen Tolhuistuin	+	Aanbesteding gereed

Planontwikkeling
De planontwikkeling Sixhaven ligt stil als gevolg van de stofkamoperatie.

Grondproductie
De aanbesteding van de verbouwing van het paviljoen Tolhuistuin is in tweede instantie succesvol verlopen. Met de uitvoering van de werkzaamheden zal in januari 2011 begonnen worden.

Financiële stand van zaken Noordwaarts

Integraal Projectbudget
Onderstaand overzicht toont de stand van zaken op het proceskostenbudget van het Projectbureau.

Integraal Projectbudget Bedragen x € 1.000	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Rekening 2010	Actualisatie -/- Rekening
Totale kosten Noordwaarts	8.728	7.408	9.374	-1.966

Op het oorspronkelijke budget is een bezuiniging doorgevoerd van ca. 15%. Van de € 9,4 miljoen gerealiseerde kosten is in totaal € 6,9 miljoen ten laste van de grondexploitaties en het Vereveningsfonds gebracht. De overige € 2,5 miljoen betreft:
- het uitplaatsen van LPG-stations in het Hamerstraatgebied, waar een subsidie voor is ontvangen en besteed voor een bedrag van € 0,9 miljoen;
- niet begrote werkzaamheden in opdracht van derden (kosten en opbrengsten van € 0,3 miljoen);
- voor een bedrag van € 1,3 miljoen aan budgettair neutrale interne doorboekingen.

Per saldo is sprake van een onderschrijding van (€ 6,9 miljoen versus €7,4 miljoen) € 0,5 miljoen.

Grondproductiekapitaal

Onderstaand overzicht toont de stand van zaken van het totaal van alle grondexploitaties van het Projectbureau.

Grondproductiekapitaal wijzigingen Noordwaarts Bedragen € 1	2008	2009	2010	Totaal GPK
Geraamde kosten	70.479.082	157.915.640	81.040.579	
Gerealiseerde Kosten	54.101.650	108.082.544	51.808.072	366.478.514
Verschil absoluut	-16.377.432	-49.833.096	-29.232.506	
% gerealiseerd	77%	68%	64%	
Geraamde opbrengsten	16.496.575	71.903.205	19.422.477	
Gerealiseerde Opbrengsten	15.242.803	9.078.226	6.777.948	125.873.939
Verschil absoluut	-1.253.772	-62.824.979	-12.644.529	
% gerealiseerd	92%	13%	35%	
Grondproductiekapitaal	38.858.847	99.004.318	45.030.125	240.604.576

De begrotingscijfers 2010 geven een beeld van de geplande uitgaven op basis van het LenteRAG 2010. In de realisatiecijfers 2010 is een achterstand te zien in de investeringen. Deze is voor een deel te verklaren vanuit de Beheersmaatregel Grondexploitatie, waarbij voor grote investeringen "nee, tenzij" geldt. Daarnaast is terughoudend omgegaan met kleinere investeringen, totdat er duidelijkheid ontstaat over de keuzes die bij de herprogrammering gemaakt worden.
De erfpachtopbrengsten blijven achter bij de begroting; dit wordt veroorzaakt door de recessie.
De cijfers over 2010 zijn in lijn met die van eerdere jaren. De kostenkant wordt gedomineerd door een aantal grote verwervingen (m.n. Overhoeks), waardoor de investeringsniveaus per jaar zeer verschillend zijn. Voor de inkomsten geldt hetzelfde: ook hier is de uitgifte op Overhoeks zeer bepalend in het totale bedrag aan inkomsten. De vertraging van deze uitgiften (zie ook de toelichting bij het project Overhoeks) heeft in 2009 en 2010 geleid tot grote afwijkingen t.o.v. de begrote bedragen.
Verder zit in de realisatiecijfers een rentecomponent van € 8,1 miljoen waarmee in de raming geen rekening wordt gehouden (betreft jaarlijks aan de plannen toegerekende omslagrente over beginstand boekjaar).

Overige dekkingen

De *subsidie Nota Ruimte* wordt apart geadministreerd, buiten de grondexploitaties en IPB. Deze rijkssubsidie van € 30 miljoen is bestemd als (deel)financiering van een aantal projecten in de Buiksloterham:

- bodemsanering;
- verwerving betoncentrale;
- infrastructuur (verbreding Klaprozenweg, o.a. verwerving van een aantal objecten);
- groene oever.

De werkelijk geboekte kosten in 2010 bedragen € 4,2 miljoen, waarmee de totaal gerealiseerde kosten t/m 2010 op ruim € 24,8 miljoen uitkomen.
In 2009 waren reeds baten ontvangen voor in totaal € 29,0 miljoen (€14,1 miljoen voor gerealiseerde kosten en als voorschot voor kosten 2010 op basis van de Nota Ruimte en een dekkingsbijdrage van € 15,9 miljoen vanuit de grondexploitatie Buiksloterham voor de verwerving van een betoncentrale).
Omdat het voorschot nog niet geheel tot besteding is gekomen, is voor 2011 vooralsnog niet nogmaals een voorschot aangevraagd.

Voor de kosten van het opruimen van *explosieven WOII* is in 2010 een nieuwe begrotingspost in de Algemene Dienst ingesteld (830.02.12). De kosten voor detectie-onderzoeken in de Buiksloterham zijn gedeeltelijk (€ 120.000) ten laste van deze begrotingsfunctie gebracht. De resterende kosten (ca. € 300.000) zijn opgenomen in de grondexploitatie Buiksloterham (526.70).

Gevolgen besluit Beheersmaatregel Grondexploitatie

Proceskosten
Er is een bezuiniging toegepast van ca. 15% op het budget voor proceskosten in 2010, van € 8,7 miljoen naar € 7,4 miljoen. Deze bezuiniging is daadwerkelijk gerealiseerd; de werkelijke uitgaven zijn op € 7,1 miljoen uitgekomen.

Investeringen
Voor de uitvoering van drie grotere investeringen is toestemming verkregen van het College: het verleggen van de IJdoornlaan (CAN Stationsgebied) en de verbouwing van het paviljoen Tolhuistuin (Overhoeks) en de maaiveldinrichting rond het filmmuseum (Overhoeks).
Voor een aantal grotere verwervingen (Centrum Amsterdam-Noord, Warderschip en Buiksloterham, Waternethaven, Overhoeks fase 2a/3) waren de contractafspraken dermate vergevorderd, dat hiervoor in het kader van de beheersmaatregel geen aanvullende Collegebesluiten meer nodig en mogelijk waren.
Een aantal werken is op de lange baan geschoven, in afwachting van duidelijkheid over herprogrammeren. Dit betreft onder meer sloop Waddenwegviaduct (CAN), herprofileren Grasweg (Overhoeks), een deel van de sportverplaatsingen Elzenhagen-Zuid (CAN). Hier is alleen het tijdstip van investeren later; pas als projecten feitelijk beëindigd zouden worden is sprake van een bezuiniging.

Stand van zaken planafsluitingen
Voor 2010 zijn geen planafsluitingen gerealiseerd of voorzien.
Naar verwachting zal in 2011 planafsluiting plaats kunnen vinden van de deelplannen CAN Vernieuwing Boven 't Y fase 1 en mogelijk ook van CAN Nieuwe Purmerweg.

Risicomanagement
Risicomanagement maakt deel uit van het reguliere projectwerk en van de planning- en controlcyclus. De risicoanalyses uit het Financieel Perspectief 2010 zijn eind 2010 geactualiseerd als onderdeel van het EindejaarsRAG. In deze actualisatie is rekening gehouden met de effecten van de projectenschouw; veel afzet- en prijsrisico's zijn verminderd doordat in de geactualiseerde grondexploitaties een aangepaste fasering en geactualiseerde grondprijzen aangehouden zijn.
Onderstaand overzicht presenteert de grootste risico's die het Projectbureau onderkend, inclusief bijhorende beheersmaatregelen. In verband met marktgevoelige informatie wordt in abstracte termen gesproken over kansklasse en financiële klasse.

Risico omschrijving oorzaak	Risico omschrijving gevolg	Beheersmaatregel	Kans klasse	Fin. klasse
Langere doorlooptijd bij alle projecten	Verhoging van proceskosten	Onderzoek (OGA-breed)	4	4
Risico afscheid ontwikkelaar, dan wel vertragingsrisico uitgifte bouwgrond Overhoeks	Programma dan wel prijs wordt niet gehaald.	Slim onderhandelen. Goed vastleggen afspraken over vertraging	4	4
Ontwikkeling Overhoeks langzamer	Tijdelijke maatregelen moeten voor een langere periode getroffen worden.	In de grondexploitatie is reeds rekening gehouden met een overschrijding van het budget voor tijdelijke maatregelen	4	3
Geen overeenstemming over grondprijzen met exploitant en ontwikkelaar	N3/N4 kavel (CAN Stationsgebied) komt niet tot ontwikkeling	Bouwenvelop (overeenkomst) opstellen en vastleggen; concessies doen (geld/kwaliteit)	4	4
Minimale Floor Space Index (FSI) van 4,5 wordt niet gehaald (NDSM-werf)	- Plan is door markttechnische omstandigheden financieel niet maakbaar - Niet aan gemeentelijke eis t.a.v. fsi (zoals in schouw benoemd) voldaan	Diversen, o.a. FSI per kavel bepalen.	2	4

2.6.3.4 Projectbureau Zuidelijke IJoever

Algemeen
Het grootstedelijke project Zuidelijke IJoever omvat de deelgebieden Stenen Hoofd, Westerdokseiland, Westelijk Stationseiland, Stationseiland, Oosterdokseiland, Oosterdok, Dijksgracht en de Oostelijke Handelskade.

Aan de IJoever zijn volgens planning ultimo 2017 ruim 3.500 woningen, 340.000 m2 kantoor- en bedrijfsruimte en 140.000 m2 voorzieningen (inclusief horeca en detailhandel) gerealiseerd. Het overgrote deel van de Zuidelijke IJoever is inmiddels in uitvoering. De hoofdfunctie van de procesbegeleiding heeft betrekking op: regie, begeleiding van uitvoering, begeleiding van te doorlopen procedures, communicatie met bewoners, bestuur en marktpartijen, afstemming met omgevingsprojecten en beheersing van risico's.

Stenen Hoofd

Mijlpalen 2010 Omschrijving	Stand van Zaken	Rekening 2010
Planontwikkeling		
Voorbereiding werkzaamheden sloop natte punt door Havenbedrijf (NB geen werk van projectbureau maar van Havenbedrijf)	+	Start uitvoeringswerkzaamheden gepland voor september 2011. Oplevering maart 2012
Voorbereiden werkzaamheden openbaar maken en overdracht aan stadsdeel	+/-	In de begroting 2011 is budget beschikbaar gesteld
Grondproductie		
N.v.t.		
Programma		
N.v.t.		

Planontwikkeling
Begin 2009 is het strategiebesluit Stenen Hoofd vastgesteld in College en Stadsdeelraad. Daarna is een funderingsonderzoek gedaan dat begin 2010 is afgerond. Dit onderzoek heeft aangetoond dat het Stenen Hoofd nog minimaal 15 jaar meegaat, mits de "natte punt" afgegraven wordt en opgehoogd wordt met licht materiaal. Dit is positief, op basis hiervan zou het Stenen Hoofd kunnen worden ingericht conform het strategiebesluit. Daar het oorspronkelijk benodigde budget voor deze variant € 2 miljoen bedroeg, zijn in 2010 drie varianten opgesteld: een nul-variant (€ 10.000 per jaar), een tussenvariant van noodzakelijke werkzaamheden om het Stenen Hoofd 15 jaar als openbare ruimte te kunnen gebruiken (€ 300.000) en de (derde) variant conform het strategiebesluit (€ 1,4 tot € 2 mln). Bestuurlijk is gekozen voor de tussenvariant waarvoor vervolgens geld beschikbaar is gesteld.
In 2011 wordt het plan uitgewerkt en vervolgens de overdracht naar Stadsdeel West voorbereid.

Grondproductie
Niet van toepassing.

Programma
Niet van toepassing.

Westerdokseiland (en IJdock)

Mijlpalen 2010 Omschrijving	Stand van Zaken	Rekening 2010
Planontwikkeling		
n.v.t.		
Grondproductie		
Kop: Bouwen parkeerbak onder toekomstige gebouwen	+	Afgerond eind 2010
Kop: bouw gebouwen	-	Start januari 2011
Kop: Voorbereiden uitvoering inrichting openbare ruimte (verbindingsdam en IJkade)	-	Voorbereiding inrichting is tijdelijk stopgezet. DO gereed, bestek wordt opgepakt in 2011
Herprofilering IJweg-West	+/-	Opstellen van een bestek voor de herprofilering van het Westelijk Stationseiland op schema
Stad: overdracht aan het stadsdeel	+	Westerdokseiland Stadszijde is overgedragen aan het Stadsdeel Centrum per 1-1-2010
Programma		
Kop: Bouwen parkeerbak onder toekomstige gebouwen	+	Afgerond eind 2010

Kop: bouw gebouwen	-	Start januari 2011

Planontwikkeling
Niet van toepassing, het project is geheel in uitvoering.

Grondproductie
Vanwege de complexiteit van het project en de beperkte ruimte die er in het maaiveld beschikbaar is voor de werkzaamheden van de Gemeente en die van de ontwikkelaar, zal relatief veel tijd nodig zijn voor goede afstemming van de werkzaamheden van beide partijen. De Gemeente werkt nu in de openbare ruimte aan de voorbereiding van:

- de bouw van de grondkeringen 1, 2 en 3;
- de sanering en het ontgraven van de passantenhaven;
- de bouw Vluchthavenbrug;
- de sanering en het ontgraven van de IJkade en de KLPD-haven;
- de inrichting van het maaiveld aan de IJkade;
- de herprofilering van de IJweg-West (Westelijk Stationseiland en Westerdokseiland), start bouw in 2011 (uitgevoerd door DIVV).

De stadszijde van het Westerdokseiland is per 1 januari 2010 overgedragen aan het Stadsdeel Centrum.

Programma
Het project IJdock is in 2010 volop in uitvoering. Eind 2010 is de bouw van de parkeergarage afgerond. Begin 2011 is gestart met de gebouwen op de parkeerbak. De gebouwen worden opgeleverd eind 2012.

Westelijk Stationseiland

Mijlpalen 2010 Omschrijving	Stand van Zaken	Rekening 2010
Planontwikkeling		
Start Planontwikkeling	-	Voorlopig geen actie vanuit gemeente
Grondproductie		
Herprofilering IJweg-West	+/-	Opstellen van een bestek voor de herprofilering van het Westelijk Stationseiland op schema.
Programma		
N.v.t.		

Planontwikkeling
De grootste grondeigenaren (NS en Prorail) hebben nog geen concreet initiatief genomen tot verdere ontwikkeling van het gebied met als gevolg dat er vanuit de Gemeente geen planontwikkeling start. In het kader van prioritering van de projecten en van een door de grondeigenaar (NS) nog te saneren bodemverontreiniging zal voorlopig geen actie vanuit de Gemeente plaatsvinden.

Grondproductie
Er vinden infrastructurele werkzaamheden plaats op het Westelijk Stationseiland. Daaronder valt het afstemmingsoverleg met DIVV over het opstellen van een bestek voor de herprofilering van het Westelijk Stationseiland (IJweg West).

Programma
Niet van toepassing.

Stationseiland

Mijlpalen 2010 Omschrijving	Stand van zaken	Rekening 2010
Planontwikkeling		
Voorlopig ontwerp openbare ruimte	+/-	Eind 2010 afgerond. In 2011 consultatie betrokkenen en bestuurlijke besluitvorming

Grondproductie		
Uitvoering van het Stationsplein en Prins Hendrikkade	-	Uitvoeringsfasering opgesteld: afronding gepland in 2019
Oplevering IJhal	-	Prognose oplevering in 2012 met 2 Maanden vertraagd vanwege vertraging NZ-lijn
Programma		
N.v.t.		

Planontwikkeling
In 2009 is gestart met het vertalen van het masterplan uit 2005 in een voorlopig maaiveldontwerp. Het voorlopig maaiveldontwerp voor het Stationsplein en de Prins Hendrikkade zal in 2011 worden afgerond.
Onderdelen van de herinrichting van het maaiveld zijn afhankelijk van de voortgang van de werkzaamheden aan de NZ-lijn, het busstation aan de IJzijde, de ODE-brug en de westelijke en oostelijke onderdoorgang. In 2010 is een uitvoeringsfasering opgesteld die rekening houdt met de planning van deze gerelateerde projecten.

Grondproductie
De uitvoering van het Stationsplein en Prins Hendrikkade kan naar verwachting starten in 2013 en zal doorlopen tot 2019. Dit is later dan gedacht en duurt ook langer dan eerder voorzien. Belangrijke oorzaak hiervan is de complexiteit van de uitvoering, o.a. door de samenhang met de voortgang van de andere projecten op Stationseiland, en de combinatie van het geheel vernieuwen van de tramemplacementen in combinatie met een ondergrondse fietsenstalling.
Eind 2009 is met NS Poort een opstalovereenkomst gesloten over de IJhal. In die overeenkomst is opgenomen dat de gemeente op 1 augustus 2012 de "grond" zal leveren. Deze datum schuift twee maanden op als gevolg van vertragingen van de werkzaamheden van de NoordZuid-lijn.

Programma
Niet van toepassing.

Stationseiland Gebiedsregie
De directe aansturing van Gebiedsregie Stationseiland geschiedt sinds 1 januari 2010 door de projectdirecteur Zuidelijke IJoever. Dit was voorheen de dienst IVV.
In 2010 zijn de coördinatiewerkzaamheden voor de projecten op het Stationseiland voortgezet. Maandelijks wordt de stand van zaken van de bouwprojecten en mogelijke knelpunten in de toekomst met alle partijen besproken in het "Uitvoeringsoverleg". Het wekelijkse "Bouwveiligheids- en Omgevingsoverleg" stroomlijnt de vergunningverlening. De samenwerking met NS en ProRail is in 2010 geïntensiveerd zowel op planningsgebied als de uitvoeringslogistiek.
In maart 2010 is een werkconferentie georganiseerd voor alle personen die professioneel betrokken zijn bij het Stationseiland. Op de conferentie zijn de toekomstplannen voor het hele eiland toegelicht en besproken.
De belangrijkste logistieke operatie was de begeleiding van de fietsomleiding voor de bouw van de ODE-brug. De verbetering van bewegwijzering en de bouwschuttingen is in studie.
Voor reizigers en andere belangstellenden draait in het Informatiecentrum Stationsplein 7 een 3D film over de plannen voor het station, de metrolijn, het busstation, de fietsenstalling en de herinrichting van de openbare ruimte.

Oosterdok/PrinsHendrikkade

Mijlpalen 2010 Omschrijving	Stand van zaken	Rekening 2010
Planontwikkeling		
Oosterdok/Prins Hendrikkade 1e fase investeringsbesluit	+/-	Aanleg afhankelijk van verplaatsing woonboten
Grondproductie		
Oosterdokseiland aanleg parkeergarage	+/-	Aanleg afhankelijk van verplaatsing woonboten
Programma		
N.v.t.		

Grondproductie
Voor het Oosterdok/Prins Hendrikkade is in 2010 een Stedenbouwkundig Plan (SP) opgesteld en is gestart met de vervaardiging van twee bestemmingsplannen (Prins Hendrikkade Oost en Prins Hen-drikkade West). Onderdeel van het SP zijn de inpassing van de parkeergarage, het steiger-plan en het verplaatsingsplan voor de woonboten.
In het eerste kwartaal van 2011 wordt het Stedenbouwkundig Plan Oosterdok en het Programma van Eisen voor de parkeergarage van het Stadsdeel Centrum vrijgegeven voor inspraak. Na de zomer 2011 worden dan het SP en PvE bestuurlijk vastgesteld. Parallel daaraan lopen de goed-keuringstrajecten van de bestemmingsplannen.

Grondproductie
De onderdelen uit het SP komen vanaf 2011 in uitvoering.

Programma
Niet van toepassing.

Oosterdokseiland Noord

Mijlpalen 2010 Omschrijving	Stand van zaken	Rekening 2010
Planontwikkeling		
MER gereed	-	Afhankelijk van chocoladefabriek
Grondproductie		
N.v.t.		
Programma		
N.v.t.		

Planontwikkeling
De ontwikkeling van het particulier initiatief voor 'De Chocoladefabriek' stagneert, mede onder inve-loed van de crisis. Dat geldt ook voor de bijbehorende milieueffectrapportage (MER). Het verdere verloop is sterk afhankelijk van het particulier initiatief. Wanneer de markt weer aantrekt zal de juri-disch, planologische procedure worden gestart (projectbesluit of bestemmingsplan).

Grondproductie en Programma
Niet van toepassing.

Oosterdokseiland Zuid

Mijlpalen 2010 Omschrijving	Stand van zaken	Rekening 2010
Planontwikkeling		
Bestemmingsplanherziening	+/-	Beroepsprocedure verwacht in 2011
Grondproductie		
Bouw op kavels 2 en 3	+/-	Afronding verwacht in 2012
Bouw Odebrug en langzaamverkeersbrug	+/-	Voorlopige oplevering december 2010; brug is nu in gebruik als tijdelijk busstation (om de bouw van het busstationg IJsei mogelijk te maken); definitieve oplevering en openstelling rond mei 2011
Verplaatsing woonboten Oosterdokskade	+	Gerealiseerd november 2010
Heroverweging bestaand concept kavels 5b en 6	+	Gestart december 2010
Start exploitatie hotel op kavel 1	+	Start gepland maart 2011
Programma		
N.v.t.		

Planontwikkeling en Grondproductie
Voor de laatste kavels van het Oosterdokseiland-Zuid, 5b en 6, wordt het bestaande concept heroverwogen. Dat kan leiden tot stedenbouwkundige en programmatische aanpassingen. Dit proces is eind 2010 gestart en zal medio 2011 uitmonden in een bestuurlijk besluit.

Het nieuwe bestemmingsplan voor het Oosterdokseiland-Zuid is in concept gereed. Het verder voortzetten van de procedure is echter afhankelijk van de heroverwegingen voor kavel 5b en 6. Vaststelling van het bestemmingsplan is daarmee in ieder geval verschoven naar eind 2011. Maart 2011 zal het hotel op kavel 1 in exploitatie gaan. De bouw van de gebouwen op kavels 2 en 3 gaat door tot in 2012. Gelijk met de kavels wordt de kade aangelegd en het maaiveld ingericht. De ODE-brug is in december 2010 voorlopig opgeleverd, en is nu in gebruik als tijdelijk busstation (om de bouw van het busstation IJsei mogelijk te maken); definitieve oplevering en openstelling is gepland rond mei 2011. De bestaande busbrug wordt dan gesloopt.
Drie woonboten die nu aan de Oosterdokskade liggen zijn in november 2010 verplaatst.

Programma
De bouw van het hotel op kavel 1 is in 2008 gestart en wordt begin 2011 opgeleverd. De bouw van kavel 2 is eind 2009 gestart en medio 2011 wordt de eerste nieuwbouw (Vodafone) opgeleverd. Begin 2010 is gestart met de uitvoering van kavel 3 en naar verwachting wordt de eerste nieuwbouw (Saturn) eind 2011 opgeleverd. Daarmee wordt achtereenvolgens 33.000 en 41.000 m2 bvo in productie genomen. De laatste oplevering van kavels 2 en 3 wordt eind 2012 verwacht.

Dijksgracht

Mijlpalen 2010 Omschrijving	Stand van zaken	Rekening 2010
Planontwikkeling		
Planvoorbereiding voor de Kop	-	Uitgesteld i.h.k.v. de heroverwegingen
Maaiveldontwerp en steigerplan oostelijk deel van de Dijksgracht	-/+	Ontwerp gereed begin 2011
Grondproductie	**Stand van zaken**	**Rekening 2010**
Herinrichting van het westelijk deel van de Dijksgracht	-	Uitgesteld i.h.k.v. de heroverwegingen
Programma		
N.v.t.		

Planontwikkeling
De planvorming voor de Dijksgracht (Kop en West) is bij de stofkamoperatie voor drie jaar uitgesteld. Een aantal noodzakelijke onderdelen vindt wel doorgang.
De looproute vanaf de Passenger Terminal Amsterdam richting het centrum via de Kop Dijksgracht is momenteel niet aantrekkelijk. E verwachting is dat het levendiger maken van de Zouthaven en de komst van de tijdelijke horeca dit in positieve zin zal bevorderen. In 2010 heeft daarom voor de Kop Dijksgracht een selectieproces voor een tijdelijke horecavestiging plaatsgevonden. Een kavel is bouwrijp gemaakt en het maaiveld wordt tijdelijk aangepast. Naar verwachting wordt de tijdelijk horecavestiging in de loop van 2011 geopend. Verder ligt de planvoorbereiding voor 'de Kop' stil. Ook de klimmuur heeft een projectbesluit (met een termijn) ingediend. Met de eigenaar van de Rederij der Nederlanden is afgesproken dat hij zijn boten (die aan de Kop liggen) eind 2010 verplaatst naar een andere locatie.
Voor de kade Dijksgracht Oost is een alternatief maaiveldontwerp voor de kade en het kruispunt Kattenburgerstraat opgesteld. In 2011 wordt hiervoor een definitief ontwerp en een bestek opgesteld. Uitvoering vindt waarschijnlijk plaats in 2012.

Grondproductie
De werkzaamheden aan het wegdek van Dijksgracht West zijn stopgezet toen er ontdekt werd dat de damwandconstructie van de kade niet in orde was was. Nader onderzoek heeft bevestigd dat de damwandconstructie vervangen moet worden. Vooruitlopend op deze werkzaamheden heeft inmiddels minimaal onderhoud plaatsgevonden aan het wegdek.

Programma
Niet van toepassing.

Marine-etablissement

Mijlpalen 2010 Omschrijving	Stand van zaken	Rekening 2010
Planontwikkeling		
Actieve Planontwikkeling in 2010	-	Afhankelijk van medewerking van defensie
Grondproductie		
N.v.t.		
Programma		
N.v.t.		

Planontwikkeling
De Gemeente heeft de wens om het Marine-etablissement tot openbare ruimte te maken. De Rijksgebouwendienst is echter nog kandidaat voor de ontwikkeling van een rechtbank op het terrein. In afwachting daarvan vindt thans geen actieve planontwikkeling plaats. Wel wordt er elk jaar capaciteit van het Projectbureau ingezet om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan.

Grondproductie en Programma
Niet van toepassing.

Oostelijke Handelskade (OHK, Nieuw Europa en Argentinië)

Mijlpalen 2010 Omschrijving	Stand van zaken	Rekening 2010
Planontwikkeling		
N.v.t.		
Grondproductie		
Overdracht aan stadsdeel	+	Overdracht plaatsgevonden op 1 maart 2010
Argentinië	+	Bestuurlijk overgedragen
Programma		
Herstart bouw Nieuw Europa / Piet Heinbuildings	+	Augustus 2010 start bouw

Planontwikkeling en Grondproductie
De Oostelijke Handelskade is met ingang van 1 maart 2010 bestuurlijk overgedragen aan stadsdeel Zeeburg. Bij de overdracht zijn per compartiment afspraken gemaakt. Vanuit de bestaande grondexploitatie is een nieuwe grondexploitatie opgesteld die wordt overgeheveld aan stadsdeel Oost voor de restwerken Oostelijke Handelskade.
Aan de Oostelijke Handelskade zijn nog twee compartimenten waar gebouwd wordt en gebouwd gaat worden, inclusief de aanleg van de resterende openbare ruimte.
Nieuw Europa is niet overgedragen aan het stadsdeel Oost en blijft hiermee voorlopig een coalitieproject. De ontwikkelaar van Nieuw Europa is eind 2009 failliet verklaard. Inmiddels heeft het Projectbureau een nieuwe partij gecontracteerd. Het bouwplan, omgedoopt tot Piet Heinbuildings, is grotendeels ongewijzigd en valt binnen het Stedenbouwkundig Plan en het Bestemmingsplan. Haven Amsterdam heeft een huurcontract afgesloten voor de busterminal die in het plan is opgenomen. De bouw is eind augustus 2010 gestart en daarmee is een groot deel van de afgeboekte grondopbrengst alsnog gerealiseerd. Er heeft een verrekening plaats gevonden met een inname (aankoop) van € 20,7 miljoen voor de Piet Hein Buildings (Nieuw Europa). De nieuwe uitgifte bedraagt € 17,1 miljoen, waardoor op deze uitgifte een verlies ontstaat van € 3,6 miljoen.
Argentinië is onderdeel geweest van de bestuurlijke overdracht op 1 maart 2010. Er bestaat nog een risico op een eventuele financiële claim (als gevolg van de complexe bouwgeschiedenis). Dit risico is opgenomen in de risicoanalyse (bijlage Financieel Perspectief 2010).

Programma
De bouw Nieuw Europa is eind augustus 2010 gestart.

Driehoek KopJava

Mijlpalen 2010 Omschrijving	Stand van zaken	Rekening 2010
Planontwikkeling		
Oplevering stedenbouwkundig plan	+	Plan gereed, raadsbesluit verwacht in 1e kwartaal 2011
Grondproductie		
N.v.t.		
Programma		
Oplevering tijdelijke school	+	Opgeleverd januari 2010

Planontwikkeling en Grondproductie
Het concept Stedenbouwkundig plan Driehoek Kop Java is na de inspraak eind 2009, vanaf maart 2010 gereed voor verdere besluitvorming. De verdere afhandeling is echter bestuurlijk aangehouden tot februari 2011 voor nadere overweging. Ten behoeve daarvan is nader onderzoek verricht.

Programma
De tijdelijke school op de Kop Java is in januari 2010 opgeleverd.

Plan Openbare Ruimte
In 2000 heeft de Gemeenteraad het Plan Openbare Ruimte (POR) Zuidelijke IJoever vastgesteld. Het gaat dan om de inrichting van het openbare gebied van het Stationseiland, het Oosterdok e.o. en bijna de gehele Prins Hendrikkade. Het Stationsplein is de hoofdentree van Amsterdam en zal na oplevering van de Noord/Zuid-lijn dagelijks circa 350.000 bezoekers ontvangen. Het nieuw in te richten plein, compleet met fietsenstalling en open havenfront, is het eerste deel dat straks samen met het naastliggende Damrak, de zogenoemde Rode Loper moet gaan vormen.
In 2010 is voor het POR met name gewerkt aan de bouw van de ODE-brug en aan gebiedsregie op het Stationseiland (zie de voorgaande paragrafen over Oosterdokseiland en gebiedsregie).
De uitgaven voor het POR zijn in 2010 vrijwel geheel gedekt uit ISV-middelen voor 2010 (3e tranche) en mobilieitsfonds. Een klein deel van de uitgaven is onttrokken aan de bestemmingsreserve POR. Op de incidentele prioriteit 2010 voor POR ad € 10 miljoen zijn in 2010 geen uitgaven gedaan; de prioriteit is toegevoegd aan de bestemmingsreserve POR.
De uitvoering van het POR staat onder druk. De ISV-bijdrage (3e tranche) is gekort met in totaal € 7,0 miljoen voor de periode 2011-2014. Hiermee is de dekking voor het uitgraven van het Open Havenfront weggevallen. De realisatie van het Open Havenfront zelf is niet geschrapt, bij het Projectbureau ligt de opdracht om hiervoor aanvullende dekking te zoeken. Dat geldt ook voor de tekorten die nu zijn ontstaan door de opgetreden vertragingen en doordat besloten is de bestemmingsreserve niet in het Vereveningsfonds maar in de Algemene Dienst te vormen, wordt er geen rente bijgeschreven.
In het Financieel Perspectief 2011 zal gerapporteerd worden over de actuele begroting en dekking.

Financiële stand van zaken Zuidelijke IJoever

Integraal Projectbudget
Onderstaand overzicht toont de stand van zaken op het proceskostenbudget van het Projectbureau.

Integraal Projectbudget Bedragen x € 1.000	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Rekening 2010	Actualisatie -/- Rekening
Totale kosten Zuidelijke Ijoever	5.032	4.882	4.842	40

In het kader van de beheersmaatregel is op het oorspronkelijke budget van € 5,032 miljoen een bezuiniging van € 0,15 miljoen doorgevoerd, waarmee het geactualiseerde budget uitkomt op € 4,882 miljoen.
Bij de negenmaandsrapportage was nog een budgetoverschrijding aangekondigd van € 375.000; dit bedrag bestond voor een groot deel uit nog openstaande verplichtingen. Bij het opmaken van de jaarrekening zijn de resterende verplichtingen zo realistisch mogelijk ingeschat. Dat heeft tot een forse verbetering geleid: ten opzichte van het geactualiseerde budget is uiteindelijk zelfs sprake van een lichte onderschrijding.

De grootste resultaten per deelproject zijn de volgende:

- op het Stationseiland (Gebiedsontwikkeling) is sprake van een overschrijding van bijna € 200.000. Er zijn in 2010 werkzaamheden uitgevoerd die waren begroot in 2009 doch in dat jaar niet uitgevoerd konden worden. Daarnaast zijn er extra werkzaamheden verricht i.v.m. het sporenplan. Deze kosten worden overigens hoogstwaarschijnlijk uiteindelijk gedekt vanuit een BDU-subsidie. Omdat deze subsidie nog niet 100% zeker is, is deze nog niet geboekt.
- Op Gebiedsregie is sprake van een onderschrijding van ca. € 360.000. Deze wordt veroorzaakt doordat de post onvoorzien niet aangesproken hoefde te worden, doordat de kosten deels alternatief gedekt zijn (bijv. bij Stadsdeel), doordat een deel van de werkzaamheden verschoven is en tenslotte doordat een aantal bezuinigingen zijn doorgevoerd (kerstverlichting, bewegwijzering).

Grondproductiekapitaal

Onderstaand overzicht toont de stand van zaken van het totaal van alle grondexploitaties van het Projectbureau.

Grondproductiekapitaal wijzigingen Zuidelijke IJoever Bedragen x € 1	2008	2009	2010	Totaal GPK
Geraamde kosten	45.328.040	62.801.038	50.881.059	
Gerealiseerde Kosten	26.720.107	33.417.842	51.870.390	403.986.580
Verschil absoluut	-18.607.933	-29.383.196	989.331	
% gerealiseerd	59%	53%	102%	
Geraamde opbrengsten	94.712.066	58.852.307	42.746.612	
Gerealiseerde Opbrengsten	37.215.876	39.019.493	32.046.509	246.980.718
Verschil absoluut	-57.496.190	-19.832.814	-10.700.102	
% gerealiseerd	39%	66%	75%	
Grondproductiekapitaal	-10.495.769	-5.601.651	19.823.881	157.005.862

In totaal liggen de gerealiseerde kosten voor 2010 ongeveer op het niveau van de begroting. De lagere opbrengsten worden veroorzaakt door de nog niet gerealiseerde uitgifte van kavel 2 en kavel 3 op het Oosterdokseiland. De hogere kosten voor 2010 worden veroorzaakt doordat renteactivering ad € 5,6 mln over 2010 in de ramingen niet meegenomen is, maar in de realisatie wel. Opvallend is dat de gerealiseerde kosten en opbrengsten aanzienlijk dichter bij de ramingen van het lenteRAG 2010 uitkomen dan in 2008 en 2009.

Gevolgen besluit Beheersmaatregel Grondexploitatie

Een groot deel van de nu lopende projectonderdelen zitten in de uitvoeringsfase. Volgens de huidige planning is het project gereed in 2017. Herprogrammering is in heel beperkte zin mogelijk. Een aantal ontwikkelingen zijn tijdens de stofkamoperatie al verder gefaseerd of stopgezet (Kop Dijksgracht, Westelijk Stationseiland en Stenen Hoofd). Voor kavel 5 en 6 op het Oosterdokseiland geldt een contractuele verplichting met de ontwikkelaar. Driehoek Java bevindt zich nog in een fase waarin stoppen of faseren in overweging genomen kan worden. Uitstel heeft een financieel negatieve invloed; herprogrammering een financieel positieve invloed, maar is beleidsinhoudelijk mogelijk ongewenst.

Stand van zaken planafsluitingen

In onderstaande tabel, ontleend uit het Financieel Perspectief 2010, is de stand van zaken van de planafsluitingen weergegeven.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	na 2015
Kop Java met brede school en hotel (480.18)							AF
Stenen Hoofd (784.05)			AF				
Westerdokseiland Stadszijde (785.01)	AF						
Westerdokseiland Kop (785.04)			AF				

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	na
Stationseiland (787.01)							AF
Oosterdokseiland Zuidzijde (788.01)							AF
Oosterdokseiland Noordzijde (788.05)							AF
Oosterdok & Prins Hendrikkade 1e fase							AF
Argentinië					AF		
Nieuw Europa					AF		

AF = afsluiten plan

Het gebied "Westerdokseiland Stadszijde" is overgedragen aan het stadsdeel en de grondexploitatie is afgesloten.

Risicomanagement

Risicomanagement maakt deel uit van het reguliere projectwerk en van de planning- en controlcyclus. De risicoanalyses uit het Financieel Perspectief 2010 zijn eind 2010 geactualiseerd als onderdeel van het EindejaarsRAG. In deze actualisatie is rekening gehouden met de effecten van de projectenschouw: veel afzet- en prijsrisico's zijn verminderd doordat in de geactualiseerde grondexploitaties een aangepaste fasering en geactualiseerde grondprijzen aangehouden zijn.
Onderstaand overzicht presenteert de grootste risico's die het Projectbureau onderkend, inclusief bijhorende beheersmaatregelen. In verband met marktgevoelige informatie wordt in abstracte termen gesproken over kansklasse en financiële klasse.

Risico omschrijving oorzaak	Risico omschrijving gevolg	Beheersmaatregel	Kans klasse	Fin. klasse
Langere doorlooptijd bij alle projecten	Verhoging van proceskosten	Onderzoek (OGA-breed)	4	4
Oosterdokseiland: Ontwikkelaar gaat failliet	Herontwikkeling van de helft van het oosterdokseiland,.	Bankgarantie, quickscan gedaan of nieuwe uitgifte leidt tot lagere inkomsten	1	4
Stationseiland: IJhal niet tijdig opgeleverd	Inkomstenderving / saldo verslechterd	Veroorzakers informeren over gevolgschade en vroegtijdig aansprakelijk stellen (gemeld in FP).	3	4
Stationseiland: Geen dekking kosten NACO	Verliespost voor de grex plus extra proceskosten	Twee sporen: 1. onderhandeling met erven om verhaal te halen. 2. onderhandelen met DIVV	4	3
Westerdokseiland: KLPD-haven niet tijdig uitgegraven	Ontwikkelaar heeft bouwweg langer in gebruik. Hierdoor kan niet gestart worden met het uitgraven	Risico zoveel mogelijk terugleggen bij de ontwikkelaar.	4	2

2.6.3.5 Werkgebied Westpoort

Algemeen

Westpoort is een verantwoordelijkheid van OGA en Haven Amsterdam. Het ligt aan de westkant van Amsterdam aan de haven. Het deel van OGA is opgedeeld in de plangebieden Teleport (inclusief de transformatie van station Sloterdijk) en Sloterdijk I t/m IV. Het gebied is een echt 'werkgebied'. De belangrijkste kwaliteit van het gebied is de bereikbaarheid. De plangebieden omvatten kantoren, bedrijven en een gebiedscentrum. De belangrijkste verkeersaders in het gebied zijn de Westpoortweg, Basisweg en Radarweg. De Westrandweg wordt de komende jaren deels door Westpoort aangelegd.
De ambitie is om het gebied Teleport te transformeren van een monofunctioneel gebied met vooral kantoren naar een multifunctioneel gebied met hotels, congresfaciliteiten, studentenwoningen, scholen, sport, horeca en wat ondersteunende voorzieningen. Deze ambitie is in de tweede projectenschouw bekrachtigd.
Daarnaast wordt er voor station Sloterdijk een gebiedscentrum gecreëerd met een stedelijk milieu waar werken, recreatie, sporten en winkelen hand in hand gaan. Voor de ontwikkeling van deze plannen wordt samengewerkt met NS Poort, Prorail, Stichting Parkmanagement Teleport, Haven Amsterdam, Oram en diverse ontwikkelaars.

Het bedrijvengebied Westpoort omvat naast Teleport ook Sloterdijk I t/m IV. In het gebied Sloterdijk I is een aantal initiatieven voor studentenhuisvesting ontwikkeld. Als studentenhuisvesting gaat lukken betekent dit dat de, in de structuurvisie aangekondigde, verkleuring van het gebied snel wordt ingezet. In het gebied Sloterdijk II hebben in 2010 geen ontwikkelingen plaatsgevonden. Omdat deze gebieden niet onder het beheer van een stadsdeel vallen, zal een voorstel worden gedaan hoe de transformatie van bestaand vastgoed en aflopende erfpachtrechten op een adequate wijze te behandelen en te dekken. Vervolgens zal de grondexploitatie (plannummer 508.05) naar verwachting in 2011 worden afgesloten. Het gebied Sloterdijk III is en blijft een bedrijvengebied dat door de komst van de Westrandweg verandert in een A1 locatie. De inzet is hier dan ook vooral kwaliteit toevoegen aan het gebied. Voor Sloterdijk IV ofwel De Heining is geen actieve grondexploitatie. Naar aanleiding van de 2e projectenschouw is vastgesteld dat het gebied zal worden omgevormd tot een erfpachtgebied.
Voor heel Westpoort wordt in overleg met Haven Amsterdam, de ORAM, OV Westpoort en de Kamer van Koophandel gewerkt aan een visie op het gehele gebied, met als doel het op de kaart zetten van Westpoort als een sterk werkgebied dat zich kenmerkt door bereikbaarheid, diversiteit en ruimte voor ontwikkeling. Hieruit vloeit een actieplan voort waaraan in de komende jaren uitvoering zal worden gegeven.

Westpoort

Mijlpalen 2010 Westpoort Omschrijving	Stand van zaken	Rekening 2010
Planontwikkeling		
Teleport transformatie station Sloterdijk	+	Samenwerkingsovereenkomst is in 2009 getekend. In 2010 gestart met planontwikkeling.
Sloterdijk I + II afsluiting	-	Bij de schouw is besloten nog niet af te sluiten. Afsluiting wordt nu verwacht in 2011.
Sloterdijk III afsluiting	-	Grondexploitatie is niet in 2010 afgesloten.
Sloterdijk III bestemmingsplan	-	Actualisatie on-hold gezet tot na 2e schouw.
Sloterdijk IV strategiebesluit	-	N.a.v. de 2e schouw wordt niet ingezet op een traject strategiebesluit/investeringsbesluit.
Grondproductie		
Teleport bouw bus & tramstation Carrascoplein	+	Bouw gestart in 2009, in gebruikname eind 2010 gerealiseerd. Definitieve oplevering volgt in 2011.
Sloterdijk III uitgifte, 1e paal	+	Er zijn 4 uitgiftes gedaan en er zijn 7 gegadigden voor een kavel
Verhuur kavels op Sloterdijk IV aan startende ondernemers en uitgifte van 'broedplaatsen'	+	Enkele kavels verhuurd in 2010. Er staan 2 uitgiftes gepland in 2011 (transportbedrijf en broedplaats)
Onderlinge overdracht van gronden met Havenbedrijf	+	Financiële afspraken afgerond, bestuurlijke goedkeuring heeft eind 2010 plaatsgevonden. Financiële afwikkeling heeft tevens in 2010 plaatsgevonden.
Programmatische ontwikkeling 2010 t.o.v. planning FP		
Sloterdijk III: Bedrijven 44.746 m2 kavel	+/-	3.354 m2 kavels start bouw gerealiseerd
Sloterdijk I: Horeca/leisure 0 aantal / m2	+	1.332 m2 bvo t.b.v. partycentrum De Koning
Sloterdijk I: Ondersteunende voorzieningen 0 m2	+	1.580 m2 Medisch centrum voor Dieren

Planontwikkeling

Teleport

In deelproject Teleport is voor de transformatie van station Sloterdijk en voor kwaliteitsverbetering van de stationsomgeving in 2009 een krediet verstrekt. Dit krediet omvat de vernieuwing van station Sloterdijk, de overkapping van het Orlyplein en de bouw van een verzamelgebouw met een nieuwe fietsenstalling, chauffeursruimte en horeca op het Carrascoplein. In 2010 is gewerkt aan het Programma van Eisen voor het station en de overkapping en het selecteren van een architect voor het ontwerp. Zes architecten maken een schetsontwerp en daaruit wordt de architect gekozen die het Voorlopig Ontwerp mag maken. Verder is gestart met de aanbesteding van de engineering (schetsontwerp en voorlopig ontwerp) en met een aantal conditionerende maatregelen. Deze maatregelen omvatten o.a. het in kaart brengen van de huidige situatie (o.a. kabels en leidingen), bestemmingsplanprocedures, check op de kostenraming en check op duurzaamheidscriteria. Voor het verzamelgebouw is het Programma van Eisen afgerond en is in 2010 gestart met het Voorlopig Ontwerp. Voor dit project is een samenwerkingsverband aangegaan met NS, Prorail en de gemeente Amsterdam. Dat heeft in 2009 geresulteerd in een samenwerkingsovereenkomst (SOK) waarin alle partijen naar rato bijdragen. Aan de SOK is in 2010 verder vormgegeven.
Ten behoeve van de ontwikkeling van een congresruimte en een 4-sterren hotel in het gebied Teleport is een procedure voor bestemmingsplanwijziging gestart door de gemeente. Onderzoeken

ten behoeve van de milieueffectrapportage (MER) en de beoordeling van de MER hebben plaatsgevonden in 2010. Na indiening van de bouwaanvraag door de ontwikkelaar (verwacht in de eerste helft van 2011) zal ook het bestemmingsplan ter visie gaan. In het kader van deze ontwikkeling is het verleggen van kabels en leidingen en het verleggen van de Naritaweg voorbereid.
In 2010 is een verkenning opgestart waarin wordt nagegaan of de initiatieven voor het realiseren van studentenhuisvesting in Teleport en Sloterdijk I bijdraagt aan het realiseren van middellange- en lange termijndoelstellingen voor Westpoort en voor de stad als geheel. Dit wordt in 2011 afgerond. De haalbaarheid, consequenties en risico's worden globaal verkend, evenals de gewenste rol van de gemeente. De verkenning resulteert in een beknopte strategienota.
In 2010 is de procedure voor het nemen van het projectbesluit doorlopen en zijn de bouwaanvragen ingediend voor de verbouw van Busitel III en Orlyplaza. Met dit besluit in het kader van de Wet Ruimtelijke Ordening krijgen panden de bestemming hotel (waar nu sprake is van kantoor).

Sloterdijken
Ten aanzien van de grondexploitatie voor Sloterdijk I en II is bij de schouw besloten deze nog niet af te sluiten, vanwege het ontbreken van een beheerder. Er wordt eerst een voorstel gemaakt om te zorgen dat de beheertaken in het gebied uitgevoerd worden. Afsluiting wordt nu verwacht in 2011.
De afsluiting van de grondexploitatie Sloterdijk III is niet doorgegaan. De argumentatie vóór afsluiting, namelijk om projecten niet langer dan 10 jaar te handhaven, kende geen bestuurlijk draagvlak.
De actualisatie van het bestemmingsplan Sloterdijk III is on-hold gezet tot na de 2e schouw. In 2011 wordt het stedenbouwkundig en programmatisch kader geactualiseerd. Op basis daarvan wordt een nieuw concept BP in 2011 in procedure gebracht. In 2010 is het niet gehaald, omdat er behoefte bleek aan nieuwe kaders in verband met mogelijk verhoogde inkomsten.
In 2010 is de Planontwikkeling (strategiebesluit) niet doorgezet voor Sloterdijk IV (Heining). Naar aanleiding van de 2^{e} projectenschouw is besloten om op korte termijn te gaan werken aan een omzetting van huurcontracten van de Heining naar uitgifte in erfpacht. Een alternatief voorstel om toch te komen tot erfpacht in het gebied wordt in 2011 aan het bestuur voorgelegd.

Grondproductie
Teleport
Het nieuwe bus- en tramstation Teleport is eind 2010 in gebruik genomen. De definitieve oplevering vindt medio 2011 plaats. Ten behoeve van het nieuwe bus- en tramstation zijn de (auto)viaducten van de Teleportboulevard die boven het Carrascoplein lopen gesloopt. Hiervoor is de nieuwe brug voor het langzame verkeer in de plaats gekomen. Nieuw hierbij is dat er een oude tram in 2011 zal worden omgebouwd tot lunchroom op dit plein. Een aantal van de toeleidende wegen naar het nieuwe bus- en tramstation moet worden aangepast. De Kimpobrug is al aangepast, de reconstructie van de Arlandaweg is gereed en begonnen is met de reconstructie van de Radarweg zuid. Het Radarwegviaduct is in aanbouw en zal in 2011 worden opgeleverd. Hierna volgen verdere aanpassingen aan de Radarweg om deze op het viaduct aan te laten sluiten.

Een belangrijke ontwikkeling als gevolg van de 2^{e} projectenschouw is het besluit dat het gebied wijzigt van een monofunctioneel naar multifunctioneel gebied. Dit besluit heeft een negatief gevolg voor de opbrengst in de grondexploitatie voor een bedrag van bijna € 20 miljoen, maar maakt het plan realistischer. Dit effect is verwerkt in de eindejaarsRAG, net zoals de 3% bezuiniging, de bezuiniging op proceskosten en de maatregelen t.a.v. de riolering. Er resteert een licht positief saldo van € 2,5 miljoen.

Sloterdijken
In Sloterdijk II is nog een uit te geven kavel H. Op dit moment is er nog geen partij die hier iets ontwikkelt.
In Sloterdijk III zijn vier kavels uitgegeven. De vraag naar het bebouwen van kavels is ten opzichte van 2009 toegenomen. De daadwerkelijke uitgifte van de kavels laat op zich wachten omdat de beoogde erfpachters of ontwikkelaars de projecten niet (makkelijk) gefinancierd krijgen en doordat er veelal bestuurlijke goedkeuring vereist is om de kavels één op één aan een erfpachter uit te geven. In totaal zijn er nog 7 serieuze partijen die aan het studeren zijn op een stuk grond. De bereikbaarheid van Sloterdijk III is in 2010 verder geoptimaliseerd door de aanleg van een gedeelte

van de Theemsweg en het kruispunt bij de Galwin. En de voorbereidingen voor de herstructurering van Tijnmuiden en Dortmuiden zijn in volle gang. Al deze wegen dienen aangelegd of geherstructureerd te worden voordat de Westrandweg (de A5) eind 2012 in gebruik wordt genomen, zodat het verkeer van deze snelweg veilig en makkelijk afgewikkeld kan worden.
In Sloterdijk IV zijn er in 2010 enkele kavels verhuurd aan startende ondernemers. Verder wordt gewerkt aan het uitgeven in erfpacht van een aantal broedplaatsen. De uitgifte is in de afrondende fase.
Op 14 december heeft het College ingestemd met de wijziging van de beheersgrenzen en de overdracht van gronden in het gebied Westpoort tussen de Haven Amsterdam en OGA. Na vaststelling door de Raad van het Verdelingsvoorstel Vereveningsfonds op 15 december, is de overdracht definitief. De financiële afwikkeling van deze ruil heeft nog voor de sluiting van het boekjaar 2010 plaatsgevonden.

Programmatische ontwikkeling

Teleport

Begin 2009 is overeenstemming bereikt tussen Vavaren BV en de Gemeente Amsterdam voor de ontwikkeling van een congresruimte en een 4-sterren hotel. Het streven van de ontwikkelaar is om in 2011 te starten met de bouw.
Studentenhuisvesting is in 2010 en 2011 nog in een verkennende fase.
De panden Busitel III en Orlyplaza hebben als huidige bestemming kantoor. Deze bestemming wordt bij het vaststellen van het projectbesluit (in kader van de Wet Ruimtelijke Ordening) gewijzigd in hotel met maximaal 2 sterren. Na het projectbesluit zullen de panden tot deze functie worden verbouwd. De planning om eind 2010 te starten met de verbouw van de panden is niet gehaald. De publiekrechtelijke procedure is wel afgerond in 2010. Het gaat hierbij om een omzetting van in totaal 17.100 m² bvo.
In het herziene Stedenbouwkundig Programma van Eisen werd nog gerekend met circa 237.500 m² bruto vloer oppervlak (bvo) kantoor in Teleport. Inmiddels zijn diverse kavels gerealiseerd (kavel N2 met circa 11.781 m² bvo en L-oost met 25.000 m² bvo). In 2008 zijn vanwege Plabeka in totaal 104.000 m² bvo aan kantoor geschrapt (kavel E met 60.000 m² bvo, kavel L-west 14.000 m² bvo en kavel N3 30.000 m² bvo kantoor). Een deel hiervan is omgezet naar wonen ten behoeve van studentenhuisvesting en voorzieningen. Na aanleiding van de 2^{e} projectenschouw wordt het kantoorprogramma nog verder teruggebracht met circa 42.200 m2 bvo en resteert er nog 26.100 m^{2} bvo kantoor in het programma voor teleport.

Sloterdijken

Op dit moment lopen er drie initiatieven van partijen die in Sloterdijk I studentenhuisvesting willen realiseren. Zie eerdere opmerking over studentenhuisvesting bij Teleport. Van deze initiatieven kunnen er twee verder worden uitgewerkt.
In Sloterdijk I zijn het ''Partycentrum de Koning'' en het Medisch Centrum voor dieren gebouwd en in gebruik genomen.
Voor Sloterdijk III werd op diverse kavels realisatie van programma (bedrijven) verwacht. Om uiteenlopende redenen is de realisatie ver achtergebleven op de planning. Op de kavel Minerva is de geplande 240 m2 gerealiseerd, op de kavel Twins is 2.314 m2 van de geplande 7.502 m2 gerealiseerd en op kavel Van Hees is de geplande 800 m2 gerealiseerd. De belangrijkste kavels die niet tot realisatie zijn gekomen zijn Fortres kavel (11.821 m2) , deze is niet tot uitgifte gekomen, Hillen en Roosen kavel (6.126 m2) wegens faillissement van de ontwikkelaar. Verder lopen er voor enkele kavels nog onderhandelingen of gelden reserveringsvergoedingen. In totaal is van de geplande 44.746 m2 slechts 3.354 tot startbouw gekomen.

Westrandweg en Verlegde Noordzeeweg

Mijlpalen 2010 Omschrijving	Stand van zaken	Rekening 2010
Planontwikkeling		
-		
Grondproductie		
Afsluiting grondexploitatie Westrandweg	-	Afsluiting verwacht 2011

Grondproductie
De grondexploitatie van de Westrandweg zou in het najaar worden afgesloten. Het is echter in 2010 niet gelukt om de opstalrechten voor de kolommen van de Westrandwegviaducten te vestigen, waardoor Amsterdam de resterende opbrengst, een bedrag van circa € 1 miljoen, van Rijkswaterstaat (RWS) kan ontvangen. De gemeente Amsterdam is hierbij afhankelijk van RWS en die heeft andere prioriteiten gesteld. Het grondopbrengstenplan (plannummer 509.06) zit nu in de afsluitingsprocedure . Voor de genoemde resterende opbrengst van RWS wordt een restplan opgesteld. In 2011 zal worden getracht hier binnengemeentelijk en met RWS prioriteit aan te geven. Inhoudelijk is in 2010 - op één punt na – alles ten aanzien van deze grondexploitatie afgehandeld. Een restpunt is een geschil met de aannemer over de kwaliteit van de weg waardoor formeel binnengemeentelijk de overdracht aan de wegbeheerders (DIVV & Haven Amsterdam) met vertraging plaatsvindt in 2011.

Financiële stand van zaken Westpoort

Integraal Project Budget Westpoort
Onderstaand overzicht toont de stand van zaken op het proceskostenbudget van het de werkgebieden.

Integraal Project Budget Bedragen x € 1.000	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Realisatie 2010	Actuele begroting -/- realisatie
Totale kosten Westpoort	1.875	2.220	2.362	-142

In de loop van 2010 is de begroting van het IPB Westpoort naar beneden bijgesteld van € 1,86 miljoen tot € 1,63 miljoen in verband met de bezuinigingsronde als gevolg van de beheersmaatregel grondexploitaties. In het najaar is aan dat budget weer een bedrag van € 0,6 miljoen toegevoegd voor bovenplanse proceskosten tot een bedrag van € 2,2 miljoen. Het projectbudget van 2010 wordt, zoals uit het overzicht blijkt, overschreden met € 142.000. Dit wordt veroorzaakt door afwikkelverschillen uit voorgaande jaren. Zonder deze afwikkelverschillen zou een positief saldo zijn gerealiseerd van bijna € 190.000.

Grondproductiekapitaal Westpoort
Onderstaand overzicht toont de stand van zaken van het totaal van alle grondexploitaties van de werkgebieden.

Grondproductiekapitaal wijzigingen Westpoort Bedragen x € 1	Werkgebieden incl. Riekerpolder 2008	2009	2010	Totaal GPK
Geraamde kosten	10.146.615	20.594.041	36.466.756	
Gerealiseerde Kosten	2.062.117	12.449.534	9.438.319	44.925.222
Verschil absoluut	-8.084.498	-8.144.507	-27.028.437	
% gerealiseerd	20%	60%	26%	
Geraamde opbrengsten	45.117.463	7.742.463	15.642.063	
Gerealiseerde Opbrengsten	11.251.627	-4.058.827	9.933.000	102.785.024
Verschil absoluut	-33.865.836	-11.801.290	-5.709.064	
% gerealiseerd	25%	-52%	64%	
Grondproductiekapitaal	-9.189.510	16.508.361	-494.681	-57.859.801

De geraamde kosten in 2010 (€ 36,467 miljoen) lopen sterk achter bij de gerealiseerde kosten (€ 9,268 miljoen). De belangrijke oorzaken hiervan zijn de volgende:

- Infrastructurele projecten Teleport van circa € 12 miljoen: deze worden uitgevoerd door de DIVV en achteraf met OGA verrekend. Deze grote infrastructuurprojecten hebben in de afgelopen jaren veel vertraging opgelopen en zijn, anders dan verwacht, nog niet met OGA verrekend;

- Verhardingen Teleport van circa € 2 miljoen: deze verhardingen hangen samen met enkele kavels die nog niet zijn uitgegeven. De investeringen worden pas gepleegd als de opbrengsten zeker zijn;
- Kosten voor Voorbereiding en Toezicht Teleport van circa € 2 miljoen: dit hangt grotendeels samen met eerder genoemde infrastructurele werken die nog niet zijn verrekend;
- Uitvoeringswerken in het kader van de Samenwerkingsovereenkomst Station Sloterdijk van circa € 1,2 miljoen: anders dan verwacht zijn deze uitvoeringswerkzaamheden nog niet begonnen en daarom nog niet verrekend;
- Civiele constructies Teleport van circa € 1,5 miljoen: dit hangt samen met te positief geplande werken met betrekking o.a. tot spooroverkluizingen en een parkeergarage;
- Verhardingen en riolering in Sloterdijk III van circa € 4 miljoen: uitgiften van enkel kavels hebben anders dan verwacht niet in 2010 plaatsgevonden, waardoor investeringen in definitieve verhardingen en riolering in het gebied zijn uitgefaseerd;
- Renteopbrengsten van circa € 2 miljoen: in de gerealiseerde kosten zit een renteopbrengst verwerkt waarmee in de raming geen rekening is gehouden.

De belangrijkste afwijking aan de opbrengstenkant is een geraamde subsidie voor het Teleport gebiedscentrum die nog niet is gerealiseerd. Dit heeft financieel geen effect omdat de daarmee samenhangende kosten ook nog niet zijn gemaakt.

Gevolgen besluit Beheersmaatregel Grondexploitatie

Voor het project Telepoort zijn twee investeringen aan het bestuur voorgelegd in het kader van de Beheersmaatregel Grondexploitatie: De reconstructie van de infrastructuur Dortmuiden en Tijnmuiden ten behoeve van de verkeersdoorstroming van en naar de Westrandweg en de reconstructie van de toeleidende wegen in Teleport (Arlandaweg en Radarweg). Daarnaast zijn er opdrachten voor diensten voorgelegd aan het bestuur ten aanzien van de engineering en de architectuur van station Sloterdijk, de overkapping en het verzamelgebouw.

Stand van zaken planafsluitingen

De grondexploitaties van Sloterdijk I + II zouden in 2010 worden afgesloten. Als gevolg van de 2e projectenschouw is besloten deze afsluiting niet in 2010 af te ronden.
Ook de afsluiting van Sloterdijk III is on-hold gezet naar aanleiding van de 2e projectenschouw. De afsluiting van de grondexploitatie Westrandweg is doorgeschoven naar 2011.

Risicoanalyse

Risicomanagement maakt deel uit van het reguliere projectwerk en van de planning- en controlcyclus. De risicoanalyses uit het Financieel Perspectief 2010 zijn eind 2010 geactualiseerd als onderdeel van het EindejaarsRAG. In deze actualisatie is rekening gehouden met de effecten van de projectenschouw: veel afzet- en prijsrisico's zijn verminderd doordat in de geactualiseerde grondexploitaties een aangepaste fasering en geactualiseerde grondprijzen aangehouden zijn.
Onderstaand overzicht presenteert de grootste risico's die het Projectbureau onderkend, inclusief bijhorende beheersmaatregelen. In verband met marktgevoelige informatie wordt in abstracte termen gesproken over kansklasse en financiële klasse.

Risico omschrijving oorzaak	Risico omschrijving gevolg	Beheersmaatregel	Kans Klasse	Fin. Klasse
Vanuit infrastructurele beleidsoverwegingen worden andere keuzes gemaakt t.a.v. het beschikbaar stellen van middelen dan vanuit de gebiedsontwikkeling wordt gewenst. Dat leidt er toe dat er voor fase 2 Theemsweg mogelijk financiering ontbreekt. Deze is niet opgenomen in het programma van hoofdnet Auto.	- Gebied niet ontsloten, betere bereikbaarheid plangebied wordt niet gerealiseerd; - Minder aantrekkelijk gebied, druk op uitgiften (inkomsten).	1. Voorleggen aan bestuur of weg aangelegd moet worden (wat is risico voor gebied als weg er niet komt, minder aantrekkelijk gebied, minder ontsluiting) **NB: opnemen in werkplan 2011);** 2. Dekking zoeken indien hij aangelegd dient te worden (aanleg fase 2 kost 7 mln en zou voor rekening grex kunnen komen); 3. Rekening houden met verlaagde opbrengsten in de grex als hij niet aangelegd dient te worden.	4	4
Aanwijzing als locatie voor moeilijke functies (nimby's).	Grondopbrengsten dalen omdat nimby's over het algemeen maatschappelijk en niet commercieel zijn en plek van een bedrijfvestiging innemen.	Bestuur bij besluitvorming expliciet aangeven wat de bijkomende opbrengstenderving is.	2	4

Samenwerkingsovereenkomst wordt beëindigd (SOK). Kostenoverschrijding station / geen realisatiebesluit voor 2015, verbouwing strand.	Tranformatie station Sloterdijk vindt geen doorgang.	Goed projectmanagement: budgetbewaking, goede planning maken, werken aan samenwerking tussen partijen, projectsturing.	2	4
Bestemmingsplan niet af in 2013. Vertraging in proces; Extra functies moeten mogelijk worden toegestaan, de wensen voor de extra functies zijn niet duidelijk; Houdbaarheid bestemmingsplan verloopt.	De gronduitgifte kan minder snel van start gaan, dus de inkomsten komen later. Als je uitgeeft zonder bestemmingsplan kan iedereen ontwikkelen wat hij wil, kwaliteit van gebied gaat achteruit, dat geeft druk op de opbrengsten.	Bestemmingsplan nu alvast maken op basis van het huidige conceptplan, later opwaarderen naar nieuwe functies.	4	2
Toename leegstand tot aan 40% in 2015. Weinig aandacht voor het gebied; Onaantrekkelijk gebied (monofunctioneel) Te weinig parkeermogelijkheden; Slecht imago; Het gebied kende nog geen prioriteit vanuit de economische beleidsinvalshoek.	Verminderd vestigingsklimaat, afwaardering van gebied, monofunctionaliteit, lege kavels, met als gevolg druk op de grondprijzen (en dus opbrengsten) en latere uitgifte.	Promoten Westpoort; Benoeming accountmanager bedrijven; Bij EZ onder de aandacht brengen/toevoegen aan projectteam; Toevoegen van functies aan gebied; Ruilhandel (als je wat toevoegd aan het gebied) voor meer parkeerplekken; Toepassen parkeernorm aankaarten bij bestuur; Overheidskantoren aantrekken (hoog OV gebruik); Dubbelgebruik parkeerplaatsen; Tijdelijke functie geven aan braakliggende terreinen; Verlagen van erfpachtcanon van bestaande kantoren voor nieuwe klanten (kosten transformatie / incentives opnemen met transformatieteam). **NB projectmatig aanpakken leegstand per gebouw**	4	4

Als aanvullende toelichting dient hier te worden vermeld dat de eerste twee risico's pas actueel zijn indien er bestuurlijke besluitvorming over een scopewijziging plaats vindt. Alleen het derde risico - over het beëindigen van de Samenwerkingsovereenkomst met Prorail en NS - draagt bij aan de risicoreservering in het Vereveningsfonds. Het vierde risico valt buiten de criteria voor het nemen van een reservering. Het laatste risico t.a.v. de leegstand wordt actief beheerst wanneer er middelen beschikbaar zijn gesteld om de leegstand actief te bestrijden. Het College heeft na de 2e projectenschouw hiermee ingestemd.

2.6.3.6 Werkgebied Riekerpolder

Algemeen

Riekerpolder (fase 1 en 2) is gelegen ten zuiden van het Stadsdeel Slotervaart, begrensd door de Oude Haagseweg, de Johan Huizingalaan, de Sloterweg en het Siegerpark. De hoofdontsluiting ligt aan de Johan Huizingalaan, een tweede ontsluiting is via de tunnel onder de A4. Het plangebied voor fase 1 omvat circa 12 ha. en voor fase 2 circa 3,9 ha.

Riekerpolder

Mijlpalen 2010 Riekerpolder Omschrijving	Stand van Zaken	Rekening 2010
Grondproductie		
Afsluiten plan fase 1 en 2	-	Afsluiting in 2010 is niet gerealiseerd. Afsluiting wordt nu verwacht in de eerste helft van 2011

Planontwikkeling en grondproductie

In het gebied is een hotel gerealiseerd en bestaan de overige kavels uit kantoren. Hiervan zijn 7 gebouwen met totaal ruim 145.000 m2 reeds gebouwd, zijn twee gebouwen uitgegeven, maar nog niet gebouwd (totaal 18.000m2) en staat een gebouw op eigen grond en moet nog ontwikkeld

worden (13.000 m2). In het kader van Plabeka 2 is besloten de geraamde opbrengsten van Kavel BK1 west (12.000 m2 kantoren) te schrappen in de grondexploitatie en in het bestemmingsplan. Parkeren vindt in de eigen gebouwen verdiept plaats en in de toekomst ook in een parkeergarage onder het centraal gelegen Keynesplein. Start bouw van deze parkeergarage wordt begin 2011 verwacht.
In 2009 is gestart met ambtelijke voorbereiding van de overdracht van de bestuurlijke bevoegdheden van de Riekerpolder aan Stadsdeel Nieuw West. Er is een ambtelijk akkoord bereikt in december 2010. De besluitvorming wordt in het eerste kwartaal van 2011 gestart. De grondexploitaties worden in de eerste helft van 2011 afgesloten. Het dagelijks beheer is in juli 2010 overgedragen aan het stadsdeel.

Financiële stand van zaken Riekerpolder

Integraal Project Budget Riekerpolder
Onderstaand overzicht toont de stand van zaken op het proceskostenbudget van het de werkgebied Riekerpolder.

Integraal Project Budget Bedragen x € 1.000	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Realisatie 2010	Actuele begroting -/- realisatie
Totale kosten Riekerpolder	490	410	332	78

De uitgaven ten laste van het IPB zijn ruim binnen het budget gebleven; een onderschrijding doet zich voor van € 78.000. Afronding van het project gebeurt in 2011. Daarvoor is nog maximaal € 100.000 gereserveerd in de grondexploitatie. De verwachting is dat dit ruim voldoende is om de laatste fase mee te dekken.

Grondproductiekapitaal Riekerpolder

Grondproductiekapitaal wijzigingen Riekerpolder Bedragen x € 1	Werkgebieden incl. Westpoort	2009	2010	Totale GPK
Geraamde kosten	10.146.615	1.671.027	2.359.990	
Gerealiseerde Kosten	2.062.117	-2.076.942	-1.247.036	83.624.334
Verschil absoluut	-8.084.498	-3.747.969	-3.607.026	
% gerealiseerd	20%	-124%	-53%	
Geraamde opbrengsten	45.117.463	27.372	111.615	
Gerealiseerde Opbrengsten	11.251.627	5.200	66.096	148.127.282
Verschil absoluut	-33.865.836	-22.172	-45.519	
% gerealiseerd	25%	19%	59%	
Grondproductiekapitaal	-9.189.510	-2.082.142	-1.313.132	-64.502.948

Riekerpolder kent twee grondexploitaties, “fase 1” en “fase 2”. In 2010 zijn in het kader van “fase 1” geen werkzaamheden verricht. In deze grondexploitatie zijn enkel nog de afrekeningen ten aanzien van het Adam Smithplein verwerkt en de proceskosten van 2009 en 2010.
Ten aanzien van fase 2 zijn de uitgaven aanzienlijk lager dan begroot omdat een deel van de kosten voor de openbare ruimte is ondergebracht bij de ontwikkelaar in ruil voor het ter beschikking stellen van een werkterrein. De negatieve stand van de kosten wordt verklaard door de boeking van renteopbrengsten en een positief saldo aan tijdelijke exploitatie. Zonder deze “negatieve kosten” zouden de gerealiseerde kosten € 1,4 miljoen bedragen en het % gerealiseerd op plus 59% uitkomen.
De niet gerealiseerde opbrengst van € 45.520 betreft het wegvallen van de subsidie voor parkmanagement.

Gevolgen besluit Beheersmaatregel Grondexploitatie
Voor het project Riekerpolder zijn in 2010 geen investeringen gedaan en aan het bestuur voorgelegd in het kader van de Beheersmaatregel Grondexploitatie. De bezuiniging op het IPB van € 80.000 is gerealiseerd.

Stand van zaken planafsluitingen

Zoals hierboven is aangegeven wordt de besluitvorming in het eerste kwartaal van 2011 gestart. De grondexploitaties worden in de eerste helft van 2011 afgesloten.

Risicoanalyse

Risicomanagement maakt deel uit van het reguliere projectwerk en van de planning- en controlcyclus. De risicoanalyses uit het Financieel Perspectief 2010 zijn eind 2010 geactualiseerd als onderdeel van het EindejaarsRAG. In deze actualisatie is rekening gehouden met de effecten van de projectenschouw: veel afzet- en prijsrisico's zijn verminderd doordat in de geactualiseerde grondexploitaties een aangepaste fasering en geactualiseerde grondprijzen aangehouden zijn. Onderstaand overzicht presenteert de grootste risico's die het Projectbureau onderkend, inclusief bijhorende beheersmaatregelen. In verband met marktgevoelige informatie wordt in abstracte termen gesproken over kansklasse en financiële klasse.

Risico-omschrijving oorzaak	Risico-omschrijving gevolg	Beheersmaatregel	Kans	Bedrag
De parkeergarage onder het Waterplein wordt definitief niet gerealiseerd. De investeerders van de huidige ontwikkelaar haken af (onder andere door de kredietcrisis).	De problematiek rond parkeren in het gebied wordt niet verholpen met als gevolg imagoschade. Het Waterplein moet door de gemeente zelf worden ingericht. De overdracht aan het stadsdeel duurt langer, of het stadsdeel wil deze kavel niet overnemen.	Onderhandelen met de ontwikkelaar. De gesprekken zijn reeds gestart. De streefdatum voor een overeenkomst met de ontwikkelaar is 1 februari 2011.	2	1

2.6.3.7 Projectbureau Wibaut aan de Amstel

Algemeen

Onder verantwoordelijkheid van het Projectbureau wordt het gebied rondom de Wibautstraat (Wibautstraat, Amstelcampus, Parooldriehoek, Eenhoorngebied en Amstelstation) ontwikkeld. Voor deze projecten loopt ook het programma Milieu en Mobiliteit. Vanaf januari 2010 valt ook het gebied Overamstel onder Projectbureau Wibaut aan de Amstel. Naast deze grote projecten gebeurt er veel vanuit de stedelijke vernieuwing: kleinere ingrepen zoals het Huis van Acht, O21 in de Oosterparkstraat en enkele buurtpleinen die geheel opnieuw worden ingericht. Stadsdeel Oost draagt daarom ook financieel bij aan de opgave van het Projectbureau. De herprofilering van de Wibautstraat wordt grotendeels uit infrastructuurbudgetten betaald met een bijdrage van het stadsdeel.

Overamstel

Mijlpalen 2010 Overamstel	Stand van zaken	Rekening 2010
Omschrijving		
Planontwikkeling		
Bestemmingsplan terugleggen zonegrens geluidhinder industrielawaai onherroepelijk	+	Januari 2010
Vaststelling BP Kop Weespertrekvaart door Gemeenteraad	+	Juni 2010
Vonnis rechtbank in onteigening Amstelkwartier Buitendijks gebied Eigendomsoverdracht gronden incl. opstallen Amstelkwartier Buitendijks	+	16 juni 2010 December 2010
Opening tijdelijk drijvend zwembad in de Amstel	+	27 augustus 2010
3 hoorzittingen van 3 bestemmingsplannen (Bedrijventerrein Overamstel, Kop Weespertrekvaart en Amstelkwartier Binnendijks) bij Raad van State	+	Oktober, november en december 2010
BP Bedrijventerrein Overamstel onherroepelijk na uitspraak Raad van State	+	1 december 2010
Overeenstemming bouwenvelop Hotel ontwikkeling Bedrijventerrein	+	Oktober 2010
Uitvoering B&W besluit februari 2010 opstellen saneringsvarianten Amstelkwartier fase 2	+/-	Eind 2010 begin 2011
Schetsontwerp Buitendijkspark Amstelkwartier fase 1	+	November 2010
Voorlopig Ontwerp openbare ruimte binnendijks Amstelkwartier fase 1	+	November 2010
Toets bouwaanvragen bouwenveloppen 3b, 3c, 4a, 4b, 4c	+	December 2010
Grondproductie		

Mijlpalen 2010 Overamstel	Stand van zaken	Rekening 2010
B en W besluit herziening voorwaarden bouwenvelopovereenkomsten Amstelkwartier	+	Mei 2010
Aankoop en verwervingen in gebied Weespertrekvaart	+/-	Enkele huurbeëindigingen gerealiseerd, er loopt een onteigening
Aankoop en verwervingen in gebied Amstelkwartier fase 1	+/-	Enkele aankopen gerealiseerd, er lopen onteigeningen
Programma		
Geen programma ontwikkeld in 2010		

Planontwikkeling
In 2010 is vooral gewerkt aan het verder "juridisch bouwrijpmaken" van deelgebieden binnen Overamstel. Met het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan "terugleggen zonegrens geluidhinder industrielawaai" is in januari het proces van de herzonering geluidhinder na 6 jaar succesvol afgerond. Het bestemmingsplan voor de Kop Weespertrekvaart is vlak voor de zomer vastgesteld door de Gemeenteraad. Aan de zittende bedrijven in het gebied zijn biedingen voor verwervingen gedaan. Op 14 december jl. was een hoorzitting bij de Raad van State over het bestemmingsplan, waarvan de uitspraak in januari 2011 plaatsvindt. Voor het bestemmingsplan Amstelkwartier Binnendijks is op 16 oktober 2010 een hoorzitting bij de Raad van State gehouden. De uitspraak hierover wordt in januari 2011 verwacht. Ook het bestemmingsplan voor het Bedrijventerrein Overamstel is in januari 2010 vastgesteld door de Gemeenteraad. Na een hoorzitting bij de Raad van State in november 2010 is op 1 december dit bestemmingsplan onherroepelijk geworden.
In de onteigeningsprocedures van Amstelkwartier Binnendijks en Buitendijks zijn belangrijke stappen gezet, respectievelijk met een vonnis van de Rechtbank voor het Buitendijks gebied en een Kroonbesluit voor het Binnendijks deel. De onteigeningsprocedure in de Kop Weespertrekvaart is gestart met een Raadsbesluit op 17 november 2010. Voor Amstelkwartier fase 2 is een basisdocument met uitgangspunten voor de sanering opgesteld en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Ook is een bodemkwaliteitsteam ingesteld. Het haalbaarheidsonderzoek voor verplaatsing van het Gas Ontvangst Station en de Gas Expansie Turbine (GOS-GET) naar het "GEB-museum", met als voorwaarde dat dit gebouw gehandhaafd dient te worden als monument, is afgerond. De commissie voor Welstand en Monumenten is akkoord met het onderbrengen van de gasinstallaties in het monument.

Na intensieve gesprekken met marktpartijen is het gelukt een doorstart voor Amstelkwartier fase 1 te maken. Inmiddels zijn 5 bouwaanvragen in behandeling. Voor het Buitendijks park is uit een interne prijsvraag bij DRO een schetsontwerp gekozen. Dat wordt momenteel uitgewerkt in een voorontwerp.
Op 27 augustus 2010 is het drijvende tijdelijke zwembad geopend, dat door Waternet als initiatiefnemer en opdrachtgever naast Kaap Kot in de Amstel is gelegd.
De uitgangspunten voor de omvorming A2 – Joan Muyskenweg zijn geformuleerd in een gezamenlijk ontwerp door RWS en Amsterdam.

Grondproductie
Er zijn enkele aankopen en huurbeëindigingen gerealiseerd ten aanzien van de Weespertrekvaart en Amstelkwartier fase 1 en er lopen onteigeningen. In het 3e kwartaal 2010 start de Gemeente met de laatste fase van het bouwrijp maken van Amstelkwartier fase 1. Met de ontwikkelaar van het hotel bij de Kauwgomballenfabriek is overeenstemming bereikt over het ontwikkelen van het hotel. De bouwenvelop(overeenkomst) wordt in het eerste kwartaal van 2011 ondertekend.

Programma
Er is geen programma gerealiseerd in 2010. In de eerste helft van 2011 start de bouw van de sociale huurwoningen, het hotel, de studentencampus en een deel van de beleggershuurwoningen in het Amstelkwartier fase 1. In de tweede helft van 2011 start de bouw van de brede school. Vanaf januari 2011 zijn de koopwoningen in de verkoop. Als de voorverkoop goed verloopt, worden de koopwoningen gelijktijdig gebouwd met de huurwoningen. Lukt dat niet, dan loopt dit deel vertraging op.

Oosteramstel

Mijlpalen 2010 Oosteramstel Omschrijving	Stand van zaken	Rekening 2010
Planontwikkeling		
Amstelcampus afgifte bouwvergunning Boerhaavelocatie	+	Februari 2010
Amstelcampus vaststelling deelraad projectbesluit Kohnstammhof	+	Oktober 2010
Amstelcampus vaststelling deelraad uitwerkingsplan Rhijnspoorplein	+	Oktober 2010
Amstelcampus Wibautlocatie: vrijstelling in deelraad	+	November 2010
Miquellocatie. Principaal heeft in september besloten tot herontwikkeling. Opstellen uitwerkingsplannen en investeringsbesluiten	+/-	Eind 2010/2011
Thonik. Initiatiefnemer werkt plan uit. Opstellen uitwerkingsplan en investeringsbesluit.	+/-	Eind 2010/2011
Pleintjes Deymanstraat en Rhijnspoorplein. DO gereed, budget geregeld. Uitvoering tijdens herprofilering Wibautstraat.	+	2011
Realiseren van pleinen conform Pleinenplan stadsdeel. Boerhaaveplein ontwerp vastgesteld. Iepenplein gereed.	+/-	Opdracht uitwerking Rhijnspoorplein en Deymanplein verstrekt
Kop Blasius: locatie kop Blasiusstraat en 1e Oosterparkstraat. Principaal stelt plan op voor renovatie.	-	2011
Matrix: locatie Grens/Wibautstraat, Schetsontwerp en Uitwerkingsplan opgesteld.	+	Najaar 2010
Parooldriehoek: afsluiten grondexploitatie	+/-	In 2011 grex afsluiten.
Grondproductie		
Bleuland: Camper/Tilanusstraat uitvoering en oplevering	+	Opgeleverd onder de naam Bleuland eerste helft 2010
Huis van Acht	+	Opgeleverd 1e kwartaal 2010, 8 appartementen en 2 winkelruimten
Mul uitvoering (erfpachtconversie)	+/-	Voorbereidingen vanaf derde kwartaal 2010; Sloopvergunning onherroepelijk
Amstelcampus: start bouw Kohnstammhof	+/-	Voorbereiding start bouw 2011
Amstelcampus: startbouw Boerhaave- en Wibautlocatie	+/-	Plan is gewijzigd in ondermeer SHV (studentenwoningen) Voorbereiding start bouw 2011
Iepenplein	+	Inrichting gereed
Programma		
Huis van Acht		Opgeleverd
Eerste Oosterparkstraat		8 appartementen en twee winkelruimten
Programmawijziging Amstelcampus		Kantoor wordt onderwijs

Planontwikkeling

De Hogeschool heeft in 2010 het Kohnstammhuis gerenoveerd en start in 2011 met de nieuwbouw. Voor de Amstelcampus is in februari 2010 de bouwvergunning voor de Boerhaavelocatie afgegeven. In oktober heeft de deelraad het projectbesluit Kohnstammhof vastgesteld (140 parkeerplaatsen, ateliers en plein) en de planaanpassing voor het Rhijnspoorlocatie goedgekeurd. In november heeft de deelraad ingestemd met de vrijstellingsprocedure voor de Wibautlocatie.
Kleinere projecten aan de Wibautstraat zijn de Miquellocatie (woongebouw met een ondergrondse parkeergarage), de kop Blasius (woningen), Thonik (voor eigen gebruik) en Matrix (woningen). Thonik werkt aan een plan voor eigen kantoor/werkruimte in een bijzonder ontwerp van architectenbureau MVRDV.
Voor de pleintjes Deyman en Miquel, grenzend aan de Wibautstraat, is het DO afgerond; de uitvoering gaat mee in de herprofilering van de Wibautstraat.
Principaal heeft Miquel en Kop Blasius heroverwogen en in september besloten beide locaties te ontwikkelen. Hierbij kiest de corporatie voor renovatie/koop voor de Kop Blasius en ouderenwoningen in de Miquellocatie. Deze planwijziging leidt tot aanpassing van de door de Gemeente voorbereide uitwerkingsplannen.
In het kader van de beheersmaatregelen is gekozen voor een marktvolgende strategie bij de Parooldriehoek. Stadgenoot onderzoekt gefaseerde bouw. De grondexploitatie wordt in 2011 afgesloten.

Grondproductie
Bleuland (woningen Camperstraat-Tilanusstraat) is eind juni opgeleverd. Voor de grondexploitatie Camper/Tilanusstraat geldt dat deze wordt afgesloten met een positief saldo van € 1,1 miljoen. Deze afsluiting zal in 2011 geëffectueerd worden.
Het sloop/nieuwbouwproject Mul is in voorbereiding. Dit voorjaar werd de sloopvergunning onherroepelijk. De aanvraag van de bouwvergunning loopt.
De planaanpassing voor de Rhijnspoorlocatie (zie hieronder bij programma) heeft als gevolg van een saldoverlaging een nieuw referentiesaldo van € 2,5 miljoen.
Het Iepenplein is ingericht.

Programma
Het 'Huis van Acht' is dit voorjaar opgeleverd. De Principaal heeft aan het begin van de Eerste Oosterparkstraat, tussen de Wibautstraat en de Weesperzijde, 8 appartementen en 2 winkelruimtes gemaakt. De planaanpassing voor de Rhijnspoorlocatie leidt tot een programmawijziging in de grondexploitatie Amstelcampus door de omzetting van kantoor naar onderwijs. Dat heeft als gevolg een saldoverlaging en een nieuw referentiesaldo van € 2,5 miljoen.

Projecten Amstelpoort

Mijlpalen 2010 Amstelpoort Omschrijving	Stand van zaken	Rekening 2010
Planontwikkeling		
Amstelstation. Aanbieden bouwenvelop-overeenkomsten aan ontwikkelaars	+	Eind 2010 overeenkomsten aangeboden.
Amstelstation. Voorbereiden bestemmingsplan	+	Opdracht opstellen BP is verstrekt, in 2011 ter visie. In dec. art.3.11 overleg gestart.
Amstelstation. Start maaiveldontwerp (technisch)	+	Opdracht verstrekt
Participatie. Start met buurtpark en algemene informatie avonden	+	Eerste informatie bijeenkomst buurtpark en 'praat mee met Amstelstation' geweest
Eenhoorngebied. Voorbereiding besluitvorming stedenbouwkundig kader	+	Concept bouwenveloppen voor Bouwinvest en Ymere opgesteld.
Eenhoorngebied. Opstellen bestemmingsplan Eenhoorngebied	+/-	Wordt voorbereid, vaststelling BP medio 2011
Eenhoorngebied. Projectbesluit kavel I/II voor woningbouw.	+	Projectbesluit door deelraad in september vastgesteld. Sloop gestart, start bouw 2011
Grondproductie		
Uitvoering en oplevering Nieuwe Casa 400	+	Eind mei is de nieuwe Casa in gebruik genomen
Eenhoorngebied. Inrichting openbare ruimte rondom de nieuwe Casa	-	Inrichting openbare ruimte Casa gereed in 4e kwartaal 2010
Eenhoorngebied. Sloop oude Casa 400	-	Sloop oude Casa is door bestuurlijke besluitvorming met twee jaar uitgesteld
Programma		
Oplevering CASA 22.635 m2 bvo, 151 permanente hotelkamers en 369 studentenkamers	+	Mei 2010
Gestart bouw kavel I en II Eenhoorngebied. 24.500 m2 bvo, 162 premie / vrije sector huurwoningen en 17 huurwoningen in de sociale sector	+	Start bouw december 2010

Planontwikkeling
De Gemeente heeft eind 2010 de definitieve bouwenvelop-overeenkomsten aangeboden. Verder is een bestemmingsplan opgesteld en zijn de bijbehorende onderzoeken uitgevoerd. Na de zomer is het Verkeersonderzoek Wibaut aan de Amstel fase 2 gereed gekomen. Dit vormt een belangrijke onderlegger. In december is het art.3.11 overleg gestart.
Een technisch ontwerp voor de openbare ruimte wordt voorbereid. Het gaat hierbij met name om de infrastructuur waaronder omlegging van de tramkeerlus. Participatie is gestart met eerste bewonersbijeenkomsten over buurtpark en 'praat mee' die succesvol zijn verlopen. Na de zomer is met bewoners gesproken over het eerste project dat uitgevoerd kan worden: het buurtpark.

Voor het Eenhoorngebied is het projectbesluit bouwveld I en II door de deelraad vastgesteld. De sloop is gestart en de bouw start in 2011. Ook hier lopen de voorbereidingen voor een ontwerp bestemmingsplan. Er zijn concept bouwenveloppen opgesteld voor Bouwinvest en Ymere.

Grondproductie
De nieuwe Casa 400 is opgeleverd. De aanleg van de openbare ruimte is afgerond. De oplevering is vertraagd vanwege de gefaseerde aanpak om het toegankelijk voor verkeer te houden (oplevering 4e kwartaal 2010). Dit heeft geleid tot meerkosten op de aanbestedingssom en hogere kosten in de grondexploitatie. Verder is overeenstemming bereikt met pensioenfonds BPF en stichting Casa 400 over de voorwaarden waaronder de oude Casa 400 nog twee jaar als studentenhuisvesting geëxploiteerd kan worden. De bouw van kavel I en II is in december gestart.

Programma
In het voorjaar van 2010 (mei) werd de nieuwe CASA opgeleverd in het Eenhoorngebied. Het gebouw omvat 22.635 m2 bvo en bestaat uit 151 permanente hotelkamers en 369 studentenkamers die gedurende het hoge seizoen als hotelkamer worden verhuurd.
In december 2010 is gestart met de bouw op de kavels I en II in het Eenhoorngebied. Het project omvat 24.500 m2 bvo en bestaat uit 162 premie/ vrije sector huurwoningen en 17 huurwoningen in de sociale sector.

Programma Amsteloever

Mijlpalen 2010 Amsteloever Omschrijving	Stand van zaken	Rekening 2010
Planontwikkeling		
Afronden concept masterplan	n.v.t.	Realisatie stadsdeel Oost
Voorbereiding inspraak en besluitvorming masterplan	n.v.t.	Realisatie stadsdeel Oost
Grondproductie		
N.v.t.		
Programma		
N.v.t.		

Planontwikkeling
De Centrale Stad draagt niet (meer) bij in de planontwikkeling Amsteloever. Het programma is voorlopig ondergebracht bij Stadsdeel Oost. In maart zijn de resultaten van het door het stadsdeel georganiseerde debat 'De Amstel verandert' als mogelijkheden uitgewerkt door de landschapsarchitect en via de website en een bijeenkomst gepresenteerd.

Grondproductie en Programma
N.v.t.

Programma Milieu en Mobiliteit

Mijlpalen 2010 Bereikbaarheid, Luchtkwaliteit en Duurzaamheid Omschrijving	Stand van zaken	Rekening 2010
Planontwikkeling		
Duurzaamheidsmaatregelen:		
1. Warmte Koude Opslag systeem (WKO) opgenomen in plan Eenhoorngebied	+/-	Wordt gerealiseerd in de periode 2010- 2017 in het EHG
2. Elektrische oplaadpunten aangelegd.	+	Gerealiseerd eerste helft 2010
3. Plafond voor parkeervergunningen in Swammerdambuurt	+	Gerealiseerd eerste helft 2010
4. Scheiding hemelwaterafvoer in plan herinrichting Wibautstraat	+/-	Uitvoering herinrichting Wibautstraat gestart in september 2010
5. Duurzaamheidsvisies opgesteld voor plan Amstelstation e.o.	+	Gerealiseerd
Onderzoeken		
1. m.e.r.-beoordeling.	+	Vastgesteld
2. Verkeersonderzoek Oosteramstel/Amstelpoort fase 2.	+	Uitgevoerd
Grondproductie		
N.v.t.		
Programma		
N.v.t.		

Planontwikkeling
Het programma richt zich op toepassingen van duurzaamheid en klimaatmaatregelen op langere termijn en adviseert over toepassing in bestaand gebied en bij nieuwe bouwplannen of herinrichtingen. Voor Oosteramstel/Amstelpoort is een MER-beoordeling opgesteld. Deze is vastgesteld en gekoppeld aan het projectbesluit Eenhoorngebied. Het verkeersonderzoek fase 2 is uitgevoerd. Het vormt de basis voor de bestemmingsplannen voor de projecten Oosteramstel en Amstelpoort waaronder het Amstelstation en Eenhoorngebied.

Grondproductie en Programma
N.v.t.

Herprofilering Wibautstraat tussen Singelgracht en spoorviaduct

Mijlpalen 2010 Omgevingsprojecten Wibaut aan de Amstel Omschrijving	Stand van zaken	Rekening 2010
Planontwikkeling		
Uitvoeringsbesluit door gemeenteraad vastgesteld	+	21 januari 2010
Moties uitgevoerd	+	September 2010
Uitvoering voorbereidingswerkzaamheden. Dekking IVV krediet	+	Zomer 2010
Start herprofilering. Dekking IVVkrediet	+	September 2010
Grondproductie		
N.v.t.		

Planontwikkeling
De projectdirecteur is verantwoordelijk voor de integrale projectuitvoering en tijdige uitvoering van de herprofilering Wibautstraat. De financiële verantwoordelijkheid ligt bij de directeur DIVV.
Dit ingrijpende uitvoeringsproject is in september 2010 gestart. Omgevingsmanagement wordt ingezet en er is nauwe samenwerking tussen DIVV/IBA/Projectbureau en stadsdeel Oost. Waternet vervangt gelijktijdig het diepriool. De directievoering is tijdens het werk gehuisvest in het projectbureau Wibaut aan de Amstel. Hierdoor is het voor het projectbureau makkelijker de regie te voeren bij bouwprojecten langs de Wibautstraat.

Financiële stand van zaken Wibaut aan de Amstel

Integraal Project Budget
Onderstaand overzicht toont de stand van zaken op het proceskostenbudget van het Projectbureau.

Integraal Project Budget Bedragen x € 1.000	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Rekening 2010	Actualisatie -/- Rekening
Totale kosten Wibaut aan de Amstel	7.927	7.478	5.833	1.645

Het budget van € 7,93 miljoen in de begroting 2010 wordt enerzijds (voor een bedrag van € 6,63 miljoen) gedekt door het Vereveningsfonds en de grondexploitaties en anderzijds (voor € 1,3 miljoen) door bijdragen vanuit het stadsdeel, de DIVV en derde partijen. Op het budget gedekt door het Vereveningsfonds en de grondexploitaties is in het kader van de beheersmaatregel grondexploitatie in 2010 € 0,45 miljoen bezuinigd. Het geactualiseerde totale budget is derhalve € 7,48 miljoen.
Het Vereveningsfonds / Grondexploitatie deel betreft voor € 4,0 miljoen de oorspronkelijke projecten van Wibaut aan de Amstel en voor € 2,63 miljoen het in 2010 toegevoegde Overamstel (samen € 6,63 miljoen). Binnen het projectbureau werd gestuurd op een werkbudget voor 2010 van € 6,18 miljoen. Dat is het afgesproken budget met de bezuiniging in 2010 van 0,45 miljoen. Uiteindelijk is hiervan € 5,83 miljoen besteed. Een onderschrijding over 2010 van € 0,35 miljoen ten opzichte van het werkbudget. Daarmee is de bezuinigingstaakstelling van 2010 ruim gehaald. Bij derden is € 0,197 miljoen in rekening gebracht in 2010. De rest is ten laste van het Vereveningsfonds en de grondexploitaties gebracht.

Het deel dat door het stadsdeel wordt bijgedragen is verrekend door het beschikbaar stellen van uren (en is dus niet financieel via het IPB verrekend).

Grondproductiekapitaal

Onderstaand overzicht toont de stand van zaken van het totaal van alle grondexploitaties van het Projectbureau.

Grondproductiekapitaal wijzigingen Wibaut a/d Amstel Bedragen x € 1	2008*	2009	2010	Totaal GPK
Geraamde kosten		1.610.890	8.717.037	
Gerealiseerde Kosten		13.854.369	12.698.882	51.969.364
Verschil absoluut		12.243.479	3.981.845	
% gerealiseerd		860%	146%	
Geraamde opbrengsten		0	27.060.479	
Gerealiseerde Opbrengsten		26.138	6.546.487	6.876.690
Verschil absoluut		26.138	-20.513.992	
% gerealiseerd			24%	
Grondproductiekapitaal		13.828.231	6.152.394	45.092.673

* In 2008 vielen de grondexploitaties nog onder de verantwoordelijkheid van het stadsdeel.

De verschillen in de uitgaven (in 2010 zijn voor een bedrag van € 3,9 miljoen meer kosten gerealiseerd dan geraamd) worden verklaard doordat de proceskosten in de grondexploitaties worden gefaseerd volgens de percentageregeling. Dit betekent dat de raming van het budget wordt gerelateerd aan de investeringen in openbare werken in de grondexploitaties. Deze uitgaven vallen aan het eind van de exploitatieperiode, terwijl de proceskosten reeds in de voorbereidingfase worden gemaakt. Hierdoor treden grote verschillen op tussen raming en realisatie. Vanaf het Eindejaars-RAG 2011 worden de proceskosten meerjarig geraamd en vervalt de percentageregeling.
De tegenvallende inkomsten worden veroorzaakt door de aarzelingen van ontwikkelaars om met nieuwbouwprojecten te starten. Dit speelt in het Amstelkwartier, rond het Amstelstation en in het Eenhoorngebied. In het Amstelkwartier worden reserveringsvergoedingen betaald (ruim € 4 miljoen). En de planning is dat 1 april 2011 daadwerkelijk gestart zal worden met de bouw. De bouwenveloppen voor het Amstelstation zijn in december verzonden. De ontwikkelingen in het Eenhoorngebied worden door de markt bepaald. De Gemeente volgt de serieuze bouwinitiatieven.

Gevolgen besluit Beheersmaatregel Grondexploitatie

<u>Proceskosten</u>

Wibaut aan de Amstel bezuinigt in 2010 € 450.000. En er werd in de loop van het jaar € 350.000 minder uitgegeven. In totaal € 0,8 miljoen op proceskosten. Dit kon worden gerealiseerd, door minder uitgaven in het programma Milieu en Mobiliteit, geen uitgaven op het programma Amsteloever en beperkingen op uitgaven Parooldriehoek.

<u>Investeringen</u>

Eind 2009 is de inrichting van de openbare ruimten rondom de nieuwe Casa in het Eenhoorngebied aanbesteed voor circa € 600.000. Onderdeel van de gunning vormt de levering van materialen, via de gemeentelijke Materiaaldienst. Deze levering overschrijdt met ruim € 300.000, de door het College gestelde norm. Hiervoor is begin januari 2010 met spoed een B&W-besluit voorgelegd waardoor de levering door het bestuur op 12 januari is geaccordeerd.

Stand van zaken planafsluitingen

Complex Camper/ Tilanusstraat is opgeleverd. Dit jaar zijn de aanstratingen gedaan. Planafsluiting vindt plaats nadat de laatste betalingen hebben plaatsgevonden in 2011.
In 2011 zal de grondexploitatie Parooldriehoek worden afgesloten, nadat de laatste boekingen over 2011 zijn verwerkt.

Risicoanayse

Risicomanagement maakt deel uit van het reguliere projectwerk en van de planning- en controlcyclus. De risicoanalyses uit het Financieel Perspectief 2010 zijn eind 2010 geactualiseerd als onderdeel van het EindejaarsRAG. In deze actualisatie is rekening gehouden met de effecten van de projectenschouw: veel afzet- en prijsrisico's zijn verminderd doordat in de geactualiseerde grondexploitaties een aangepaste fasering en geactualiseerde grondprijzen aangehouden zijn.
Onderstaand overzicht presenteert de grootste risico's die het Projectbureau onderkend, inclusief bijhorende beheersmaatregelen. In verband met marktgevoelige informatie wordt in abstracte termen gesproken over kansklasse en financiële klasse.

Risico omschrijving oorzaak	Risico omschrijving gevolg	Beheersmaatregel	Kans klasse	Fin. klasse
Oosteramstel: stoppen met planontwikkeling gebied Parooldriehoek.	Claim van ontwikkelaar.	Niet stoppen met project. Er is voor gekozen het initiatief bij de marktpartijen te laten. Zodra Stadgenoot de planontwikkeling oppakt zal middels een combinatie van erfpachtconversie en/of grondexploitatie tot hernieuwde uitgiften worden overgegaan.	4	4
Oosteramstel: bij de nieuwe uitgifte in erfpacht, worden verplichtingen voor de nieuwe erfpachter onvolledig vastgelegd.	Dit kan leiden tot minder opbrengsten .	Toezicht en aandacht voor het maken van een correcte erfpachtovereenkomst (maatwerk).	1	3
Amstelkwartier fase 1: bestemmingsplan Amstelkwartier fase 1 wordt vernietigd bij de Raad van State.	Hogere kosten omdat de planuitvoering gefaseerd zal moeten worden en daardoor de planuitvoering vertraagd.	Bij een ontbrekend goedgekeurd bestemmingsplan, zal totdat reparatie van het bestemmingsplan een feit is, door middel van projectbesluiten bouwvergunningen verleend worden.	2	1
Amstelkwartier fase 1: op het moment dat er gestart is met de bouw worden in diepere grondlagen bodemverontreinigingen aangetroffen.	Dit leidt tot vertragingen in de uitvoering en mogelijke claims van de bouwer.	Intensieve samenwerking met DMB en een goed en uitgebreid saneringsplan opstellen. Duidelijke afspraken met de projectontwikkelaars en aannemers maken over de bodemsaneringen.	1	2
Amstelkwartier fase 1: Rechter wijst in het (deel)gebied Buitendijks, hogere schadeloosstellingen toe dan in de GREX begroot.	Er wordt rekening gehouden met een extra kostenpost voor schadeloosstelling.	Alsnog, voordat er vonnis gewezen wordt, tot een minnelijke overeenkomst zien te komen.	2	4

2.6.3.8 Projectbureau Zuidoostlob

Algemeen

De Zuidoostlob is een verzameling van gebieden met een totaal oppervlak van 3.000 ha. Het beslaat het gebied tussen A10 en het Academisch Medisch Centrum (AMC). Het Projectbureau Zuidoostlob werkt in opdracht van het Bestuurlijk Platform Zuidoostlob en diverse bestuurlijke coalities en samenwerkingsverbanden tussen de Centrale Stad, stadsdeel Oost, stadsdeel Zuidoost, gemeente Diemen, gemeente Ouder-Amstel en het AMC. Onder de verantwoordelijkheid van het Projectbureau valt tevens Science Park en Middenmeer Noord. Voor Science Park zijn aparte bestuurlijke samenwerkingsverbanden tussen respectievelijk de Centrale Stad, Universiteit van Amsterdam, De Nederlandse Organisatie voor Wetenschappelijk Onderzoek (NWO) en stadsdeel Oost.
Het Projectbureau heeft in dit gebied ook een regiefunctie op het gebied van parkmanagement en acquisitie van bedrijven.
Per 1 januari 2010 is het deelgebied Overamstel overgedragen aan het Projectbureau Wibaut aan de Amstel. Het project gebiedsontwikkeling Gaasperdammerwegzone is in 2010 aan het Projectbureau Zuidoostlob toegevoegd.

Amstel III

Mijlpalen 2010 Amstel III Omschrijving	Stand van zaken	Rekening 2010
Planontwikkeling		
Vaststellen strategiebesluit, investeringsbesluit/projectbesluit, bestemmingsplan/programmatisch kader, MER	+/-	Een deel loopt, een deel is getemporiseerd
Proeftuin algemeen samenwerkingsmodel, herontwikkelingsexploitatie	+/-	Onderzoek naar samenwerkingsmo-

		del is uitgevoerd met UvA en in overleg met OGA wordt er aan een raambesluit transformatie gewerkt.
Bedrijvenstrook herontwikkelingskader, postzegelbestemmingsplan	+	Herontwikkelingskader afgerond, postzegelbestemmingsplan wacht op initiatief derden
Kantorenstrook proeftuin, herontwikkelingskader, postzegelbestemmingsplan	+	Herontwikkelingskaders zijn nu in ontwikkeling en postzegelbestemmingsplannen worden voorbereid in overleg met initiatiefnemers zoals Atlas Arena
Grondproductie		
Bedrijvenstrook 1e uitgifte	+/-	Er werd 1 uitgifte afgerond in 2010, begin 2011 volgt er nog 1
Kantoren proeftuin 1e uitgifte	-	In 2009 voorlopig laatste uitgifte gedaan, de rest wordt en blijft vooralsnog gereserveerd
Programma		
Hotel A2, 120 kamers (ca 6000 m2) en 60 parkeerplaatsen	+	In 2010 is er gestart met de bouw van het A2 Hotel en de parkeerplaatsen

Planontwikkeling
Medio 2010 is tussen het projectbureau Zuidoostlob en OGA afgesproken dat OGA primaire trekker is van het transformatie-instrumentarium. Het projectbureau beperkt haar activiteiten tot advisering vanuit de praktijk en levert daartoe cases aan.
Veel mijlpalen van Planontwikkeling zijn beïnvloed door de gemeentelijke heroverwegingen. Daardoor zijn ook de doelstellingen voor Amstel III bijgesteld.
Er is onderzocht onder welke condities een ontwikkelingsmaatschappij opgericht kan worden voor (delen van) Amstel III. De eerste resultaten zijn in 2010 bekend geworden.
In 2010 is onderzocht welke vorm het bestemmingsplan moet krijgen. Er zijn twee adviezen uitgebracht over op te stellen juridisch planologische product(en). De Woonvisie en het Programmatisch profiel voor Amstel III die nodig zijn voor het strategiebesluit en het bestemmingsplan zijn afgerond. Het streven is om het bestemmingsplan eind 2012 vastgesteld te hebben, uiterlijk voor 1 juli 2013. Het concept strategiebesluit is getoetst door het OGA. Naar aanleiding van de opmerkingen bij de toets wordt dit strategiebesluit nu aangepast.

Het initiatieventeam Amstel III toetst plannen van ontwikkelaars, beleggers en andere initiatiefnemers aan de Visie Amstel III. In 2010 zijn daarmee ongeveer 20 plannen van een advies voorzien. Deze zijn 'rijp en groen' door elkaar. Eén van de resultaten is de opening van Kinderdagverblijf Compananny in Atlas Arena.
In 2010 is gestart met het herontwikkelingskader voor een Hotel bij het Atlascomplex, als een verdichting. Er is bestuurlijk besloten tot de wenselijkheid van dit initiatief en er zijn concept stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Verwachting is dat de procedure voor het postzegelbestemmingsplan in 2011 wordt opgestart.

Grondproductie
Voor de bedrijvenstrook is in 2010 één uitgifte afgerond: het A2 Hotel van ontwikkelaar Caransa BV. In de kantorenstrook is in 2009 de voorlopig laatste nieuwe uitgifte gedaan met de laatste twee kavels in Plaza Arena aan Eurocommerce. De nog lege kavels 206B en Cisco II in deze strook worden door het Projectbureau gereserveerd als strategische reserve om in te zetten voor tijdelijke initiatieven die de functie van multifunctioneel gebied ondersteunen of om initiatieven elders in de strook op gang te brengen. Met het Plabeka 1 is overigens het kantoorprogramma van deze twee kavels geschrapt.

Programma
In 2010 is gestart met de bouw van het A2 Hotel, 120 kamers (ca 6000 m2) en 60 parkeerplaatsen.

ArenAPoort, voorheen Centrumgebied Zuidoost (CZO)

Mijlpalen 2010 ArenAPoort (Centrum gebied Zuidoost) Omschrijving	Stand van zaken	Rekening 2010
Planontwikkeling		
Bestemmingsplan Kavel 17	+	7 juli 2010, door Raad vastgesteld
Bestemmingsplan Laad- en losdek Ziggo Dome	+	29 september 2010 door Raad vast-gesteld
Artikel 19 WRO + bouwvergunning Ziggo Dome	+	Onherroepelijk per mei 2010
Aanbesteding viaduct	+	Aanbesteding gerealiseerd
Aanbesteding laad- en losdek	+	Aanbesteding gerealiseerd
Aanbesteding keermuren plaatsen KW1975 en 1977	+	Aanbesteding gerealiseerd
Ontwerp tijdelijke inrichting GETZ-terrein	+	VO / concept-DO gereed
Grondproductie		
Afronding woonrijp maken kavel Endemol	+/-	Afgerond in september 2010
Uitvoering viaduct	+	Start oktober 2010, gereed januari 2011
Uitgifte horeca-unit kavel 3	+	Gerealiseerd februari 2010
Uitgifte parkeergarage kavel 17	+	8 maart 2010
Uitgifte Ziggo Dome	+	8 maart 2010
Uitgiftes hotel en kantoor	+/-	1 januari 2011
2e fase uitbreiding nieuwe P-bus	+/-	> 2012
Uitgifte middengebouw	+	16 december 2010
Aanvang inrichting risicobus parkeerterrein (hangt samen met supporters-home)	-	> 2010
Programma		
Kantoor- en studiocomplex Endemol	+	Opgeleverd
Parkeergarage onder kavel 17 en muziekzaal Ziggo Dome	+	In aanbouw genomen
Bouw horeca unit kavel 3	+	In aanbouw genomen

Planontwikkeling
Nadat Ahoy door de rechter bij behandeling van het schorsingsverzoek in het ongelijk is gesteld en het beroep heeft ingetrokken, zijn per mei 2010 het artikel 19 WRO-besluit en de bouwvergunning voor de Ziggo Dome onherroepelijk geworden.
Zowel het ontwerp bestemmingsplan Kavel 17 is vastgesteld door de Gemeenteraad als ook dat voor laad- en losdek Ziggo Dome. De ontwikkeling van de plannen loopt goed, alleen Woontoren Amsterdam (WTA)en GETZ verlopen stroef. Voor de uitvoering van kavel 17 en kavel Ziggo Dome zijn door de gemeente een aantal gunstige aanbestedingen gedaan voor gemeentelijke werken.

Grondproductie
Het woonrijp maken van kavel Endemol is in september afgerond.
Het viaduct tussen kavel 17 en Ziggo Dome zal naar verwachting eind januari 2011 gerealiseerd zijn.
In februari 2011 opent met enige maanden vertraging als gevolg van uitblijven van de bouwvergunning in kavel 3 een grote Esprit Outlet en wordt de horeca van kavel 3 opgeleverd. De achterstraat en het deel van de Arena boulevard ter hoogte van kavel 3 zijn dan ingericht.
In 2010 is het Middengebouw (Ziggo Dome) uitgegeven. Omwille van de bouw en opening van de Ziggo Dome per 11-11-11 is een aantal gemeentelijke werken aanbesteed en in uitvoering gegaan.
In januari 2011 volgen de erfpachtuitgiften van kantoor en hotel, deze lopen volgens planning.
De uitbreiding van P-bus is in voorbereiding, de uitbreiding zal na 2012 worden gerealiseerd.
De inrichting van het risicobus parkeerterrein is in 2010 voorbereid en wordt in 2011 gerealiseerd.

Programma
Het bouwtempo van de ArenAPoort ligt hoog. In 2010 is het kantoor- en studiocomplex Endemol opgeleverd. Begin 2010 zijn de parkeergarage onder kavel 17 (550pp) en muziekzaal Ziggo Dome in aanbouw genomen. De bouw loopt volgens planning. De Ziggo Dome gaat 11-11-11 open evenals een aantal gebouwen op de naastgelegen kavel 17. De bouw van de horeca-unit kavel 3 onder station Bijlmer ArenA is begin 2010 begonnen; oplevering februari 2011.
De bouw van de Woontoren Amsterdam staat onder druk. De ontwikkelaar en de Gemeente onderzoeken zowel een scenario betreffende een alternatief plan als een 'stop'-scenario. Het besluit om GETZ vijf jaar uit te stellen, leidt tot de tijdelijke inrichting van het GETZ-terrein in het voorjaar van 2011. Palazzo zal drie jaar lang op het terrein aanwezig zijn. Verder is er ruimte voor andere tijdelijke evenementen.

Science Park

Mijlpalen 2010 Sciencepark Omschrijving	Stand van zaken	Rekening 2010
Planontwikkeling		
Integrale bestemmingsplanherziening	+/-	Start 3.1.1-overleg september 2010
Postzegelbestemmingsplan Spoorkavel in Science Park West	+/-	Omgezet in projectbesluit
Aanbesteding aanleg spoorwegondergang	+/-	Aanbestedingsdoc. gereed
Aanbesteding nieuwe aansluiting A10	+/-	Aanbestedingsdoc. gereed
Ontwerp bomensingel	+/-	Ontwerp gereed
Ontwerp Voorlandpark	+/-	Concept ontwerp gereed
Grondproductie		
Aanleg herinrichting Kruislaan	+	Volgens planning gereed
Aanleg openbare ruimte vanaf Kruislaan naar entree FNWI	+	Eind mei opgeleverd
Aanleggen deel corridor 1 en corridor 3	+	Oplevering in juli 2010
Voorbereiding gronduitgifte kavel 17	+/-	Grondprijs overeengekomen
Voorbereiding gronduitgifte kavel 19	+/-	Start uitgiftegesprekken
Voorbereiding gronduitgifte kavel 10	+/-	Start uitgiftegesprekken
Programma		
In gebruikname van de Faculteit der Natuurwetenschappen	+	Gerealiseerd
In gebruikname van het Universitair Sportcentrum Universum	+	Gerealiseerd

Planontwikkeling
Het bestemmingsplan Science Park wordt op dit moment herzien. In september is het zogenaamde 3.1.1-overleg na instemming door de wethouder gestart. Dit is een vooroverlegverplichting volgens het Besluit Ruimtelijk Ordening. De opsteller van het bestemmingsplan (in dit geval de Gemeente) voert overleg met het waterschap, de provincie en het rijk, zodat mogelijk in het gedrang zijnde (ruimtelijke) belangen kunnen worden besproken. Voor de Spoorkavel wordt in plaats van een bestemmingsplanprocedure een apart projectbesluit procedure doorlopen om het een niet van het ander afhankelijk te laten zijn.
Voor de nieuw te realiseren spooronderdoorgang is op basis van Systems Engineering een aanbestedingsdocument opgesteld. Dit zal als een Design & Construct-contract op de markt worden gezet.
De aanbestedingsdocumenten voor de nieuwe aansluiting A10 zijn gereed en maken onderdeel uit van de aanbesteding van Rijkswaterstaat voor de A10. In oktober 2011 beginnen de gesprekken met de geselecteerde aannemers.
Daarnaast worden er ontwerpen gemaakt voor de ecologische inrichting van de zogenaamde Bomensingel en een ontwerp voorbereid (inclusief bewonersparticipatie) voor het Voorlandpark.

Grondproductie
Er wordt op de volgende plekken openbare ruimte aangelegd: herinrichting Kruislaan, voet- en fietspaden. Sommige delen zijn recent opgeleverd, andere delen zitten volop in de uitvoering.
Op dit moment zijn er met drie partijen gesprekken gaande over mogelijke uitgiften. Met één partij is overeenstemming over de grondprijs. Verwachting is dat de gesprekken in 2011 leiden tot erfpachtovereenkomsten.

Programma
Eind 2010 is overeenstemming bereikt over de uitgiftevoorwaarden voor een datacenter van 14.000 m2 bvo en circa 1.500 m2 bvo kantoorruimte. De ontwikkelaar heeft hiervoor in september 2010 een bouwaanvraag ingediend. Met DuWo wordt gewerkt aan de bouw van 625 permanente studenteneenheden op het spoorkavel; ook hiervoor is eind 2010 een bouwaanvraag ingediend. Aan de Carolina MacGillavrylaan wordt gebouwd aan appartementengebouw Samos met 80 koopwoningen. Het woningbouwproject Kea wordt door Blauwhoed-Eurowoningen herontwikkeld. De verwachting is dat met minder appartementen en meer stadswoningen de verkopen beter worden. Matric Innovation Center, de eigenaar/exploitant van vijf bedrijfsverzamelgebouwen in Science Park Amsterdam, werkt aan de financiering voor een zesde gebouw van 5.600 m2 bvo ten behoeve van kantoor en laboratoriumruimte. Buiten de grondexploitatie, maar wel van groot belang voor het functioneren van Science Park, is de ingebruikname van het Universitair Sportcentrum van 9.500 m2 bvo en de ingebruikname en koninklijke opening van de Faculteit der Natuurwetenschappen, Wiskunde en Informatica van de Universiteit van Amsterdam. Hierdoor is het aantal dagelijkse bezoekers aan Science Park enorm toegenomen.

Holendrecht

Mijlpalen 2010 Holendrecht Omschrijving	Stand van zaken	Rekening 2010
Planontwikkeling		
Bestek en aanbesteding verlaging Holendrechtdreef	-	Gestopt
Planontwikkeling herprofilering Meibergdreef	-	Gestopt
Opstellen bestemmingsplan	-	Gestopt
Begeleiden projectbesluit	-	Gestopt
Opstellen en afsluiten samenwerkingsovk Bouwfonds NS Poort	-	Gestopt
Grondproductie		
Aanleg busstation	+	Gereed
Bouwrijp maken bouwveld	-	Gestopt
Programma		
N.v.t.		

Planontwikkeling
Het project Holendrecht is onderdeel geweest van de projectenschouw 2010. Aan de Gemeenteraad is voorgesteld het Stedenbouwkundig Programma van Eisen te beëindigen. Tevens is besluitvorming gevraagd om financiële ruimte te creëren teneinde een drietal overbruggingsplannen te bekostigen. Op basis van de besluitvorming betreffende de projectenschouw zal verder koers worden gezet richting enerzijds planafsluiting en anderzijds uitwerking van overbruggingsplannen.
De onderstaande overbruggingsplannen zijn door de gemeenteraad aangenomen en worden uitgevoerd:

- Holendrecht Oost gaat qua verantwoordelijkheid en bevoegdheid terug van de Centrale Stad naar het Stadsdeel Zuidoost, waarvoor het coalitiebesluit wordt aangepast. Tevens is een bedrag aan het stadsdeel toegekend voor de aanpak van openbare ruimte conform het SPvE station Holendrecht e.o. 2005;
- Bij de OV-knoop wordt het stationsplein met stationsgerelateerde functies ingericht, diverse specifieke onderzoeken afgerond en wordt het plangebied schoon, heel en veilig achtergelaten;
- Holendrecht Centre/Paasheuvelweggebied wordt schoon, heel en veilig ingericht en wordt de openbare ruimte geschikt gemaakt voor maatschappelijke functies zoals studentenhuisvesting en broedplaatsen.

Grondproductie
De aanleg van het busstation is in 2010 gerealiseerd. Afhandeling van de subsidieverstrekking met de Stadsregio Amsterdam moet nog plaatsvinden, waarbij de aansluiting van bussen op de Meibergdreef / Holendrechtdreef en de aanpassing van de rotonde met stadsdeel Zuidoost en Stadsregio Amsterdam in het 1ste kwartaal 2011 opgepakt worden.
De aankoop van de grond van Prorail is in de projectenschouw 2010 meegenomen en aangemerkt als een strategische aankoop. Budget hiervoor is beschikbaar gesteld.

Het overbruggingsplan OV-knoop staat toe dat er gezamenlijk met NS-Poort een (tijdelijke) inrichting komt van het stationsplein voor de komende 10 à 15 jaar.

Programma
Er is geen programma in de realisatiefase in 2010.

AMC

Mijlpalen 2010 Amsterdam Medisch Centrum	Stand van zaken	Rekening 2010
Omschrijving		
Planontwikkeling		
Planuitwerking voor het Voorgebied AMC	-	Gestopt
Bestemmingsplan, IPOR, BKP	+	Afrondende fase
SPVE Voorgebied voorbereiden voor besluitvorming	-	Gestopt
Grondproductie		
AMC MBP 1e paal	-	Verwacht najaar 2011
Bouwrijp maken bouwveld SL Plaza	-	Bouwvergunning is ingetrokken
Contractvorming SOK AMC ontw. MBP	+	1ste kwartaal 2011
Contractvorming eerste bouwinitiatief	+	April 2011
Bouwrijp maken nieuw uit te geven kavels MBP	-	Start is gemaakt met Procuwo en actielijsten zijn opgesteld
Programma		
N.v.t.		

Planontwikkeling
Het opstellen van het bestemmingsplan AMC is gestart medio 2010. Eind 2011 zal het Bestemmingsplan ter visie liggen. Het beeldkwaliteitplan (BKP) en inrichtingsplan openbare ruimte (IPOR) zijn in 2010 afgerond om vervolgens bestuurlijk vastgesteld te worden. Contractuele vastlegging met het AMC vindt plaats na de herziening van de grondexploitatie. De toets (door OGA en en Stedelijk Adviesteam van de herziening is gereed en zal naar verwachting door het bestuur vastgesteld worden in februari 2011.
Het bestemmingsplan vraagt zorgvuldige uitvoering van de benodigde onderzoeken; het 1ste bouwinitiatief op het Medical Business Park zal nog met een omgevingsvergunning de jurdisch-planologische procedure moeten doorlopen.

Grondproductie
De grondexploitatie is in juli 2010 herzien. De voorbereiding van de eerste uitgifte zal in 2011 plaatsvinden. Met de ontwikkelaar en AMC wordt een Samenwerkings OvereenKomst (SOK) voorbereid die in het 1ste kwartaal 2011 ondertekend wordt.

Programma
Er is geen programma in de realisatiefase in 2010.

Middenmeer Noord

Mijlpalen 2010 Middenmeer Noord	Stand van zaken	Rekening 2010
Omschrijving		
Planontwikkeling		
Stedenbouwkundig plan Zeeburgia kavel	+/-	Concept gereed, moet worden geoptimaliseerd
Opstellen besluitvorming herziene Grondexploitatie	+/-	Parallel aan Stedenbouwkundig Plan
Opstellen bouwenveloppen	-	Moet nog starten
Concept bestemmingsplan	-	Moet nog starten
Grondproductie		
Afronding werkzaamheden voorplein en tunnel	+/-	Oktober oplevering
Programma		
314 woningen		Start realisatie in 2015, mogelijk wijzigingen in programma na optimalisatie

Planontwikkeling
Er is een bureau ingeschakeld om het Stedenbouwkundig Plan (SP) Zeeburgia te maken. Het SP wordt gemaakt in samenwerking met het stadsdeel, Centrale Stad, ontwikkelaars en Waternet. Op dit moment bevindt het zich in de Voorlopig Ontwerp-fase. Parallel aan het SP wordt de herziene grondexploitatie opgesteld om zo te waarborgen dat stedenbouwkundige ingrepen niet leiden tot een verlieslijdende grondexploitatie. Met de bouwenveloppen en het bestemmingsplan worden op een later moment gestart.

Grondproductie
De werkzaamheden aan het voorplein en de tunnel naderen de oplevering. De werkzaamheden hebben mede door de vorst en het faillissement van een aannemer enige vertraging opgelopen. In oktober 2010 is het werk gerealiseerd, hiervoor heeft de aannemer tijdens de bouwvak doorgewerkt.

Programma
Het plan Middenmeer Noord zit nog in de planvormingsfase, daarom is er in 2010 nog geen programma gerealiseerd of tot uitvoering gebracht. Het programma bestaat vooralsnog uit 314 woningen onderverdeeld in de segmenten appartementen, grondontsloten- en grondgebonden woningen. In het kader van de projectenschouw is gevraagd het plan verder te optimaliseren dus het programma zou nog kunnen wijzigen. Voorlopige planning (mede ingegeven door de schouw) is dat er vanaf 2015 gestart zal worden met de realisatie van de woningen.

Duivendrechtseveld

Mijlpalen 2010 Duivendrechtseveld	Stand van	Rekening 2010
Omschrijving	zaken	
Planontwikkeling		
Gebiedsinventarisatie	+	Afgerond
Grondproductie		
N.v.t.		
Programma		
N.v.t.		

Planontwikkeling
In september 2010 zijn in het kader van de gebiedsinventarisatie de zogenaamde houtskoolschetsen door gemeente Ouder-Amstel vrijgegeven voor overleg en gepresenteerd aan het Projectbureau. De schetsen zijn nog zeer globaal en geven 4 mogelijke ontwikkelscenario's weer met mogelijke ontwikkeling van 1.000 tot 5.000 woningen. Amsterdam is voor 50% eigenaar van het gebied. Er heeft afstemmingsoverleg plaatsgevonden met de andere grondeigenaren (NS-poort en Principaal). Op bestuurlijk niveau is aangegeven, dat het niet reëel is te verwachten dat Amsterdam de komende 5 tot 10 jaar actief enige vorm van planontwikkeling zal oppakken voor het gebied. Ouder-Amstel heeft aangegeven de komende tijd wel verder te willen met uitwerking en globale planvorming en wil toewerken naar een structuurvisie op termijn. Ouder-Amstel onderschrijft, dat actieve planontwikkeling de komende 5 jaar niet aan de orde zal zijn. Vanuit het Projectbureau zal een gesprekspartner beschikbaar blijven gezien de strategische ligging van het gebied.

Grondproductie
Er is geen actieve grondexploitatie.

Programma
Geen programma in deze fase.

Amstel Busines Park (ABP)

Mijlpalen 2010 Amstel Business Park Omschrijving	Stand van zaken	Rekening 2010
Planontwikkeling		
Herziening bestemmingsplan	+/-	Concept gereed
Opstellen exploitatieplan door Ouder-Amstel	+/-	Loopt
Opstellen exploitatieplan door Projectbureau	-	Gestopt
Grondproductie		
Uigifte/aanpassing erfpachtecht G-star kavel	+	Afgerond
Standpuntbepaling,Verwerving en ontwikkeling GVB kavel	+/-	Startfase/oriënterende fase
Verbreding A10 OVSAA	+/-	Loopt
Teruglevering grond door Prorail	+/-	Loopt
Uitbreiding Blokker en inrichting openbare ruimte	+/-	Loopt
Programma		
N.v.t.		

Planontwikkeling

Gemeente Ouder-Amstel herziet op basis van een ruimtelijke programmatische onderlegger (RPO) uit 2008 het bestemmingsplan "Amstel Industriegebied" van 1977. Op dit moment wordt aan het bestemmingsplan geschreven. Op basis van de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening is het verplicht om bij de besluitvorming van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen als de kosten niet anderszins verzekerd zijn. Vanwege het verspreid liggende particuliere grondbezit en het risico dat daaruit volgt voor het aantal af te sluiten anterieure overeenkomsten, wordt door de gemeente Ouder-Amstel een exploitatieplan voorbereid.
De gemeente Amsterdam heeft het merendeel van de grond binnen het bestemmingsplangebied in eigendom. Het betreft het gebied zoals vastgesteld in de RPO Amstel Businesspark-Zuid. In de hoedanigheid van ontwikkelaar zal de gemeente Amsterdam te maken krijgen met het exploitatieplan. Dit gebeurt wanneer er met de gemeente Ouder-Amstel geen anterieure overeenkomst over grondexploitatie wordt gesloten. In die gevallen moet worden teruggegrepen op het exploitatieplan als instrument om te komen tot een voorstel voor een kostenverdeling van de gemeente Ouder-Amstel ten opzichte van de gemeente Amsterdam.
In het verlengde van de bestaande afspraken dat de gemeente Amsterdam het beheer en onderhoud van het gebied bekostigt zal de gemeente ook gaan functioneren als belangrijkste kostendrager voor de herontwikkeling van het gebied.
Vanuit het belang van herontwikkeling van de gronden in eigendom van Amsterdam, de samenhang met geïnitieerde ontwikkelingen door NS-Poort (als tweede grondbezitter in dit gebied), de reserveringen ten behoeve van de verbreding van de A10 in het kader van de uitvoering SAA en de uitbreiding van het spoor en de aanleg van keersporen in het kader van OV SAAL, zal een grotere inzet en betrokkenheid nodig zijn van het Projectbureau. Daarbij komt nog de gebiedsoverschrijdende aandachtspunten voor dit gebied en de door Amsterdam te ontwikkelen gebieden Overamstel, Duivendrechtse Veld (Nieuwe Kern) en ArenApoort (Amstel III).
In 2010 heeft het Projectbureau Wibaut aan de Amstel het GVB-terrein (deelgebied 6) langs de Joan Muyskenweg in Ouderamstel overgedragen aan het Projectbureau. Deze kavel is in het kader van Voorrang Gezonde Stad benoemd tot uitbreidingslocatie voor P&R. Voor 1 januari 2012 dient kenbaar gemaakt te worden aan het GVB of de gemeente over dit terrein wil beschikken. Het Projectbureau geeft uitvoering aan dit plan in samenwerking met DIVV die over budget voor inrichting van de P&R locaties beschikt.

Ten behoeve van het hernieuwd vaststellen van het bestemmingsplan ABP-zuid door Ouder-Amstel, dient ook een verkeersonderzoek te worden uitgevoerd. Als blijkt uit verkeersonderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan dat de infrastructuur aangepast moet worden om de uitvoering van de ruimtelijke onderlegger te kunnen garanderen, zal de gemeente Amsterdam hiervoor verantwoordelijk zijn conform afspraken daterend uit 1973. Dit geldt ook voor aansluiting bij de ontwikkeling van Overamstel en het Centrumgebied. Als uit het Verkeer en Vervoerplan Zuidoostlob blijkt dat de ontwikkeling van genoemde gebieden conflicteren omdat de infrastructuur ontoereikend is, ligt hier een vraagstuk voor de Gemeente met mogelijke financiële consequenties.

Grondproductie
Er is geen actieve grondexploitatie

Programma
Niet van toepassing.

Gebiedsontwikkeling Gaasperdammerwegzone

Mijlpalen 2010 Gaasperdammerwegzone Omschrijving	Stand van zaken	Rekening 2010
Planontwikkeling		
Opstellen strategiebesluit	+/-	Loopt volgens planning, besluitvorming medio 2011
Bijdrage aan zienswijze Ontwerp Tracébesluit SAA Rijkswaterstaat	+	Gereed
Bijdrage aan Tracébesluit SAA RWS	+/-	Gereed
Grondproductie		
N.v.t.		
Programma		
N.v.t.		

Planontwikkeling
Eind 2009 is Projectbureau Zuidoostlob begonnen met de gebiedsontwikkeling van de zone rond de Gaasperdammerweg. Aanleiding van de gebiedsontwikkeling is de weguitbreiding en ondertunneling van de Gaasperdammerweg door het Rijk. Op 17 februari 2010 is een raadsbesluit vastgesteld waarbij het project is aangewezen als grootstedelijk coalitieproject. In 2010 is gewerkt aan een strategienota (fase 1 Plaberum) die medio 2011 voor bestuurlijke vaststelling wordt aangeboden. Het besluit voorziet niet in gerichte planvorming, maar dient als kader voor de input (uitgangspunten en voorwaarden) van de gemeente Amsterdam voor de besluitvorming (Tracébesluit, Aanvullende overeenkomst B) en contractuele vastlegging door het Rijk van de weguitbreiding en ondertunneling van de A9, met als oogmerk het toekomstige ontwikkelingspotentieel van het gebied te optimaliseren. De gerichte planvorming voor de gebiedsontwikkeling wordt opgeschort vanwege de lange termijn van realisatie en de onzekerheid over de marktomstandigheden. Planvorming wordt gestart op het moment dat er meer duidelijkheid is over de afzetbaarheid van het programma en de opbrengsten.

Grondproductie
Niet van toepassing in verband met planfase.

Programma
Vanwege de lange looptijd van de weguitbreiding en ondertunneling van de Gaasperdammerweg A9, die op zijn vroegst gereed is in 2020 en die voorafgaat aan de gebiedsontwikkeling in de Gaasperdammerwegzone, kunnen er op dit moment nog geen kwalitatieve of kwantitatieve uitspraken worden gedaan over het te realiseren programma.

Financiële stand van zaken Zuidoostlob

Integraal Projectbudget
Onderstaand overzicht toont de stand van zaken op het proceskostenbudget van het Projectbureau.

Integraal Project Budget Bedragen x € 1.000	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Rekening 2010	Actualisatie -/- Rekening
Totale kosten Zuidoostlob	8.816	8.298	6.380	1.918

Bij de actualisatie 2010 is met de toekenning van € 644.000,- grondgebonden kosten voor de Proeftuin Amstel III het projectbudget verhoogd van € 7,7 miljoen naar € 8,3 miljoen.
De totale onderschrijding van het projectbudget Zuidoostlob van € 1,9 miljoen is toe te schrijven aan:

- met terughoudendheid aangaan van verplichtingen, wat betekent een nog directere sturing op kosten;
- door de crisis zijn in de projecten minder activiteiten waardoor minder proceskosten zijn gemaakt (in het bijzonder voor onderzoek en advies, communicatie en onvoorzien);
- een duidelijker onderscheid tussen proceskosten en Voorbereiding &Toezicht met als gevolg een een betere toedeling van de kosten naar integraal projectbudget en grondexploitaties;
- extra opbrengsten van subsidies die zijn binnengehaald door het projectbureau, voornamelijk bij Amstel III en Middenmeer Noord;
- voor het jaar 2009 geraamde opbrengsten die in 2010 zijn gerealiseerd.

Grondproductiekapitaal

Onderstaand overzicht toont de stand van zaken van het totaal van alle grondexploitaties van het Projectbureau.

Grondproductiekapitaal wijzigingen Zuidoostlob Bedragen x € 1	2008	2009	2010	Totaal GPK
Geraamde kosten	44.738.817	49.957.190	57.068.234	
Gerealiseerde Kosten	19.039.245	37.157.447	28.041.285	201.901.831
Verschil absoluut	-25.699.572	-12.799.743	-29.026.949	
% gerealiseerd	43%	74%	49%	
Geraamde opbrengsten	68.046.702	39.443.888	51.559.220	
Gerealiseerde Opbrengsten	44.682.839	1.734.803	14.385.064	243.077.547
Verschil absoluut	-23.363.863	-37.709.085	-37.174.157	
% gerealiseerd	66%	4%	28%	
Grondproductiekapitaal	-25.643.594	35.422.644	13.656.221	-41.175.716

In het bovenstaande overzicht is bij de gerealiseerde kosten een bedrag opgenomen van € 28,0 miljoen. Hierin zit een winstneming uit de grondexploitatie Holendrecht van € 11 miljoen die is vastgesteld bij de 2e projectenschouw. In de gerealiseerde kosten zit tevens een renteopbrengst van € 2,3.
De afwijking ten opzichte van de geraamde kosten en opbrengsten vindt zijn grootste oorzaak in plan-optimisme en daarnaast in het voor een groot gedeelte stilvallen van activiteiten in projecten in 2010.
In het EindejaarsRAG zijn de cijfers geactualiseerd naar aanleiding van de projectenschouw en de meest recente planning-inzichten.

Gevolgen Beheersmaatregel Grondexploitatie

Proceskosten

In 2010 is een bezuiniging doorgevoerd door het Projectbureau Zuidoostlob van 15% ten opzichte van het gevraagde in het Financieel Perspectief 2009. Door teruglopende activiteiten in de projecten is er nog meer bezuinigd op de proceskosten. Dit komt tot uiting in eerder vermelde onderschrijding van het projectbudget van € 1,9 miljoen.

Investeringen

Een aantal werken is aan het College voorgelegd om toestemming te verkrijgen deze uit te voeren. Voor Projectbureau Zuidoostlob betrof dit:

- plaatsing stationskappen op NS station Holendrecht;
- een verzoek voor een bijdrage aan Geluidswering bij de bouw van studentenwoningen Middenmeer Noord;
- gunning van het Brugdek op kavel 17 betreffende de Ziggo Dome;
- gunning voor de uitvoering van een overkluisde watergang op kavel 17A;
- het aangaan van een verplichting middels ondertekening van een overeenkomst met Rijkswaterstaat betreffende de aanleg 1e fase ontsluitingsweg Science Park gelijktijdig met verbreding A10-Oost.

Stand van zaken planafsluitingen

Voor Amstel III zijn de afsluitingen gestart van de plannen aansluiting A2/A9, Gazo, Busbaan Stramanweg en doortrekken Holterbergerweg.
Voor AMC en Science Park loopt een grondexploitatieherziening en voor Middenmeer Noord is een herziening in voorbereiding. Deze voortgang loopt volgens planning.

Risicoanalyse

Risicomanagement maakt deel uit van het reguliere projectwerk en van de planning- en controlcyclus. De risicoanalyses uit het Financieel Perspectief 2010 zijn eind 2010 geactualiseerd als onderdeel van het EindejaarsRAG. In deze actualisatie is rekening gehouden met de effecten van de projectenschouw: veel afzet- en prijsrisico's zijn verminderd doordat in de geactualiseerde grondexploitaties een aangepaste fasering en geactualiseerde grondprijzen aangehouden zijn.
Onderstaand overzicht presenteert de grootste risico's die het Projectbureau onderkend, inclusief bijhorende beheersmaatregelen. In verband met marktgevoelige informatie wordt in abstracte termen gesproken over kansklasse en financiële klasse.

Risico omschrijving oorzaak	Risico omschrijving gevolg	Beheersmaatregel	Kans klasse	Fin. klasse
SciencePark: de aansluiting op de A10 gaat niet door.	Het gevolg van het niet doorgaan van deze aansluiting zal zijn dat er minder uitgiften zullen zijn en dus minder opbrengsten om de aansluiting te financieren. Tevens zullen gedane investeringen moeten worden afgeboekt.	Met een aantal partijen zijn serieuze gesprekken gaande die zeer waarschijnlijk tot uitgiften (lees: opbrengsten) gaan leiden waarmee de totale realisatie, van de nieuwe ontsluiting een stap dichterbij komt.	4	2
ArenApoort/Centrumgebied ZO: het niet doorgaan van Getz leidt niet tot uitvoering van de ontwikkelovereenkomst met OMC.	Door het gemeentebestuur is besloten om het project GETZ voor 5 jaar stil te leggen.	De hoogte van de gemeentelijke bijdrage voor het cultuurcluster te onderzoeken in relatie tot een nieuw plan. Aanvullende contractuele afspraken worden gemaakt met OMC over de duur van het ontwikkelrecht dat OMC op het terrein GETZ heeft.	4	4
Amstel III: het niet in beheer willen nemen van het openbaar rijdek Plaza Arena door het stadsdeel.	Daardoor zullen de beheerkosten drukken op de Grex van waaruit deze is aangelegd.	Overleg gaande met DIVV kunstwerken om Plaza Arena in beheer te nemen.	4	4
ArenApoort/Centrumgebied ZO: niet doorgaan van de woontoren.	Hier krijgen we te maken met claims	De situatie wordt uitonderhandeld tegen zo laag mogelijke kosten. Projectbureau Zuidoostlob en OGA onderzoeken of minnelijk afscheid voordeliger is dan afscheid na interventie van de rechter. Ook een alternatief plan op deze plek behoort tot de mogelijkheden.	4	4
ArenApoort/Centrumgebied ZO ten aanzien van GETZ als deze in de huidige vorm niet doorgaat door keuzes van exploitanten.	Imago verlies en verlies aan inkomsten. Het is overigens ook een kans omdat er minder kosten zullen zijn. En met de inrichting van het tijdelijke terrein kan het imago ook weer beter worden.	Heroverwegen van de strategie GETZ en herontwikkelen.	4	4

2.6.3.9 Projectbureau IJburg / Zeeburgereiland

Algemeen

IJburg en Zeeburgereiland zijn coalitieprojecten die aangestuurd worden door een samenwerkingsverband tussen bestuurders van de Centrale Stad en het Stadsdeel Zeeburg. IJburg is een nieuwe stadswijk aan de oostkant van Amsterdam. Op 6 eilanden worden 18.000 woningen gerealiseerd voor zo'n 45.000 inwoners. Op IJburg wordt al volop gebouwd. Op dit moment heeft de nieuwe wijk 15.500 inwoners. De aanleg van de eilanden gebeurt in twee fasen. De eerste fase IJburg bestaat uit Steigereiland en Haveneiland. De 2^{e} fase bestaat uit het Centrumeiland, Middeneiland, Strandeiland en Buiteneiland. Het bestemmingsplan voor de 2^{e} fase van IJburg is in 2010 door de Raad van State onherroepelijk goedgekeurd. De realisatie van de 2^{e} fase zal meer dan twintig jaar in beslag nemen. Aan de oostzijde van IJburg is een aansluiting op de rijksweg A1 gepland, de "Oostelijke Ontsluiting". Deze Oostelijke Ontsluiting wordt voor een groot deel aangelegd op het grondgebied van de gemeente Diemen.

Het Zeeburgereiland is het enige eiland binnen het projectgebied dat al langer bestaat. Het eiland ondergaat een complete metamorfose en wordt straks een aantrekkelijk stedelijk woon- en werkgebied. Het programma voor het eiland omvat 5.500 woningen, 186.000 m2 voorzieningen en een jachthaven. De bestaande oevers worden heringericht en uitgewerkt tot een recreatief gebied rondom het eiland. Dit gebied sluit aan op wandel- en fietsroutes op groene gebieden zoals Waterland, Diemerzeedijk en de strekdam. In de zomer van 2010 is Zeeburgereiland onderdeel geweest van de projectenschouw.

IJburg

Mijlpalen 2010 IJburg Omschrijving	Stand van Zaken	Toelichting prognose eind 2010
Planvorming		
Middeneiland: investeringsbesluit, onherroepelijk bestemmingsplan en onteigeningsplan	+/-	Loopt
OOIJ: herziene bestemmingsplannen, onteigeningsplan	+	Gereed februari 2010
OOIJ: beheer en objectovereenkomst Prorail/Diemen/Amsterdam	+	Getekend
OOIJ opstellen PvE boogviaduct	-	Uitgesteld
Aankoop IJmeer IJburg 2e fase	-	Advies taxatiecie uitgesteld
Natuurprojecten: eco monitoring	+/-	Loopt
Grondproductie		
OOIJ: aanbesteding bestekken aardebanen en brug ARK; E&C contract spoorviaduct	+	Eind 2010 zijn de bestekken aanbesteed
IJburg 1e fase inrichting (definitief) maaiveld HEW/HEO/SE	+/-	Loopt
IJburg 1e fase: baggerwerk ten zuiden van HEO; bouwenvelop tennispark Rieteiland Oost	+/-	Loopt
IJburg 2e fase: engineering waterkeringen en kunstwerken hoofdinfrastructuur	-	Besluitvorming uitgesteld t.g.v. crisismaatregelen
IJburg 2e fase: uitvoeringsbesluit landmaken 45 ha	-	Besluitvorming uitgesteld t.g.v. crisismaatregelen
IJburg 2e fase: uitvoering voorbelastingsdam	-	Oplevering t.g.v. vorst uitgesteld
Programma		
start bouw woningen: 300 woningen	+	Volgens planning
start bouw voorzieningen (commercieel + niet commercieel): 8.800 m2 bvo	+	Volgens planning

Planontwikkeling

Op 21 juli 2010 heeft de Raad van State het bestemmingsplan van IJburg 2e fase onherroepelijk goedgekeurd. Met dit besluit is een belangrijke juridische / planologische stap genomen voor verdere ontwikkeling van IJburg 2e fase. Voor het Middeneiland is een herziening van het investeringsbesluit in voorbereiding genomen. Echter door de beheersmaatregelen in het kader van de crisis is de herziening van dit besluit vertraagd. Parallel aan de planvorming is een plan van aanpak voor de selectie van marktpartijen en uitgiftestrategie opgesteld om een bouwstart in 2013 mogelijk te maken. Voor het Centrumeiland is de planvorming uitgesteld. De ontwikkeling van dit eiland zal na de realisatie van het Middeneiland plaatsvinden, zodat voldoende draagkracht aanwezig is voor de geprojecteerde centrumvoorzieningen op het Centrumeiland.
De oostelijke ontsluiting verbindt IJburg met de A1 en de A9. Deze ontsluiting wordt in drie fasen gerealiseerd. De eerste fase is in 2004 opgeleverd. De tweede fase is in 2010 tot uitvoering gekomen. De derde fase is in het kader van de projectenschouw en de beheersmaatregelen uitgesteld.
Voor de verbreding van het spoorviaduct is een herziening van het bestemmingsplan in 2010 goedgekeurd.
De taxatiecommissie is in 2009 gestart met de advisering van de bepaling van de verwervingsprijs voor het IJmeer. De commissie heeft op 19 maart 2010 een conceptrapportage gepresenteerd. Naar aanleiding van dit concept zijn discussiepunten naar voren gekomen die nog nader onderzocht worden. De definitieve rapportage is hierdoor uitgesteld, maar wordt in 2011 verwacht.
Voor het natuurcompensatieproject Zuidelijke IJmeerkust / Muidensekust is in 2010 het conceptbestek opgesteld.

Grondproductie

Voor de Oostelijke Ontsluiting zijn de bestekken voor de brug over het Amsterdam Rijnkanaal (brugnummer 2007) en de aardebanen eind 2010 aanbesteed. Ook is voor de spoorwegonder-

doorgang de tripartiete overeenkomst met Prorail en de Gemeente Diemen rond gekomen. In het kader van de beschikte BDU subsidie voor de Oostelijke Ontsluiting zijn in 2010 de eerste subsidiegelden ontvangen.
De aanleg van de openbare ruimte in Haveneiland Oost / West en het Steigereiland loopt volgens planning.
Het baggerwerk ten zuiden van Haveneiland Oost is gegund. De werkzaamheden zijn vertraagd als gevolg van de vorstperiode eind 2010.
In december 2009 is gestart met de aanleg van de voorbelastingdam van de hoofdinfrastructuur IJburg 2e fase. Ook de oplevering van dit werk is ten gevolge van de ijsgang vertraagd en zal begin 2011 plaatsvinden.
De besluitvorming over de aanleg van de eerste 45 ha, de engineering waterkeringen en kunstwerken in de hoofdinfrastructuur zijn in verband met de beheersmaatregelen uitgesteld.
In het deelplan landmaken zijn de opbrengsten van verkoop zand aan het Zeeburgereiland geboekt.

Programma
Eind 2010 zijn 7.100 woningen opgeleverd en 600 woningen nog in aanbouw. In 2010 is gestart met de bouw van 300 woningen en 5.400 m2 bvo voorzieningen (1 school), 200 m2 bvo horeca en 3.400 m2 bvo bedrijfsruimte.
Naast de start bouw zijn ook erfpachtrechten uitgegeven. In het deelplan Steigereiland is de uitgifte van blok 128 gerealiseerd. Met de ontwikkelaar van het Sluishuis wordt gesproken over ontbinding van het contract. Op het Haveneiland zijn de uitgiften van blok 46B, 57C, 61B, 66 (1e fase) en de bestemmingswijziging restaurant blok 23B conform de planning gerealiseerd. Voor blok 18 (Solid 18) zijn de huurwoningen omgezet naar koopwoningen. In de binnenhaven van Haveneiland Oost zijn 4 ligplaatsen (bruine vloot) uitgegeven.

Zeeburgereiland

Mijlpalen 2010 Zeeburgereiland Omschrijving	Stand van Zaken	Toelichting prognose eind 2010
Planvorming		
RI-Oost onherroepelijk bestemmingsplan	+	Gereed in februari 2010
Sluisbuurt: stedenbouwkundig plan	-	Getemporiseerd
Grondproductie		
Dijkversterkingplan buitenwaterkering (onderzoek)	-	Is vertraagd
Hoofdinfrastructuur: Geluidscherm A-10 (uitvoering)	+	Oplevering oktober 2010
RI-Oost bouwrijp maken (uitvoering grondwerken)	+	Oplevering 1 oktober 2010
RI-Oost opstellen DO maaiveld	+/-	Gestart conform planning
RI-Oost bouwenvelop overeenkomst	+/-	1e reguliere overeenkomst getekend op 6 mei 2010
Bedrijvenstrook tijdelijke voorziening (waaidorp)	+	Oplevering november 2010
Sluisbuurt: saneren, ophogen en tijdelijk beheer terreinen (uitvoering)	-	Getemporiseerd
Oostpunt: afstemming met RWS	-	Getemporiseerd
Programma		
start bouw woningen: 0 woningen	+	Volgens planning
start bouw voorzieningen (commercieel + niet commercieel): 0 m2 bvo	+	Volgens planning

Planontwikkeling
In februari 2010 is het bestemmingsplan RI-Oost door de Raad van State onherroepelijk verklaard.
In 2009 is in het kader van het aanwijzen van de voorrangsprojecten reeds besloten tot het temporiseren van de planvorming voor de Sluisbuurt. De reguliere planvorming is stilgezet, maar met het oog op de zich openbarende bouwcrisis is wel een aantal adviezen gevraagd met betrekking tot de mogelijkheden van flexibilisering van de planvorming. Deze bevinden zich in de afrondende fase. Planvorming wordt pas weer opgestart op basis van een expliciet bestuurlijk besluit.

Grondproductie
Het dijkversterkingplan buitenwaterkering is vertraagd door procedurele knelpunten.
Nabij de Zeeburgertunnel aan de westzijde van de A10 is een lucht- en geluidscherm gerealiseerd om de woningbouw op het RI-Oost terrein mogelijk te maken.
Het RI-Oost terrein is in het laatste kwartaal van 2010 bouwrijp opgeleverd. Het hoofdnet van de riolering is tegelijkertijd met het bouwrijp maken gerealiseerd en daarnaast zijn alle watergangen aangelegd. Op dit moment is er nog wel sprake van ernstige wateroverlast op het terrein; aan een oplossing wordt gewerkt.
Op de Bedrijvenstrook is door ontwikkelaars De Alliantie en AM Wonen een tijdelijke voorziening "Waaidorp" gerealiseerd. Dit is een voorloper van het Annie M.G. Schmidt Huis. Voor de gemeente kan Waaidorp fungeren als de uitvalsbasis voor promotieactiviteiten. De tijdelijke voorziening "Waaidorp" is in november 2010 opgeleverd.
De Sluisbuurt is ontruimd met uitzondering van het terrein van Van Keulen, Muiderzand en Steenkorrel. Het terrein van Van Keulen zal in 2011 worden gesloopt en opgeschoond. De voorbereidingen zijn hiervoor in volle gang en de aanbestedingsprocedure is in december 2010 gestart. Het terrein van Muiderzand, inclusief het gehuurde terrein van RWS, zal op zijn vroegst per 1 november 2013 ontruimd worden opgeleverd. Het terrein van Steenkorrel in de Sluisbuurt is ontruimd, maar wordt pas overgedragen aan OGA als Steenkorrel aan haar verplichting heeft voldaan om al het puin op de locatie te verwijderen. Naar verwachting zal de overdracht begin 2011 plaatsvinden, waarna ook deze locatie kan worden opgehoogd. Ter plaatse van de ontruimde locaties op de Sluisbuurt zijn alle opstallen gesloopt, kabels en leidingen verwijderd, de (meeste) bomen gekapt en aanwezige (puin)verhardingen verwijderd. De bodemverontreinigingen zijn grotendeels in kaart gebracht en deels reeds gesaneerd. De voorbereidingen voor het saneren van de resterende bodemverontreinigingen en ophogen van de terreinen zijn vertraagd ten gevolge van de crisismaatregelen.
In de Baaibuurt-Oost zijn de uitbreiding van het tijdelijke P+R terrein en de tijdelijke studentenwoningen gerealiseerd.
Op de Oostpunt is een tijdelijk gronddepot ingericht. Met Rijkswaterstaat vindt nadere afstemming plaats over mogelijke ontwikkeling van dit gebied.

Programma
Voor het Zeeburgereiland was, conform de planning, in 2010 nog geen bouwprogramma gepland.

Financiële stand van zaken IJburg

Integraal Projectbudget
Onderstaand overzicht toont de stand van zaken op het proceskostenbudget van het Projectbureau.

Integraal Project Budget Bedragen x € 1.000	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Rekening 2010	Actualisatie -/- Rekening
Totale kosten IJburg	10.345	9.748	8.254	1.494
Totale baten IJburg	10.345	9.748	8.109	1.639
Saldo	0	0	145	-145

IJburg heeft een bezuiniging op de begrote proceskosten van 6% doorgevoerd. In het werkprogramma 2010 zijn de producten en activiteiten van het Projectbureau benoemd en begroot. Voor dat jaar is – na bezuiniging – een projectbudget toegekend van € 9,7 miljoen .

In 2010 is voor € 8,3 miljoen aan opdrachten verstrekt. Dit bedrag is bijna € 1,5 miljoen lager dan het verstrekte budget. Deze onderschrijding is veroorzaakt door het opschorten van het besluit over de start van de uitvoering IJburg 2e fase en de uitgestelde besluitvorming over de start van deelprojecten op het Zeeburgereiland.

In het kader van de projectenschouw en prioriteringsoperatie zijn met name de werkzaamheden met betrekking tot de planontwikkeling van de Sluisbuurt op het Zeeburgereiland en de tweede fase van IJburg getemporiseerd. Verder is een geplande buitenlandse studiereis van het Projectbureau in het kader van de vereiste versobering geschrapt.

Grondproductiekaptiaal

Onderstaand overzicht toont de stand van zaken van het totaal van alle grondexploitaties van het Projectbureau (IJburg en Zeeburgereiland separaat)
In de tabel is de ontwikkeling van het grondproductiekapitaal over meerdere jaren weergegeven. De resultaten voor IJburg zijn vanaf 2001 door het Projectbureau IJburg beschouwd. Uit deze beschouwing blijkt dat over deze periode de kosten met een gemiddeld percentage van 95% en de opbrengsten met een gemiddeld percentage van 98% ten opzichte van de ramingen zijn gerealiseerd. De boeggolf (naar voren schuiven in de tijd van kosten en opbrengsten) is bij IJburg dan ook niet aan de orde.

Grondproductiekapitaal wijzigingen IJburg Bedragen x € 1	2008	2009	2010	Totaal GPK
Geraamde kosten	44.601.013	46.229.473	37.220.698	
Gerealiseerde Kosten	47.999.592	57.473.806	43.826.415	678.310.044
Verschil absoluut	3.398.579	11.244.333	6.605.717	
% gerealiseerd	108%	124%	118%	
Geraamde opbrengsten	24.991.331	48.698.108	13.748.041	
Gerealiseerde Opbrengsten	26.229.729	42.003.828	8.686.467	378.334.438
Verschil absoluut	1.238.398	-6.694.280	-5.061.574	
% gerealiseerd	105%	86%	63%	
Grondproductiekapitaal	21.769.863	15.469.978	35.139.948	299.975.606

Conform de huidige RAG systematiek is de rente niet in de geraamde kosten opgenomen. In bovenstaande tabel zijn in de gerealiseerde kosten wel rentelasten meegenomen. Hierdoor ontstaat in bovenstaande tabel, in de kolom 2010, bij de vergelijking van raming met realisatie een vertekend beeld. In de gerealiseerde kosten is een bedrag van € 10,8 miljoen aan rente geboekt. Het percentage gerealiseerd komt zonder de rentecomponent op 89%.

De realisatie van de kosten is verhoudingsgewijs relatief laag ten opzichte van de planning. Dat wordt grotendeels veroorzaakt doordat IJburg 2e fase en de Oostelijke Ontsluiting zijn vertraagd. In het EindejaarsRAG is de fasering Oostelijke Ontsluiting bijgesteld en zijn de overige voorstellen uit de projectenschouw verwerkt.

De gerealiseerde uitgaven hebben voornamelijk betrekking op:

- de maaiveldinrichting voor het Haveneiland West, Haveneiland Oost en het Steigereiland;
- de aanleg van de voorbelastingsdam IJburg 2e fase;
- de voorbereiding van de Oostelijke Ontsluiting 2e fase.

De gerealiseerde inkomsten hebben betrekking op:

- de gronduitgifte van de blokken 46, 57C, 61B, 66 (1e fase);
- de bestemmingswijziging restaurant blok 23B;
- de omzetting van huurwoningen naar koopwoningen van solid 18;
- de vergoeding van zandleverantie voor het bouwrijp maken RI-Oost terrein op het Zeeburgereiland;
- ontvangen subsidie voor de Oostelijke Ontsluiting en het natuureiland (de uitkering van de subsidie voor de Oostelijke Ontsluiting is aanmerkelijk lager uitgevallen ten gevolge van de vertraging van de uitvoering).

Grondproductiekapitaal wijzigingen Zeeburgereiland Bedragen x € 1	2008	2009	2010	Totale GPK
Geraamde kosten	91.879.425	95.347.559	25.588.277	
Gerealiseerde Kosten	7.282.848	87.135.400	-67.369.676	73.580.462
Verschil absoluut	-84.596.577	-8.212.159	-92.957.953	
% gerealiseerd	8%	91%	-263%	
Geraamde opbrengsten	0	0	201.147	
Gerealiseerde Opbrengsten	10.269	35.000	11.950	296.950
Verschil absoluut	10.269	35.000	-189.197	
% gerealiseerd			6%	
Grondproductiekapitaal	7.272.579	87.100.400	-67.381.626	73.283.512

De uitvoering loopt grotendeels conform planning. De uitgaven hebben betrekking op:

- bouwrijp maken RI-Oost;
- functievrij maken Sluisbuurt;
- tijdelijke inrichting Baaibuurt Oost;
- lucht- en geluidscherm langs de A10;
- verplaatsingsvergoeding Van Keulen.

In het EindejaarsRAG zijn de voorstellen uit de projectenschouw verwerkt, ondermeer de aanpassing van de Sluisbuurt en het vervallen van de Baaibuurten en de Oostpunt. Dit betekent dat van de gerealiseerde kosten het deel voor de Sluisbuurt, Baaibuurten en Oostpunt als positieve boekwaarde in het resterende plan Klein Zeeburgereiland is gebracht. De boekwaarde van ca € 89,8 mln is als negatieve kosten ingeboekt. Tevens is in de post gerealiseerde kosten de rente van € 5,3 miljoen opgenomen. Het percentage gerealiseerd komt zonder rekening te houden met deze rentecomponent en boekwaarde op 67%.
Er zijn nagenoeg geen inkomsten gepland dit jaar; de geraamde € 0,2 mln heeft betrekking op een correctie (stortkosten grond). Deze terugstorting is in 2010 nog niet geëffectueerd.

Gevolgen Beheersmaatregel Grondexploitatie

In het kader van de Beheersmaatregel Grondexploitatie zijn bestuurlijke besluiten voorgelegd voor:

- de verplaatsing van Van Keulen op het Zeeburgereiland;
- diverse bestekken en een E&C contract spoortunnel voor de Oostelijke Ontsluiting;
- twee bestekken voor de maaiveldinrichting van Haveneiland Oost;
- het maaiveldontwerp RI-Oost.

In de grondexploitatie voor IJburg en Zeeburgereiland is het effect van de beheersmaatregel marginaal omdat in het Herfst RAG 2009 en Lente RAG de uitvoeringsplanning inclusief de woningbouwproductie is bijgesteld.

Stand van zaken planafsluitingen

Niet van toepassing voor IJburg en Zeeburgereiland.

Risicoanalyse

Risicomanagement maakt deel uit van het reguliere projectwerk en van de planning- en controlcyclus. De risicoanalyses uit het Financieel Perspectief 2010 zijn eind 2010 geactualiseerd als onderdeel van het EindejaarsRAG. In deze actualisatie is rekening gehouden met de effecten van de projectenschouw: veel afzet- en prijsrisico's zijn verminderd doordat in de geactualiseerde grondexploitaties een aangepaste fasering en geactualiseerde grondprijzen aangehouden zijn.
Onderstaand overzicht presenteert de grootste risico's die het Projectbureau onderkend, inclusief bijhorende beheersmaatregelen. In verband met marktgevoelige informatie wordt in abstracte termen gesproken over kansklasse en financiële klasse.

Risico omschrijving oorzaak	Risico omschrijving gevolg	Beheersmaatregel	Kans klasse	Fin. klasse
Verwerving IJmeer t.b.v. 2e fase IJburg	Extra kosten	Onafhankelijk advies	2	4
Afwerken vaargeul t.b.v. zandwinning t.b.v. landmaken 2e fase IJburg	Extra kosten andere zandbron	Overleg met RWS	3	4
Prijsindex IBOI wijkt af van de GWW index voor de Oostelijke Ontsluiting conform de BDU beschikking SRA	Extra kosten	Sturen op tijd, monitoren index ontwikkeling	4	2
Gedwongen winkelnering met marktpartijen bij projectrealisatie	Extra kosten	Stedelijke afstemming	4	3
Onzekerheid over de bodemgesteldheid (zettingsgedrag, obstakels)	Extra kosten	Extra bodemonderzoek	3	3

2.6.4 Opdrachtgever gebiedsontwikkeling

Met ingang van 2009 wordt op basis van een geactualiseerde indeling in taken naar bestuurlijke, reguliere en facilitaire werkzaamheden de inzet van algemene diensturen in overleg met de portefeuillehouder vastgesteld binnen de kaders van de gemeentebegroting, na overleg binnen de OntwikkelingsAlliantie. Hieronder wordt een beeld gegeven van de verschillende activiteiten die binnen het kader van het Bestuurlijk Jaarplan in 2010 zijn gerealiseerd.

2.6.4.1 Bestuurlijk jaarplan

BJP / Panden Noordzuidlijn

Tot en met 2009 verliep de afrekening van het exploitatieresultaat van het beheer van de verworven panden in het kader van de Noord/Zuidlijn via het Bestuurlijk Jaarplan. Met ingang van 2010 wordt het saldo direct afgerekend met de Dienst Noord/Zuidlijn. In die zin valt het beheer van deze panden thans onder de categorie 'Beheer derden' van de (vastgoed)afdeling Verwerving & Beheer van het OGA.

Doelstelling	Het in opdracht van de Dienst NoordZuidlijn uitvoeren van beheer en onderhoud het kader van de geldende overeenkomsten		
Indicator	Planmatig beheer van objecten en staat van onderhoud van de panden		
Normen	vastgelegd in overeenkomst		
Bedragen x € 1.000	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Rekening 2010
Totaal lasten	419	652	4.625
Totaal baten	0	97	1.680
Verlies	419	555	2.945
Afrekening met opdrachtgever DNZL		0	2.945
Saldo	419	555	-

Het resultaat op de reguliere exploitatie van de beheerspanden van de Noord/Zuidlijn bedraagt € 0,6 miljoen, dit zijn vooral kapitaalslasten. Daarnaast is er sprake van een verlies van € 2,3 miljoen op de verkoop aan Stadsherstel van de panden aan de Vijzelgracht en Weteringdwarssraat. Dit saldo is in rekening gebracht bij Schadebureau Noord/Zuidlijn.

BJP/ Contracten Werken & Diensten

Doelstelling : Beschikbaar stellen van capaciteit en kennis aan het Bestuur			
BJP / Afd. Contracten, Werken en Diensten			
Bedragen x € 1.000	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Rekening 2010
Totaal lasten	680	676	673
Totaal baten	0	0	0
Saldo	680	676	673

De afdeling Contracten, Werken en Diensten (CWD) is zowel een adviserende afdeling (voor contract en aanbestedingsstrategie) als ook een beleidsmakende afdeling op het gebied van aanbe-

stedingen (voor alle gemeentelijke Diensten en Bedrijven) binnen de Portefeuille Projecten van OGA. Door CWD wordt de regie gevoerd in de aanbestedingsfase van Werken en Diensten.

BJP/ Regie Gemeentelijk vastgoed

Doelstelling	BJP / Vastgoedadviseur		
Bedragen x € 1.000	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Rekening 2010
Totaal lasten	0	0	263
Totaal baten	0	0	28
Saldo	0	0	235

Begin 2009 is de Regiefunctie voor het gemeentelijk vastgoed ingesteld. De financiën van regie vastgoed zijn verantwoord bij het onderdeel Bestuurlijk Jaarplan (paragraaf 2.6.2.5).
De Regisseur Vastgoed voert de regie over de centraal gemeentelijke huisvesting en de realisatie van de bestuurlijke duurzaamheidambitie voor het gemeentelijk vastgoed. Hij bevordert kennisuitwisseling en samenwerking tussen stadsdelen en centrale stad rond het beheer en de exploitatie van het vastgoed. Daarnaast voert hij regie op de totstandkoming van een strategisch aankoopbeleid. Het werkpakket van de Vastgoedregisseur is ingebracht in de Taskforce; de Vastgoedregisseur is één van de kernleden.

In het kader van de heroverwegingen 2011-2014 heeft het College tijdens de BAAK besprekingen op 9 en 10 september 2010 besloten een Taskforce Vastgoed op te richten. Deze Taskforce heeft de volgende doelstelling meegekregen:

- realisatie van een besparing van minimaal € 10,9 miljoen in 2014 op de huisvestingskosten van de centraal gemeentelijke diensten, door het aantal m^2 meer optimaal te gebruiken en de kosten per m^2 naar beneden bij te stellen;
- voorstellen doen voor een verdere professionalisering van het beheer van vastgoed en de oprichting van een gemeentelijk vastgoedbedrijf;
- op termijn een expertisecentrum vormen voor het “nieuwe werken” in Amsterdam;
- integreren van de duurzaamheiddoelstellingen in het gemeentelijk vastgoedbeheer.

Inventarisatie van het gemeentelijk vastgoed

In overleg met de Dienst Belastingen Gemeente Amsterdam is een overzicht gemaakt van het vastgoed in eigendom van de gemeente, onderverdeeld naar centrale stad en stadsdelen. Deze inventarisaties zijn gebruikt om zowel de Stadsdeelbesturen als het Gemeentebestuur inzicht te geven in het totale volume aan vastgoed, de bestemming en de bijbehorende WOZ-waarden.

Samenwerking met stadsdelen

In nauwe samenwerking met de stadsdelen is een structureel vastgoedoverleg tot stand gebracht met vastgoedvertegenwoordigers van zowel stadsdelen als centrale stad. Het doel van dit overleg is door middel van kennis en informatie-uitwisseling te komen tot een beter op elkaar afgestemde en professionelere exploitatie van het gemeentelijk vastgoed. Daarnaast heeft het overleg een adviserende rol gespeeld bij de fusie van de stadsdelen, vooral rond de inrichting van de nieuwe vastgoedafdelingen. In alle nieuwe stadsdelen is het vastgoed nu centraal ondergebracht bij één afdeling Vastgoed.

Gemeentelijke huisvesting

De Taskforce heeft eind december 2010 een concept huisvestingsvisie met bijbehorend huisvestingsplan gemaakt. Het definitieve document zal medio februari 2011 ter besluitvorming aan het College worden aangeboden

Duurzaamheid

Na inventarisatie van de mogelijkheden en onmogelijkheden van duurzaamheidinvesteringen in de bestaande gebouwenvoorraad is geconstateerd dat het CO_2-neutraal maken van de gemeentelijke gebouwen slechts tot substantiële resultaten leidt als ingrijpend wordt geïnvesteerd in die gebouwen waarin dat zinvol en verantwoord is. Het College heeft op grond van de bevindingen geoordeeld dat voor realisatie van de duurzaamheidambitie sterke regie nodig is om vooral aan te sluiten

bij natuurlijke investeringsmomenten en om suboptimale investeringen te voorkomen. Door het verleggen van de regiefunctie op de gemeentelijke huisvesting en de daarbij behorende investeringen naar de Taskforce, is de facto ook de realisering van de duurzaamheidambitie onderdeel geworden van de Taskforce-activiteiten.

BJP / Cultuurgebouw

Doelstelling	BJP / Cultuurgebouw		
Bedragen x € 1.000	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Rekening 2010
Totaal lasten	41	26	12
Totaal baten	0	0	0
Saldo	41	26	12

Het Bijlmer Parktheater is na oplevering op 1 april 2009 overgedragen aan stadsdeel Zuidoost. Volgens afspraak zouden door OGA nog een aantal zaken worden afgehandeld. Twee daarvan betreffen de nalevering van stapelbare zaalstoelen en de afwerking van de theatertechnische installatie. Bij de productie van de stoelen bleken fouten te zijn gemaakt. Deze stoelen worden binnenkort vervangen. Als deze levering en de werkzaamheden hebben plaatsgevonden, kan het project definitief worden afgewikkeld.

BJP / Parkmanagement

Doelstelling	BJP / Parkmanagement		
Bedragen x € 1.000	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Rekening 2010
Totaal lasten	0	133	88
Totaal baten	0	0	0
Saldo	0	133	88

Met de inzet voor parkmanagement is de kwaliteit van het bedrijventerrein op peil gehouden, waardoor bedrijventerreinen aantrekkelijke vestigingslocaties zijn geworden en is de grondwaarde behouden. Dit laatste is weer (op lange termijn) gunstig voor de erfpachtinkomsten van Amsterdam. Tot halverwege 2010 regelde OGA formele zaken als overeenkomsten en offertes voor nieuwe en potentiële participanten (bedrijven), alsmede de financiële afhandeling ervan. Medio 2010 is dit volledig overgedragen aan de Stichting Parkmanagement en de ORAM.

BJP / Kantorenloods

Doelstelling Bedragen x € 1.000	BJP / Kantorenloods		
	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Rekening 2010
Totaal lasten	343	396	321
Totaal baten	0	0	0
Saldo	343	396	321

Voor de inhoudelijke toelichting op deze activiteiten wordt verwezen naar Paragraaf 2.6.2 subresultaatgebied ‘Bouwen’.

BJP / Kennisdelen

Doelstelling Bedragen x € 1.000	BJP / Kennisdelen		
	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Rekening 2010
Totaal lasten	366	478	442
Totaal baten	0	0	0
Saldo	366	478	442

Van de circa 45 projectleiders binnen OGA wordt verwacht dat zij bij de uitvoering van projecten over actuele kennis en informatie beschikken over gebiedsontwikkeling, grondproductie en realisatie van vastgoed. Begin 2009 is daarom gestart met gestructureerd invulling geven aan het interne kennisdelen middels zogenoemde 'kenniscrunches'. Onderwerpen die in 2010 in de kenniscrunches o.a. aan de orde zijn gekomen zijn: duurzaam bouwen, contractbeheersing, kantoortransformatie en herstructurering bedrijventerreinen.

Onder de post kennisdelen zijn voorts opgenomen het geven en ontwikkelen van cursussen, de regie op uitgifte van de stadsdelen en het verzorgen van interne en externe presentaties om daarmee de kennis verder te ontsluiten.

BJP / Suriname

Doelstelling Bedragen x € 1.000	BJP / Suriname		
	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Rekening 2010
Totaal lasten	129	201	219
Totaal baten	0	0	0
Saldo	129	201	219

De Gemeente Amsterdam werkt vanaf 2002 samen met het Ministerie van Sociale Zaken en Volkshuisvesting in Suriname op gebied van de volkshuisvesting. Deze samenwerking is destijds begonnen door de Stedelijke Woningdienst en is overgenomen door OGA.
Vanaf 2006 wordt deze samenwerking mede financieel ondersteund door VNG International, met bijdragen die afkomstig zijn van het Ministerie van Buitenlandse Zaken en Ontwikkelingssamenwerking. Ook de gemeente Amsterdam (Internationale Betrekkingen) draagt bij aan het project, evenals de Republiek Suriname zelf.
Doel van de samenwerking is een structureel woningbouwprogramma in Suriname op te zetten en tot uitvoer te brengen. Daarvoor leveren OGA en de dienst Ruimtelijke Ordening, die ook in deze samenwerking participeert, kennis en ervaring. In de praktijk ondersteunt OGA Suriname met concrete woningbouwprojecten (plantage Richelieu) volgens het principe “learning on the job”. Door OGA is sinds 2007 een medewerker gedetacheerd bij het Ministerie in Suriname. OGA draagt in materiële zin bij in dit project door middel van menskracht. Deze samenwerking loopt tot eind 2010.

BJP / Rekenen en tekenen

Doelstelling	BJP / Rekenen en Tekenen		
Bedragen x € 1.000	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Rekening 2010
Totaal lasten	83	86	61
Totaal baten	0	0	0
Saldo	83	86	61

Deze kosten hebben betrekking op de uren die worden besteed aan de cursussen ‘rekenen en tekenen” Deze cursussen hebben betrekking op een methodiek voor aanpak en ontwerp van ruimtelijke planvorming. In het kader van rekenen en tekenen zijn in 2010 afspraken met dRO gemaakt en zijn deze vastgelegd en er is een nieuw systeem operationeel geworden. Dit reken- en tekensysteem zou in 2010 uitgerold worden. De cursus ligt op de plank. Er waren echter problemen met de technische infrastructuur waardoor de uitrol is verschoven naar 2011.

BJP / VIAA

Doelstelling	BJP / VIAA		
Bedragen x € 1.000	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Rekening 2010
Totaal lasten	100	108	26
Totaal baten	0	0	0
Saldo	100	108	26

In 2009 heeft OGA samen met IBA en Waternet een vergunningenapplicatie ontwikkeld (VIAA). Deze wordt nu onderhouden en verder uitgerold binnen de stad en mogelijk daarbuiten. Daarvoor was in de begroting 2010 een bedrag van € 100.000 opgenomen. Van dit bedrag is € 58.000 besteed (de verantwoording van dit bedrag is opgenomen in het apparaatskostenbudget van de afdeling Planbegeleiding).

BJP/ Overig

Doelstelling	BJP / Overig		
Bedragen x € 1.000	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Rekening 2010
Totaal lasten	1.269	1.258	3.293
Totaal baten	80	80	735
Saldo	1.189	1.178	2.558

BJP/ Overig is een begrotingsonderdeel waarin we meerdere uiteenlopende activiteiten worden verantwoord. De verschillende activiteiten worden hieronder inhoudelijk toegelicht. Omdat deze activiteiten niet in detail zijn begroot is er geen specifieke financiële verantwoording per onderdeel.

BJP/ Overig / Beurzen en Subsidies

In deze categorie Overig is een bedrag begrepen van € 0,12 miljoen ten behoeve van de deelname aan de Vastgoedbeurzen Provada en Mipim, evenals een bedrag van € 0,241 miljoen ten behoeve van de subsidies aan Arcam en Brasa.

BJP/ Overig / Afwikkeling grondtransacties A10 met Rijkswaterstaat en de NS.

In het totaalbedrag aan lasten van € 3,29 miljoen is een bedrag begrepen van € 2,033 miljoen ten behoeve van de afwikkeling van een grondtransactie met Rijkswaterstaat en de Nederlandse Spoorwegen. De grondtransactie is weliswaar door OGA afgewikkeld, maar heeft betrekking op meerdere onderdelen van de stad Amsterdam. Om deze reden zijn deze kosten via het Bestuurlijk Jaarplan en de algemene middelen afgewikkeld. Het hieraan ten grondslag liggende Raadsbesluit is in januari 2011 genomen. (Om deze reden is het bedrag vooralsnog opgenomen onder de vlottende passiva op de balans.)

BJP/ Overig / Kwaliteitsmanagement V&B

De afdeling Verwerving & Beheer heeft een aantal activiteiten ontplooid gericht op cultuur en kwaliteitsverbetering. Tevens is deelgenomen in 2010 aan de IPD Benchmark (Investment Property Databank). Deze activiteiten houden verband met een landelijke standaardisatie ten aanzien van kwaliteitsmanagement op het gebied van beheer van vastgoed.

BJP Overig / Grexwet / Opzet planexploitatie

Het OGA heeft gewerkt aan een aantal belangrijke producten zoals kennisvergaring/ontwikkeling van de nieuwe grondexploitatiewet en een nieuwe trend die aan het ontstaan is, de planexploitatie.

BJP/ Overig / Opzetten accountmanagement en acquisitie

Binnen het OGA bestond nog geen actieve acquisitiestrategie. Dit kwam doordat de (capaciteit) vraag altijd groter is geweest dan het aanbod. In 2010 is de vraaguitval zich steeds pregnanter gaan manifesteren, o.a. doordat de proceskosten bij de Projectbureaus fors zijn teruggebracht. Vele plannen zijn gefaseerd, een enkel plan is geschrapt. Dit heeft geleid tot een flinke terugloop in capaciteitsaanvragen.

Binnen OGA is in 2010 de werkgroep Effectief acquireren gestart. Na een gerichte in-company cursus is eind 2010 gestart met het maken en werken volgens een marktplan. Hierin worden de activiteiten beschreven die zijn gericht op het binnenhalen van voldoende opdrachten om te kunnen voldoen aan de jaarlijkse financiële omzettaakstelling.

BJP/ Overig / Verbeteren bedrijfsvoering

Onder deze post zijn de uren verantwoord die zijn gemaakt in het kader van het opzetten van een systeem voor het ontsluiten van relevante stukken die door de jaren heen zijn verzameld en het beheer van deze relevante stukken. Tevens zijn hieronder uren geboekt die gemaakt zijn in verband met het opschonen van oude bodemsaneringsprojecten.

BJP / Zakelijke lasten

Doelstelling	BJP / Zakelijke lasten		
Bedragen x € 1.000	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Rekening 2010
Totaal lasten	0	0	13
Totaal baten	0	0	0
Saldo	0	0	13

Deze kosten hebben betrekking op waterschapsbelasting en OZB van gemeentelijke panden, niet in bezit van OGA.

Wat het kost

Doelstelling : Beschikbaar stellen van capaciteit en kennis aan het Bestuur			
Bedragen x € 1.000	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Rekening 2010
Lasten +			
Beheer panden NoordZuidlijn	419	652	4.625
BJP / Contracten Werken Diensten	680	676	673
BJP / Rekenen en Tekenen	83	86	61
BJP / Kantorenloods	343	396	321
BJP / Kennis delen	366	478	442
BJP / Overig	1.269	1.258	3.293
BJP / Suriname	129	201	219
BJP / Vastgoedregisseur	0	0	263
BJP / Cultuurgebouw	41	26	12
BJP / Parkmanagement	0	133	88
BJP / VIAA	100	108	26
BJP / Zakelijke lasten			13
	3.430	**4.014**	**10.036**
Baten -			
Beheer panden NoordZuidlijn	0	97	4.625
BJP / Contracten Werken Diensten	0	0	0
BJP / Rekenen en Tekenen	0	0	0
BJP / Kantorenloods	0	0	0
BJP / Kennis delen	0	0	0
BJP / Overig	80	80	735
BJP / Suriname	0	0	0
BJP / Vastgoedregisseur	0	0	28
BJP / Cultuurgebouw	0	0	0
BJP / Parkmanagement	0	0	0
BJP / VIAA	0	0	0
BJP / Zakelijke lasten	0	0	0
	80	**177**	**5.388**
Saldo			
Beheer panden NoordZuidlijn	419	555	0
BJP / Contracten Werken Diensten	680	676	673
BJP / Rekenen en Tekenen	83	86	61
BJP / Kantorenloods	343	396	321
BJP / Kennis delen	366	478	442
BJP / Overig	1.189	1.178	2.558
BJP / Suriname	129	201	219
BJP / Vastgoedregisseur	0	0	235
BJP / Cultuurgebouw	41	26	12
BJP / Parkmanagement	0	133	88
BJP / VIAA	100	108	26
BJP / Zakelijke lasten	0	0	13
Resultaat	**3.350**	**3.837**	**4.648**

Toelichting totaalbeeld Bestuurlijk Jaarplan

Een niet begrote post in ‘BJP/ Overig’ betreft de grondtransactie met Rijkswaterstaat rond de A10 van € 2,033 miljoen. Deze post heeft geen betrekking op een specifieke activiteit van het OGA, maar is afgewikkeld binnen de OGA-administratie ten behoeve van de Centrale Stad. Zonder deze boeking is er sprake van een saldo van € 2,61 miljoen, € 1,2 miljoen minder dan begroot.
Dit lagere saldo in het Bestuurlijk Jaarplan is mede veroorzaakt door onvoorziene baten voor een bedrag van € 0,763 miljoen, dat betrekking heeft op een afwikkelingsverschil van de Basel en daarnaast bijdragen van derden door deelname aan Beurzen.

2.6.5 Subresultaatgebied Stedelijke vernieuwing

In 1998 is het Voorlopig Akkoord Erfpacht door de gemeente Amsterdam en de Amsterdamse woningcorporaties[9] gesloten en herzien[10] in 2004. Dit akkoord betrof de omzetting van tijdelijke erfpachtrechten naar voortdurende erfpachtrechten. Bij beëindiging van lopende erfpachtrechten van het corporatiebezit vindt omzetting plaats van tijdelijk naar voortdurend erfpacht. Bij omzetting wordt de canon voor 75 jaar afgekocht. Gemeente en corporaties zijn hierbij overeengekomen dat de meerwaarde die ontstaat door afkoop bij heruitgifte, conversie en/ of splitsing, gestort wordt in het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting. Deze meerwaarde wordt aangewend om het herstructureringsproces in naoorlogse wijken te ondersteunen. Deze ondersteuning heeft betrekking op zowel de investeringen van corporaties, als die van de gemeente. De investeringen van corporaties betreffen nieuwbouw en woningverbetering; bij de gemeente gaat het om investeringen in de openbare ruimte. Het herstructureringsproces vindt vooral plaats in de naoorlogse wijken van Amsterdam Noord en de Westelijke Tuinsteden.

Wat hebben we ervoor gedaan?
Doelstelling: Voldoende ruimte in het Stimuleringsfonds volkshuisvesting

Het OGA-product 'Stimuleringsfonds' wordt gevoed uit twee bronnen die hun eigen bestemmingsrichting kennen:

- opbrengsten uit de verkoop van Kabeltelevisie Amsterdam die worden besteed aan de vernieuwing Bijlmermeer, de realisatie van huurwoningen in de uitbreidingsgebieden en volkshuisvestingsinitiatieven in de vooroorlogse stad; (het zogenoemde 'KTA deel', beheerd door de Dienst Wonen, Zorg en Samenleving);
- opbrengsten uit de meerwaarde van erfpachtrechten (gronddeel) die ontstaan bij heruitgifte of conversie. Voor de gemeente ontstaat een meerwaarde wanneer een corporatie ingeval van conversie van een canonbetalend erfpachtrecht, een afkoopsom moet betalen (meerwaarde is dan de afkoopsom minus de boekwaarde).
- De door de corporatie te betalen verhoging van de afkoopsom in het geval van splitsing van erfpacht, dan wel splitsing in appartementsrechten wordt tevens gerekend tot de meerwaarde. Daarnaast wordt voor de bestemmingswijziging door de corporatie een bedrag van € 1.950 (prijspeil 2004) betaald bij de verkoop van een sociale huurwoning. Ook dit bedrag wordt gerekend tot de meerwaarde. De meerwaarde wordt door de gemeente aan het einde van het jaar gestort in het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting. Deze meerwaarde komt ten gunste van het 'gronddeel' en het 'vastgoeddeel' van het Stimuleringsfonds en is grotendeels bestemd voor de herstructurering van de naoorlogse wijken Parkstad en Noord (het 'gronddeel' wordt beheerd door het OGA, het 'vastgoeddeel' door de dienst Wonen, Zorg en Samenleving).

2.6.5 Subresultaat gebied Stedelijke vernieuwing

2.6.5.1 Realisatie Stimuleringsfonds

Doelstelling: beschikbare vrije ruimte en opvangen knelpunten in het SFV Gronddeel					
Indicator Bedragen x € 1.000	Nulmeting en peildatum		Begroting 2010	Actualisatie 2010	Rekening 2010
Beschikbare vrije ruimte in het SFV Gronddeel ten behoeve van knelpunten	14.000	2005	8.194	6.051	6.951
Beschikbare vrije ruimte in het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting gronddeel algemeen	32.768	2005	19.123	33.831	54.082
Beschikbare ruimte Parkstad	0	2006	0	245	245
Beschikbare ruimte uitwerkingsplannen Raamovereenkomst Parkstad	34.703	2009	0	24.232	18.596

[9] (RB nr.4 d.d. 4 februari 1998)
[10] (RB nr.82 d.d. 29 december 2004, art.XIV)

Doelstelling: beschikbare vrije ruimte en opvangen knelpunten in het SFV Gronddeel					
Indicator Bedragen x € 1.000	Nulmeting en peil-datum		Begroting 2010	Actualisatie 2010	Rekening 2010
Totaal beschikbare ruimte			27.317	64.359	79.874

Toelichting op de realisatie

Knelpunten

In 2005 is door de Gemeenteraad, binnen het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting erfpachtdeel (SFV-EP), ingestemd met het apart bestemmen van een bedrag van € 14 miljoen ten behoeve van knelpunten in de vernieuwingsgebieden Noord en Parkstad. De projecten Waterlandplein en Kolenkitbuurt/ Ringspoorzone zijn in eerste instantie als knelpunt aangewezen. In de Gemeentebegroting is een stimuleringsbudget van € 7,6 miljoen opgenomen voor de bouw van maatschappelijk vastgoed en studentenhuisvesting.. De gemeente Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties hebben gezamenlijk een verdelingsvoorstel voor dit budget gemaakt. Een totaalbedrag van € 3,1 miljoen zal gedekt worden vanuit de Knelpuntenpot Stimuleringsfonds. In 2010 is hiervan € 1,2 miljoen uitgekeerd. De verwachting is dat per ultimo 2011 de stand van de Knelpuntenpot € 5,3 miljoen zal bedragen.

Gronddeel algemeen

De over 2010 ontvangen meerwaarde voor het gronddeel is € 8,2 miljoen hoger uitgevallen dan begroot (het verschil met de actualisatie 2010 is € 0,7 miljoen). De voornaamste oorzaak is het tijdsverschil in de ramingen. Daarnaast is de hoeveelheid splitsingen de laatste paar jaar behoorlijk toegenomen. Ook in 2010 zijn er veel aanvragen voor splitsing en appartementsrechten binnengekomen. Door de grote hoeveelheid konden deze aanvragen niet allemaal verwerkt worden in 2010. Dit betekent dat een deel van de splitsingsaanvragen uit 2010 pas zal worden verwerkt in 2011. De meerwaarde die hieruit voortkomt wordt meegenomen in het boekjaar 2011.

In de voorziening in het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting gronddeel wordt de dekking verzekerd van de plannen met een negatief saldo. Door de saldoverbetering van deze negatieve plannen is vanuit de voorziening een bedrag vrijgevallen van € 17,0 miljoen ten gunste van het 'Gronddeel algemeen'. In de actualisatie 2010 (basis LenteRAG 2010) was rekening gehouden met een lagere vrijval van € 10,3 miljoen. Bij de begroting 2010 was hiermee geen rekening gehouden. Daarnaast was geen rekening gehouden met de vorming van een aparte reserve ten behoeve van de bijdragen voor uitwerkingsplannen raamovereenkomst Parkstad. Voor het vaststellen van onder andere deze uitwerkingsplannen was een bedrag opgenomen van € 27,0 miljoen. Bij de actualisatie 2010 is dit bedrag verlaagd naar € 8,2 miljoen. Uiteindelijk zijn twee nieuwe reguliere plannen vastgesteld met een totaalbedrag van € 4,9 miljoen.

De beschikbare ruimte voor Parkstad

In 2010 is alleen rente bijgeschreven voor in totaal € 245.000.

Uitwerkingsplannen Raamovereenkomst Parkstad

Vanuit het 'Gronddeel algemeen' is een aparte bestemmingsreserve gevormd waaruit een voorziening is getroffen voor de bijdragen ten behoeve van uitwerkingsplannen die vallen onder de 2e fase vernieuwingsplannen Raamovereenkomst Parkstad. Inmiddels zijn zes van de achttien uitwerkingsplannen vastgesteld door de stadsdeelbesturen; en voor deze is een voorziening getroffen, waarvan drie in 2010.

Doelstelling: realisatie plannen voor de stedelijke vernieuwing					
Indicator	Nulmeting en peilda-tum		Begroting 2010	Actualisatie 2010	Rekening 2010
Aantal afgesloten plannen in Noord en Parkstad			3	3	3

Toelichting op de realisatie

In 2005 is door het College met de 'aanvulling op de procedure afsluiting grondexploitaties' een instrument ingesteld met als doel het jaarlijks vaststellen van een bindende planafsluitingslijst.
Op de 23 juni 2009 door het College vastgestelde bindende planafsluitingslijst 2010 staan drie af te sluiten Stimuleringsfondsplannen.
Van de drie plannen die zijn afgesloten ging het om één negatief plan en twee positieve plannen. Het negatieve plan geeft een vrijval uit de voorziening van € 0,4 miljoen. De positieve plannen hebben een resultaat van totaal € 3,2 miljoen en is toegevoegd aan de reserve 'Gronddeel algemeen'. Voor één van de afgesloten positieve plannen moeten nog laatste werkzaamheden voor het woonrijp maken worden verricht. Hiervoor is een restwerkenplan gemaakt met een negatief saldo van € 0,3 miljoen.

Wat het kost

Bedragen x € 1.000	Rekening 2009	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Rekening 2010
Lasten +	37.172	43.450	50.647	42.311
8300103 Afdracht ten gunste van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting, vastgoeddeel	22.663	9.150	16.650	17.187
8300116 Dotatie voorziening Stimuleringsfonds gronddeel	9.854	32.693	31.888	23.732
8300209 Uitgaven ten laste van de reserve gronddeel Stimuleringsfonds	4.655	1.607	2.109	1.392
Baten -	61.980	28.996	54.360	61.539
8300105 Ontvangsten ten gunste van het Gronddeel Stimuleringsfonds	29.084	16.507	24.286	23.573
8300116 Vrijval voorziening Stimuleringsfonds	6.856	0	10.731	17.415
8300209 Ontvangsten ten gunste van de reserve gronddeel Stimuleringsfonds	26.040	12.490	19.343	20.551
Mutaties in reserves	24.719	-14.545	3.621	19.137
9803104 Dotatie reserve Gronddeel Stimuleringsfonds (OGA)	69.998	14.164	42.894	40.395
9803104 Onttrekking reserve Gronddeel Stimuleringsfonds (OGA)	-45.279	-28.709	-39.273	-21.258
Saldo	-89	-91	-91	-91

Toelichting

De totale lasten (€ 42,3 miljoen) zijn € 1,1 miljoen lager dan begroot en de totale baten (€ 61,6 miljoen) vallen € 32,5 miljoen hoger uit dan begroot, beide exclusief de mutaties op de reserves. Hieronder worden de grootste afwijkingen ten opzichte van de begroting toegelicht.

Lasten

Afdracht ten gunste van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting vastgoeddeel

De af te dragen ontvangen meerwaarde ten behoeve van het vastgoeddeel (€ 17,2 miljoen) is uiteindelijk € 8,0 miljoen hoger dan begroot. Bij de actualisatie 2010 was al rekening gehouden met een meerwaardedotatie van € 16,7 miljoen.

Dotatie voorziening gronddeel Stimuleringsfonds

De te treffen voorziening ten behoeve van uitwerkingsplannen die vallen onder de raamovereenkomst Parkstad is € 6,8 miljoen lager dan begroot. Bij de begroting was uitgegaan van de vaststelling van zeven uitwerkingsplannen (2e fase) en één uitwerkingsplan (3e fase) raamovereenkomst Parkstad. Bij de realisatie zijn drie uitwerkingsplannen (2e fase) vastgesteld. Het gaat hierbij om stadsdeelbesluiten.
Voor vast te stellen reguliere plannen is de te treffen voorziening € 1,6 miljoen lager dan begroot. Er zouden twee negatieve plannen worden vastgesteld, uiteindelijk is er één restwerkenplan en één regulier plan vastgesteld

Uitgaven ten lasten van de reserve gronddeel Stimuleringsfonds
De uitgaven inzake het stimuleringsbudget maatschappelijk vastgoed en de studentenhuisvesting van € 1,2 miljoen waren niet opgenomen in de OGA begroting 2010. De 3e tranche ten behoeve van het Waterlandplein van € 1,6 miljoen was al opgenomen, maar is in 2010 nog niet gerealiseerd. Daarnaast heeft er nog een niet-begrote correctie van € 0,2 miljoen plaatsgevonden voor een planafsluiting van 2009.

Baten
Ontvangsten t.g.v. het gronddeel Stimuleringsfonds

De totaal ontvangen meerwaarde (gronddeel en vastgoeddeel) is € 16,2 miljoen hoger dan begroot.

Vrijval voorziening Stimuleringsfonds
De negatieve plannen in het EindejaarsRAG 2010 laten ten opzichte van het HerfstRAG 2009 een verbetering zien van € 17,0 miljoen; dit bedrag valt vrij vanuit de voorziening aan de reserve 'Gronddeel algemeen'. Bij het LenteRAG 2010 ging het nog om een verbetering van € 10,3 miljoen.

2.6.6 Reserves, voorzieningen en investeringen

Onderstaand overzicht vermeldt samengevat de stand per ultimo 2010 en het verloop in de reserves Stimuleringsfonds Gronddeel.

Reserves Stimuleringsfonds Gronddeel Bedragen x € 1 miljoen	Stand Ultimo 2009	mutaties 2010		Stand ultimo 2010
		+	-/-	
Gronddeel Stimuleringsfonds algemeen	21,7	38,8	6,4	54,1
Knelpuntenpot Stimuleringsfonds	7,8	0,3	1,2	6,9
Parkstad	0,2	0	0	0,2
Uitwerkingsplannen Raamovereenkomst Parkstad	31,0	1,2	13,6	18,6
Totaal reserves	**60,7**	**40,3**	**21,2**	**79,8**

De uitgebreide Toelichting op de mutaties in de reserves is opgenomen in Deel 5.

2.7 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.

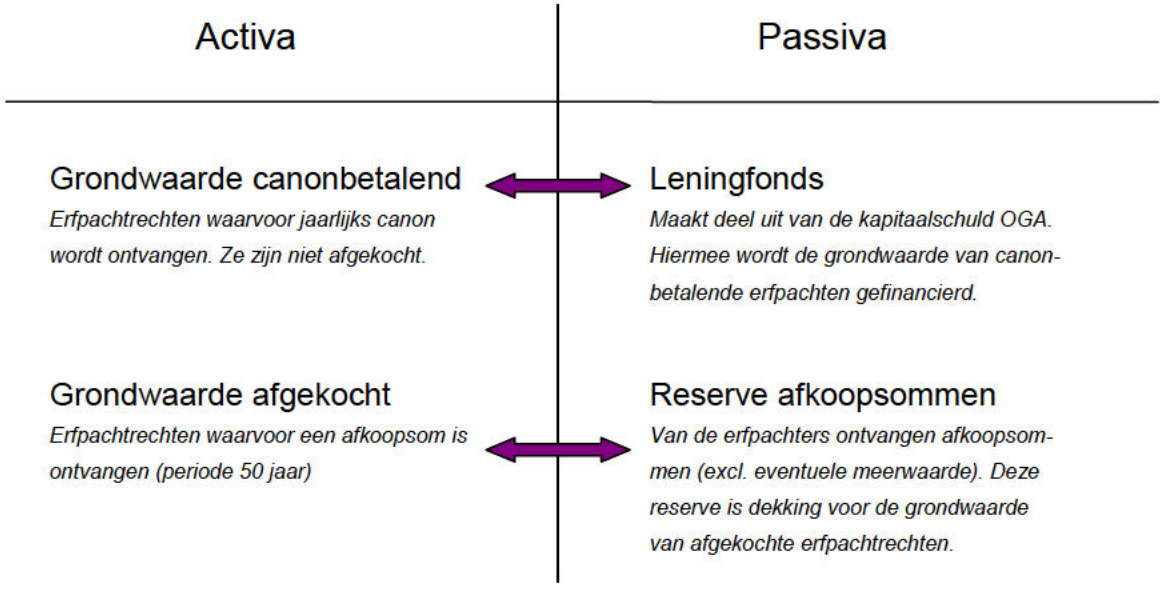
2.7.1 Doelstellingen, activiteiten en financiën per subresultaatgebied

2.7.2 Subresultaatgebied Erfpacht

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.

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.

Aandachtspunt bij canonbetalende rechten is dat momenteel de leningfondsrente die Bureau Erfpacht verschuldigd is, substantieel hoger is dan het canonpercentage, waardoor op nieuwe canonbetalende rechten verlies wordt geleden.

Bij erfpachtcontracten vanaf 1966 wordt de canon periodiek geïndexeerd. Erfpachtcontracten met Algemene Bepalingen ouder dan 1966 hebben een vaste canon. Bij het einde van een admnistratief tijdvak wordt de canon herzien op basis van de marktwaarde.
Als de waarde van de grond toeneemt door een gewijzigde bestemming of een gewijzigde bebouwing van de grond wordt de canon tussentijds verhoogd. Erfpachters kunnen dan kiezen voor afkoop van de canonbetaling of 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.
Het resultaat van het erfpachtstelsel wordt bepaald door de ontwikkeling van canon- en meerwaardeopbrengsten, verminderd met de uitvoeringskosten.

Hoe hebben we het maatschappelijk effect bereikt?

Doelstelling: Waardevermeerdering van de grond komt ten goede van de gemeenschap			
Indicator Bedragen x € 1 miljoen	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Rekening 2010
resultaat t.g.v. algemene dienst	49,0	47,1	53,0
resultaat t.g.v. stimuleringsfonds volkshuisvesting	18,3	33,3	34,5
resultaat t.g.v. vereveningsfonds	4,5	4,5	4,8
totaal canonopbrengsten	91,4	91,4	93,0

Toelichting
Vanaf 2008 zijn erfpachters door de kredietcrisis terughoudender geworden met tussentijdse afkoop en erfpachtwijzigingen. Met deze ontwikkeling was in de begroting en actualisatie 2010 rekening gehouden. Het resultaat ten gunste van de Algemene Dienst (€ 53 miljoen) is toch aanzienlijk hoger geworden dan was begroot (€ 47,1 miljoen in de actualisatie 2010) als gevolg van onder andere een vervroegde herziening met een perceeluitbreiding aan het einde van 2010.

De afdracht aan het Stimuleringsfonds Volkhuisvesting (SFV) is boven het begrote bedrag uitgekomen, doordat het aantal splitsingen door corporaties in 2010 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. De afdracht aan het SFV had € 8,8 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 5 jaar na datum de afkoopsom betalen en in die tussenliggende periode canon moeten voldoen.
Uiteindelijk hebben meer woningen een bestemmingswijziging ondergaan van huur naar koop, waardoor een hogere afdracht in het Vereveningsfonds is gestort dan was begroot.
Vanwege de betalingsregeling met de corporaties en omdat bij uitgifte meer gekozen wordt voor canon dan voor afkoop zijn de canonopbrengsten hoger dan in de begroting en de actualisatie waren opgenomen.

Afkoopsommen en boekwaarde
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	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Rekening 2010
Boekwaarde afgekochte rechten	4.528,1	4.305,9	4.282,1
Boekwaarde canonbetalende rechten	1.027,3	971,6	984,3
Totale boekwaarde erfpachtrechten	5.555,4	5.277,5	5.266,4

De boekwaarden van erfpachtrechten zijn in 2010 met € 128 miljoen toegenomen (van € 5,138 miljard per ultimo 2009 naar € 5,266 miljard). Deze stijging is globaal gelijk aan die van 2009 (€ 135 miljoen) terwijl deze nog steeds fors lager is dan in 2008 (€ 284 miljoen).

Door diverse grote uitgiftes en de realisatie van herontwikkelingsprojecten in december zijn de ontvangsten van afkoopsommen hoger dan op basis van de 9-maandscijfers mocht worden verwacht, maar wel lager dan begroot. Voor het hele jaar is € 168 miljoen gerealiseerd, terwijl € 180 miljoen was begroot. Dit heeft echter geen effect op het erfpachtresultaat, aangezien de dotatie aan de reserves erfpacht ook navenant lager is.

Bijdrage aan de missie '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.

Per 1 juli 2009 is het erfpachtbeheer van de stadsdelen overgenomen door Bureau Erfpacht. Deze centralisatie lijkt de kwaliteit en uniformiteit van het erfpachtbeleid in de stad ten goede te komen. Deze centralisatie is eind 2010 geëvalueerd en over het resultaat wordt begin 2011 gerapporteerd.

Mede naar aanleiding van opmerkingen van de ACAM over de toename van het aantal bij toetsing niet correct bevonden concept erfpachtaanbiedingen, zijn acties uitgezet om er voor te zorgen dat de foutmarge van de grondprijsberekeningen in aanbiedingen niet meer dan 6% bedraagt.
Na een hoog foutenpercentage in het voorjaar van 2010, dat werd veroorzaakt doordat nieuw beleid ten aanzien van de herziene aftoppingsregeling en afkoop na de projectontwikkelaarregeling niet goed in de werkprocessen was verwerkt, toonde het foutpercentage een dalende tendens verder in het jaar. In het laatste kwartaal van 2010 daalde het foutpercentage tot 8%. Het gemiddelde foutpercentage over het hele jaar is uitgekomen op 14%. De toetsingsprocedure op de concepten heeft als beoogd resultaat dat alleen correcte aanbiedingen en besluiten worden aangeboden.

De interne administratieve procedures bij Bureau Erfpacht en de Financiële Administratie zijn het afgelopen jaar onderwerp geweest van het programma "Verbeterde Interne Controle". De daarin voorgestelde toetsingen zijn allemaal overgenomen en geïmplementeerd. Door middel van controles en procedures waarborgt Bureau Erfpacht naleving van de erfpachtcontracten en de daarbij behorende algemene of bijzondere bepalingen.
Daarnaast heeft een risico-inventarisatie op het gehele erfpachtproces plaatsgevonden. Hierover is gerapporteerd aan de betrokken DT-leden. Het komende jaar zullen deze risico's nader geanalyseerd worden en waar mogelijk zullen maatregelen getroffen worden om deze te verkleinen. Een belangrijk risico is dat van de juridische procedures. Er is een duidelijke toename van juridische procedures waarneembaar, mede omdat erfpachters zich via nieuwe media gemakkelijker groeperen om in verzet te gaan tegen bijvoorbeeld CHET[11]'s en bestemmingswijzigingen.

Bijdrage aan de missie 'communicatie, voorlichting en opleidingen over erfpacht'
Bureau Erfpacht wil de kennis bij erfpachters en het maatschappelijk draagvlak van het erfpachtstelsel bevorderen. Daarom wordt actief geïnvesteerd in brochures, mailings over het erfpachtstelsel en digitale vormen van communicatie, waaronder de zeer recent vernieuwde erfpachtsite www.erfpacht.amsterdam.nl. Ook is er een reken-CD erfpacht beschikbaar.

Tevens worden cursussen en bijeenkomsten over onderwerpen rond erfpacht(beheer) georganiseerd voor medewerkers binnen de ruimtelijke sector, woningcorporaties, makelaars, notarissen en projectontwikkelaars. In december 2010 werd samen met de MVA een succesvol Makelaarscongres gehouden. Ook worden voorlichtingsavonden gegeven voor erfpachters voor wie de datum van canonherziening nadert.

[11] *Canon Herziening Einde Tijdvak*

Wat kost het

Bedragen x € 1 miljoen	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Rekening 2010
Lasten -	**75,4**	**92,4**	**147,0**
8300101 Erfpacht	52,1	51,3	56,8
8300104 Uitg.res. afk.sommen	0,0	2,8	48,4
8300122 Afdracht meerwaarde SFV	18,3	33,3	36,7
8300122 Afdracht meerwaarde VEF	4,5	4,5	4,8
8300211 Uitgaven splitsingsunit	0,5	0,5	0,3
Baten +	**278,3**	**278,3**	**313,9**
8300101 Erfpacht	97,4	97,4	96,9
8300104 Ontvangen afkoopsommen	180,2	180,2	216,0
8300211 Ontvangsten splitsingsunit	0,7	0,7	1,0
Mutaties in reserves	**153,8**	**138,8**	**113,8**
9803101 Dotatie reserve Afkoopsommen	153,6	138,6	113,8
9803116 Dotatie egalisatiereserve splitsingsgsunit	0,2	0,2	0,0
9803109 Dotatie reserve afkoopsommen 2de termijn	0,0	0,0	0,0
Saldo	**49,0**	**47,1**	**53,0**

Toelichting

- Tot de jaarrekening 2009 werden de lasten en baten op het volgnummer inzake Erfpacht/ afkoopsommen (830.01.04) gesaldeerd weergegeven. In de begroting 2010 zijn om deze reden de lasten en baten ook niet apart begroot. Vanaf de negenmaandsrapportage 2010 worden de lasten inzake terugbetaalde afkoopsommen in verband met beëindigingen apart weergegeven (het ging in 2010 om een bedrag van € 48,4 miljoen).
- In 2010 is het saldo van de ontvangen en terugbetaalde afkoopsommen € 167,6 miljoen (€ 216 miljoen ontvangen afkoopsommen en € 48,4 miljoen terugbetaalde afkoopsommen in verband met beëindigingen). Dit saldo is vanwege een lager uitgifteniveau lager dan was begroot (€ 180,2 miljoen).
- Om ervoor te zorgen dat de grondwaarde van de ontvangen afkoopsommen niet wordt uitgekeerd, wordt deze toegevoegd aan de reserve Afkoopsommen. Vanwege de lagere ontvangsten van afkoopsommen, is de netto-dotatie aan de reserve Afkoopsommen € 40 miljoen lager.
- In 2009 is besloten om de begrote jaarlijkse dotatie van € 0,2 miljoen aan de egalisatiereserve splitsingsunit niet meer te doen. Naar verwachting is na het aflopen van het Convenant splitsen en verkoop sociale huurwoningen in 2016 (eventueel later) hooguit nog € 1,5 miljoen nodig om de dan nog aanwezige splitsingswerkzaamheden uit te voeren. Dit bedrag is aan de reserve splitsingsunit gedoteerd.

De in bovenstaande tabel opgenomen totaalbedragen (per volgnummer), worden in onderstaand overzicht naar kosten- en opbrengstencategorie uitgesplitst:

Bedragen x € 1 miljoen	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Rekening 2010
Lasten -	**75.4**	**92.3**	**147.0**
Rente en afschrijvingen	39,7	39,1	39,1
Afdrachten	22,8	40,5	41,5
Apparaatskosten Erfpachtbedrijf	8,4	8,3	8,5
Overige lasten	4,5	4,3	9,5
Gerestitueerde afkoopsommen beëindigde rechten	0,0	0,0	48,4
Baten +	**278,2**	**278,2**	**313,9**
Canonopbrengsten	91,4	91,4	93,0
Ontvangen afkoopsommen	180,2	180,2	216,0
Overige baten	6,6	6,6	4,9
Resultaat voor bestemming reserves	**202,8**	**185,9**	**166,9**
Dotatie reserves erfpacht	180,3	180,3	167,9
Ontrekking reserves erfpacht	-26,5	-41,5	-54,0
Subtotaal netto toevoeging reserves erfpacht	**153,8**	**138,8**	**113,8**
Erfpacht resultaat	**49,0**	**47,1**	**53,0**

Toelichting:
Het resultaat van Bureau Erfpacht voor 2010 is € 53,0 miljoen; dat is € 4,0 miljoen hoger dan de begroting 2010 en € 5,9 miljoen hoger dan opgenomen in de actualisatie. De belangrijkste verschillen zijn:

Realisatie versus begroting

1. De rentelasten zijn € 0,6 miljoen lager. Hiermee was in de actualisatie rekening gehouden;
2. De afdrachten zijn € 18,7 miljoen hoger dan begroot, doordat het aantal splitsingen door corporaties in 2010 fors hoger uitviel dan was verwacht. Bij splitsingen wordt een nieuw tijdvak afgekocht. In de actualisatie was al met € 17,7 miljoen hogere afdrachten rekening gehouden;
3. De overige lasten zijn € 5,0 miljoen hoger, omdat:
    - In het Raadsbesluit uit 2000 (afdeling 1, nummer 823) over het Oosterdokseiland is bepaald dat de gerealiseerde meerwaarde op uitgiften, waarbij een afkoopsom voor 100 jaar wordt betaald, ten gunste van de betreffende grondexploitatie worden geboekt. Dit is een bedrag van € 3,1 miljoen;
    - In het Raadsbesluit uit 2010 (afdeling 1, nummer 98) over het voormalige Rivakavel is bepaald dat een bedrag van € 2,8 miljoen beschikbaar gesteld moet worden aan het Projectbureau Zuidoostlob voor de verwerving en de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg en aanpassing van de bestaande omliggende infrastructuur;
    - De uitgaven van splitsingsunit (€ 0,2 miljoen) zijn minder;
    - Er minder is uitgegeven (€ 0,7 miljoen) aan onder andere aktekosten, communicatie, onderzoeken en advies.

    In de actualisatie was deze post al met € 0,2 miljoen naar beneden bijgesteld.
4. Zoals hierboven staat aangegeven, worden vanaf de negenmaandsrapportage 2010 de lasten inzake terugbetaalde afkoopsommen in verband met beëindigingen apart weergegeven (een bedrag van € 48,4 miljoen);
5. De canonopbrengsten zijn € 1,6 miljoen hoger vanwege de betaalregeling met corporaties en doordat bij uitgifte meer gekozen wordt voor canon dan voor afkoop;

6. In de begroting 2010 en de actualisatie 2010 zijn de ontvangen afkoopsommen en de terugbetaalde afkoopsommen in verband met beëindigingen gesaldeerd weergegeven € 180,2 miljoen). Het saldo van de ontvangen en terugbetaalde afkoopsommen is in 2010 € 167,6 miljoen. Dit saldo is vanwege een lager uitgifteniveau lager dan was begroot (€ 180,2 miljoen);
7. De overige baten zijn € 1,7 miljoen lager als gevolg van:
   - het feit dat door erfpachters minder wordt afgekocht. Hierdoor blijft ook de rente op late betaling van afkoopsommen achter (het gaat om circa € 1,2 miljoen);
   - lager percentage rekening courantrente (€ 1,1 miljoen);
   - de splitsingsunit aanzienlijk hogere opbrengsten heeft (€ 0,3 miljoen) doordat er meer huurwoningen worden gesplitst;
   - diverse overige opbrengsten (voor een bedrag van circa € 0,3 miljoen).
8. Omdat er minder is afgekocht, is de dotatie aan de reserves erfpacht € 12,4 miljoen lager dan was begroot;
9. De onttrekking aan de reserves erfpacht is € 27,5 miljoen hoger dan begroot vanwege:
   - hogere meerwaarde corporaties waardoor de afdrachten aan het SFV en het VEF € 18,7 miljoen hoger zijn (zie punt 2);
   - hogere meerwaarde particuliere rechten (€ 8,5 miljoen) onder andere door een vervroegde herziening met een perceeluitbreiding;
   - € 0,3 miljoen onttrokken wordt aan de reserves vanwege andere redenen (correctie op in het verleden afgeschreven afkoopsommen).

2.7.3 Subresultaatgebied Overige algemene dekkingsmiddelen

2.7.4 Apparaatskosten OGA

De apparaatskosten van OGA worden eerst allemaal afzonderlijk geboekt om vervolgens te worden verdeeld over de diverse OGA-producten. Zo ontstaat een totaalbeeld van wat een OGA-product kost. Dit betekent echter ook dat op productniveau de afzonderlijke apparaatskosten niet meer als zodanig herkenbaar zijn. Ook wordt een deel van de kosten, vooral van externe inhuur die is ingezet bij automatiseringsprojecten, op de balans geactiveerd. Om inzicht te bieden in de ontwikkeling van de apparaatskosten worden afwijkingen in deze paragraaf toegelicht.

Wat het kost

Realisatie lasten en baten apparaatskosten 2010

BBV Categorie Bedragen x € 1 miljoen	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Rekening 2010	Verschil t.o.v. vastgestelde begroting
Lasten +				
1.1 Loonkosten	28,6	28,5	28,0	-0,5
1.2 Sociale uitkeringen personeel	0,0	0,0	0,3	0,3
3.0 Personeel van derden	1,2	2,0	3,3	2,1
3.1 Energie	0,2	0,3	0,3	0,1
3.3 Duurzame goederen	1,3	1,5	0,3	-1,0
3.4 Aankopen niet duurzame goederen en diensten	8,8	10,4	11,3	2,5
4.4 Overige inkomensoverdrachten	0,2	0,0	0,0	-0,2
6.1 Kapitaallasten	1,0	1,3	1,2	0,2
6.2 Overige interne doorberekeningen	0,1	0,0	1,6	1,5
Totaal lasten	41,3	44,0	46,3	5,0
Baten -				
2.2 Toegerekende rente	0,0	0,0	0,0	0,0
3.0 Vergoeding voor personeel	0,4	1,1	0,9	0,5
3.2 Huren	0,7	0,7	0,5	-0,2
3.4 Overige goederen en diensten	0,5	0,5	1,4	0,9
6.2 Overige verrekeningen van kostenplaatsen	0,5	0,5	2,3	1,8
Totaal baten	2,1	2,8	5,1	3,0
Saldo lasten - baten	39,2	41,2	41,2	2,0

Resultaat
Het saldo van de apparaatskosten is € 2,0 miljoen hoger dan in de vastgestelde begroting, de lasten zijn € 5,0 miljoen hoger, de baten € 3,0 miljoen. Bij de baten is dan nog geen rekening gehouden met:
- opbrengsten als gevolg van activering van kosten (het gaat hierbij om aan projecten toegeschreven kosten) en aanvullende dekking als gevolg van bijvoorbeeld inkomsten van derden.
Het saldo komt vrijwel overeen met de Actualisatie 2010.

Toelichting per BBV categorie op bovenstaande tabel (Een BBV categorie is een aggregatieniveau van kosten- en opbrengstenrekeningen van soortgelijke aard)

Lasten
1.1 Loonkosten
De onderschrijding van € 0,5 miljoen is het gevolg van niet vervulde vacatures. Bij een aantal afdelingen zijn vacatures tijdelijk ingevuld door het inhuren van uitzendkrachten. Deze onderschrijding van € 0,5 miljoen moet derhalve gelezen worden in relatie tot kostensoort 3.0 waar een overschrijding is te zien van € 0,2 miljoen die onderdeel uitmaakt van de totale overschrijding van € 2,1 miljoen (zie onderstaande toelichting bij 3.0 personeel van derden).

1.2 Sociale uitkeringen personeel
Deze kosten hebben betrekking op voormalig personeel en personeel boven de sterkte. De overschrijding op deze post is onttrokken aan de reserve inactieven die per eind 2010 is opgeheven.

3.0 Personeel van derden
In 2010 is € 2,1 miljoen meer uitgegeven aan externe inhuur dan begroot. Hiervan is in de Actualisatie al € 1 miljoen verklaard door meer inhuur voor ICT, Administratie en Secretariaat. Hiervan zijn de kosten voor een deel geactiveerd, omdat het werk aan automatiseringsprojecten betreft.
€ 0,6 miljoen van de overschrijding wordt veroorzaakt door inhuur bij Erfpacht, waar deze kosten begroot waren (€ 3,1 miljoen) op het product maar geboekt in de apparaatskosten. Dit is een administratieve wijziging die geen gevolgen heeft voor her erfpachtresultaat. Verder is er € 0,3 miljoen ingehuurd ten behoeve van Projecten en Decentrale projectcontrollers, waarvoor declarabel werk is gedaan. De resterende € 0,2 miljoen betreft inhuur van diverse afdelingen om tijdelijk in vacatures te voorzien. Deze overschrijding wordt dan € 0,5 miljoen en is gelijk aan het overschot dat op de loonkosten is gerealiseerd.

3.1 Energiekosten
De energiekosten zijn € 0,1 miljoen hoger dan begroot, wat in de Actualisatie al was aangekondigd. Vooral de elektriciteitskosten zijn gestegen.

3.3. Duurzame goederen
De onderschrijding van € 1 miljoen wordt veroorzaakt doordat kosten van de ontwikkeling van software op deze categorie waren begroot maar op categorie 3.4 zijn verantwoord. Deze bevinding leidt tot een verbeterpunt om begroting en verantwoording beter met elkaar in overeenstemming te brengen.

3.4 Aankopen niet duurzame goederen en diensten
In deze categorie wordt een aantal verschillende kostensoorten verantwoord. Onderstaande tabel geeft een nadere uitsplitsing van deze categorie.

Categorie 3.4 Aankopen niet duurzame goederen en diensten Bedragen x € 1 miljoen	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Rekening 2010	Verschil t.o.v. vastgestelde begroting
Accountantskosten	0,2	0,2	0,3	0,1
Advieskosten	0,5	0,7	0,6	0,1
Automatiseringskosten	1,4	3,0	3,6	2,2
Communicatiekosten	0,4	0,2	0,1	-0,3
Facilitaire kosten	1,2	1,1	1,5	0,3
Huisvesting	3,5	3,5	3,6	0,1
Overige kosten binnengemeentelijk	0,3	0,5	0,0	-0,2
Overige kosten buitengemeentelijk	0,0	0,0	0,2	0,1
Overige personele kosten	1,2	1,2	1,4	0,2
Totaal categorie 3.4	8,5	10,1	11,0	2,5

Zowel de accountants- als de advieskosten zijn € 0,1 miljoen hoger dan begroot. De hogere controlekosten van ACAM zijn veroorzaakt door de kosten van de audit voor de nieuwe Bedrijfsvoeringsmeting. De overschrijding van de advieskosten wordt vooral veroorzaakt door binnengemeentelijke inhuur bij IBA, PMB en Bureau FAC.
De overschrijding van de automatiseringskosten – hier gepresenteerd als € 2,2 miljoen – is in werkelijkheid € 1 miljoen lager als gevolg van de hierboven onder 3.3 gegeven verklaring. Het resterende deel van de overschrijding wordt veroorzaakt door hogere beheer- en onderhoudskosten van DICT. In de actualisatie is al rekening gehouden met hogere lasten.

De communicatiekosten zijn binnen de apparaatskosten € 0,3 miljoen lager dan begroot. Deels wordt dit veroorzaakt door reële besparingen (voor een bedrag van € 0,1 miljoen) bij de afdelingen Communicatie, Food Center en de Directie. Een deel van het Directiebudget (voor een bedrag van € 0,2 miljoen) , vooral de kosten van vastgoedbeurzen, is in de loop van 2010 overgeheveld naar het Bestuurlijk Jaarplan. Dit betekent dat deze kosten rechtstreeks aan het Bestuurlijk Jaarplan worden toegerekend, en niet meer, zoals voorheen over alle OGA producten worden verdeeld.
De post facilitaire kosten bestaat uit een groot aantal kosten die per saldo € 0,3 miljoen hoger zijn dan begroot. Kosten die de begroting overschrijden zijn verstrekkingen bedrijfsrestaurant (van bijna € 0,17 miljoen), contributies en bijdragen (€ 0,1 miljoen) en zaalhuur binnengemeentelijk (€ 0,04 miljoen)
De huisvestingskosten overschrijden de begroting met € 0,1 miljoen, vooral door hogere bewakingskosten en kosten van de introductie van een nieuw (Alliantiebreed) toegangssysteem.
De categorieën Overige kosten binnen- en buitengemeentelijk en personele kosten laten een gezamenlijke overschrijding van € 0,1 miljoen zien. Deze wordt enerzijds veroorzaakt door kleinere over- en onderschrijdingen op de onderliggende kostenrekeningen, anderzijds door een mismatch tussen de begroting en de feitelijke boekingen. Ter illustratie hiervan: de bijdrage aan Service Huis Personeel voor het gebruik van P-Net is begroot op overige kosten binnengemeentelijk, maar geboekt als automatiseringskosten.
Ook op deze punten zal de begrotingssystematiek worden aangepast aan de werkelijk verwachte boekingsgangen.

Vooruitblikkend naar 2011 kan voor de post huisvestingskosten worden opgemerkt dat er, gezien de ontwikkelingen rond flexwerken, Het Nieuwe Werken en gemeentebrede verhuisbewegingen, naar alle waarschijnlijkheid sprake zal zijn van tijdelijke leegstand en daarbij behorende frictiekosten die niet aan afdelingen of producten kunnen worden doorbelast.

4.4 Overige inkomensoverdrachten
Het budget van € 0,2 miljoen betreft een deel van het Directiebudget, te weten de subsidies aan Arcam en Brasa die zijn overgeheveld naar het Bestuurlijk Jaarplan. De werkelijke kosten zijn ook daar geboekt en maken geen deel meer uit van de apparaatskosten.

6.1 Kapitaallasten
De overschrijding van € 0,2 miljoen betreft hogere afschrijvingslasten van automatiseringsprojecten. Dit is al bij de Actualisatie gemeld en verwerkt.

6.2 Overige interne doorberekeningen

Deze categorie betreft boekingen met een administratief karakter. In de werkelijke lasten is een dotatie van € 1,5 miljoen vakantiegeld opgenomen. Omdat de reserve vakantiegeld eind 2010 is vrijgevallen is er ook aan de batenkant een bedrag van € 1,5 miljoen op categorie 6.2 opgenomen.

Baten

3.0 Vergoeding voor personeel
Er zijn aan vergoedingen voor personeel € 0,5 miljoen meer opbrengsten verantwoord dan begroot. Dit is gerealiseerd door diverse afdelingen. Er is een aantal medewerkers gedetacheerd voor wie er in 2010 minder werk was binnen OGA.

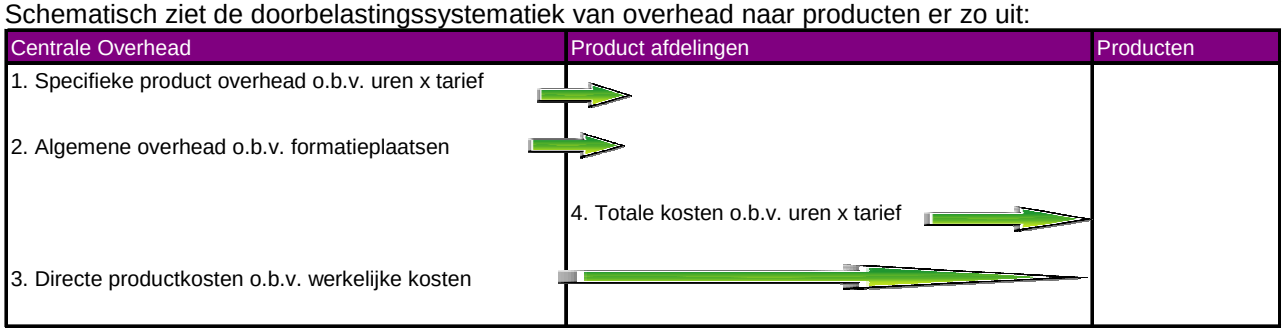
3.2 Huren
De € 0,2 miljoen lagere opbrengst huren wordt volledig verklaard doordat de huuropbrengsten van Projectbureau IJburg als interne doorbelasting in categorie 6.2 zijn geboekt, terwijl deze waren begroot bij onder categorie 3.2 huren

3.4 Overige goederen en diensten
Er is € 0,9 miljoen meer geboekt dan begroot. € 0,7 miljoen hiervan betreft buitengewone baten, waarvan een vrijval van transitorische kosten uit 2009 ter grootte van € 0,5 miljoen al is gemeld in de 9-maandsrapportage. De overige € 0,2 miljoen buitengewone baten bestaat uit overige, niet in de begroting 2010 opgenomen, opbrengsten. Deze laatste post bestaat uit een aantal kleinere bedragen in de orde van grootte van enkele tienduizenden euro's bij diverse afdelingen, bijvoorbeeld bij de Financiële Administratie voor werkzaamheden verricht voor andere diensten. Bij I&A is er € 0,09 miljoen gerealiseerd door inzet van medewerkers in OA verband.

6.2 Overige verrekeningen van kostenplaatsen
Evenals aan de lastenkant betreft deze categorie 6.2 boekingen met een administratief karakter en interne overboekingen. € 1,5 miljoen betreft de onttrekking aan de opgeheven reserve vakantiegeld.

Doorbelasting apparaatskosten naar producten
De apparaatskosten worden toegerekend aan de producten van OGA. Dit gaat in fasen. De centrale overhead (Financiën, Bedrijfsvoering en Directie) wordt eerst verdeeld over de (product)afdelingen in de portefeuilles Projecten en Programma en Regie. Voor een deel gebeurt dit specifiek op basis van direct aan bepaalde afdelingen toe te rekenen uren en werkzaamheden. Een ander deel wordt verdeeld op basis van de verdeelmaatstaf "formatieplaatsen". Daarnaast is er een klein deel van de centrale overhead, ongeveer 7% van het totaal, dat direct aan producten wordt toegerekend op basis van aan producten bestede uren.
De zo ontstane apparaatskosten van de productafdelingen worden vervolgens naar rato van de werkelijk op de producten geschreven uren weer verdeeld naar die OGA-producten.

Schematisch ziet de doorbelastingssystematiek van overhead naar producten er zo uit:



Onderstaande tabel toont de werkelijk doorbelaste kosten naar producten en, indien van toepassing, deelproducten.

Product Bedragen x € 1 miljoen	Deelproduct	Bedrag
ADVIES EN BEHEER GEM. VASTGOED	Beheer OG cultuurgebouwen	0,13
	Beheer OG derden	0,05
	Beheer OG permanent	0,37
	Beheer OG tijdelijke exploitatie	0,67
	Makelaardij	0,78
ERFPACHT	Bureau Erfpacht	8,49
	Digitalisering akte	0,03
	Erfpachtcontracten	0,01
FONDSBEHEER EN TOETSEN	Toetsen en monitoren grondexploitatie	5,86
MILIEU	Depot Noorder Ijplas	0,18
	Exploitatie Bodemsanering	1,18
	Grond depot Lutkemeer	0,14
	Grond TOP / Noodstort	0,63
WARMTENET	Warmtenet	0,15
OPDRACHTNEMER GEBIEDSONTWIKKELING	WIO Consulting	0,20
	WIO Dec. Projectcontr.	0,82
	WIO gronduitgifte	1,18
	WIO planbegeleiding	5,37
	WIO Projectleiding	5,94
OPDRACHTGEVER GEBIEDSONTWIKKELING	Beheer OG NZL panden	0,03
	Best. Jaarpl. / Rek. en tek.	0,06
	Best. Jaarpl./ CWD	0,67
	Best. Jaarpl./ kantorenloods	0,05
	Best. Jaarpl./ kennisketen	0,44
	Best. Jaarpl./ Overig	0,57
	Best. Jaarpl./ Suriname	0,22
	Best. Jaarpl./ Vastgoed regisseur	0,22
	Best. Jaarpl./cultuurgebouw	0,01
	Best. Jaarpl/parkmanagement	0,09
	Best.Jaarpl./ VIAA	0,00
	Kantorenloods	0,39
OVERIG FACILITAIR	Panden Foodcenter	0,68
PROCESBEGELEIDING	Adviezen procesbegeleiding bewoners	0,97
REGIE PRODUCTIE	Ink tgv/ Uitg tlv Res. Aanjagen woningbouw	0,22
	Regie productie	1,51
	Woningbouwregie	0,22
VASTGOEDADVISERING	Vastgoedadvisering	2,18
Totaal		40,71

2.7.5 Reserves, voorzieningen en investeringen

Zie paragraaf voor toelichting reserves en voorziening Erfpacht

2.8 Prioriteiten 2010

Centralisatie Erfpacht

Het centralisatietraject bij Bureau Erfpacht 'Winkel op Orde' is afgerond met uitzondering van de digitalisering van de stadsdeelarchieven. Deze loopt vertraging op door meerdere factoren. Allereerst doordat de wijze waarop gearchiveerd werd per stadsdeel sterk verschilt. Daarnaast speelt dat de archiefwet strengere eisen stelt aan vervanging van fysieke door digitale dossiers. Deze twee factoren in combinatie met de keuze van de organisatie waaraan dit werk is uitbesteed (de Sociale Werkvoorziening Pantar) maakt dat de werkzaamheden minder snel konden worden uitgevoerd dan verwacht. Hierdoor nemen ook de kosten toe van Pantar en van het Stadsarchief voor de dossiervoorbereiding en kwaliteitsbewaking. Er moest daarnaast extra capaciteit worden ingehuurd via de Dienst Werk en Inkomen (DWI), zodat volgens de huidige planning het project alsnog medio 2011 afgerond kan worden.

Prioriteit Centralisatie Erfpacht Bedragen x € 1 miljoen	Budget	Rekening 2010
2009*	0,6	0,3
2010	0,5	0,7
2010 (Gereserveerd voor 2011)	0,0	0,9
2011(Prognose)	0,0	0,0
	1,1	**1,8**

2009 Oorspronkelijk was € 1,0 miljoen toegekend. Bij de jaarrekening 2009 is hiervan € 0,4 miljoen vrijgevallen.*

Toelichting

De verwachting is dat door vertraging van het project de totale kosten € 1,8 miljoen zullen bedragen (€ 0,7 miljoen hoger dan begroot). In 2011 worden in verband met uitstaande opdrachten nog circa € 0,9 miljoen aan facturen verwacht. Omdat er in 2011 geen budget beschikbaar is, is ten laste van exploitatie 2010 een bedrag van € 0,85 miljoen toegevoegd aan de reserve Centralisatie Erfpacht.

Voorjaarsnota: financiële vertaling eerdere besluitvorming

Omschrijving prioriteit Bedragen x € 1.000	S/I	Beschikbaar gesteld bedrag	Ultimo 2010 betaald en verplicht	Voorstel om ultimo 2010 op te nemen in reserve	Omschrijving gerealiseerd resultaat	Prioriteit volledig uitgevoerd (J/N)	Uiterste datum geplande uitvoering
Plan Openbare Ruimte Zuidelijke IJoevers	I2	10.000	0	10.000	Uitgaven POR zijn vooralsnog gedekt uit ISV, later volgt dekking t.l.v. deze prioriteit	N	2014

Plan Openbare Ruimte Zuidelijke IJoevers

Voor het Plan Openbare Ruimte Zuidelijke IJoevers (POR) was een incidentele prioriteit van € 10 miljoen toegekend. Om de middelen voor de uitvoering van het totale POR te kunnen behouden zijn deze – samen met de in de grondexploitatie opgenomen middelen voor het POR (€ 5,8 miljoen) –toegevoegd aan de reeds bestaande reserve POR Zuidelijke IJ-oevers. Vanwege de gewijzigde fasering van de uitvoering van het POR is in 2010 slechts een bescheiden beslag op de reserve gedaan (€ 0,5 miljoen). De prioriteit van € 10 miljoen is geheel ten laste van 2010 gekomen.

Overige prioriteiten

Omschrijving prioriteit Bedragen € 1.000	S/I	Beschikbaar gesteld bedrag	Ultimo 2010 betaald en verplicht	Voorstel om ultimo 2010 op te nemen in reserve	Omschrijving gerealiseerd resultaat	Prioriteit volledig uitgevoerd (J/N)	Uiterste datum geplande uitvoering
Kantoren-	I4	150	150	0	41.000m^2	j	

loods					kantoorfunc-tie omgezet		
Verplaatsing Strand IJburg	I4	970	714	256	Aanleg en beheer Strand IJburg 2010 en 2011	N	December 2011
Vastgoedre-gisseur		80	172	0	Ontwikkeling visie ge-meentelijke huisvesting	j	

Kantorenloods
2010 was het derde en laatste jaar waarin een (meerjarig) incidentele prioriteit van € 150.000 voor de Kantorenloods is toegekend. De prioriteit is volledig besteed en deze middelen waren niet meer in de door OGA ingediende begroting 2011 opgenomen.

Verplaatsing strand IJburg
Voor de verplaatsing van het strand op IJburg is in 2010 een prioriteit van € 970.000 toegekend. Hierin waren ook middelen begrepen voor het winterseizoen 2010/ 2011 en de exploitatie in 2011. De totale prioriteit is derhalve toegevoegd aan een daarvoor ingerichte bestemmingreserve. De uitgaven van 2010 (€ 681.000) zijn gedekt door een onttrekking aan de reserve. De prioriteit is op die manier geheel ten laste van 2010 gebracht.

Vastgoedregisseur
De prioriteit van € 80.000 voor de Vastgoedregisseur betrof het niet door externe inkomsten gedekte deel (50%) van de kosten van de Vastgoedregisseur. De integrale kosten van de door de Vastgoedregisseur bestede uren hebben in 2010 circa € 200.000 bedragen. Daarnaast waren de inkomsten slechts € 28.000. Het feit dat de Vastgoedregisseur in 2010 voornamelijk werkzaamheden heeft verricht voor de Task Force Gemeentelijke Huisvesting, heeft de mogelijkheid voor het genereren van externe inkomsten zeer beperkt.

Deel 3: Bijdrage aan de verplichte paragrafen

3. Verplichte paragrafen

3.1 Inleiding

Het OGA heeft in de afgelopen jaren vorm gegeven aan Risicomanagement. Daarbij is tevens invulling gegeven aan de concernbrede richtlijnen op dit gebied (onder andere Regeling Risicovolle Projecten). In 2010 is er veel aandacht geweest voor risico's in de grondexploitaties conform het reguliere ritme, maar ook in het kader van de heroverwegingen.
Niet alleen OGA zelf, maar ook onze partners en externe deskundigen, zoals de accountant, adviesbureau Deloitte en de commissie Wijntjes hebben naar de systematiek gekeken en erover geadviseerd. Dit heeft geleid en zal leiden tot aanscherpingen van het Risicomanagement. In 2010 is daarnaast een start gemaakt met het inventariseren van risico's in de overige primaire processen en in de bedrijfsvoering van het OGA.

De directeur van OGA is de eindverantwoordelijke functionaris in het kader van het beheersen van risico's in de primaire processen en de bedrijfsvoering. Ten aanzien van de primaire processen is het van belang aan te geven dat OGA financieel de eindverantwoordelijkheid draagt over de grootstedelijke- en coalitieprojecten die worden uitgevoerd door de Projectbureaus. Via de mandaatlijnen binnen de organisatie is de verantwoordelijkheid gedelegeerd aan afdelingshoofden en projectdirecteuren. Om de eenheid in de systematiek, uitvoering van degelijk risicomanagement en een juiste, tijdige informatiestroom naar de P&C producten te waarborgen is binnen de financiële functie de afdeling Financieel Beleid betrokken bij alle ontwikkelingen op dit gebied. Als beleidsontwikkelaar, aanjager of begeleider.

Bij OGA worden in het kader van de ontwikkeling van risicomanagement twee lijnen onderscheiden:
- risico's die voortvloeien uit de primaire processen te weten Grondexploitatieprojecten en Vereveningsfonds, Erfpacht, Bodem en Grondcoördinatie en Verwerving en Beheer;
- risico's in de bedrijfsvoering (PIOFAH: Personeel, Informatisering, Organisatie, Financiën, Automatisering en Huisvesting).

De verdere ontwikkeling van risicomanagement is onderwerp van de Business Control rapportage van OGA. In de Business Control rapportage is de planning opgenomen van risicoanalyses in het primaire proces en in de bedrijfsvoering en wordt het tot stand komen van beheersmaatregelen gevolgd.

In paragraaf 3.2 en 3.3 wordt achtereenvolgens de methodiek beschreven in de primaire processen en in de bedrijfsvoering. In paragraaf 3.4 worden de actuele risico's beschreven.

3.2 Risicomanagement primaire processen: methodiek

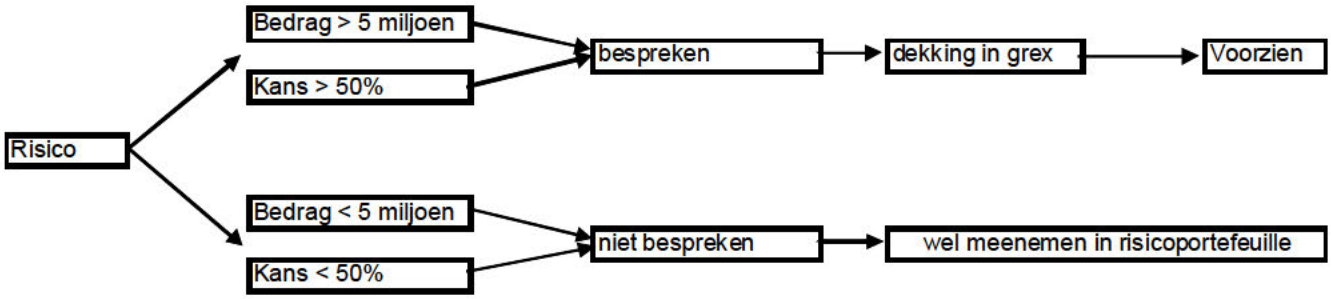
Grondexploitatieprojecten en Vereveningsfonds
Risicomanagement op de grootstedelijke- en coalitieprojecten is primair de verantwoordelijkheid voor de projectdirecteur, vanuit zijn of haar taak om doelstellingen binnen de kaders van tijd, geld en kwaliteit te behalen. De directeur van OGA geeft richtlijnen ten aanzien van het risicomanagement op de grondexploitatieprojecten vanuit zijn rol als eindverantwoordelijke voor de gebiedsontwikkeling en beheerder van het Vereveningsfonds.

De risicoanalyses in 2010 zijn voor de jaarrekening uitgebreid geactualiseerd. De richtlijnen zijn voor deze risicoanalyses verder aangescherpt. De belangrijkste verbeteringen en aanscherpingen zijn:
- een bestuurlijk vastgestelde met uitgebreider dan voorheen uitgeschreven wat van de planeigenaren wordt verwacht bij het actualiseren van hun plannen.
- in het kader van het verhogen van de kwaliteit van de risicoanalyses en de financiële vertaling daarvan is een toetsgesprek georganiseerd tussen OGA, de projectdirecties en planeigenaren van enkele grote stadsdeelprojecten. Deze toets vormt een extra, vanuit het projectbureau bekeken, externe validatie van hun risicoanalyses.
- bij de risicoanalyses wordt steeds meer nadruk gelegd op de (evaluatie van) beheersmaatregelen. De structuur van de output van de risicoanalyses is nu zodanig dat de ontwikkelingen in de

risico's kunnen worden gemonitoord en daarmee onderwerp vormen voor het toetsgesprek met de planeigenaren en onderwerp vormen van het reguliere voortgangs- en verantwoordingsgesprek tussen de directie OGA en de projectdirecties.
- in 2010 hebben ook de grote stadsdeelprojecten meegedaan in de systematiek van risicoanalyses. Hier is nog wel sprake van een groeimodel.

De methodiek van risicomanagement bij grondexploitatieprojecten is in eerdere P&C-producten uitgebreid toegelicht. Bondig geformuleerd: Risicomanagement bij de grondexploitatieprojecten is georganiseerd volgens een cyclisch proces dat is gebaseerd op de RISMAN-methode. Deze methode gaat uit van het gestructureerd inventariseren en kwantificeren van risico's, het ontwikkelen van beheersmaatregelen, implementeren van beheersmaatregelen, evalueren van beheersmaatregelen en opnieuw inventariseren van risico's. Per risico wordt aangegeven of het een risico betreft wat specifiek voor dit project geldt, bijvoorbeeld technische risico's, of een ingewikkelde bestemmingsplanherziening, of dat het een generiek risico betreft waar alle projecten aan bloot staan, zoals prijs- en marktrisico's.

Projectspecifieke risico's
Per projectbureau worden enkele deelprojecten onderscheiden. Per deelproject wordt een risicoanalyse gehouden voor actieve grondexploitaties, maar ook voor de nog "zachte plannen".
Uit de analyse volgt een risicodatabase met een vaste opbouw: risico, beheersmaatregel, kwantificering, wijze van dekking, generiek of projectspecifiek. De risico's zijn gekwantificeerd met behulp van klassen voor: kans van optreden, financieel gevolg en tijdsgevolg. Daarnaast heeft de planeigenaar aangegeven in welk jaar het financiële gevolg van het risico zich laat voelen. Hiermee wordt een cash flow gemaakt van de risico's.
De database wordt door de fondsbeheerder op de volgende wijze verdeeld:



In de toetsgesprekken is gezamenlijk met de planeigenaren bepaald welke risico's voldoen aan de bovenstaande criteria, onder de voorwaarden dat het om risico's gaat die direct van invloed zijn op het saldo van de plannen (dus exclusief de risico's die al in het plan zijn gedekt, door derden worden gedekt (verzekeraars) of die nog onderwerp zijn van aanvullende bestuurlijke besluitvorming.
In 2010 hebben ook de grote stadsdeelprojecten in deze systematiek van risicoanalyses meegedaan. Hier is nog wel sprake van een groeimodel.

De fondsbeheerder bepaalt op basis van het totaalbeeld aan projectspecifieke risico's inzake negatieve plannen het volume aan risicovoorziening voor de projectspecifieke risico's.

Generieke risico's grondexploitatieprojecten
Bij het Eindejaars-RAG is gestreefd naar een realistisch programma en een realistische fasering. Leidend hiervoor is het programmatisch kader dat per stadsdeel is vastgesteld voor woningbouw en een stadsbreed kader voor de programmering van kantoren. Uiteindelijk is het doel van de herprogrammering om tot een realistisch planaanbod in de actieve plannen te komen, waarbij ook ten aanzien van de ramingen in de grondexploitaties een getrouw beeld wordt gegeven.
De generieke risico's worden gevormd door eventuele overmaat voor zowel het woningbouwprogramma als de commerciële functies.

Overige primaire processen
Onder de overige primaire processen valt Erfpacht, Bodemcoördinatie & Grondbank en Verwerving en Beheer. Hierbinnen kan OGA, als uitvoerder van gemeentebeleid, geconfronteerd worden met ongewenste gebeurtenissen met nadelige gevolgen als bijvoorbeeld burgers zich niet kunnen vinden in nieuwe beleidsvoornemens en naar de rechter stappen (inzake erfpacht), of verwachtingen bij burgers die niet worden gerealiseerd, of risico's ten aanzien van de gronddepots.
Voor 2010 stonden twee risicoanalyses op overige primaire processen gepland.

Erfpacht
In een samenwerking tussen het management van het Bureau Erfpacht en Financieel Beleid is een risicoanalyse uitgevoerd op het gehele erfpachtproces. Betrokken medewerkers hebben in twee sessies alle belangrijke risico's geïnventariseerd, geprioriteerd en van mogelijke beheersmaatregelen voorzien. De eindrapportage is in november door het management van het Bureau Erfpacht besproken. Aan het nieuwe visiedocument van het Bureau Erfpacht is een actieplan gekoppeld, om de risico's te verkleinen, dan wel te beheersen.

Verwerving en Beheer
Voor Verwerving en Beheer stond een risicoanalyse gepland in het najaar. De afdeling heeft door de problemen rond DICT achterstand met het implementeren van het nieuwe vastgoedbeheersysteem Horizon. Deze implementatie dient eerst te zijn afgerond voordat een risicoanalyse op het proces aan de orde kan zijn. De analyse komt derhalve in 2011 op de agenda.

3.3 Risicomanagement bedrijfsvoering: methodiek

De bedrijfsvoering bevat de elementen Personeel, Informatisering, Organisatie, Financiën, Automatisering en Huisvesting (PIOFAH). Binnen de bedrijfsvoering kunnen zich risico's voordoen op gebieden als integriteit, financiële processen, ICT, Personeel en Organisatie. De RISMAN-methode (die gebruikt wordt bij de grondexploitatieprojecten) zal ook worden ingezet bij de bedrijfsvoering, voor zover er niet al een bruikbare andere systematiek gangbaar is. Voor de begeleiding van deze risicoanalyses is bij de afdeling Financieel Beleid capaciteit beschikbaar.

In 2010 zijn op deze bedrijfsonderdelen de volgende werkzaamheden verricht:

OGA Financieel Gefundeerd
In 2010 is het rapport Verzwaard Toezicht van de ACAM tot stand gekomen. Dat samen met het accountantsverslag heeft aanleiding gegeven om het programma verder in te dikken. Er resteren in 2010 nog 6 aandachtsgebieden: de interne beheersing van het erfpachtproces; werken in opdracht; interne controle bij de Financiële Administratie, Business Control, interne beheersing bij Verwerving en Beheer en Risicomanagement. In het rapport Verzwaard Toezicht van de ACAM zijn tevens aanbevelingen gedaan over de beheersing van het proces rond de grondexploitaties, het Vereveningsfonds en de programmatische kaders. Zie afzonderlijke toelichting in paragraaf 1.2.

Huisvesting
In 2010 is in opdracht van afdeling Informatisering en Automatisering door Cap Gemini een risicoanalyse gehouden ten aanzien van de huisvesting. Het ging in het bijzonder om de toegankelijkheid van gebouwen van de diensten van de OntwikkelingsAlliantie voor alle medewerkers van de OntwikkelingsAlliantie via de zogeheten Smartcard. Het belangrijkste risico uit deze analyse is dat bezoekers en leveranciers potentieel toegang hebben tot vertrouwelijke informatie. OGA en de OntwikkelingsAlliantiediensten zijn samen bezig het beheer te verbeteren.

ICT-systemen
In het najaar van 2010 is een risicoanalyse uitgevoerd voor het pakket Key2Finance.
Ook is in 2010 gewerkt aan ontwerp en inrichting van PLANEX, de opvolger van GEPS, waarbij het opnemen van een beheersingsinstrumentarium, en dus het voorkomen van risico's, een belangrijke rol heeft gespeeld.

3.4 Actuele risico's

3.4.1 Primaire proces

Vereveningsfonds; algemeen beeld

Ultimo 2010 is de Algemene Reserve uitgekomen op € 212,6 miljoen negatief. Deze stand is ondermeer ontstaan door:

- het doorlichten van de plannen en het actualiseren van de geraamde plansaldi op basis van de EindejaarsRAG.
- het houden van projectschouw (tweemaal)
- het vormen van een voorziening voor specifieke risico's.
- et vormen van een voorziening voor generieke risico's

Het tijdelijk gebruik van een het systeem van een subreserve in de afgelopen twee jaar, die samenwerking met kredietcrisis en het heroverwegen en stopzetten van de plannen, is door de bovengenoemde maatregelen niet meer nodig. Dit was ook in 2009 al aangekondigd. De in 2010 getroffen subreserve "kredietcrisis" (van € 233 miljoen) is hierdoor komen te vervallen.

Het treffen van de voorziening voor specifieke risico's van negatieve plannen en het toerekenen van het generieke risico (fasering) aan de negatieve plannen is nodig omdat het direct effect heeft op de waardering van de plansaldi van deze plannen. Door het treffen van deze voorzieningen wordt een zuiverder beeld gegeven over de stand van de Algemene Reserve.

Het negatieve saldo ultimo 2010 geeft aan dat stand van zaken ten aanzien van het Vereveningsfonds zorgwekkend is. De effecten van de genomen maatregelen zoals Bouwen aan de Stad2, schrappen van rioleringskosten, bezuinigingen op proces en uitvoeringskosten krijgen in de komende jaren hun beslag.

Ontwikkeling en risico's van het fonds

Op basis van de maatregelen en inschattingen is berekend dat de Algemene Reserve zich in de komende jaren positief ontwikkelt richting een bedrag dat boven de € 50 miljoen positief uitkomt. Ultimo 2015 is een bedrag berekend van € 150 miljoen positief. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de volgende risico's te weten:

- inherente risico's voortvloeiende uit de ramingen (de werkelijkheid is immers altijd anders);
- risicobeheersing; binnen het OGA is nog een versteviging nodig;
- het risico dat de te nemen maatregelen minder goed of later dan gedacht werken;
- het programmatisch uitfaseren heeft een (te) lange termijn karakter met als gevolg dat het realiteitsgehalte van de geplande programmavoorraad afneemt;
- prijsrisico opbrengsten;
- Rente-, loon- en prijsrisico's.

Bovenstaande risico's maken de schatting over de ontwikkeling van de Algemene Reserve onzeker. Dit leidt o.a. tot de conclusie dat verdere sanering nodig is en geen ruimte resteert voor nieuwe investeringen zonder de benodigde verdere sanering. Deze onzekerheid heeft er tevens toe geleid dat voorzieningen zijn getroffen voor een totaalbedrag van € 157 miljoen. Eén voor planspecifieke risico's (voor een bedrag van € 77 miljoen en één voor generieke risico's. Deze voorzieningen vormen, mede door hun onderbouwing, een substantiële financiële buffer.
Het is deze financiële buffer die, in combinatie met de sinds 2010 functionerende beheersmaatregelen en de voorgenomen verbeteringsslagen in 2011 tezamen een dusdanig stelsel van maatregelen vormen, waardoor eerdergenoemde onzekerheid inzake de ontwikkeling van de Algemene Reserve wordt geneutraliseerd.

De twee gevormde voorzieningen vormen door hun totstandkoming en door hun volume zowel een verbetering ten opzichte van de eerdere systematiek als ook een stelselwijziging. Eventueel noodzakelijk aanvullende bestuurlijk besluitvorming bij deze wijziging zal in het kader van de Rekening 2010 worden voorgesteld.

In het onderstaande worden in aanvulling op bovenstaand algemene beeld enkele risico's nader toegelicht.

Vereveningsfonds; voorziening projectspecifieke risico's
In het kader van het Eindejaars-RAG 2010 is aan de planeigenaren opgedragen per project een gekwantificeerde risicoanalyse uit te voeren. Na overleg met de planeigenaren over de aangeleverde resultaten is voor de projectspecifieke risico's een voorziening in het Vereveningsfonds getroffen. Dit is gedaan voor de grondexploitaties met een negatief saldo.
De stadsdelen hebben – hoewel voor het overgrote deel van hen het de eerste keer was - redelijk voldaan aan de vraag om risicoanalyses aan te leveren
De voorziening voor projectspecifieke risico's is per ultimo 2010 bepaald op € 77 miljoen.
Zoals eerder aangegeven heeft dit betrekking op de negatieve grondexploitaties[12]. Van deze € 77 miljoen is € 11 miljoen voorzien voor stadsdeelrisico's. Dit is gebaseerd op een extrapolatie van het bedrag voor de grootstedelijke projecten op basis van een investeringsverhouding tussen grootstedelijke projecten en stadsdeelprojecten. Deze verhouding ligt tussen de 22% en de 25%.

Vereveningsfonds; voorziening generieke risico's (faseringsrisico)
Bij het Eindejaars-RAG is gestreefd naar een realistisch programma en een realistische fasering. Leidend hiervoor is het programmatisch kader dat per stadsdeel is vastgesteld voor woningbouw en een stadsbreed kader voor de programmering van kantoren. Uit een analyse bij het Eindejaars-RAG 2010 is gebleken dat er nog sprake is van een overmaat voor zowel het woningbouwprogramma als de commerciële functies.

De financiële effecten van het aanbrengen van een meer realistische fasering inzake de geraamde opbrengsten zijn verwerkt in de voorziening voor generieke risico's. Deze financiële effecten worden tezamen "het afzetrisico" genoemd wat naar verwachting in de huidige negatieve plannen nog zit. Deze voorziening is tot stand gekomen door te berekenen welk deel van de opbrengsten moet worden doorgefaseerd naar een volgende periode (2015-2019). Dit afzetrisico is voor de functies wonen en niet-wonen benaderd. In totaal wordt het negatieve effect op ruim € 200 miljoen berekend.

Het is aannemelijk dat bij het doorschuiven van de opbrengsten ook de kosten deels mee zullen schuiven naar achteren. Wanneer we aannemen dat de kosten gerelateerd aan de opbrengsten voor 80% mee zullen schuiven, levert dit een positief effect van ruim € 60 miljoen.
Daarnaast wordt voorzichtigheidshalve gerekend met een efficiëntienadeel bij de proceskosten. Door het naar achter schuiven in de tijd van opbrengsten en kosten wordt de looptijd van plannen langer. Hierdoor neemt echter de actualiteit van de plannen af, met als gevolg dat het niet denkbeeldig is dat in een later stadium sprake is van "dubbel werk" aangezien bepaalde werkzaamheden opnieuw moeten, dan wel moeten worden herzien.
In de analyse is rekening gehouden met een efficiëntienadeel van 10% van de geraamde proceskosten. Dit heeft een negatief effect van € 15 miljoen.

In totaal tellen deze effecten op tot € 155 miljoen.
Aangezien de gevolgen voor de Algemene Reserve in eerste instantie zichtbaar binnen de negatieve plannen, is de redenering gevolgd dat het financiële effect alleen voor de negatieve plannen dient te worden opgenomen in de vorm van een voorziening "generieke risico's". Op basis van alleen negatieve plannen komt de voorziening voor generieke risico's op € 80 miljoen.

Vereveningsfonds: financiële ramingen in grondexploitaties sluiten onvoldoende aan bij programmatische kaders
Bovenstaand risico inzake de fasering en overmaat krijgt een extra dimensie als hierbij betrokken wordt dat met name op korte termijn een realistische aansluiting tussen de geraamde opbrengsten en het af te zetten programma ontbreekt. Uitfaseren in de tijd biedt geen adequate oplossing voor het op dit moment aanwezige niet realistische programma-aanbod in de plannen.
Dit betekent dat na de belangrijke saneringen die in 2010 zijn gedaan om de negatieve trend in het Vereveningsfonds om te buigen, aanvullende vervolgstappen zullen moeten worden gezet om op korte termijn wel tot een realistische aansluiting te komen binnen de afzonderlijke grondexploitaties en op het niveau van Amsterdam-totaal.

[12] De voorziening voor projectspecifieke risico's is ulitimo 2010 bepaald op € 77 miljoen en heeft betrekking op de negatieve grondexploitaties. Indien de risico's van de positieve grondexploitaties hierbij worden betrokken, leidt dit tot een risicoprofiel van bijna € 195 miljoen, zoals in het EindejaarsRAG staat berekend.

Vereveningsfonds; grondprijsrisico
In 2010 is bij het Eindejaars-RAG gevraagd om in alle plannen de opbrengsten te ramen volgens het Grondprijsbeleid 2011 gecorrigeerd naar prijspeil 2010. Dit heeft tot gevolg dat alle prijzen zijn geactualiseerd naar de huidige markt. Omdat door deze actualisatie de risico's in het Vereveningsfonds worden beperkt tot het standaard profiel is er geen voorziening getroffen.
Toch is er binnen de systematiek van het Grondprijsbeleid een onderhandelingsmarge van + of -10%. Omdat het aannemelijk is dat binnen de huidige markt deze onderhandelingsmarge gebruikt gaat worden, is voor alle plannen berekend wat dit voor gevolgen heeft op het RAG-saldo.
Indien wordt uitgegaan van een daling van 10% op alle commerciële functies (industrie, kantoren en winkels) en voor de sector wonen op de niet-sociale huurwoningen kan worden gesteld dat het effect op het RAG-saldo -/- € 256 miljoen is. Een verhoging van 10% heeft tot gevolg dat het RAGsaldo zal verbeteren met € 168 miljoen. Indien dit wordt berekend over de negatieve plannen geeft dit een verslechtering weer van -/- € 78 miljoen of een verbetering van € 51 miljoen.
Omdat bij de huidige netto contante waarde berekening is uitgaan van een loon- en prijsstijging van 2,1% is de verbetering van 10% kleiner dan de verslechtering van 10%. Dit betekent dat de effectieve prijsstijging 7,9% is en de effectieve prijsdaling 12,1%. Indien effectief 10% voor zowel de verbetering als de verslechtering wordt aangehouden, dan is het effect op negatieve plannen respectievelijk € 64 miljoen en -/- € 64 miljoen.

Vereveningsfonds; rente, loon en prijsstijgingen
De rente die gehanteerd wordt bij de berekening naar Netto Contante Waarde is voor het jaar 2011 op 4,25% gesteld. Deze rente wordt jaarlijks afgegeven door Concern Financiën. Omdat er in 2010 een rente is gehanteerd van 4,0% en de grondexploitaties bij het Eindejaars-RAG niet zijn geactualiseerd moet rekening worden gehouden met een verslechtering van € 13 miljoen op het RAG-saldo. Dit negatieve effect wordt veroorzaakt doordat er in 2011 en 2012 meer kosten worden gemaakt dan opbrengsten waardoor er een negatief rente-effect ontstaat.

Scenario	Rente	Kosten inflatie	Opbrengsten inflatie	Effect op RAG-saldo	Effect na 2 jaar
Basisscenario	4,25	2,1	2,1	-13	-11
Begrotingsscenario	5	1,5	1,5	-77	-19
Hoge kostenscenario	4,5	2,1	1,1	-192	-79
Slecht weer scenario	4,25	2,5	0,5	-331	-121

De rente en loon- en prijsstijgingen zijn onzekere factoren met betrekking tot het berekenen van de netto contante waarde van de grondexploitaties. Vooral bij langlopende projecten is de invloed groter. Op basis van de bovenstaande tabel is berekend wat de effecten zijn als de parameters worden aangepast. Hierbij zijn vier verschillende scenario's benoemd waarbij het basisscenario de huidige situatie (2011) weergeeft. De verwachting voor 2012 is op dit moment 4,50%. De parameters met betrekking tot loon- en prijsstijging is in 2011gelijk aan 2010 (2,1%), gebaseerd op het 10-jarig voortschrijdend gemiddelde.

Het Hoge-kosten-scenario is een het scenario op basis waarvan het risicoprofiel van het Vereveningsfonds kan worden bekeken. Dit is een scenario met een reële rente (het verschil tussen rente en inflatie) van 2,1% en een opbrengstontwikkeling die 1% achterblijft bij de kostenontwikkeling. Hierbij is uitgegaan van de verwachting dat de rente de komende jaren nog zal stijgen. De kosteninflatie blijft gelijk maar de opbrengsteninflatie blijft 1% achter op de kosteninflatie. Die achterblijvende ontwikkeling van de opbrengsten vormen een realistische inschatting van de gevolgen van de marktsituatie op dit moment. Indien dit scenario voor de komende 2 jaar wordt gehanteerd is dit een risico van € 79 miljoen. Omdat het niet reëel is dat het verschil tussen opbrengsteninflatie en kosteninflatie tot einde looptijd alle plannen standhoudt, is gekozen voor een verschil in de komende 2 jaar. Omdat er geen verschil is opgetreden tussen de loon- en prijsstijgingen van 2010 en 2011 wordt vooralsnog het risico niet voorzien.

Vereveningsfonds; proceskosten
De uitkomsten van de twee projectenschouwen leverden over de geraamde proceskosten in de grondexploitaties tot twee inzichten. De eerste was dat het veronderstelde budget aan proceskosten van € 60 miljoen niet herkenbaar binnen de grondexploitaties staat geraamd.

Het tweede inzicht is dat proceskosten zo nauw samenhangen met de werkzaamheden in een bepaalde periode en fase van uitvoering dat reële ramingen op de lange termijn eigenlijk niet zijn te geven. Om meer duidelijkheid te krijgen inzake de proceskosten is opdracht gegeven aan adviesbureau Fakton om een tweetal onderzoeken te doen. Streven is ten behoeve van de Financiële Perspectieven 2011 een steviger basis te hebben.
Deze stand van zaken maakt dat op dit moment dus wel beeld is van de proceskosten op de korte termijn en zekerheid is dat deze kosten in de grondexploitaties zijn verwerkt, maar dat over een periode van meer dan 5 jaar eigenlijk sprake is van twee onzekerheden. De eerste is: zijn de kosten wel geraamd, en de tweede is: zo ja, waar zijn deze ramingen op gebaseerd en wat zegt dat over de kwaliteit en dus over “the cost to complete”.

Grondlevering aan Rijkswaterstaat vanaf depot Lutkemeer
Met Rijkswaterstaat dreigt een juridisch geschil over de levering van grond vanaf depot Lutkemeer. Het OGA kan de afgesproken hoeveelheid grond niet leveren. Op dit moment zijn nog onderhandelingen gaande over de afhandeling. Hierdoor is niet te kwantificeren hoe groot het risico is en wat de omvang van een eventuele aansprakelijkheid zal zijn. Eerste ramingen komen op een bedrag van € 1,5 tot € 3,5 miljoen. Voor de financiële gevolgen is in maart 2010 een Collegebesluit genomen (BD2010-000160 d.d. 9-3-2010) en vervolgens is door de Gemeenteraad een krediet verleend. De uiteindelijke kosten zullen verdeeld worden over de verschillende mogelijke dekkingsbronnen (bestemmingsreserve Noordzeeweg/Westrandweg, voorziening Bodemsanering binnen het Vereveningsfonds of rechtstreeks ten laste van de Algemene Reserve van het Vereveningsfonds).

Erfpacht
Belangrijke risico’s zijn:
Rechtzaken: de gemeente wordt geconfronteerd met een toenemend aantal rechtszaken (met name over hoogte erfpachtcanons en afkoopsommen). Daarnaast neemt de lengte en de complexiteit van de juridische procedures toe. Een aantal langlopende zaken kan bovendien principiële consequenties voor het erfpachtstelsel hebben. De precedentwerking van rechterlijke uitspraken is een reëel risico.
Afwijkingen van regulier erfpachtbeleid: bij uitgifte in erfpacht kunnen soms speciale afspraken worden gemaakt met (toekomstige) erfpachters, die afwijken van regulier erfpachtbeleid. Deze afspraken dienen in de beheerfase bijzondere aandacht te krijgen. Het kan voorkomen dat er geen eenduidig beleid is hoe met deze afspraken om te gaan.
Automatisering: het Erfpachtproces is een gecompliceerd proces waarin gebruik wordt gemaakt van meerdere geautomatiseerde systemen, zoals een contractbeheersingssysteem (Hermes), een eigendomsadministratie (OGAGIS) en een financiële administratie (FIS). De gegevens/dossiers in de verschillende systemen zijn niet automatisch gekoppeld. Hierdoor neemt de kans op fouten toe. OGA heeft, mede via het verbeterproces OGA Financieel Gefundeerd, bijzondere aandacht voor het beheersen van deze processen, de zogenaamde Ketenbeheersing.

Facilitair bedrijf
Door het inkrimpen van de projectenportefeuille bestaat een risico op uitval van vraag naar capaciteit van het facilitair bedrijf van OGA. Het trachten te vergroten van de markt, het verlagen van tarieven en medewerkers op andere taken inzetten, zijn maatregelen die worden ingezet. Hiertoe wordt gewerkt aan beleid ten aanzien van accountmanagement en acquisitie (bijvoorbeeld bij stadsdelen). Hiervoor wordt verwezen naar Hoofdstuk 2.6 Resultaatgebied Stedelijke ontwikkeling**,** "BJP Overig / opzetten accountmanagement en acquisitie”.

Hemboog
Er is een risico op een potentiële schadeclaim van een erfpachter naar aanleiding van de aanleg van de Hemboog. De Gemeente is onlangs in het ongelijk gesteld in de aangespannen procedure rond de te betalen vergoeding van € 3,4 miljoen. Deze kosten zijn medio 2010 betaald en hiervoor was in 2009 al een verplichting opgenomen ten laste van de betreffende gondexploitatie. Er bestaat de mogelijkheid dat via de aangespannen bodemprocedure een deel van de € 3,4 miljoen alsnog kan worden verhaald.

Westermoskee
Ondanks een gerechtelijke uitspraak is op straffe van een dwangsom ad € 3,5 miljoen de bouw van de Westermoskee niet gestart. Recent is in hoger beroep deze dwangsom komen te vervallen. Er is een nieuw vonnis waarbij de ontwikkelaar negen maanden de tijd heeft om met de bouw te star-

ten, wederom op straffe van een dwangsom. De gemeente loopt het risico dat, door het niet starten van de bouw van deze moskee, niet aan een bestuurlijke wens wordt voldaan. De gemeente loopt geen financieel risico over haar investering in de grond t.b.v. de Westermoskee.

3.4.2 Bedrijfsvoering

Technisch beheer concernsystemen van OGA bij DICT
Bij OGA draait een aantal met elkaar verweven grote (concern) systemen zoals Hermes, OGAGIS 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. Vanaf april is er met veel directieaandacht van OGA en DICT projectmatig gewerkt aan het verbeteren van de technische infrastructuur bij OGA. Parallel aan dat verbetertraject zijn er ook initiatieven genomen die moeten leiden tot het verbeteren van de beheerprocessen bij DICT. In 2010 zijn er diverse verbeteringen in de technische infrastructuur aangebracht maar die hebben niet geleid tot de gewenste verbeteringen. Met name de verbeteringen in de performance op het netwerk zijn onvoldoende gerealiseerd. Om een onafhankelijk oordeel te krijgen over de status van de technische infrastructuur is ACAM gevraagd een review uit te voeren. De verwachting is dat de laatste verbeteringen in april 2011 worden opgeleverd. Het traject dat had moeten leiden tot het verbeteren van de beheerprocessen bij DICT is niet voortvarend opgepakt. Als gevolg daarvan is de kwaliteit van de beheerprocessen nog steeds onvoldoende. De verbeteracties die voornamelijk bij DICT liggen, zullen in 2011 verder vorm moeten krijgen.

Voor haar informatievoorziening is OGA sterk afhankelijk van de kwaliteit en service van DICT. DICT is er in 2010 niet in geslaagd om de kwaliteit op een constant en hoger niveau te krijgen. Pas recent is dat breed onderkend en worden nu maatregelen getroffen die tot snellere verbeteringen moeten gaan leiden.
De overweging om de bedrijfskritische OGA applicaties elders te laten hosten is niet meer aan de orde. Wel wordt onderzocht welke taken en verantwoordelijkheden weer door OGA overgenomen kunnen worden.

Stroomuitval
De ervaring van de laatste jaren is dat gemiddeld drie keer per jaar de stroom uitvalt. De systemen van OGA gaan dan weliswaar op gecontroleerde wijze "down", maar moeten vervolgens weer worden opgestart, hetgeen leidt tot capaciteitsverlies. Hiertoe heeft OGA in een eerder stadium onderzoek gedaan naar de aanschaf van een noodstroomvoorziening. Medio 2010 is besloten om de onderliggende business case van een noodstroomvoorziening nogmaals kritisch te bekijken. Rekening houdend met de kans dat OGA getroffen wordt door een volledige stroomuitval, heeft de directie van OGA besloten om de investering in een noodstroomvoorziening niet te doen.

Tenslotte: Het overzicht ‘Resterende risico’s’ (paragraaf 4.17) presenteert de risico’s, die niet binnen de reguliere bedrijfsvoering, inclusief de getroffen voorzieningen, kunnen worden gedekt. Inhoudelijk gaat het bij OGA om risico’s die samenhangen met het uitvoeren van beleid.

3.2 Onderhoud kapitaalgoederen

Permanent Beheer

Doelstelling is panden in permanent beheer in goede staat van onderhoud te brengen en te houden. Voor alle panden zijn meerjaren onderhoudsplannen opgesteld (MOP) die het jaarlijks groot onderhoud aangeven om de kwaliteit te garanderen. Vereiste is wel dat panden renderen. Dit betekent dat er een evenwicht in inkomsten en onderhoudsuitgaven moet zijn. De panden met de kwalificatie `matig` worden afgestoten of zullen middels ingrepen naar `goed` worden gebracht. Bij het onderhoud wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame materialen.

Tijdelijke exploitatie

Bij tijdelijke exploitatie is het de doelstelling dat de panden wind- en waterdicht worden gehouden. Aangezien de panden deel uitmaken van planologische ontwikkelingen is er geen sprake van een MOP. Het onderhoud is dus beperkt. Bij gevaar of calamiteiten wordt ingegrepen.

Panden Food Center

Hiervoor wordt verwezen naar het Hoofdstuk “Facilitair en Bedrijven”onderdeel Food Center.

Beheer derden

Onderhoud is afhankelijk van wat de opdrachtgever aangeeft.

Permanent Beheer	Staat van onderhoud	Beheer derden	Staat van onderhoud
Bornhout 8	redelijk	Amstel 56-58	goed
Droogbak 1C	goed	Amsteldijk 58	goed
Elisabeth Wolffstraat 50	rmatig	Amsteldijk 67/Tolstraat 137	goed/matig
H.J.E. Wenckebachweg 120	redelijk	Broekergouw 22	goed
Heining Broedplaatsen	goed	Galgouw 7	goed
Herengracht 603	goed	Halvemaansteeg 9	redelijk
NES 59-63	goed	Leidsekade 90	redelijk
NES 71	goed	Tolstraat 129	matig
Oostelijke Handelskade 12	matig	Cultuurpanden	
P. Hendrikkade 600	goed	Jodenbreestraat 4-6	goed
Rhoneweg 56	redelijk	Keizersgracht 609-613	goed
Theemsweg 18	matig	Keizerskracht 264	matig
Theemsweg 26-28-30	goed	Kl. Gartmanplantsoen 10	redelijk
VM Stadstimmertuin nrs 4-6 en 91-93	redelijk/goed	Korsjespoortsteeg 20	goed
Wormerveerstraat 15	matig	Lijnbaansgracht 234	goed
Zeeburgerdijk 112	redelijk	Marnixstraat 405	goed
Tijdelijks exploitatie		Marnixstraat 407	goed
De Entree 300	goed	Marnixstraat 409	goed
De Ruyterkade 128	redelijk	Nieuwmarkt 4	redelijk
Dijksgracht	redelijk	Nw. Jonkerstraat 8	goed
Dijksgracht 5	redelijk	Plantage Middenlaan 24	goed
Dijksgracht 6	redelijk	Prins Hendrikkade 142	goed
Frederik Roeskestraat 94a	redelijk	Rozengracht 117	goed
G. Mahlerlaan 3005	redelijk	Weteringschans 6-8	goed
Gaasterlandstraat 5+3	redelijk	Panden Noord Zuidlijn	
Gustav Mahlerlaan 2990	redelijk	1e Jacob van Campenstraat 55	redelijk
K. Ouderkerkerdijk	redelijk	1e Weteringdwarsstraat 68 A-2	matig
Korte Ouderkerkerdijk 45	redelijk	1e Weteringdwarsstraat 68A HS	matig
SLOTERWEG 675	goed	1e weteringdwarsstraat 70	verkocht
Zuidelijke Wandelweg 45/Gaasterlandstraat 7	redelijk	3e Weteringdwarsstraat 44/Vijzelgracht 20	matig
Zuider IJdijk Bunker Nabij nr 24	matig	Daniel Stalpertstraat 68-A	redelijk
Zuiderzeeweg 31	matig	Ferd. Bolstraat 136 & 138, Ceintuurbaan 89	slecht wordt gesloopt
Zuiderzeeweg 4 en 6	redelijk	Ferdinand Bolstraat 14	redelijk
Panden Foodcenter		NES 35	redelijk
FCA Geb 11 / Bedrijfshal A16	goed	Ruyterkade perron 15 cs	redelijk
FCA Geb. 118 / Bedrijfspand R2	slecht	SAENREDAMSTRAAT 66	matig
FCA Geb. 124 / Bedrijfspand P1	matig	SAENREDAMSTRAAT 66 BG	matig
FCA Geb. 128 / Pand O5	redelijk	SAENREDAMSTRAAT 66-1E	matig
FCA Geb. 134.03/134.05 / VM Bakkerij C/E	redelijk	SAENREDAMSTRAAT 66-3	matig
FCA Geb. 134.04 / VM Bakkerij D	redelijk	Vijzelgracht 10 2e verdieping	redelijk
FCA Geb. 141 / J van Galenstr 20-22 (winkelruimte)	redelijk	Vijzelgracht 22	redelijk
FCA Geb. 142 / J van Galenstraat 16-18 (vm ING)	goed	Vijzelgracht 4, 6 en 8	verkocht
FCA Geb. 143 / J van Galenstr 12-14 (VM Entreegeb)	matig	Task Force Panden	
FCA Geb. 170 / Groente- en fruithal	zeer slecht	Cruquiusweg 5	redelijk
FCA Geb. 79 / Koelhuis	redelijk		
FCA Geb. 80 / Koelhuis	redelijk		
FCA Geb. 92/ Portiersloge achterz. Ingng Zeebergw.	goed		
FCA Geb. 96 / Loods V11	redelijk		
FCA kantoor - toegangsprt/loge J v Galenstr 4-II	goed		

Format Onderhoud kapitaalgoederen

Onderstaande kosten hebben betrekking op de kapitaalgoederen (permanent beheer en tijdelijke exploitatie) in bezit van OGA.

Categorie	Rekening 2009	Begroting 2010	Rekening 2010
Wegen			
Bruggen			
Sluizen en oevers			
Tunnels			
Kades/steigers			
Riolering			
Water			
Groen			
Gebouwen	850	1.244	677
Materieel			
Verkeersregelinstallaties			
Openbare verlichting			
Infrastructuur metro/tram			
Installaties, machines en apparaten	159	43	196

3.3 Toelichting gemeentelijk grondbeleid

Algemene uitgangspunten

Amsterdam voert tot op heden een actief grondbeleid. Dat wil zeggen dat de gemeente actief locaties (her)ontwikkelt (voor o.a. woningen, kantoren) om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling te bewerkstelligen. De uitgifte in erfpacht van bouwrijpe grond en het beheer van uitgegeven erfpachtrechten behoren tot de kerntaken van OGA Gemeente Amsterdam. Het bepalen van grondprijzen is voor beide taken van essentieel belang. De grondprijzen moeten de gewenste ontwikkeling mogelijk maken en bijdragen aan een stabiele ontwikkeling van de vastgoedmarkt. De hoogte van de grondprijzen en de omvang van de grondproductie zijn bepalend voor de te genereren opbrengsten in de plangebieden en (dus) voor de dekking van investeringen in de stad.

Amsterdam hanteert een residueel grondprijsbeleid. Dit houdt in dat de marktconforme nieuwbouwwaarde (verkoopprijs of beleggingswaarde) van het vastgoed wordt verminderd met de bouwkosten en de bijkomende kosten van de beoogde bebouwing (inclusief opslag voor rendement). Het verschil (residu) is de waarde die aan de grond wordt toegeschreven. Amsterdam hanteert hierbij de genormeerd residuele methode, waarbij voor een te (her)ontwikkelen locatie per functie marktconforme commerciële waarden worden bepaald en waarbij de gemiddelde bouwkosten en bijkomende kosten gebaseerd zijn op een aantal referentieprojecten. Voor enkele functies, bijvoorbeeld sociaal maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige bedrijfsruimten binnen woonmilieus, gelden standaard (lage) grondprijzen, die in de gehele stad gelijk zijn.

In de gemeente Amsterdam zijn het grond- en grondprijsbeleid centraal stedelijke taken, die door OGA worden vormgegeven. In de Grondprijzenbrief 2010 zijn de hoofdlijnen van de grondprijsbepaling voor de belangrijkste ruimtelijke functies in Amsterdam (wonen, werken, recreëren, et cetera) beschreven. In de eveneens jaarlijks te actualiseren Handleiding Grondprijsbepaling worden de grondprijzen per locatie gegeven, alsmede spelregels voor de toepassing van het grondprijsbeleid. De (residuele) grondprijzen voor de verschillende functies en locaties vormen de basis voor de grondprijs waarover in concrete projecten wordt onderhandeld. Deze grondprijzen zijn daarom niet openbaar. In de openbare Grondprijzenbrief is per functie op hoofdlijnen de bandbreedte van de grondprijzen opgenomen.

De Grote Vereenvoudiging

Sinds 2006 is een aantal werkwijzen van kracht waartoe in het proces De Grote Vereenvoudiging is besloten. Dit betreft onder meer het hanteren van bouwenveloppen, selectie van marktpartijen en spelregels bij het voeren van onderhandelingen. Doel van De Grote Vereenvoudiging was om te komen tot verhoging van de woningproductie, het versnellen en vereenvoudigen van het gemeentelijke planvormingsproces en tot kostenbeheersing. Bestuurlijk is toegezegd om De Grote Vereenvoudiging te evalueren. De evaluatie wordt in 2011 gemaakt. Het instrument ‘de bouwportemonnee’ is inmiddels geëvalueerd en heeft geleid tot een ambtelijk voorstel hoe om te gaan met tussentijdse wijzigingen in ruimtelijke plannen en de daaruit volgende wijzigingen in de actieve grondexploitatie en het saldo daarvan: Het taakstellend Saldo. Eventuele invoering van dit instrumentarium is mede afhankelijk van de uitkomsten van de adviezen van de commissie Wijntjes. Deze commissie (officieel genaamd “Commissie nieuw planeconomisch stelsel voor de ruimtelijke plannen”) heeft als opdracht te rapporteren over systeemaanpassingen in het Vereveningsfonds teneinde betrouwbare informatie te leveren, hoe te komen tot een minder conjunctuurgevoelig Vereveningsfonds en hoe te komen tot verbetering en versterking van risicobeheersing.

Transformatie

Voorheen lag de nadruk voor de ruimtelijke sector op de uitbreidingslocaties. Behalve op IJburg zijn de mogelijkheden hiervoor zeer beperkt. Daarom werkt de gemeente steeds meer aan transformatie van verouderde gebieden. De gemeente heeft hierbij drie prioriteiten:

- stedelijke vernieuwing in naoorlogse wijken (m.n. Parkstad);
- bedrijfsgebieden;
- leegstaande kantoren.

Om de aantrekkelijkheid, de leefbaarheid, de sociale samenstelling en het grondgebruik in naoorlogse wijken met veel corporatiebezit te verbeteren, werkt de gemeente aan herstructurering en

functiemenging in wijken die op achterstand dreigen te komen. De vernieuwing van de Bijlmermeer is reeds vergevorderd.

Momenteel ligt de nadruk bij de reconstructie van de Westelijke Tuinsteden (*Parkstad*). Daarnaast zal stadsvernieuwing plaatsvinden in delen van stadsdeel Noord. De gemeente is met de betrokken corporaties in de Westelijke Tuinsteden de Raamovereenkomst Parkstad overeengekomen. De gemeente draagt hieraan financieel bij via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting.

Diverse bedrijfsgebieden uit de jaren ’60, ’70 en ’80 worden relatief extensief gebruikt en komen aan het einde van hun economische levensduur. Dit is vooral het geval in het gebied tussen het Amstelstation en de Amsterdam Arena en in delen van Amsterdam Noord. Om een negatieve spiraal van leegstand, veroudering en een negatief imago te voorkomen, zijn investeringen nodig door zowel gemeente, als erfpachters.

Vroeger lagen deze gebieden perifeer ten opzichte van de stad, maar inmiddels zijn de potenties van deze gebieden toegenomen. De gemeente streeft voor delen hiervan naar transformatie tot een gemengd stedelijk milieu (wonen, werken en recreëren), waarbij optimaal gebruik wordt gemaakt van de ligging aan de Amstel, dan wel het IJ. Voor andere delen in deze gebieden streeft de gemeente naar een hoogwaardiger en intensiever grondgebruik, waarbij de ruimtevraag van kennisintensieve en creatieve bedrijfstakken optimaal wordt gefaciliteerd.

Aan de herontwikkeling van bedrijfsgebieden werkt OGA in regionaal verband samen met Haven Amsterdam, de Schiphol Area Development Company (SADC) en de Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Noordzeekanaalgebied (RON). Daarnaast levert OGA de kwartiermaker voor het in 2010 opgerichte pilotbureau Herstructurering Bedrijventerrein Metropool Regio Amsterdam. De aanpak van bedrijventerreinen moet bijdragen aan een economisch sterk Nederland.

Er is een structureel overaanbod op de kantorenmarkt. In het bijzonder incourante, verouderde kantoren staan langdurig leeg. Uit onderzoek is gebleken dat het overaanbod structureel is en dat er weinig vraag is naar deze kantoorpanden. Tegelijkertijd is begin 2010 de conclusie getrokken dat de al jaren in beeld zijnde boeggolf aan woningbouwplannen zodanig groot is (geworden) dat deze tot onaanvaardbare financiële risico’s in de ruimtelijke planvorming voor de gemeente leidt. Op dit moment wordt druk gewerkt aan programmatische kaders voor alle relevante vastgoedsegmenten, op grond waarvan nieuwe, maar ook bestaande planinitiatieven, wel tot de geprognosticeerde planuitvoering en bijbehorende grondopbrengsten voor de gemeente gaan leiden. Dit zal leiden tot het schrappen van kantoorprogramma uit een fors aantal plannen en tot het in de tijd naar achteren faseren van een fors aantal woningbouwplannen. Hiermee wordt in elk geval voor een groot deel het financiële risico in de planvorming beperkt.

Om transformatie van leegstaande kantoren naar andere functies (waaronder wonen, broedplaatsen en horeca) te bevorderen, heeft de gemeente gedurende de Programakkoordperiode 2006-2010 de kantorenloods aangesteld. Deze functie is in de nieuwe akkoordperiode vooralsnog gecontinueerd. De taak van de kantorenloods is transformatie naar andere functies te faciliteren en stimuleren (maar niet te subsidiëren); dit gaat ondermeer gepaard met nauwe samenwerking met onder andere de stadsloods, de bedrijvenloods en de hotelloods.

Ook is er in 2010, binnen OGA een transformatieteam in het leven geroepen. Dit zogenaamde T-team stimuleert en faciliteert de stadsbrede transformatieopgave door middel van het opstellen en laten vaststellen van een helder financieel beleidskader voor de uitvoering daarvan, het ontwikkelen van instrumenten om de (actieve) rol van private partijen in het transformatieproces te vergroten en af te dwingen en formuleren van een proceskader voor de gemeentelijke rol in het proces van transformatie.

3.4 Verbonden partijen

Met onderstaand overzicht wordt inzicht geboden in de wijze waarop het publieke belang met behulp van rechtspersonen door OGA wordt behartigd, welke resultaten worden voorzien in 2010 en welke risico’s de gemeente loopt door de relatie met de verbonden partij.

Naam VP Bedragen x € 1	Rechts-vorm	Vesti-gings-plaats	Publiek belang behartigd met VP	Wijze van behartiging*	Hoogte financiële relatie in 2010**	Te bereiken beleidsre-sultaten met VP in 2010	Verwacht dividend in 2010	Boekjaar van meest recente vastge-stelde jaarre-kening	Boekjaar van laatste bij KvK gedepo-neerde jaarreke-ning	Gemeentelijke risico's vanwege de relatie met de VP	Wijzigingen in 2010 mbt tot VP
Amsterdam Participatie Glasvezelnet Holding	BV	Amsterdam	Amsterdam aan het Glasvezelnet (1e fase 40.000 aansluitingen)	100% vertegen-woordiging	Direct aandelenkapitaal € 18.152 + € 6.000.000	Uitrol glasvezel net in Amsterdam: ultimo 2012 30% van de adressen aangesloten	n.v.t.	2009	2009	Laag	Verandering in de structuur van de onderliggende BV's
Gemeenschappelijk Glas Amsterdam (voorheen Participatie AGC)	BV	Amsterdam	Amsterdam aan het Glasvezelnet (1e fase 40.000 aansluitingen)	50% via Amsterdam Participatie Glasvezelnet Holding en vertegenwoordiging	Direct aandelenkapitaal € 18.000; Indirect via Amsterdam Participatie Glasvezelholding € 6.000.000 miljoen		n.v.t.	2009	2009	Laag	Verandering in de naamgeving en in de deelneming van de gemeente Amsterdam van 100% in 50%
Glasvezelnet Amsterdam Beherend Vennoot is vervallen, is opgegaan in Glasvezelnet BV											Vervallen
Glasvezelnet Amsterdam	BV	Amsterdam	Amsterdam aan het Glasvezelnet (1e fase 40.000 aansluitingen)	15% via Gemeenschappelijk Glas Amsterdam BV	Indirect via de GGA BV € 6.000.000		n.v.t.	2009	2009	midden	Verandering van CV in BV. En de deelneming is vermindert van 33% in 15%. Verantwoording vindt plaats door DRO
Stichting Prioriteit Glasvezelnet Amsterdam	Stichting	Amsterdam	Garantie open glasvezelnetwerk	Vertegenwoordiging: M. van der Vlis	€ 0		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t	Geen	Bezit prioriteits-aandeel in Amsterdam Beherend Vennoot BV
Scheepsexploitatie-maatschappij BAVO	NV	Amsterdam	Sanering Volgermeerpolder	99,7% voeren directie (door ambtenaar OGA)	Omzet circa € 35.000	Beheer onroerend goed	€ 0	2009	2009	Laag	Geen
Maatschappij tot exploitatie v/h Hotel & Café Hollandais	NV	Amsterdam	Huisvesting podiumkunsten (Kleine Komedie en Bellevue)	100% voeren directie (door ambtenaar OGA)	Omzet circa € 600.000; Boekwaarde € 1.200.000 (bij Concern)	Beheer onroerend goed	€ 0	2008	2008	Laag	Geen
Brasa	Stichting	Amsterdam	Samenwerking Project Volkshuisvesting in Suriname.	Ter beschikking stellen van expertise en tot stand brengen van geldlening	jaarlijkse bijdrage € 40.000	Advisering aan zuster Stichting Sekrepatu in Suriname	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t	Geen	Geen
Amsterdam participatie Lutkemeer BV	BV	Amsterdam	Beperking aansprakelijkheid als financier van de werkmaatschappij Lutkemeer III	100%	€18.000 + een verstrekte lening van € pm	Start van de ontwikkeling van Lutkemeer III	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Laag	B&W besluit is genomen, de BV moet nog worden opgericht

3.5 Bedrijfsvoering

Inleiding

In deze jaarrekening komt op verschillende plaatsen de bedrijfsvoering aan de orde: bij specifieke onderwerpen, in de verschillende financiële bijlagen en bij de resultaatafspraken directeur OGA. Dit betekent dat voor dit onderdeel resteert constateringen Acam en verbeteracties als gevolg daarvan.

Aansluitend komen de informatievragen van het College op het gebied van bedrijfsvoering aan de orde die niet in een van de andere paragrafen van deze jaarrekening worden beantwoord.
Dit hoofdstuk wordt afgesloten met de stand van zaken en ontwikkelingen binnen de reguliere bedrijfsvoering van het OGA.

3.5.1 Constateringen ACAM en verbeteracties als gevolg daarvan

Onderwerp in accountantsverslag	Bevinding ACAM	Ondernomen acties OGA
Vereveningsfonds (VEF)	Omvangrijk tekort VEF	• 2 In eigen beheer uitgevoerde projectenschouwen, ter verkrijging van een geactualiseerd inzicht in aard, omvang en samenstelling van de vastgoedportefeuille en in de verschillende financiële compartimenten • Instellen van een (aangescherpte) beheersmaatregel grondexploitaties • Optimaliseren en intensiveren van risicoanalyses • Diverse externe onderzoeken: werking VEF, proceskosten, second opinion onderzoek 10 grondexploitaties, commissie Wijntjes • Betere aansluiting plancyclus op de dienstbrede P&C – cyclus • Introductie nieuw product, n.l. het EindejaarsRAG, in plaats van het HerfstRAG • Aanscherping monitoring voortgang verbeteracties VEF, via: wekelijkse afstemmingen met ACAM en de Bestuursdienst, wekelijks technisch voortgangsoverleg tussen de financiële functie en de fondsbeheerders, tweewekelijks strategieoverleg strategisch fondsbeheer, strategisch overleg commissie Wijntjes • Uitvoering geven aan de nota “Meer Ruimte Winnen”
Presentatiefouten transitoria	Verkeerd gepresenteerde posten op de balans	• De Structuurmodule binnen de financiële applicatie waarborgt de juiste rubricering van grootboekrekeningen onder de juiste balansposten. Afstemming tussen Controlling & Advies en de Financiële Administratie heeft eind 2010 tot het corrigeren van onjuist gerubriceerde boekingen geleid ten behoeve van de jaarrekening.
Grondbank	Onvoldoende beheersmaatregelen voor vaststelling volledigheid opbrengsten grondtransacties	• Opstellen en uitvoeren IC – plan BoGro, met nadruk op het aansluiten van de project- op de financiële administratie (zichtbaar maken van de geld-goederenbeweging). Werkzaamheden begonnen, controleplan in voorjaar 2011 gereed
BTW / BCF	Aangiftes en declaraties oude jaren	• Suppletieaangiftes oude jaren 2004 en 2005 opgestuurd richting Belastingdienst • Suppletieaangiftes 2006, 2007 en 2008 ultimo maart 2011 gereed • Project Fiscaal in Control, uitgevoerd in samenwerking met de Dienst Gemeentebelastingen, ten behoeve van het fiscaal in control komen, rapportage gereed, implementatie van aanbevelingen lopend proces
Erfpachtproces	• Centralisatie • Ketenbeheersing	• Controleplan BE opgesteld en in MT BE vastgesteld in september 2010 • In de periode september – november 2010 in een aantal (6) gesprekken tussen de VIC – functie en BE de (kwaliteit van de) uitvoering getoetst en de wijze van documentatie en verslaglegging • Geconstateerde mogelijke verbeterpunten besproken met BE • Werking AO’s getoetst, aanpassingen n.a.v. controlebevindingen is continu proces • Rapportage aan het DT OGA middels de periodieke rapportages Business Control • Interne positioneringdiscussie sectie Vastgoedregistratie maart 2011 afgerond, tevens uitsluitsel over benoeming 1 proceseigenaar
Huuropbrengsten V&B	Onvoldoende beheersingsmaatregelen voor vaststelling volledigheid huuropbrengsten	• Controleplan V&B in voorjaar 2011 gereed • Gedeeltelijke, handmatige aansluiting OGAGIS – Horizon – FIS gerealiseerd, wegens ICT – problemen geen geautomatiseerde aansluiting • Nieuwe AO – procedure V&B vastgesteld en getoetst, actualisering AO is doorlopend proces • Nieuw beheerssysteem geïnstalleerd (Horizon) en grotendeels gevuld; op onderdelen aanpassingen doorgevoerd om de performance te verbeteren

Werken in opdracht (WIO)	Offerteproces	• WIO-dienstverlening aan Projectbureaus: wekelijkse, rechtstreekse boeking van de uren (na akkoord) ten laste van het Projectbureau • WIO-dienstverlening aan diensten, stadsdelen en andere gemeentes: verbeterde monitoring stand van de offerte via ontwikkelde maatwerkoverzichten • Versterkte controle op de naleving van WIO-richtlijnen
Europese aanbestedingen	Onvoldoende interne beheersing bij inhuur externen, betere beheersing aanbestedingsproces	• Nieuwe procesbeschrijving Inkoop & Aanbesteden Diensten en Leveringen • Verplichte adviesaanvraag bij een inkoopbehoefte van > € 50.000 aan diensten en leveringen • Vastleggen van de inkoopbehoefte in een functionele beschrijving van te leveren product of dienst • Actievere rol van de controller aan de voorkant van het inkoop- en aanbestedingsproces bij o.a. het bepalen van de raming van de opdrachtwaarde • Werken met sjablonen (adviesformulieren, checklists) ter verkleining van het risico van onrechtmatig handelen • Ontwikkeling van een aparte OGAnet-pagina Inkoop & Aanbesteden, waarin alle producten aangaande het inkoop- en aanbestedingsproces zijn opgenomen • Verzorgen van een interne praktijkcursus Aanbesteden • Intensievere samenwerking tussen CWD en de VIC – functie bij controle op de naleving van de aanbestedingsvoorschriften
Risico's van niet financiële handdelingen en beslissingen	Risicomanagement bij OGA in opbouw	Risicoanalyse wordt centraal opgepakt en gemonitord. • Binnen de projectbureaus: evaluatie van de systematiek bij grondexploitaties, waarbij elk najaar een volwaardige risicoanalyse wordt uitgevoerd, met voorstellen tot te treffen beheersingsmaatregelen • Binnen andere aandachtsgebieden risicoanalyses uitgevoerd op: erfpachtproces, informatiebeveiliging (i.s.m. Cap Gemini)

3.5.2 Informatie en communicatietechnologie

Relatie Dienst ICT (DICT)
In de begroting 2010 is een bedrag van € 1,2 miljoen opgenomen voor applicatiehosting bij de dienst ICT (DICT). Dit bedrag is het resultaat van in 2009 gevoerd overleg met DICT over de hoogte van de kosten van het serverbeheer. Omdat DICT tijdens het opstellen van de actualisatie 2010/ begroting 2011 nog bezig was met het opstellen van kostprijsberekeningen, was toen niet exact bekend wat de uiteindelijke omvang zou zijn van de betreffende bedragen. De door het OGA opgenomen post van € 1,2 miljoen is, samen met de post voor technisch applicatiebeheer, afdoende gebleken voor wat DICT in rekening brengt voor applicatiehosting.

Het project Phoenix is in 2010 voortgekomen uit een crisissituatie bij OGA; in een relatief korte tijd hebben zich grote verstoringen voorgedaan in de informatievoorzieningen. De oorzaak van die verstoringen lag in een instabiele technische infrastructuur. Die instabiliteit is ontstaan door veel achterstallig onderhoud.
Het project Phoenix bestaat feitelijk uit twee projecten. Het eerste project bestaat uit het op orde krijgen van de technische infrastructuur en het tweede uit het beheersmatig borgen van de verbeterde technische infrastructuur. Inmiddels is vooral op het gebied van het verbeteren van de technische infrastructuur grote voortgang geboekt. Desondanks is het project Phoenix in 2010 niet geheel afgerond. In nauw overleg met de DICT is in 2011 nog een capaciteitsinzet van DICT nodig van naar schatting 1.000 uur.
De instabiele infrastructuur was voor OGA en DICT reden de ontwikkeling van een aantal andere projecten te faseren.

Het nieuwe werken (HNW)
In 2010 is een specifiek traject in gang gezet gericht op Het Nieuwe Werken. In de nabije toekomst zullen medewerkers veel minder dan nu gebruik maken van een vaste werkplek, maar tijd- en plaatsonafhankelijk werken. Het zwaartepunt van dit werken zit vooral in organisatorische aspecten (van managementaansturing en beoordelingstechnieken, tot afspraken rond samenwerken), maar kent ook een aantal randvoorwaardelijke ICT-eisen die in 2011 verder ontwikkeld moeten worden: Telewerkfaciliteiten, ondersteuning van flexwerkplekken, mobiele apparatuur, bereikbaarheid etc..
De ontwikkelingen worden opgepakt in samenwerking met de partners in de OntwikkelingsAlliantie en is als zodanig ook opgenomen in het realisatieplan ICT. In 2010 is de verbouwing van de 5^{e} etage van het OGA tot Flexwerkomgeving gerealiseerd, waarbij de technische aspecten van het nieuwe werken een bijdrage leveren aan een andere doelstelling, namelijk de reductie van het aantal vierkante meters kantoorruimte. Het project Basis ICT nieuwe stijl is een belangrijke voorwaarde voor HNW. Nu de invoering van de Basis-ICT is uitgesteld, gaat OGA op zoek naar alternatieven om het flex- en thuiswerken al in de loop van 2011 mogelijk te maken.

Basis ICT
Hoewel eerder in samenspraak met de DICT is besloten om de Basis-ICT versneld in te voeren bij het OGA, is er op dat vlak onvoldoende voortgang geboekt. De beslissing van het DICT, om een evaluatiemoment te plannen na een beperkt aantal Basis-ICT-implementaties bij andere diensten is begrijpelijk, maar heeft vervelende consequenties voor het OGA.
De nadrukkelijke wens van het OGA om het aantal vierkante meters kantoorruimte te beperken, kan alleen als Het Nieuwe Werken wordt geïntroduceerd en die introductie moet gepaard gaan met het goed faciliteren van het thuiswerken. Het faciliteren van thuiswerken is weer een onderdeel van de Basis ICT. De start van de implementatie van Basis ICT nieuwe stijl is inmiddels uitgesteld tot 2012. De planning is onvoldoende hard. Omdat in de loop van 2011 het thuiswerken gefaciliteerd moet worden heeft OGA eind 2010 het initiatief genomen om naar alternatieve oplossingen te zoeken. Eén alternatief wordt thans in samenwerking met DICT uitgewerkt. (Zie ook risicoparagraaf 3.4.2)

Planex
Het Grondexploitatie- en Planning Systeem (GEPS) wordt vervangen door het nieuwe systeem Planex. Door de problematiek rond het Vereveningsfonds, de projectenschouwen en de daarvoor benodigde capaciteit is de implementatie van dit nieuwe systeem verplaatst naar februari 2011. Vrij

snel na de implementatie wordt het vervolg van het programma Betere Informatie Grondexploitaties opgepakt.

Docwerker
Vanaf oktober 2010 is het archiveringsyteem Docwerker gefaseerd geïmplementeerd in het OGA en de Projectbureaus, waarbij de laatste gebruikersgroep in februari 2011 is voorzien. Het project kende de nodige problemen met als gevolg dat de zomermaanden 2010 zijn gebruikt om de planning van dit project – op basis van een audit – grondig te herzien. Ook de moeizame samenwerking met de verschillende leveranciers was een belangrijk aspect om de planning aan te passen. Als gevolg van de herziening is het gelukt om strak te sturen op de benodigde opleveringen; echter wel met als gevolg langere doorlooptijden en hogere kosten dan oorspronkelijk voorzien.

OGAGIS
Met de verdere ontwikkeling van OGAGIS verbetert de aansluiting van de OGA-systemen en processen op de Basisregistraties. In najaar 2010 is de aansluiting van OGAGIS op de nieuwe distributiefunctie van de basisregistraties gerealiseerd. De basisregistraties kunnen nu een koppeling tussen pand en adres leveren.
In 2011 moet deze aansluiting en kwaliteitsverbetering van de vastgoedinformatie doorgevoerd worden naar de afzonderlijke beheerssystemen, zodat ook de informatie in het panden- en vastgoedbeheersysteem (Horizon) en het systeem voor erfpachtbeheer (Hermes) overeenkomt met de adresgegevens in OGAGIS.

ICT samenwerkingsverbanden
Vanuit het OGA is in 2010 veel capaciteit gestoken in de ontwikkelingen voortvloeiend uit het nieuwe ICT-stelsel. Binnen de Ontwikkelingsalliantie zijn de rollen clusterarchitect, beveiligingscoördinator en portfoliomanager ingevuld vanuit het OGA. Daarnaast is een actieve bijdrage geleverd aan het Realisatieplan (collegestukken 8 februari 2011)
Het OGA heeft naast een actieve rol gespeeld te hebben bij de ontwikkelingen rond het stedelijk vastgoedsysteem ook in 2010 veel tijd geïnvesteerd in de opzet van het stedelijk ICT-portfoliomanagement; dé randvoorwaarde om te komen tot beheersbare ICT-ontwikkelingen binnen het Concern Amsterdam.

3.5.3 Ontwikkelingen in de formatie

De formatie is in 2010 in vergelijking met 2009 gedaald van 430 naar 407 fte. Het opheffen van de afdeling Procesbegeleiding Bewoners heeft een daling van 14 fte veroorzaakt. De resterende daling van 9 fte is verdeeld over de hele organisatie, doordat OGA geanticipeerd heeft op de stevige Heroverwegingen door vrijvallende vacatures zeer terughoudend op te vullen. Dit heeft in 2010 al geleid tot een lagere bezetting dan formatie.

3.5.4 Ontwikkelingen Externe inhuur

In bijlage 4.10 is de rapportage met betrekking tot externe inhuur opgenomen. De belangrijkste conclusies worden in deze paragraaf besproken.

In 2010 is door OGA, exclusief de Projectdirecties, voor € 3,7 miljoen aan externe inhuur besteed. Dit is 13,3% van de loonsom, waarmee OGA vrijwel aan de norm van maximaal 13% voldoet. Dit is ten opzichte van 2009 een daling van 26% (toen € 5 miljoen is besteed aan externe inhuur).
Het merendeel van de inhuur (47%) heeft betrekking op niet reguliere beleidsexpertise; i.c. inhuur ten behoeve van specifiek geformuleerde beleidsontwikkeling. Daarnaast heeft 36% betrekking op ondersteunende inhuur, met name op gebieden als automatisering en (mede) hiervan afgeleide aanpassingen aan de inrichting van de financiële administratie (rekeningschema).

In de jaarrekening van het OGA wordt ook de externe inhuur van de Projectdirecties verantwoord. De externe inhuur van de Projectdirecties maakt ongeveer 1/3 uit van de totale uitgaven aan externe inhuur.
De salariskosten van de medewerkers binnen de Projectdirecties maken geen onderdeel uit van de loonsom van OGA. Daarom worden de kosten van externe inhuur van de Projectdirecties niet betrokken bij de vergelijking met de gemeentelijke norm van 13%.
Onderstaande tabel toont de cijfers inclusief de projectdirecties en, ter vergelijking, de cijfers uit de jaarrekening 2009.

Kosten externe inhuur 2010		bedragen in € x 1.000		
	Rekening 2010	2010 In %	Rekening 2009	Daling t.ov. 2009
Ontwikkelingsbedrijf	3.724	63%	5.009	26%
Projectdirecties	2.171	37%	3.378	36%
Totaal in rekening OGA	**5.895**	**100%**	**8.387**	**30%**

Dit overzicht laat zien dat in 2010 door zowel het OGA, als de Projectdirecties substantieel minder kosten zijn besteed aan externe inhuur. De daling bij de Projectdirecties is 36% , bij OGA als gezegd 26% en de totale daling van het OGA en Directies samen komt uit op bijna 30%.

3.5.5 Uitvoering motie directies naar de werkvloer

Sjabloon 'directies naar de werkvloer'	Dienst:OGA
Vragen	Antwoorden
1. Welke afspraken heeft u voor 2010 gemaakt met de Ondernemingsraad van uw dienst met betrekking tot het aantal dagen dat u teruggaat naar de werkvloer?	De motie is in overleg met de Ondernemingsraad opgevat als een intensivering van de contacten met de werkvloer, in de vorm van gesprekken en (werk)bezoeken. In 2010 is gekozen voor een inzet vanuit het hele directieteam, met uitzondering van de adjunct-directeur Financiën en Bedrijfsvoering omdat zij in 2010 prioriteit heeft gegeven aan het zo genoemde "speeddaten" in het kader van haar inwerkprogramma.
2. Welke afspraken heeft u voor 2010 gemaakt met de Ondernemingsraad van uw dienst met betrekking tot de te verrichten werkzaamheden tijdens deze dagen?	Er is met de Ondernemingsraad het volgende afgesproken voor de directeur: • een regelmatig inloopspreekuur; • periodieke personeelsbijeenkomsten; • regelmatige bijeenkomsten met nieuwe medewerkers; • een aantal lunchbijeenkomsten met een dwarsdoorsnede uit de organisatie; • incidentele bezoeken aan werkoverleggen of werkbezoeken op locatie. voor de adjunct-directeur Projecten: • een bezoek aan het Food Center en het team marktmeesters; • enkele excursies naar projecten, samen met de betrokken medewerkers van het OGA. voor de adjunct-directeur Programma en Regie: • een dagdeel aan de telefoon zitten bij Bureau Erfpacht.
3. In hoeverre bent u deze afspraken in 2010 nagekomen?	Bovenstaande afspraken zijn in 2010 grotendeels nagekomen en heeft geresulteerd in: • wekelijks een inloopspreekuur van ca. een uur, dat open staat voor alle medewerkers; • tenminste een keer per maand een grote personeelsbijeenkomst voor alle medewerkers van het OGA, vaak gecombineerd met een bedrijfsborrel; • een aantal keren per jaar een bijeenkomst van ca. 45 minuten met alle medewerkers die in de voorafgaande maand bij het OGA in dienst zijn gekomen (als onderdeel van het introductieprogramma bij het OGA); medewerkers worden hiervoor persoonlijk uitgenodigd; • gemiddeld een keer per twee maanden een lunchbijeenkomst met een dwarsdoorsnede uit de organisatie; medewerkers worden hiervoor persoonlijk uitgenodigd; • incidenteel een bezoek aan een werkoverleg, meestal naar aanleiding van een bijzondere

	situatie of een werkbezoek op locatie; • het Food Center en het team marktmeesters zijn bezocht door de adjunct-directeur Projecten en zij heeft een aantal excursies gedaan naar projecten van het OGA; • het voornemen om een dagdeel aan de telefoon te zitten bij Bureau Erfpacht is in 2010 door de actuele ontwikkelingen (Vereveningsfonds) niet uitgevoerd door de adjunct-directeur Programma en Regie

3.5.6 Resterende gemeentelijke doelstellingen

De gemeentelijke doelstellingen bedrijfsvoering zijn afgestemd met de gemeentesecretaris en daar waar van toepassing opgenomen in de verantwoordingstabel resultaatafspraken directeur (separaat bijgevoegd en tevens opgenomen in 5.9). Niet in de resultaatafspraken opgenomen, maar wel in de begroting 2010 is onderstaande doelstelling op het punt van stages.

Doelstelling 2010	Stand van zaken
Voldoen (bij het opstellen van de begroting) aan de normen van de bestuurlijk vastgestelde aandachtspunten op het punt van stages	OGA voldoet bijna aan de normen van 1 stageplaats per 50 fte, waarvan 1 op MBO niveau en continueert het bestaande beleid in deze. Aan de norm van (V)MBO wordt voldaan, de norm voor HBO is niet geheel gerealiseerd.

3.5.7 Bedrijfsvoeringaspecten

In 2010 heeft het OGA prestatie-indicatoren geformuleerd op een aantal relevante bedrijfsprocessen, met als doel het presterend vermogen van het OGA te vergroten, transparant te zijn in de wijze waarop middelen zijn besteed en waar noodzakelijk ongewenste ontwikkelingen te kunnen bijsturen. In deze paragraaf wordt ingegaan op een aantal bedrijfsprocessen, welke onderdeel zijn van de maandelijkse stuurinformatie, zoals:

- het houden van risicoanalyses;
- interne controle (verankering in de bedrijfsprocessen);
- kwaliteit bestuurlijke producties;
- productiviteit;
- ziekteverzuim;
- doorlooptijdfacturen.

De stuurinformatie (en onderdeel van de maandrapportages) met betrekking tot de specifieke producten is opgenomen in deel 2 van deze jaarrekening. Onderstaande stuurinformatie dient in samenhang met de toelichting op de producten zoals opgenomen in deel 2 te worden beoordeeld.

Het houden van risicoanalyses

Bij de rekening 2009 heeft het OGA aangegeven te streven naar een “brede uitrol en borging naar de bedrijfsvoering en andere primaire processen” (p.116 Rekening 2009).In de maandelijkse stuurinformatie is de begin 2010 gemaakte planning van risicoanalyses met behulp van een onderstaande kalender gevolgd.
In de BC-rapportages wordt het houden van risicoanalyses met behulp van onderstaande kalender gevolgd.

Risicomanagement binnen het primaire proces

Aandachtsgebied	Onderwerp	Datum voorbereiding	Datum analyse	Datum beheersmaatregelen	Stand van zaken
Grondexploitaties en Fondsen	Risicoanalyse grondexploitaties, projectspecifiek en generiek t.b.v. EindejaarsRAG en Jaarrekening	15-09-2010 ●	15-10-2010 ●	1-12-2011 ●	Volgens de plancyclus wordt elk najaar een volwaardige risicoanalyse gehouden. Conform de Circulaire EindejaarsRAG 2010 zijn de analysegegevens op 1 december 2010 beschikbaar gesteld, inclusief beheersmaatregelen.
Erfpacht	Risicoanalyse Erfpachtproces	30-06-2010 ●	31-07-2010 ●	31-08-2010 ●	In augustus zijn twee risicoanalyse sessies gehouden met medewerkers BE onder bege-

					leiding van een procesbegeleider van FB. Risico's zijn geïnventariseerd en beheersmaatregelen geformuleerd. De rapportage is besproken met het hoofd BE en vastgesteld in het MT van BE. Het Management van BE heeft een actieplan gemaakt om risico's te verkleinen dan wel te beheersen.
Verwerving en Beheer	Risicoanalyse op het werkproces vastgoedbeheer	Najaar 2010			Voorbereiding: V&B i.s.m. I&A en VIC. Uitgesteld tot 2011. Eerst wordt prioriteit gegeven aan het implementeren van het nieuwe vastgoedbeheerssysteem.

Risicomanagement binnen de bedrijfsvoering

Aandachtsgebied	Onderwerp	Datum voorbereiding	Datum analyse	Datum beheersmaatregelen	Betrokkenen
Huisvesting	Risicoanalyse in het kander van toegankelijkheid van OA-gebouwen voor alle OA-medewerkers met een gemeenschappelijk systeem.	15-07-2010	15-09-2010	15-09-2010	Voorbereiding: I&A, informatiebeveiliging, CAP Gemini. De analyse is in september gehouden. OGA is samen met de ontwikkelingsalliantie bezig het beheer van het gemeenschappelijks systeem te verbeteren.

3.5.8 Decentrale Interne Controle

Het streven is om de (verbijzonderde) Interne Controle (VIC) duurzaam in de bedrijfsprocessen van OGA te verankeren. Jaarlijks wordt een (decentraal) IC-plan voor de onderscheidende afdelingen vastgesteld, rapporteren over de voortgang vindt plaats in de periodieke rapportages business control.

Voortgang jaarprogramma Interne Controle	Controle plan beschikbaar	Inhoudelijke uitvoering / monitor	Toelichting
Ontwikkelen controleaanpak projecten	Voorjaar 2011	vanaf 4e kwartaal 2010	Controlewerkzaamheden bij de diverse projectbureaus gestart.
IC-plan Financiële Administratie		vanaf 2e kwartaal 2010	In uitvoering
IC-plan Bureau Erfpacht		vanaf 3e kwartaal 2010	In uitvoering
IC-plan Verwerving en Beheer	Voorjaar 2011	vanaf 4e kwartaal 2010	Aansluitingsknelpunten Horizon Fis OGAGIS, handmatige aansluitingen gerealiseerd, controlewerkzaamheden begonnen.
IC-plan Bodemcoördinatie en Grondbank		vanaf 4e kwartaal 2010	Controleaanpak en –plan geaccordeerd door afdelingshoofd, controlewerkzaamheden begonnen.

3.5.9 Interne Controle Financiële Administratie

De kwaliteit van de interne controle bij de FA dient naar een hoger niveau te worden getild. Het DT heeft om dit doel te bereiken op 8 juni jl. ingestemd met het Interne Controleplan van de FA. De bewaking van de voortgang vindt plaats aan de hand van onderstaande acties en stoplichten.

Voortgang uitvoering IC programma FA per onderwerp	OFG-rapportage peildatum feb 2010	Peildatum 1 juli 2010	Peildatum oktober 2010	Peildatum 31 december 2010	Toelichting
1. Geldbeweging					Toetsing uitgevoerd, specificaties en aansluitingen in orde
2. Inkoopproces:					
Fis autorisatietabel		n.v.t.			Eerste controle uitgevoerd, verbeterstappen besproken met afdelingshoofd
Rechtmatigheid verplichtingen					Onderzoek uitgevoerd, verbetervoorstellen besproken met afdelingshoofd
Matchen geboekte inkoopfacturen aan verplichtingen					Onderzoek uitgevoerd, verbeterstappen besproken met afdelingshoofd
Geboekte inkoopfacturen (WOB)					Onderzoek uitgevoerd, verbetermaatregelen besproken met afdelingshoofd
3. Debiteurenproces					
Rechtmatigheid vorderingen					Controle gedeeltelijk uitgevoerd
Invorderingsbeleid / ouderdomslijst					Controle gedeeltelijk uitgevoerd
4. Beheersing en bewaking tussenrekeningen					
Balans(tussen(rekeningen / Balans controlematrix FA					De bij de 9maandsrekening opgelopen achterstand is ingelopen
Memoriaalboekingen					Onderzoek loopt, resultaten volgen, wellicht procedure aanscherpen en naleving strenger toetsen

Toelichting
In het vierde kwartaal is verder uitvoering gegeven aan het IC – plan FA. De bij de negenmaandsrapportage opgelopen achterstand kon grotendeels worden ingelopen. Hierdoor voldeden de samengestelde jaarrekeningdossiers aan de vereisten van ACAM en konden adequate toelichtingen worden verstrekt. Voor de verschillende onderdelen wordt een werkplan opgesteld, die vervolgens wordt uitgevoerd.

3.5.10 Bij Erfpacht

De programmaonderwerpen IC afdeling BE zijn in overleg met het management BE (en met advies van ACAM) tot stand gekomen. De werkzaamheden in het kader van het IC-werkprogramma 2010 van de afdeling BE dienen uiterlijk mei 2011 te zijn afgerond.
De IC heeft tot doel te controleren in hoeverre de vastgestelde financiële procedures in de praktijk op de afdeling BE worden nageleefd. Deze controle staat in principe los van de collegiale accuratessecontroles die binnen de afdeling BE plaatsvinden en voor zover zijn neergelegd in de BE-procedures en werkinstructies. De eerste monitoring is daarbij de 0-meting.

Voortgang uitvoering IC BE	Nulmeting o.b.v. stand van zaken 30 sep	Stand per 31 december 2010	Toelichting
Toetsen beheersmaat-regelen Hermes	●	●	Controle uitgevoerd in de periode september - november
Toetsen aansluiting Hermes – FIS	●	●	Controle uitgevoerd in de periode september - november
Toetsen aansluiting OGAGIS – Hermes	●	●	Controle uitgevoerd in de periode september - november
Toetsen werking AO-procedures	●	●	Controle uitgevoerd in de periode september - november
Beheer balansrekenin-gen	●	●	Controle uitgevoerd in de periode september - november
Opmaak jaarrekening-dossiers (PBC)	●	●	Controle uitgevoerd in de periode september - november
Opstellen bevindingen-rapportages	●	●	Controle uitgevoerd in de periode september - november

De uitvoering van het IC-programma BE verloopt goed. De bevindingen worden besproken en verbetermaatregelen worden getroffen. ACAM beoordeelt de stand van zaken als positief.

3.5.11 Verdere ontwikkeling stuurinformatie

Erfpacht

Het DT heeft tijdens de 'heidag' op 16 juni 2010 verhoging rendement Erfpacht als speerpunt geformuleerd. Voor mogelijk relevante stuurinformatie op dit punt wordt gedacht aan:

- bij de 5-,9- en 12 maands:
  - meting kwaliteit van de grondprijs aanbiedingen (is nu maandelijks);
- per kwartaal:
  - bij het onderdeel IC, de voortgang betreffende de activiteiten in het IC-plan Erfpacht, de eerste keer met ingang van de 9-maandsrapportage 2010;
- maandelijks:
  - het rendement op het primaire proces splitsingen;
  - de realisatie op het scannen van de dossiers bij Centralisatie Erfpacht.

ICT

Het DT heeft tijdens de 'heidag' op 16 juni 2010 ook versterking van de ICT-functie als speerpunt geformuleerd. Voordat hierin stappen kunnen worden gemaakt is het belangrijk dat het beheer goed is en dat incidenten zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast is er bij het terugdringen van de beheerskosten financieel voordeel te halen. Voor stuurinformatie voor het management wordt gedacht aan:

- bij de 5-,9- en 12 maands:
  - een kwalitatieve analyse van de ontwikkelingen met betrekking tot het speerpunt ICT;
- per kwartaal:
  - de voortgang op de projecten ICT;
- maandelijks:
  - het aantal gemelde incidenten aan het dICT.

Kwaliteit bestuurlijke producties

Door OGA worden verschillende producten aan het bestuur voorgelegd, waarbij OGA zelf verantwoordelijk is voor kwaliteit, tijdigheid en integraliteit. Ter ondersteuning van dit proces is onder meer een interne screeningscommissie ingesteld, die een laatste check uitvoert. De commissie richt zich op: interne en externe afstemming, voorschriften (procedures en vorm/tekst), bestuurlijke volledigheid en relevantie.

	Totaal productie voor het bestuur				Verdeling gescreende stukken								
					wethouder(s)			staven			B&W, raadscomissies, gemeenteraad		
geheel 2010	**regulier**	**spoed**	**geen**	**totaal**	**regulier**	**spoed**	**totaal**	**regulier**	**spoed**	**totaal**	**regulier**	**spoed**	**totaal**
Projectleiding	19	14	0	33	8	3	11	2	1	3	9	10	19
Bureau Erfpacht, Bogro en Vastgoedadvisering	51	32	4	87	26	16	42	1	3	4	24	13	37
Regie Productie	27	29	6	62	12	15	27	2	4	6	13	10	23
Kaders & Fondsen	29	31	17	77	7	9	16	5	8	13	17	14	31
Financiën & Bedrijfsvoering	5	13	6	24	2	3	5	0	2	2	3	8	11
Extern (ambt. opdr.)	2	6	0	8	1	4	5	0	2	2	1	0	1
2010	**133**	**125**	**33**	**291**	**56**	**50**	**106**	**10**	**20**	**30**	**67**	**55**	**122**
gescreend 2010 in %	52%	48%			53%	47%		33%	67%		55%	45%	
bestuurlijke productie 2010 in %	46%	43%	11%										
2009	**177**	**177**	**14**	**368**	**78**	**84**	**163**	**29**	**26**	**55**	**70**	**66**	**136**
gescreend 2009 in %	50%	50%			48%	52%		53%	47%		51%	49%	
bestuurlijke productie 2009 in %	48%	48%	4%										

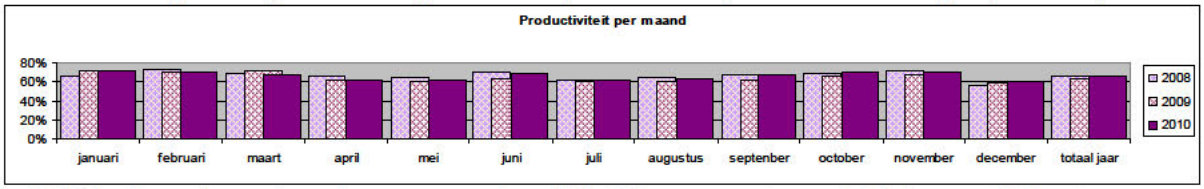
In 2010 heeft OGA 291 stukken voor het bestuur geproduceerd, tegenover 368 in 2009. Deze daling is voor een groot deel het gevolg van de periode rond de raadsverkiezingen. Van deze 291 stukken heeft 89% de interne screening doorlopen, waarvan 48% de spoedscreening; in 2009 was het aandeel spoed in de screening marginaal hoger (50%). In 2010 was bij 11% van het totaal aantal stukken voor het bestuur sprake van zodanige spoedeisendheid, dat screening niet mogelijk was.

Maandelijks wordt naast de financiële realisatie ook met de afdelingsmanagers de realisatie op enkele belangrijke bedrijfsprocessen besproken. Onderstaande grafieken en cijfers geven het beeld voor het OGA als geheel.

Productiviteit

Alle medewerkers van het OGA verantwoorden hun tijd, aan de hand waarvan de toerekening naar projecten en producten plaats vindt. De norm die het OGA hanteert voor productiviteit is 69,4% (1.300 uur op jaarbasis).

Onderstaande grafiek geeft aan de gemiddelde productiviteit per maand in de afgelopen drie jaar.

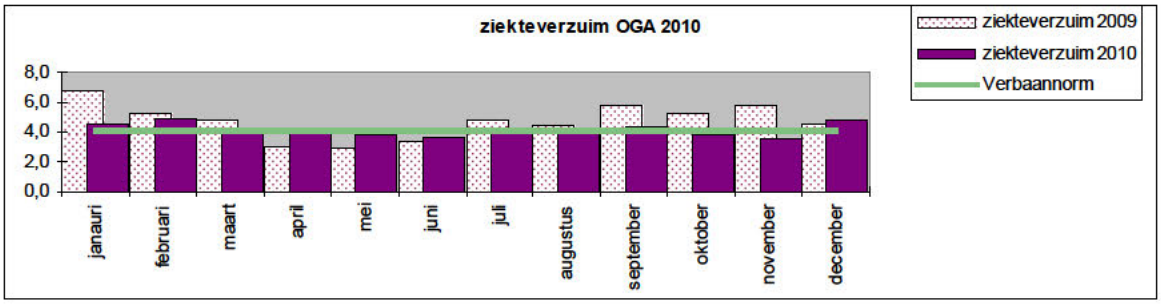


In 2010 is door alle medewerkers samen circa 794.000 uur verantwoord. Dit is een stijging ten opzichte van 2009 (met 73.000 uur) en 2008 (met 579.000 uur). Van de verantwoorde uren is gemiddeld 67% of wel 510.000 toe te rekenen aan een product of project. Daarmee wordt de norm van 69,4% in 2010 niet gehaald. Wel is de productiviteit 2% hoger dan 2009.

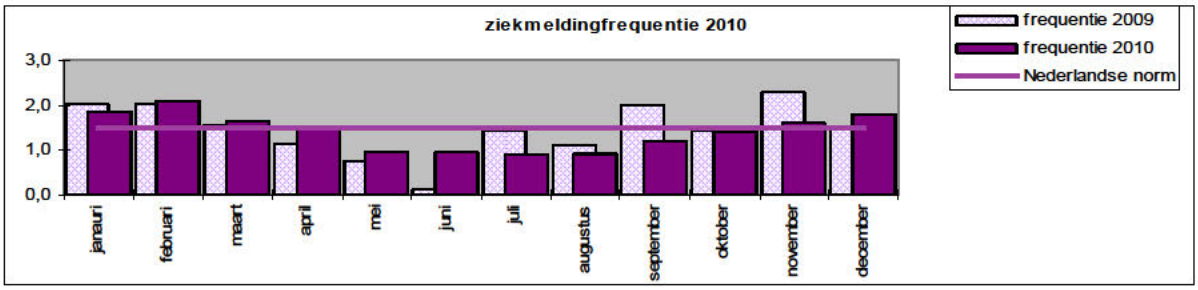
Ziekteverzuim en ziekmeldingfrequentie

De cijfers ziekteverzuim en ziekmeldingfrequentie geven een indicatie van de “gezondheid” van het de organisatie en de effectiviteit van het beleid. Nadat het ziekteverzuim in 2009 (4,6% exclusief

verzuim > 1 jaar) ten opzichte van 2008 (3,9% tevens exclusief) wat opliep zijn er in 2010 een aantal maatregelen getroffen om dit weer omlaag te brengen. Cumulatief komt het ziekteverzuim voor 2010 uit op 4,0%
Onderstaand overzicht geeft het verloop van het ziekteverzuim gedurende het jaar weer.



Onderstaand overzicht geeft het verloop van de ziekmeldingfrequentie gedurende 2010 weer.



Doorlooptijd facturen
Door ConcernFinanciën is verzocht bij het gesprek over de Rekening 2010 informatie beschikbaar te hebben over de doorlooptijd van facturen. Dit is in 2010 voor het OGA een aandachtspunt geweest, waar door het management nadrukkelijk op is gestuurd.

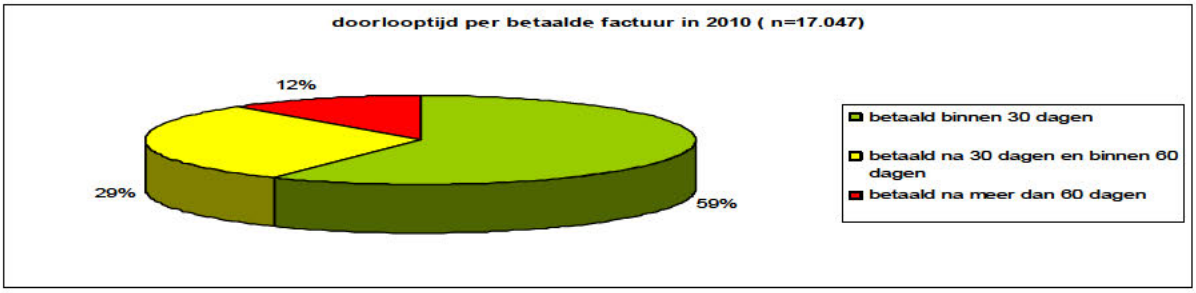
Jaarlijks wordt door het OGA (inclusief de projectbureaus) voor circa € 247 miljoen aan facturen afgehandeld. Onderstaand overzicht geeft aan wat de gemiddelde betaaltermijn is in de afgelopen drie jaar (van 2008 zijn geen cijfers per categorie beschikbaar).

Betaalde facturen met een bedrag tussen:	2008	2009		2010	
	Gemiddelde betaaltermijn	Aantal facturen	Gemiddelde betaaltermijn	Aantal facturen	Gemiddelde betaaltermijn
(Creditnota's)< € 0		576	44,6	539	62,7
0 - € 1.000		7.022	44,4	6.891	34,3
€ 1.000 - € 10.000		7.327	43,4	6.500	34,7
€ 10.000 - € 100.00		79	4,1	53	48,9
€ 100.000 - € 1.000.000		3.407	47,7	2.669	40,9
€ 1.000.000 - € 10.000.000		497	52,2	389	46,0
> € 10.000.000		11	25,2	6	36,8
Totaal	**58,9**	**18.919**	**44,7**	**17.047**	**36,7**

Ten opzichte van 2008 is in 2010 de doorlooptijd van facturen ruim 22 dagen terug gebracht naar 36,7 dagen. Circa 10% heeft een factuurdatum van vóór 2010 dat betreft uiteraard disputen en hebben een lange doorlooptijd. De overige 90% van de facturen zijn van kalenderjaar 2010 en worden betaald in gemiddeld 29,4 dagen.

Bij het % facturen dat na 60 dagen wordt betaald zitten een aantal problematische en betwiste faturen (uit 2009 en eerdere jaren). Dit beïnvloedt de gemiddelde betaaltermijn aanmerkelijk.

Naast de aandacht van het management hiervoor, heeft ook de vereenvoudiging van de bedrijfsstructuur binnen het OGA naar één "bedrijf" ("020") aan deze verbetering bijgedragen. Onderstaande grafiek geeft aan hoeveel facturen binnen de norm van 30 dagen worden betaald.



De doorlooptijd per betaalde factuur is de afgelopen 6 maanden nauwelijks gewijzigd. Zo is het aantal facturen dat binnen de termijn van 30 dagen wordt tussen de 57,5% en 59% en ligt het % facturen dat na 60 dagen wordt betaald tussen de 12% en 14%.

Bijna 60% van alle facturen wordt binnen 30 dagen betaald. Het tijdig betalen blijft voor enkele projectbureaus problematisch, doordat zijn werken op een netwerk van PMB. Door het verschil in de netwerken van PMB en OGA kunnen niet alle systemen van OGA goed draaien op het PMB netwerk. Ieder projectbureau heeft in principe één of meer PC's waarmee wel gewerkt kan worden op de OGA systemen. Echter door diverse technische problemen lukt dat ook vaak niet.
Mede in het kader van de uitwerking van de adviezen van de Commissie Wijntjes zal meer eenduidig werken binnen de projecbureaus de aandacht krijgen. Dit geldt ook voor de ondersteunende systemen.

Deel 4: Financieel gedeelte van de jaarrekening

4.1 Kerncijfers reguliere dienst

Bedragen x 1.000 euro	Rekening 2009	Gewijzigde begroting 2010	Actualisatie 2010	Rekening 2010
Totale lasten	452.197,14	330.766,86	483.397,28	816.997,65
Waarvan:	-	-	-	-
Personeel (inclusief personeel van derden)	43.838,73	30.716,61	30.936,95	46.133,85
Materiële uitgaven	59.156,54	88.883,79	131.844,39	130.008,25
Subsidies (inclusief uitkeringen)	3.241,84	14.470,58	15.031,87	1.933,66
Kapitaallasten	40.272,84	43.700,58	43.940,22	48.228,31
Toevoeging voorzieningen	122.097,76	95.772,45	169.973,59	328.850,13
Overig	183.591,41	57.223,84	132.965,47	261.843,44
Totale baten	538.206,40	518.701,51	572.829,09	788.977,20
Waarvan:	-	-	-	-
Directe baten (opbrengsten)	438.789,32	466.520,72	553.862,43	568.211,17
Indirecte baten (doorbelastingen)	99.417,07	52.180,79	55.753,68	220.766,03
Saldo van baten en lasten exclusief mutaties in reserves	86.009,26-	187.934,65-	89.431,82-	28.020,45
Mutaties in reserves	57.125,48	156.340,73	80.390,60	44.920,71-
Saldo inclusief mutaties in de reserves	28.883,78-	31.593,93-	9.041,22-	16.900,26-
Reserves per 31-12	4.344.618,83	-	-	4.299.675,18
Voorzieningen per 31-12	956.381,47	-	-	1.122.101,23
Investeringen:	-	-	-	-
a) routinematige investeringen (investeringsstaat)	3.612,00	2.200,00	2.200,00	173.555,00
b) niet routinematige investeringen	96.272,00	-	-	6.548,00
Boekwaarde vaste activa per 31-12	5.204.382,00	-	-	5.337.888,62
Formatie per 31-12 (FTE's)	430,0	407,0	407,0	407,0
Ziekteverzuim	0,0	0,0	0,0	0,0
a) korter dan 1 jaar (%)	4,6	3,9	3,9	4,0
b) totaal incl. > 1 jaar (%)	4,8	4,1	4,1	4,3

Toelichting

De grote afwijkingen in de rekening ten opzichte van begroting en actualisatie 2010 worden voor het grootste deel veroorzaakt door de wijzigingen in de reserves en voorzieningen van het Vereveningsfonds. Als voorbeeld mag dienen de post “toevoeging aan de voorzieningen”, waar een afwijking van circa € 150 miljoen ten opzichte van de actualisatie 2010 te zien is. Dit wordt vooral veroorzaakt door de nieuw getroffen risico voorzieningen in het Vereveningsfonds van in totaal € 157 miljoen, die ten tijde van het opstellen van de actualisatie niet bekend waren. Dit heeft ook zijn doorwerking naar de indirecte baten, waar de corresponderende – eveneens niet geraamde – onttrekking aan het Vereveningsfonds op wordt verantwoord. Ook de verwerking van de subreserve kredietcrisis (die weer toevalt aan de Algemene Reserve van het Vereveningsfonds) zorgt voor een niet-begrote lasten- en batenstijging van € 233 miljoen.
De afwijking in de personele lasten heeft als oorzaak de verantwoording van de (vooral binnengemeentelijke) externe in huur van de Projectdirecties. Deze post bedraagt ongeveer € 17 miljoen.
De post “routinematige investeringen” is overeenkomstig de in de kredietenstaat opgenomen investeringen in 2010 in de actieve grondexploitaties.

4.2 Overzicht van lasten en baten

Baten

Volgnummer	Omschrijving	Rekening 2009	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Rekening 2010
3100201	Food Center Amsterdam	3.194.780,00	2.880.930,00	2.701.990,00	3.073.646,39
5600109	Bijdrage uit grondexploitaties ten behoeve van groenprojecten Zuidas	0,00	0,00	0,00	0,00
5600110	Bijdrage uit grondexploitaties ten behoeve van eerste verstrating	0,00	0,00	0,00	0,00
7230109	Gronddepots	4.048.190,00	3.364.800,00	3.364.791,00	6.185.313,35
7230110	Bijdrage Vereveningsfonds ten behoeve van bodemsanering	15.988.808,00	11.850.870,00	11.183.890,00	0,00
7230113	Bodemcoördinatie	527.901,00	200.000,00	200.000,00	2.376.572,27
8100105	Plan Openbare Ruimte IJ-oevers	30.546.241,00	0,00	0,00	5.816.218,00
8100107	Planvorming IJburg	7.785.156,00	0,00	0,00	0,00
8100109	Planvorming IJ-oevers	913.885,00	5.032.000,00	5.032.000,00	144.573,11
8100110	Planvorming Zeeburgereiland	0,00	0,00	0,00	0,00
8100111	Planvorming Middenmeer Noord	0,00	10,00	10,00	0,00
8100113	Planvorming Science Park	0,00	10,00	10,00	0,00
8100115	Planvorming Wibaut aan de Amstel	0,00	5.297.000,00	5.297.000,00	541.122,25
8100116	Planvorming Noordwaarts	1.916.066,00	8.728.000,00	8.728.000,00	1.296.654,67
8100117	Planvorming Zuidoostlob	2.010.720,00	12.397.000,00	12.397.000,00	1.474.551,13
8100118		0,00	0,00	0,00	0,00
8100120	Planvorming werkgebieden	19.820,00	2.315.010,00	2.315.010,00	0,00
8100121	Projectbureau Wibaut aan de Amstel	559.832,00	10,00	0,00	0,00
8100127	Diverse projecten OGA	1.233.635,00	80.000,00	176.570,00	2.642.558,35
8100129	Planvorming Oostpoort	0,00	2.402.000,00	0,00	0,00
8100130	Planvorming IJburg (OGA)	0,00	10.345.000,00	10.345.000,00	0,00
8220616	Studentenhuisvesting	0,00	0,00	0,00	0,00
8220638	Ontvangsten ten gunste van de reserve aanjagen woningbouw	4.162,00	0,00	100.000,00	162.500,00
8300101	Exploitatie Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (erfpacht)	96.698.481,00	97.420.000,00	97.420.000,00	150.429.823,04
8300102	Exploitatie Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (grondproductie en vastgoed)	0,00	0,00	0,00	0,00
8300103		0,00	0,00	0,00	0,00
8300104	Ontvangen afkoopsommen erfpacht	145.056.117,00	180.159.000,00	180.159.000,00	215.976.658,18
8300105	Ontvangsten ten gunste van het Gronddeel Stimuleringsfonds	29.084.376,00	16.506.650,00	24.285.924,00	17.186.815,40
8300106	Ontvangsten ten gunste van de reserve kwaliteitsverbetering bedrijfsgebieden	0,00	0,00	0,00	0,00
8300107	Ontvangsten ten gunste van de reserve Groeifonds Groen Zuidas	0,00	0,00	0,00	0,00
8300110	Ontvangsten ten gunste van de reserve afkoopsommen 2e termijn	0,00	0,00	0,00	0,00
8300111	Ontvangsten ten gunste van het Fonds Strategische Projecten	0,00	0,00	0,00	0,00
8300112	Ontvangsten ten gunste van de discontinuïteitsreserve uitzendfunctie	0,00	0,00	0,00	0,00
8300113	Ontvangsten ten gunste van de reserves grondexploitatie en vereveningsfonds	0,00	0,00	0,00	0,00
8300114	Vrijval voorziening voor plantekorten Vereveningsfonds	40.773.245,00	0,00	11.320.850,00	121.457.945,43
8300115	Vrijval voorziening bodemsanering	0,00	0,00	0,00	0,00
8300116	Vrijval voorziening Stimuleringsfonds gronddeel	6.856.420,00	0,00	10.731.104,00	23.801.671,08
8300117	Voorziening Goedkoop Segment Zuidas	0,00	0,00	0,00	0,00
8300118	Vrijval voorziening 1e verstrating	0,00	0,00	0,00	14.228.409,69
8300119	Ontvangsten ten gunste van de reserve bedrijfsvoering (OGA)	4.841.701,00	106.980,00	369.130,00	1.316.645,45
8300121	Glasvezelnet	118.234,00	0,00	0,00	0,00
8300122		0,00	0,00	0,00	0,00
8300123	Warmtenet	26.254,00	143.920,00	138.460,00	0,00
8300130	Werken in opdracht gebiedsontwikkeling	13.485.004,00	14.629.430,00	14.429.420,00	13.513.738,72
8300131	Regie productie	200.603,00	200.000,00	200.000,00	814.508,41
8300132	Toetsing en fondsbeheer	1.577.543,00	145.780,00	109.200,00	155.387,12
8300133	Vastgoedadvisering	330.670,00	635.000,00	635.000,00	252.751,00
8300134	Beheer gemeentelijk vastgoed	12.122.314,00	11.129.470,00	14.715.160,00	15.479.729,53
8300135	Procesbegeleiding bewoners	963.821,00	1.306.820,00	200.000,00	258.706,50
8300203	Beheer centrumgebied Zuidoost	0,00	0,00	0,00	0,00
8300207	Bijdragen uit grondexploitaties ten gunste van de algemene reserve grondexploitatie	45.850.761,00	105.945.066,00	118.452.760,00	118.480.224,07
8300208	Ontvangsten ten gunste van bestemmingsreserves Vereveningsfonds	437.303,00	8.513.395,00	15.011.660,00	4.204.710,00
8300209	Ontvangsten ten gunste van de reserve gronddeel Stimuleringsfonds	26.039.526,00	12.489.570,00	19.343.224,00	20.550.443,74
8300210	Bijdrage uit grondexploitaties ten behoeve van bijdrage kwaliteitsverbetering bedrijfsgebieden	0,00	0,00	0,00	0,00
8300211	Ontvangsten ten gunste van de egalisatiereserve splitsingsunit	664.037,00	675.000,00	675.000,00	1.002.884,50
8300212	Bijdragen grondexploitaties voor ruimen explosieven WOII	0,00	0,00	0,00	0,00
9600131	Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam	44.330.790,00	3.802.790,00	2.791.930,00	46.129.507,11
9803101	Onttrekking reserve Afkoopsommen (OGA)	51.230.493,00	26.536.000,00	41.536.000,00	54.038.128,98
9803102	Onttrekking Algemene Reserve Vereveningsfonds (OGA)	164.024.385,00	49.032.014,00	139.559.013,00	643.896.837,76
9803103	Onttrekking Bestemmingsreserves Vereveningsfonds (OGA)	54.582.480,00	20.843.306,00	77.825.900,00	134.333.741,98
9803104	Onttrekking reserve Gronddeel Stimuleringsfonds (OGA)	45.278.509,00	28.709.430,00	39.273.073,00	21.258.255,68

Vervolg baten

Volgnummer	Omschrijving	Rekening 2009	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Rekening 2010
9803105	Onttrekking reserve Kwaliteitsverbetering bedrijfsgebieden (OGA)	0,00	0,00	0,00	0,00
9803106	Onttrekking reserve Strategische Ruimtelijke Projecten (OGA)	0,00	0,00	0,00	3.380.593,63
9803107	Onttrekking Discontinuïteitsreserve uitzendfunctie (OGA)	0,00	0,00	0,00	0,00
9803108	Onttrekking reserve Groeifonds Groen Zuidas (OGA)	0,00	0,00	0,00	0,00
9803109	Onttrekking reserve Afkoopsommen erfpacht 2e termijn (OGA)	0,00	0,00	0,00	0,00
9803111	Onttrekking reserve eerste verstrating (OGA)	0,00	0,00	0,00	0,00
9803113	Onttrekking reserve vakantiegeld (OGA)	1.397.571,00	1.200.000,00	1.024.928,00	2.534.306,83
9803114	Onttrekking reserve inactieven (OGA)	640.585,00	203.260,00	111.830,00	111.830,06
9803115	Onttrekking reserve aanjagen woningbouw (OGA)	1.297.580,00	2.018.030,00	3.471.040,00	1.937.870,66
9803116	Onttrekking egalisatiereserve splitsingsunit (OGA)	1.542.110,00	0,00	0,00	0,00
9803117	Onttrekking reserve bedrijfsvoering (OGA)	4.975.321,00	76.260,00	50.000,00	633.456,57
9803118	Onttrekking egalisatiereserve Noordwaarts	398.032,00	0,00	0,00	0,00
9803127	Onttrekking reserve Zuidelijke IJ-oevers	0,00	0,00	0,00	474.793,08
9803129	Onttrekking reserve gemeentelijke bijdrage herstructure-ring Food Center Amsterdam	0,00	0,00	0,00	977.162,72
9803130	Onttrekking Reserve Aanleg tijdelijk strand IJburg	0,00	0,00	0,00	680.958,86
9807201	Onttrekking reserve Afkoopsommen erfpachttermijnen (Food Center)	140.431,00	0,00	0,00	0,00
9807202	Onttrekking reserve Exploitatieverliezen groente- en fruit-hal (Food Center)	0,00	0,00	70.700,00	0,00
9807203	Onttrekking reserve ontwikkelingsstrategie Food Center	0,00	0,00	0,00	0,00
9807204	Onttrekking reserve vakantiegeld (Food Center)	0,00	0,00	0,00	0,00
9807205	Onttrekking reserve ontwikkelingsstrategie Food Center	985.944,00	575.000,00	0,00	0,00
		864.699.837,00	647.894.811,00	875.751.577,00	1.653.212.205,30

Lasten

Volgnummer	Omschrijving	Rekening 2009	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Rekening 2010
3100201	Food Center Amsterdam	4.414.989,00	3.276.990,00	2.830.260,00	3.732.573,72
5600109	Groenprojecten Zuidas	0,00	0,00	0,00	0,00
5600110	Bijdrage aan stadsdelen ten behoeve van eerste verstrating	0,00	0,00	0,00	0,00
7230109	Gronddepots	4.048.189,00	3.595.930,00	3.602.380,00	6.185.313,35
7230110	Bijdrage Vereveningsfonds aan bodemsanering	-1,00	0,00	0,00	0,00
7230113	Bodemcoördinatie	527.900,00	1.026.280,00	1.152.850,00	2.376.572,27
8100105	Plan Openbare Ruimte IJ-oevers	4.400.000,00	10.000.000,00	0,00	474.793,08
8100107	Planvorming IJburg	7.843.001,00	0,00	0,00	0,00
8100109	Planvorming IJ-oevers	913.886,00	5.032.000,00	4.994.260,00	144.573,11
8100110	Planvorming Zeeburgereiland	0,00	0,00	0,00	0,00
8100111	Planvorming Middenmeer Noord	0,00	0,00	0,00	0,00
8100113	Planvorming Science Park	0,00	0,00	0,00	0,00
8100115	Planvorming Wibaut aan de Amstel	0,00	5.297.000,00	5.297.000,00	541.122,25
8100116	Planvorming Noordwaarts	1.916.067,00	8.728.000,00	8.662.540,00	1.296.654,67
8100117	Planvorming Zuidoostlob	2.010.719,00	12.397.000,00	12.304.020,00	1.474.551,13
8100118	Aanleg van een tijdelijk strand op IJburg	145.832,00	970.000,00	970.000,00	680.958,86
8100120	Planvorming werkgebieden	19.820,00	2.315.000,00	2.315.000,00	0,00
8100121	Projectbureau Wibaut aan de Amstel	559.829,00	0,00	0,00	0,00
8100127	Diverse projecten OGA	4.534.531,00	3.429.470,00	4.014.390,00	7.288.480,97
8100129	Planvorming Oostpoort	0,00	2.402.000,00	0,00	0,00
8100130	Planvorming IJburg (OGA)	0,00	10.345.000,00	10.345.000,00	144.682,75
8220616	Studentenhuisvesting	0,00	0,00	0,00	0,00
8220638	Uitgaven ten laste van de reserve aanjagen woningbouw	1.298.263,00	2.018.040,00	3.471.040,00	1.937.870,66
8300101	Exploitatie Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (erfpacht)	58.385.702,00	52.142.140,00	51.306.950,00	110.344.479,97
8300102	Exploitatie Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (grondproductie en vastgoed)	0,00	0,00	0,00	0,00
8300103	Afdracht ten gunste van het Stimuleringsfonds volkshuisvesting, vastgoeddeel	22.662.948,00	9.150.000,00	16.650.000,00	17.186.815,40
8300104	Uitgaven ten laste van de reserve afkoopsommen erfpacht	11.330.745,00	0,00	2.767.250,00	48.406.549,05
8300105	Uitgaven ten laste van het Gronddeel Stimuleringsfonds	0,00	0,00	0,00	0,00
8300106	Uitgaven ten laste van de reserve kwaliteitsverbetering bedrijfsgebieden	0,00	0,00	0,00	0,00
8300107	Uitgaven ten laste van de reserve Groeifonds Groen Zuidas	0,00	0,00	0,00	0,00
8300110	Uitgaven ten laste van de reserve afkoopsommen 2e termijn	0,00	0,00	0,00	0,00
8300111	Uitgaven ten laste van het Fonds Strategische Projecten	0,00	0,00	0,00	0,00
8300112	Uitgaven ten laste van de discontinuïteitsreserve uitzendfunctie	0,00	0,00	0,00	0,00
8300113	Uitgaven ten laste van de reserves grondexploitatie en vereveningsfonds	0,00	0,00	0,00	0,00
8300114	Dotatie voorziening voor plantekorten Vereveningsfonds	95.939.227,00	57.967.977,00	133.598.810,00	302.955.661,40
8300115	Dotatie voorziening bodemsanering	15.988.808,00	10.793.430,00	9.993.430,00	0,00
8300116	Dotatie voorziening Stimuleringsfonds gronddeel	9.854.123,00	32.693.200,00	31.888.495,00	23.732.073,72
8300117	Voorziening Goedkoop Segment Zuidas	0,00	0,00	0,00	0,00
8300118	Dotatie voorziening 1e verstrating	315.600,00	0,00	0,00	14.399.220,36
8300119	Uitgaven ten laste van de reserve bedrijfsvoering (OGA)	4.842.844,00	76.250,00	50.000,00	628.791,64
8300121	Glasvezelnet	892.153,00	371.860,00	242.170,00	242.166,12
8300122	Afdracht meerwaarden afkoopsommen ten behoeve van het Stimuleringsfonds volkshuisvesting, erfpachtdeel	48.399.767,00	22.772.000,00	37.772.000,00	41.511.817,42
8300123	Warmtenet	150.489,00	143.920,00	138.460,00	146.511,61
8300130	Werken in opdracht gebiedsontwikkeling	14.270.532,00	14.179.210,00	13.999.592,00	13.815.921,97
8300131	Regie productie	1.697.966,00	1.872.590,00	1.895.703,00	1.729.614,18
8300132	Toetsing en fondsbeheer	4.662.898,00	4.835.138,00	4.714.397,00	6.142.333,72
8300133	Vastgoedadvisering	1.873.047,00	1.805.730,00	1.772.890,00	2.183.014,67
8300134	Beheer gemeentelijk vastgoed	12.596.934,00	10.697.890,00	14.275.854,00	14.702.776,67
8300135	Procesbegeleiding bewoners	1.491.382,00	1.542.680,00	608.750,00	978.383,20
8300203	Beheer centrumgebied Zuidoost	0,00	0,00	0,00	0,00
8300207	Uitgaven ten laste van de algemene reserve grondexploitatie	31.741.734,00	20.391.850,00	45.684.986,00	124.076.927,91
8300208	Uitgaven ten laste van bestemmingsreserves Vereveningsfonds	32.533.136,00	12.590.926,00	53.866.010,00	19.492.633,00
8300209	Uitgaven ten laste van de reserve gronddeel Stimuleringsfonds	4.654.780,00	1.607.000,00	2.109.000,00	1.391.682,00
8300210	Bijdrage kwaliteitsverbetering bedrijfsgebieden	0,00	0,00	0,00	0,00
8300211	Uitgaven ten laste van de egalisatiereserve splitsingsunit	511.730,00	500.000,00	500.000,00	286.702,50
8300212	Kosten voor ruimen explosieven WOII	0,00	0,00	120.000,00	120.000,00
9600131	Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam	44.767.605,00	3.800.358,00	3.991.930,00	46.245.424,40
9803101	Dotatie reserve Afkoopsommen (OGA)	135.533.384,00	180.159.000,00	180.159.000,00	167.866.078,63
9803102	Dotatie Algemene Reserve Vereveningsfonds (OGA)	117.860.954,00	72.429.469,00	94.534.650,00	442.256.151,93
9803103	Dotatie Bestemmingsreserves Vereveningsfonds (OGA)	23.212.068,00	16.603.566,00	30.055.730,00	128.599.436,15
9803104	Dotatie reserve Gronddeel Stimuleringsfonds (OGA)	69.998.179,00	14.164.070,00	42.894.430,00	40.395.214,78

Vervolg Lasten

Volgnummer	Omschrijving	Rekening 2009	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Rekening 2010
9803105	Dotatie reserve Kwaliteitsverbetering bedrijfsgebieden (OGA)	0,00	0,00	0,00	0,00
9803106	Dotatie reserve Strategische Ruimtelijke Projecten (OGA)	0,00	0,00	0,00	0,00
9803107	Dotatie Discontinuïteitsreserve uitzendfunctie (OGA)	0,00	0,00	0,00	0,00
9803108	Dotatie reserve Groeifonds Groen Zuidas (OGA)	0,00	0,00	0,00	0,00
9803109	Dotatie reserve Afkoopsommen erfpacht 2e termijn (OGA)	3.855,00	0,00	0,00	5.671,20
9803111	Dotatie reserve eerste verstrating (OGA)	0,00	0,00	0,00	0,00
9803113	Dotatie reserve vakantiegeld (OGA)	1.501.341,00	1.200.000,00	0,00	1.509.379,28
9803114	Dotatie reserve inactieven (OGA)	100.000,00	100.000,00	100.000,00	0,00
9803115	Dotatie reserve aanjagen woningbouw (OGA)	421.162,00	417.000,00	517.000,00	579.500,00
9803116	Dotatie egalisatiereserve splitsingsunit (OGA)	0,00	175.000,00	175.000,00	0,00
9803117	Dotatie reserve bedrijfsvoering (OGA)	4.441.701,00	106.980,00	369.130,00	1.316.645,45
9803118	Dotatie egalisatiereserve Noordwaarts	0,00	0,00	0,00	0,00
9803127	Dotatie reserve Zuidelijke IJ-oevers	30.546.241,00	0,00	10.000.000,00	15.816.218,00
9803129	Dotatie reserve gemeentelijke bijdrage herstructurering Food Center Amsterdam	0,00	0,00	20.000.000,00	20.000.000,00
9803130	Dotatie Reserve Aanleg tijdelijk strand IJburg	0,00	0,00	0,00	970.000,00
9807201	Dotatie reserve Afkoopsommen erfpachttermijnen (Food Center)	0,00	0,00	0,00	0,00
9807202	Dotatie reserve Exploitatieverliezen groente- en fruithal (Food Center)	0,00	0,00	0,00	0,00
9807203	Dotatie reserve ontwikkelingsstrategie Food Center	0,00	0,00	0,00	0,00
9807204	Dotatie reserve vakantiegeld (Food Center)	0,00	0,00	0,00	0,00
9807205	Dotatie reserve ontwikkelingsstrategie Food Center	0,00	178.942,00	0,00	0,00
		835.816.060,00	616.300.886,00	866.710.357,00	1.636.311.943,15

Toelichting

In plaats van de volledige staat van baten en lasten in de rekening op te nemen (deze beslaat vele pagina's), is voor een verkorte vorm ervan gekozen. De Rekeningcirculaire vraagt om een inhoudelijke (beleidsmatige) toelichting op de belangrijkste afwijkingen tussen de jaarrekeningcijfers en de begrotingscijfers. Aangezien uit de staat van baten en lasten niet de inhoudelijke samenhang tussen de volgnummers in de (sub)resultaatgebieden blijkt, is het voor het OGA die op circa 70 volgnummers "scoort" erg lastig een inhoudelijke, toegankelijke toelichting op te stellen die niet leidt tot een "tweede rekening".
Daarnaast laat een ontwikkeling zoals die in de Algemene Reserve Vereveningsfonds zich niet aan de hand van één enkel volgnummer verklaren.

De toelichting op de ontwikkelingen op de, in een product bij elkaar horende, volgnummers is opgenomen bij de productgewijze toelichting in Deel 2.
De volledige staat van baten en lasten is vanzelfsprekend wel opgenomen in het digitale rekeningbestand (CR&B).

4.3 Balans

Activa				2010	2009	Passiva				2
1	0	0	Vaste activa	6.389.804.000,98	6.275.091.711,81	1	0	0	Eigen vermogen	4.299.675.183
1	1	0	Immateriële vaste activa	11.338.296,05	5.826.430,25	1	1	0	Algemene reserves	4.068.557.474
1	1	1	Kosten verbonden aan het sluiten van geldleningen en het saldo van agio en disagio	0,00	0,00	1	2	0	Bestemmingsreserves bedoeld om ongewenste schommelingen in tarieven op te vangen	0
1	1	2	Kosten van onderzoek en ontwikkeling van activa	11.338.296,05	5.826.430,25	1	3	0	Overige bestemmingsreserves	231.117.708
1	2	0	Materiële vaste activa	5.337.888.962,86	5.204.381.854,31	1	4	0	Resultaat na bestemming	0
1	2	1	Investeringen met een economisch nut	5.337.643.620,86	5.204.136.512,31	2	0	0	Voorzieningen	1.122.101.225
1	2	2	Investeringen in de openbare ruimte met een maatschappelijk nut	245.342,00	245.342,00	3	0	0	Vaste schulden	1.752.552.114
1	3	0	Financiële vaste activa	6.018.152,00	6.054.152,00	3	1	0	Obligatieleningen	0
1	3	1	Deelnemingen	6.018.152,00	6.054.152,00	3	2	0	Onderhandse leningen	0
1	3	2	Gemeenschappelijke regelingen	0,00	0,00	3	2	1	van binnenlandse pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen	0
1	3	3	Overige verbonden partijen	0,00	0,00	3	2	2	van binnenlandse banken en overige financiële instellingen	0
1	3	4	Leningen aan woningbouwcorporaties	0,00	0,00	3	2	3	van binnenlandse bedrijven	0
1	3	5	Leningen aan deelnemingen	0,00	0,00	3	2	4	van overige binnenlandse sectoren	0
1	3	6	Leningen aan overige verbonden partijen	0,00	0,00	3	2	5	van buitenlandse instellingen, fondsen,banken,bedrijven etc.	0
1	3	7	Overige langlopende leningen	0,00	0,00	3	3	0	Door derden belegde gelden	0
1	3	8	Overige uitzettingen met een rentetypische looptijd van één jaar of langer	0,00	0,00	3	4	0	Waarborgsommen	26.521.021
1	3	9	Bijdragen aan activa in eigendom van derden	0,00	0,00	3	5	0	Kapitaalschuld	1.726.031.093
1	4	0	Belegde algemene reserves	-212.601.746,07	-11.860.373,72	3	6	0	Door diensten belegde reserves en voorzieningen	0
1	5	0	Belegde bestemmingsreserves	125.360.846,89	114.515.427,28	4	0	0	Vlottende passiva	213.735.390
1	6	0	Belegde voorzieningen	1.121.799.489,25	956.174.221,69	4	1	0	Kortlopende schulden	25.161.673
1	7	0	Kapitaalverstrekking	0,00	0,00	4	1	1	Kasgeldleningen	0
2	0	0	Vlottende activa	872.732.016,71	610.615.611,59	4	1	2	Bank- en girosaldi	0
2	1	0	Voorraden	652.845.459,92	600.989.912,80	4	1	3	Overige schulden	25.161.673
2	1	1	Niet in exploitatie genomen bouwgronden	0,00	0,00	4	2	0	Overlopende passiva	188.573.717
2	1	2	Overige grond- en hulpstoffen	0,00	0,00	4	2	1	Vooruitontvangen bijdragen Rijk en Europese Unie	22.989.169
2	1	3	Onderhanden werk (inclusief bouwgronden in exploitatie)	652.845.459,92	600.989.912,80	4	2	2	Overige overlopende passiva	165.584.548
2	1	4	Gereed product en handelsgoederen	0,00	0,00	5	0	0	Overige vlottende passiva	64.727
2	1	5	Vooruitbetalingen op voorraden	0,00	0,00	5	1	0	Binnengemeentelijke schulden	64.727
2	2	0	Vorderingen	59.295.140,57	46.532.101,46	5	1	1	Gemeentelijke diensten en bedrijven	64.727
2	2	1	Vorderingen op openbare lichamen	1.578.252,91	4.569.642,61	5	1	2	Diensten en bedrijven in verband met BCF	0
2	2	2	Verstrekte kasgeldleningen	0,00	0,00	5	2	0	Rekening-courantsaldi	0
2	2	3	Rekening-courantverhoudingen met niet-financiële instellingen	0,00	0,00	5	2	1	Jaarafrekening met de gemeente	0
2	2	4	Overige vorderingen (inclusief stadsdelen)	57.716.887,66	41.962.458,85	5	2	2	Het Stadsvernieuwingsfonds	0
2	2	5	Overige uitzettingen	0,00	0,00					

4.3.1 Balanswaardering

Inleiding
De jaarrekening is opgesteld volgens het stelsel van baten en lasten. In de jaarrekening zijn de baten en lasten opgenomen die zijn toe te rekenen aan het desbetreffende begrotingsjaar. Het moment van betaling of ontvangst van het geld is daarbij niet van belang. De waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten, tenzij anders is aangegeven.
De gehanteerde waarderingsgrondslagen zijn gebaseerd op het Besluit Begroting en Verantwoording Gemeenten en Provincies 2004 (ook wel de BBV genoemd), de Verordening ex artikel 212 van de Gemeentewet 2004 en de daarop gebaseerde uitvoeringsregels van het College, zoals uitgewerkt in het Handboek Financieel Beheer.

De balanstoelichting valt uiteen in 2 onderdelen:
1. Een uiteenzetting van de gehanteerde waarderingsgrondslagen;
2. Een postgewijze toelichting op de opgetreden balansmutaties.

Activa: bezittingen
Vaste Activa
Vaste activa zijn voor langere tijd vastgelegde vermogensbestanddelen die niet op korte termijn in liquide middelen zijn om te zetten. Voor de activa wordt de verkrijgings- of vervaardigingsprijs als waarderingsgrondslag toegepast. Hierop worden de afschrijvingen in mindering gebracht.
Onder de Vaste Activa zijn opgenomen: de immateriële vaste activa (IVA), de materiële vaste activa (MVA) en de financiële vaste activa (FVA).

Onder de immateriële vaste activa worden kosten opgenomen die niet stoffelijk van aard zijn en die evenmin onder de MVA of de FVA kunnen worden opgenomen. In de balans worden onder de IVA de kosten van onderzoek en ontwikkeling van grote softwareprojecten opgenomen. In de situatie van OGA betekent dit concreet dat de projecten Hermes en GEPS/Planex hier zijn verantwoord, evenals de kosten van procesondersteuning erfpacht en voorbereidingskrediet Markthallen.

Op de balans worden onder de materiële vaste activa afzonderlijk opgenomen de grondwaarden van de in erfpacht uitgegeven gronden. In de Verordening op OGA heeft de Gemeenteraad bepaald dat OGA / het erfpachtbedrijf de grondwaarde van de erfpachtrechten tegen de historische uitgifteprijs opneemt. Herwaardering op basis van vervangingswaarde of huidige marktprijs vindt niet plaats. Mutaties in de geactiveerde grondwaarde worden bepaald door de uitgifte van nieuwe rechten en de beëindiging van bestaande rechten.
Onder deze post worden afzonderlijk opgenomen:
- Materiële vaste activa met economisch nut;
- Materiële vaste activa met maatschappelijk nut.

Onder *investeringen met een economisch nut* worden verstaan investeringen die verhandelbaar zijn en/of kunnen bijdragen aan het genereren van middelen. Grondwaarden van de in erfpacht uitgegeven gronden zijn ook onder deze post opgenomen.
Onder *investeringen in de openbare ruimte met een maatschappelijk nut* wordt verstaan, investeringen in wegen, openbare groen, pleinen, fietspaden enz.

Op vaste activa met een beperkte gebruiksduur wordt jaarlijks afgeschreven op lineaire basis (investering worden gedeeld door de gebruiksduur, geen rekening houdend met restwaarde). Bij afwijkende afschrijvingsmethodieken is toestemming van het College noodzakelijk. Voor het pand Weesperplein 8 en voor het pand aan de Cruquiusweg 5 is toestemming gevraagd en verkregen om de afschrijving op basis van de annuïteit toe te passen. Startmoment van afschrijven is moment van ingebruikneming. Op grond wordt niet afgeschreven.

Soort	Afschrijvingstermijn	Richtlijn gemeente Amsterdam
Immateriële vaste activa		
Kosten onderzoek en ontwikkeling (Hermes - release 1a en 2) en GEPS/Planex	5 jaar	Maximaal 5 jaar

Soort	Afschrijvingstermijn	Richtlijn gemeente Amsterdam
Materiële vaste activa met economisch nut		
Software	5 jaar	5 jaar
Gronden & Terreinen	nvt	
Materiële vaste activa met beperkte gebruiksduur		
Nieuwe gebouwen	50 jaar	40 jaar
Aankoop bestaande/gebruikte gebouwen	Resterende technische levensduur	Resterende technische levensduur
Technische installaties	15 jaar	15 jaar
Meubilair	10 jaar	10 jaar
Verbouwing	15 jaar	10 jaar

Voor zover nodig en van toepassing wordt de zogenoemde componentenregel toegepast.

Uitzonderingen

Soort	Afschrijvingstermijn
Parkeergarage in wording	N.v.t.
Oude Haagseweg	N.v.t. – wordt t.z.t. opgenomen in de Grex
Investeringskredieten percelen	50 jaar

Onder de financiële vaste activa worden opgenomen:

- Deelnemingen, gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. De deelnemingen hebben betrekking op glasvezelnet;
- Belegde Algemene Reserves, gewaardeerd tegen nominale waarde;
- Belegde bestemmingsreserves, waardering tegen nominale waarde;
- Belegde voorzieningen, waardering tegen nominale waarde.

De belegde reserves en voorzieningen maken deel uit van het Vereveningsfonds en het Stimuleringsfonds. Omdat deze fondsen bedoeld zijn voor het dekken van contant gemaakte bedragen, wordt hierop middels belegging bij het Concern rente bijgeschreven. De rente is gelijk aan het percentage waarmee de reserves en voorzieningen contant gemaakt zijn, de gemeentelijke omslagrente

Vlottende Activa

Onder vlottende activa worden de bezittingen opgenomen waarin het vermogen voor een periode korter dan een jaar is vastgelegd. Binnen één jaar dus moet een vlottend actief omgezet zijn / om te zetten zijn in geld.
De balanspost *onderhanden werk* geeft de stand van het grondproductiekapitaal weer. Deze stand is het door de jaren heen opgebouwde totaalsaldo van alle gerealiseerde kosten en opbrengsten van alle lopende grondexploitatieplannen, die onder de budgetverantwoordelijkheid van OGA vallen. Het grondproductiekapitaal is een stand op kasbasis vanwege het voortschrijdende, meerjarige karakter van de plannen.
Naast de gerealiseerde kosten en opbrengsten (onderhanden werken) zijn er *niet uit de balans blijkende verplichtingen*. Deze verplichtingen geven inzicht in het feitelijke onderhanden werk.
Bijlage 2.13 van de jaarrekening bevat (onder andere) het bedrag aan de niet uit de balans blijkende verplichtingen in het kader van de grondproductie. Deze zijn onderverdeeld naar verplichtingen die ten laste van kredieten worden gebracht en verplichtingen die niet ten laste van kredieten worden gebracht. In de Kredietenstaat is een overzicht opgenomen van de verplichtingen per plan en plangebied.
Alle *vorderingen* zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, onder aftrek van de voorziening voor *oninbaarheid.*
Liquide middelen, overlopende activa en *overige vlottende activa* zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

Passiva: vreemd vermogen en eigen vermogen
Onder de passiva worden verstaan de bronnen waarmee de onderneming wordt gefinancierd, dus het geld dat in de onderneming is gestoken. Het is het vreemd vermogen (schulden of verplichtingen die in de boekhouding van een bedrijf opgenomen worden) plus het eigen vermogen.
De passiva worden gewaardeerd tegen nominale waarde, voor zover niet anders is vermeld.
De verkrijgingsprijs is gedefinieerd als inkoopprijs en de bijkomende kosten. De vervaardigingsprijs (ontwikkeling software) bevat de aanschaffingskosten van de gebruikte materialen, voor zover die rechtstreeks aan de vervaardiging zijn toe te rekenen, evenals de kosten van ingehuurde experts.

Eigen vermogen
Onder het eigen vermogen worden opgenomen:
- *Algemene Reserves:* deze worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Conform de besluiten van de Gemeenteraad wordt aan het totaal van reserves en voorzieningen vallend onder het Vereveningsfonds en het Stimuleringsfonds rente toegevoegd. Dit is noodzakelijk ter dekking van de plantekorten, die tegen de contante waarde zijn gewaardeerd. Het totaal van de ontvangen afkoopsommen Erfpacht wordt in de Reserve afkoopsommen erfpacht gestort. Deze reserve dient ter financiering van de grondwaarde van de bijbehorende erfpachtrechten. Indien de afkoopsom hoger is dan de boekwaarde is er sprake van meerwaarde; deze wordt afgedragen.
- *Bestemmingsreserves:* deze zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

Voorzieningen
Voorzieningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde, behoudens de netto contant gemaakte voorziene tekorten in de plannen. De hoogte van de voorzieningen wordt jaarlijks geactualiseerd op basis van de prognoses uit (voorheen het HerfstRAG) en met ingang van 2010 het Eindejaars-RAG, inclusief een actualisatie op basis van risicoanalyses welke zo dicht mogelijk op het eind van het jaar zijn uitgevoerd.

Vaste schulden
Zowel de Waarborgsommen als de Kapitaalschuld worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Investeringen in de activa en het onderhanden werk (de grondproductie) worden gefinancierd door leningen die door Concern Financiën worden verstrekt, onder aftrek van de ontvangen afkoopsommen.

Vlottende Passiva en *Overige Vlottende Passiva* worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

4.3.2 Balanstoelichting

Inleiding
De beginbalans 2010 verschilt op twee punten met de eindbalans 2009. Het gaat om:
1. de overdracht van gebouwen en terreinen Westpoortbeheer/ Theemsweg (van dAB in liquidatie) naar het OGA, met een financieel effect van € 6.774.977,27;
2. de overdracht van de financiële administratie van IJburg en Zeeburgereiland van DRO naar OGA, met een financieel effect van € 5.335.600,00;

Onderstaande toelichting is gebaseerd op de gecorrigeerde beginbalans.
Het balanstotaal is ten opzichte van 2009 met € 250,9 miljoen gestegen naar € 7.388 miljoen.
Onderstaand volgt per balanspost eerst een korte toelichting op waar het bij de desbetreffende balanspost omgaat gezien het bedrijf OGA, gevolgd door een toelichting op de in 2010 opgetreden mutatie.

Activa: bezittingen
Vaste Activa (post 1): € 6.389.804.000,98
De post vaste activa omvat posten als:
- immateriële bezittingen; bij het OGA gaat het dan bijvoorbeeld om geactiveerde onderzoeks- en ontwikkelkosten van automatiseringssystemen van bijvoorbeeld Hermes of Planex;
- materiële bezittingen, zoals grondwaarde van de afgekochte en niet-afgekochte erfpachtrechten, woonruimten, bedrijfsgebouwen, grond-, weg- en waterbouwkundige werken etc.;
- financiële bezittingen, zoals deelnemingen (bijvoorbeeld in Glasvezelnet Amsterdam BV).

- belegde reserves en voorzieningen; van bijvoorbeeld het Vereveningsfonds, het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting en de reserve Herstructurering Food Center Amsterdam.

De totale waarde van de Vaste Activa is in 2010 toegenomen met ruim € 114,7 miljoen, tegenover een daling in 2009 van meer dan € 33,4 miljoen.

- De *immateriële vaste activa* stegen in 2010 per saldo met ruim € 5,5 miljoen tot € 11,3 miljoen, als gevolg van geactiveerde uitgaven van kosten van onderzoek en ontwikkeling van de systemen Planex, Docwerker, Horizon en diverse kleine computerapplicaties en het voorbereidingskrediet Ontruiming Kermisexploitantenterrein (KET).
- De *materiële vaste activa* stegen per saldo met € 133,5 miljoen tot € 5,34 miljard, wegens een stijging van de waarde van in erfpacht uitgegeven grond (€ 128,1 miljoen) en bedrijfsgebouwen (€ 9,7 miljoen) en een daling bij woonruimten (€ 4,1 miljoen). De stijging bij “Bedrijfsgebouwen” wordt veroorzaakt door het bij het OGA opnemen van het voormalige stadsdeelkantoor aan de Cruquiusweg 5.
- De *financiële vaste activa* hebben betrekking op de deelnemingen in het Glasvezelproject. De aan derden verstrekte lening is afgelost (een mutatie van € 0,03 miljoen).
- De posten 1.4.0, 1.5.0 en 1.6.0 *Belegde reserves en voorzieningen* hebben betrekking op de bij het Concern belegde reserves en voorzieningen van het Vereveningsfonds, het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting en de reserve Herstructurering Food Center Amsterdam. Deze ondergingen in 2010 mede onder invloed van het zware economische weer en de getroffen maatregelen allerlei mutaties (met als gevolg dat ook de beleggingen zijn gemuteerd).
  Dit resulteerde in een stand per balansdatum van de belegde Algemene Reserves van -/- € 212,6 miljoen, een afname van ruim € 200,7 miljoen ten opzichte van 2009.
  De belegde bestemmingsreserves stijgen met ruim € 10,8 miljoen tot € 125,4 miljoen in 2010.
  De belegde voorzieningen stijgen met ruim € 165,6 miljoen tot circa € 1,1 miljard.
  De toename van de bestemmingsreserve Stimuleringsfonds en de afname van de bestemmingsreserves Vereveningsfonds worden in Deel 5 bij de onderdelen “nadere toelichting Vereveningsfonds en Stimuleringsfonds” nader uitgewerkt.

<u>Vlottende Activa (post 2): € 872.732.016,71</u>
Vlottende activa betreffen bezittingen zoals Onderhanden Werken (het grondproductiekapitaal), vorderingen (op bijvoorbeeld de centrale stad, stadsdelen, particulieren) liquide middelen (saldi girorekeningen), vooruitbetaalde kosten, nog te ontvangen bedragen etc..

De vlottende activa stijgen per saldo met € 262,1 miljoen:

- De post *Onderhanden werk (incl. bouwgronden in exploitatie)* vertoonde in 2010 een stijging van ca. € 51,8 miljoen. Er zijn voor € 127,4 miljoen aan investeringen door de Projectdirecties gedaan. Daartegenover staan opbrengsten van € 78,5 miljoen. De bodemsaneringskosten zijn gedeclareerd bij de voorziening Bodemsanering. Bij de conversie van alle grondexploitatieplannen en opschoning van de tussenrekeningen is een nog uit te zoeken verschil geconstateerd van circa € 3 miljoen. Dit wordt gecorrigeerd in 2011.
- De post *Vorderingen* (2.2.0) steeg in 2010 met ruim € 12,7 miljoen tot € 59.3 miljoen:
- De *Vorderingen op openbare lichamen* daalden met bijna € 3 miljoen tot € 1,6 miljoen, door de afwikkeling van vorderingen op de fiscus.
- Er zijn geen *Rekening Courant – verhoudingen met niet financiële instellingen.*
- De post *Overige vorderingen (incl. stadsdelen)* stijgt met € 15,7 miljoen ten opzichte van 2009. De omvang van de vorderingen op debiteuren is gedaald met € 4,8 miljoen tot (€ 52,1 miljoen). De voorziening voor dubieuze debiteuren is licht gestegen met € 0,5 miljoen naar € 15,4 miljoen. De vorderingen op de stadsdelen stegen met € 7,9 miljoen naar € 12,4 miljoen. In de presentatie van deze balans is ervoor gekozen om de vordering “ BTW erfpacht” onder te brengen onder de post overige vorderingen en dit laat een stijging zien van € 8,5 miljoen. De mutaties op grootboeknummer 142355 bedragen per saldo -/- € 9,1 miljoen. Deze mutaties vloeien voort uit de specifieke aard van het werkproces van Bureau Erfpacht.
- De *Liquide middelen* stegen met ruim € 167,6 miljoen tot € 75,4 miljoen. In de openingbalans was de sterk negatieve positie (-/- € 121,9 miljoen) van één van de girorekeningen

aan de actief zijde verwerkt. Deze negatieve positie is inmiddels gewijzigd in een positieve stand.
- *Overlopende activa*: In de post “nog te ontvangen bedragen” zijn de afrekeningen van de diverse Belastingsuppleties verwerkt (een bedrag van € 18,9 miljoen). Door de aard van het primaire proces bij Bureau Erfpacht is het veelvuldig gebruik van tussenrekeningen onvermijdelijk. De tussenrekeningen worden gebruikt om de eventuele ontstane tijdsspanne tussen de uitgifte, economische en juridische leveringen en de bijbehorende betalingsstromen en administratieve verwerking te overbruggen. De belangrijkste componenten hebben betrekking op (in verband met de tijdige BTW-afdracht) vooruitgeboekte grondwaarden en de administratieve tegenboeking van de al in 2009 opgenomen afkoopsommen, waarvan verwerking in Hermes nog moest plaatsvinden. Het financiële effect van deze posten veroorzaakt een stijging van € 13,8 miljoen.

Overige Vlottende Activa (post 3): € 125.592.625,57
Bij de Overige vlottende activa gaat het bijvoorbeeld om binnengemeentelijke vorderingen, de afwikkeling BTW / BCF met de dienst Gemeentebelastingen, de rekening-courantverhouding met de centrale stad en de afrekening ISV.

De *Overige vlottende activa* dalen per saldo met € 125,9 miljoen tot € 125,6 miljoen.
- De *Binnengemeentelijke vorderingen* (waarvan het saldo eind 2009 € 18,29 miljoen bedroeg) zijn in 2010 licht gedaald naar € 16,9 miljoen.
- De post *Gemeentelijke diensten en bedrijven* kende een mutatie van € 10,5 miljoen, naar een saldo per ultimo 2010 van € 6,3 miljoen. De afwikkeling van een vordering op de Dienst Zuidas (€ 14,8 miljoen) was de belangrijkste factor in de daling van het saldo.
- De vordering op het Gemeentelijk Bureau Rijksbelastingzaken in het kader van het Btw Compensatie Fonds afrekening muteerde met rond € 9,1 miljoen tot € 10,7 miljoen. De bevoorschotting over 2010 was te laag ingeschat.
- Het *Rekening-courantsaldo met de gemeente* ad € 108,6 miljoen is ten opzichte van 2009 fors gedaald (de mutatie in 2010 bedraagt -/- € 124,6 miljoen). Dit wordt veroorzaakt door de *Jaarafrekening met de gemeente* (die daalt met € 96,9 miljoen tot € 101,7 miljoen; de specificatie is opgenomen in bijlage 9) en het eindsaldo van de rekening Stadsvernieuwingsfonds. Deze laatste bedroeg in 2009 € 34,6 miljoen en in 2010 € 6,9 miljoen, een mutatie ten opzichte van 2009 van € 27,7 miljoen. Dit betreft de totale te declareren bestedingen in het kader van de regeling ISV (de specificaties zijn opgenomen in de bijlage 15.b).

Passiva: eigen vermogen en vreemd vermogen (schulden)
Eigen Vermogen (post 1): € 4.299.675.183,84
Bij de post Eigen Vermogen gaat het bijvoorbeeld om, de Algemene Reserves (afkoopsommen erfpacht en de Algemene Reserve Grondexploitatie) en bestemmingsreserves die aangehouden worden voor specifieke doeleinden.

Het Eigen Vermogen daalde in 2010 per saldo met ca. € 44,9 miljoen:
- De Algemene Reserves daalden met ruim € 86,9 miljoen tot € 4.068,6 miljoen.
- De Overige bestemmingsreserves stegen met € 41,9 miljoen tot € 231,1 miljoen.

Voor de inhoudelijke toelichtingen wordt verwezen naar pargraaf 4.6 Reserves en Voorzieningen.

Voorzieningen (post 2): € 1.122.101.225,65
Bij deze post gaat het o.a. om gevormde voorzieningen ter dekking van de risico’s in grondexploitaties, voorzieningen inzake bodemsanering en ten behoeve van eerste verstratingen.

De voorzieningen stegen met € 165,7 miljoen tot ruim € 1.122,1 miljoen. De mutatie in de voorzieningen wordt vooral veroorzaakt door de actualisatie van de algemene voorziening voor plantekorten en het instellen van de voorzieningen voor specifieke en generieke planrisico’s binnen het Vereveningsfonds. Op twee kleine voorzieningen na zijn de voorzieningen belegd bij het Concern. In Deel 4 paragraaf 6 Reserves en voorzieningen wordt in detail in gegaan op de mutaties.

Vaste Schulden (post 3): € 1.752.552.114,95
De post Vaste Schulden bevat de uitstaande kapitaalschuld en de waarborgsommen erfpacht en gronduitgifte.

De mutatie in de vaste schulden bedroeg in 2010 ongeveer € 75 miljoen.

- De post Waarborgsommen daalde met € 1,5 miljoen tot € 26,5 miljoen.
- De Kapitaalschuld steeg met € 77,0 miljoen tot € 1.726 miljoen. De kapitaalschuld aan de gemeente Amsterdam (welke wordt afgestemd met Concern Financiën), correspondeert met de kapitaalbehoefte om het "onderhanden werk", het bezit aan onroerend goed en de investeringen in de grondwaarden erfpacht (onder aftrek van de grondwaarde van de afgekochte rechten) te financieren. De kapitaalschuld is gestegen met € 77,0 miljoen onder meer als gevolg van de stijging van de waarde van de "voorraden onderhanden werk" (€ 51,8 miljoen), de geactiveerde ICT-kosten (€ 6 miljoen), de investeringen in panden en terreinen (per saldo € 5,6 miljoen) en het saldo van de grondwaarden van de (niet afgekochte) rechten van in erfpacht uitgegeven gronden en terreinen (€ 13,9 miljoen).

Vlottende Passiva (post 4): € 213.735.390,93

Bij de Vlottende Passiva gaat het om kortlopende schulden aan bijvoorbeeld particulieren of stadsdelen, maar ook om vooruit ontvangen bedragen en nog te ontvangen facturen etc..

Het saldo van de post Vlottende passiva steeg met ruim € 54,4 miljoen tot € 213,7 miljoen

- De mutatie in de *Kortlopende schulden* is € 14 miljoen. Het eindsaldo 2010 bedraagt € 25,1 miljoen.
- De *Overige schulden* stegen in 2010 met ca. € 19,1 miljoen tot ruim € 25 miljoen. Dat is het resultaat van de stijging bij de particuliere schuldeisers (+ € 5,2 miljoen) en van stadsdelen (+ € 8 miljoen). Er heeft ook een verrekening van een vordering op de Fiscus plaatsgevonden van + € 9,4 miljoen. De ontvangen vergoedingen voor reserveringen zijn gedaald met € 3,5 miljoen.
- De mutatie op de *post Overige overlopende passiva* bedroeg € 40,6 miljoen. Door de aard van het primair proces bij het erfpachtbedrijf is het veelvuldig gebruik van tussenrekeningen onvermijdelijk. De tussenrekeningen worden gebruikt om de eventuele ontstane tijdsspanne tussen de uitgifte, economische en juridische leveringen en de bijbehorende betalingsstromen en administratieve verwerking te overbruggen. Daarom staan er posten op de balans als "Nog te ontvangen afkoopsommen" (€ 6,1 miljoen), "Nog te alloceren ontvangsten van de stadsdelen" (€ 51,5 miljoen), "Nog te verwerken grondwaarden" (€ 20,4 miljoen) en mutaties in Hermes (€ 11,4 miljoen). Verder is hier als transitorische bate opgenomen de "Canon volgende jaren" (€ 35,2 miljoen), zijnde het gedeelte van de gefactureerde canonopbrengsten dat aan toekomstige periodes is toe te rekenen. In deze categorie zijn ook de transitorische, opdrachtgerelateerde kosten opgenomen van de bedrijfsprocessen van OGA voor een bedrag van € 40,1 miljoen de nog met de stadsdelen te verrekenen bedragen van de overheveling van de voorziening voor 1e verstrating (€ 14,4 miljoen) en de grondtransactie A10 (€ 2,0 miljoen) zijn hier opgenomen.
- Onder 4.2.1 zijn de voorschotbedragen van het ministerie van VROM (€ 23,0 miljoen)verwerkt.

Vlottende Passiva (post 5): € 64.727,88

De Vlottende Passiva betreft de binnengemeentelijke schulden; ten opzichte van 2009 steeg de post met € 0,3 miljoen.

4.4 A Bruto verloop vaste activa

		VERMEERDERINGEN		VERMINDERINGEN			
Omschrijving van de vaste activa	Boekwaarde aan het begin van het begrotingsjaar	Uitbreidingen in het begrotingsjaar	Overdracht van vaste activa in het begrotingsjaar	(extra) afschrijvingen in het begrotingsjaar	Overdracht van vaste activa in het begrotingsjaar	Overige verminderingen in het begrotingsjaar	Boekwaarde aan het einde van het begrotingsjaar
Kosten verbonden aan het sluiten van geldleningen en het saldo van agio en disagio							
Kosten verbonden aan het sluiten van geldleningen en het saldo van agio en disagio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kosten van onderzoek en ontwikkeling van activa							
Kosten van onderzoek en ontwikkeling	5.826.430,25	6.148.484,65	0,00	636.618,85	0,00	0,00	11.338.296,05
Investeringen met een economisch nut							
Gronden en terreinen	5.139.791.829,53	128.141.759,35	0,00	0,00	0,00	1.532.869,00	5.266.400.719,88
Woonruimten	7.696.473,01	-52.000,00	0,00	307.858,92	0,00	3.828.454,07	3.508.160,02
Bedrijfsgebouwen	41.473.478,06	11.295.824,72	0,00	1.659.196,32	0,00	709.818,00	50.400.288,46
Grond-, weg- en waterbouwkudige werken	14.561.184,59	0,00	0,00	215.663,86	0,00	-1.431.022,59	15.776.543,32
Vervoermiddelen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Machines, apparaten en installaties	148.627,76	60.611,75	0,00	30.427,90	0,00	0,00	178.811,61
Overige materiële vaste activa	464.919,36	339.027,01	0,00	134.666,80	0,00	-709.818,00	1.379.097,57
Investeringen in de openbare ruimte met een maatschappelijk nut							
Gronden en terreinen	245.342,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	245.342,00
Woonruimten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Overige materiële vaste activa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Deelnemingen							
Deelnemingen	6.054.152,00	0,00	0,00	0,00	0,00	36.000,00	6.018.152,00
Gemeenschappelijke regelingen							
Gemeenschappelijke regelingen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Overige verbonden partijen							
Overige verbonden partijen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Leningen aan woningbouwcorporaties							
Leningen aan woningbouwcorporaties	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Leningen aan deelnemingen							
Leningen aan deelnemingen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Leningen aan overige verbonden partijen							
Leningen aan overige verbonden partijen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Overige langlopende leningen							
Overige langlopende leningen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Overige uitzettingen met een rentetypische looptijd van één jaar of langer							
Overige uitzettingen met een rentetypische looptijd van één jaar of langer	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bijdragen aan activa in eigendom van derden							
Bijdragen aan activa in eigendom van derden	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

4.4.B Grondproductiekapitaal

		IJburg	Noordwaarts	OGA Werkgebieden	Wibaut aan de Amstel	Zuid-oostlob	Zuidelijke IJoever	Projecten via krediet	Overige projecten	Verschil	Mutaties 2010
Boekwaarde 01-01-2010*		**406.181.269**	**195.575.446**	**-118.763.937**	**35.261.032**	**-51.511.448**	**136.771.580**	**-9.357.335**	**3.505.114**	**12.863**	**600.989.913**
verschil beginbalans met subadministratie									3.315.328		
Kosten											
Aankoop gronden en terreinen			22.554.823	3.667.699	1.293.294	1.647.027	88.181	3.590.409			32.841.433
Grondwaarde vermeerderingen							2.609				2.609
Activering van kosten van Grondexploitatie							603.061		-603.061		0
Civiele constructies		3.687.081	916.655	4.166.033	19.426	2.195.623	30.110.223		4.028		41.099.070
Grondwerken		10.349.726	593.514	681.748	140.424	2.137.560	1.126.981		357.364		15.387.317
Meerwaarden algemeen vastgoeddeel			5.300								5.300
Aanneemsommen		2.061	3.386					310.231	4.445.484		4.761.162
grond-, weg- en waterb. Werken			823	11.000			2.875	84.098	291.987		390.783
Sloopwerken		182.899	1.826.097		585	26.239	1.042.879	13.235			3.091.935
Ontruimingen		59.830	436.683			4.861	0				501.374
Verharding		9.414.404	2.731.355	1.805.268	729.084	4.714.381	1.116.480		37.573		20.548.545
Investeringsbijdragen aan niet-overheden			168.067								168.067
Voorbereiding en toezicht		7.921.474	3.327.253	834.513	384.978	2.005.900	5.074.186	313.554	193.113		20.054.970
Groenvoorziening		465.132	1.276.142	151.984	3.150	195.138	41.394				2.132.940
Rioleringen		4.232.679	845.379	310.652	367.760	1.309.932	47.196				7.113.597
Openbare verlichting en brandkranen		529.406	59.249	148.932		114.039	64.587				916.213
Kosten algemene plannen			8.056					4.373	138.354		150.784
Saldo tijdelijke exploitatie		-1.414.624	262.783	-175.756	-135.922	-1.630.768	179.026		8.105		-2.907.156
Schadevergoeding		6.450.000	1.751.950	-981.372	4.072.000	398.882	7.000	325.000	726.250		12.749.710
Bijkomende kosten		1.990.957	1.586.270	10.743	1.016.238	1.015.973	1.907.563	14.884	282.370		7.824.998
Bodemsanering		79.335	107.766	10.278	24.576	80.071	169.883	880.676	32.802		1.385.387
Proceskosten projectbureau's		6.253.105	5.454.272	2.329.793	3.513.027	4.759.138	4.831.576	78.854			27.219.765
Rente		16.090.282	8.097.623	-4.826.907	1.530.722	-2.120.932	5.569.802	322.913			24.663.503
Belastingen en heffingen		4.850	86				2.917		175.048		182.902
Overige kosten		-90.522.333	-206.456	57.073	-103.669	10.931.527	-1.037.743	-177.161	-1.984.776		-83.043.538
		-24.223.734	**51.807.077**	**8.201.680**	**12.855.672**	**27.784.589**	**50.950.676**	**5.761.068**	**4.104.640**	**0**	**137.241.668**
Opbrengsten											
Doorbelaste/GREX kosten activering		-4.137.920	-4.032.019	-1.014.078	-1.445.254	-10.048.434	-23.715.539				-44.393.244
Doorberekende materiële kosten		-89.151									-89.151
Investeringsbijdragen binnengemeentelijk		-192.400	-221.000				-3.850.000				-4.263.400
Investeringsbijdragen van andere overheden		-89.303	-276.102			-113.740	-32.198	-1.893.228			-2.404.571
Investeringsbijdragen van het rijk							-4.352.000	-221.478			-4.573.478
Investeringsbijdragen van niet-overheden		-68.286			-17.344		-12.728				-98.357
Afkoopsommen Erfpacht		-144.467				0					-144.467
Meerwaarde algemeen gronddeel		-74.070									-74.070
Opbrengst projecten		-500	-64.675			-1.083.628					-1.148.803
Opbrengst van grondverkopen			-1.200.787	-8.947.098							-10.147.885
Overige doorbelaste rente					-76.217						-76.217
Overige interne doorberekeningen					-404.000	-2.812.250	802.039	-6.762	-3.823.228		-6.244.201
Overige opbrengsten		-3.905.986	-983.365	-37.920	-4.095.327	-327.012	66.667	6.446.483	-831.020		-3.667.478
Rente verstrekte kortlopende geldleningen		3.666			-508.346		-3.954				-508.634
Verkoop materiële vaste activa							-961.525				-961.525
verschil beginbalans gecorrigeerd										-12.863	-12.863
verschil beginbalans gecorrigeerd via memo 316182									-3.315.328		-3.315.328
		-8.698.417	**-6.777.948**	**-9.999.096**	**-6.546.487**	**-14.385.064**	**-32.059.237**	**4.325.015**	**-7.969.576**	**-12.863**	**-82.123.672**
		373.259.118	**240.604.575**	**-120.561.352**	**41.570.217**	**-38.111.923**	**155.663.020**	**728.747**	**2.955.506**	**0**	**656.107.909**
Conversieverschil en toe te rekenen E-dossiers											**-3.262.449**
Voorraden onderhanden werk ultimo 2010											**652.845.460**

4.5 Reserves en voorzieningen – hoofdlijnen

Volgnummer	Reserve of voorziening Bedragen x € 1	Ultimo	Toevoeging	Onttrekking	Ultimo	Begrote eindstand	Korte toelichting op toevoegingen en onttrekkingen	Korte toelichting op afwijking ten opzichte begrote eindstand	Reserve of voorziening
		2009	2010	2010	2010				
9803101	Reserve Afkoopsommen	4.167.331.271,35	167.866.078,63	54.038.128,98	4.281.159.221,00		De dotatie betreft het totaal van de ontvangen afkoopsommen in 2010. Het verschil tussen de ontvangen afkoopsommen en het met de boekwaarde van de grond corresponderende deel ervan wordt als meerwaarde afgedragen aan de Algemene Dienst, het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting en/of het Vereveningsfonds. Deze afdrachten zijn gelijk aan de onttrekking van € 54,0 miljoen		
9803102	Algemene reserve grondexploitaties	-11.860.373,72	443.155.165,41	643.896.837,76	-212.602.046,07		De Algemene Reserve is de zogenoemde vrije ruimte in het Vereveningsfonds, die met name dient als buffer voor tegenvallers in lopende plannen en als dekking voor nieuwe verliesgevende plannen. De Algemene Reserve wordt primair gevoed uit de resultaten van afgesloten positieve plannen.		
9803103	Bestemmingsreserves grondexploitaties	85.016.867,54	127.700.122,67	134.333.741,98	78.383.248,23		Binnen het Vereveningfonds zijn naast de reserveringen ten behoeve van grondexploitaties ook bestemmingsreserves gevormd, bestaande uit de door het Bestuur voor specifieke bestemmingen vastgestelde reserveringen. Deze reserveringen betreffen niet direct aan grondexploitaties toe te rekenen kosten. De bestemmingsreserves worden, voor zover van toepassing, geïndexeerd met de index van prijzen materiële uitgaven uit de rekeningcirculaire. Voor 2010 bedraagt deze index -/- 0,05 %. Omdat het hier een negatieve indexering betreft wordt een bedrag onttrokken uit de bestemmingsreserve en ten gunste gebracht van de Algemene Reserve.		
9803104	Reserve gronddeel stimuleringsfonds	60.737.076,08	40.395.214,78	21.258.255,68	79.874.035,18		In 2010 is o.a. meerwaarde, saldo planafsluitingen en vrijval vorozieningen. Onttrekkingen hebben onder anderen betrekking op negatieve planafslutingen en oplossen knelpunten		
9803106	Reserve strategische ruimtelijke projecten	3.380.593,63	0,00	3.380.593,63	0,00		Het bedrag was gereserveerd voor de Hotelschool aan de Zuidas. De plannen zijn gewijzigd en het bedrag is vrijgevallen. Deze bestemmingsreserve wordt afgesloten.		
9803109	Reserve afkoopsommen erfpacht 2e termijn	894.885,01	5.671,20	0,00	900.556,21		Toevoeging is gelijk aan vrijval uit de reserve Afkoopsommen. Deze vrijval ontstaat indien in tweede termijn canon wordt betaald op rechten, die in de eerste termijn afgekocht zijn.		
9803113	Reserve vakantiegeld	1.024.927,55	1.509.379,28	2.534.306,83	0,00		De opbouw vakantiegeld eigen personeel wordt maandelijks aan de reserve toegevoegd. De uitbetaling in mei wordt aan de reserve onttrokken		
9803114	Reserve inactieven	111.830,06	0,00	111.830,06	0,00		Betreft de ontvangen overtollige (Pseudo)WW premie		
9803115	Reserve aanjagen woningbouw	5.122.827,53	579.500,00	1.937.870,66	3.764.456,87		De reserve aanjagen woningbouw is aangewend voor het stimuleren van de woningproductie en het creëren van voldoende woningen voor studenten en andere starters.		
9803117	Reserve bedrijfsvoering	699.234,51	1.316.645,45	633.456,54	1.382.423,42		Deze reserve bestaat uit meerdere subreserves. Deze subreserves zijn in 2010 gemuteerd. Eiindstandem van deze reserves zijn; Samenwerking Project Volkshuisvesting Suriname (€ 110.000), Parkmanagement (€ 102.000), Cultuurgebouw (€ 18.000), Winst Opdrachtnemerschap (€ 293.000) en Centralisatie Erfpacht (€ 860.000)		
9803127	Reserve Zuidelijke IJ-oevers	30.546.240,64	15.816.218,00	474.793,08	45.887.665,56		Aan de bestemmingsreserve is in 2010 de niet bestede prioriteit POR ad € 10 miljoen toegevoegd. Daarnaast is conform besluitvorming (BD 2009-001093) over het POR uit 2009 € 4,4 miljoen toegevoegd (budget voor nominale ontwikkeling); dit budget was oorspronkelijk ten gunste van de grondexploitatie gebracht. Tenslotte heeft een onttrekking plaatsgehad van € 474.793, zijnde het deel van kosten POR 2010 dat niet uit andere dekkingsbronnen (ISV 3e tranche) gedekt is.		
9803129	Reserve gemeentelijke bijdrage herstructurering Food Center Amsterdam	0,00	20.000.000,00	977.162,72	19.022.837,28		De maximale gemeentelijke bijdrage van € 20 miljoen is gedoteerd aan de reserve. Voor de gemaakte proceskosten in 2010 door het projectteam is een bedrag van € 977162,72 aan deze bestemmingsreserve onttrokken.		
9803130	Reserve aanleg tijdelijke strand IJburg	0,00	970.000,00	680.958,86	289.041,14		De prioriteit van € 0,97 miljoen in de begroting 2010 voor aanleg en beheer van het tijdelijke strand op IJburg is ter beschikking gesteld voor de periode 2010-2011. Het Ontwikkelingsbedrijf heeft voor dit bedrag de reserve aanleg tijdelijke strand op IJburg ingesteld. In totaal € 0,68 miljoen onttrokken aan deze reserve voor de uitgaven 2010.		
8300114	Voorziening risico's grondexploitatie	797.706.136,93	302.955.661,40	123.885.727,63	976.776.070,70		De projecten IJburg, Herstructurering Bedrijfsterreinen en Overhoeks zijn opgenomen in zogenaamde planclusters. Dat wil zeggen dat de voorziening voor deze plannen wordt gevormd ten laste van de betreffende bestemmingsreserve. Hiernaast is in 2010 een voorziening getroffen voor projectspecifieke risico's (€ 77 miljoen) en generieke risico's (€ 80 miljoen) ten lasten van de Algemene reserve.		
8300115	Voorziening bodemsanering	15.367.455,48	1.195.297,21	6.483.488,81	10.079.263,88		In 2010 is een bedrag van € 6,5 miljoen betaald uit de voorziening Bodemsanering. Voor een deel hiervan zal de declaratie nog geformaliseerd moeten worden (indiening en/of toetsing). In 2010 is een bedrag van € 1,2 miljoen ontvangen op basis van een doorbelasting van kosten uit voorgaande jaren naar de Zuidas.		
8300115	Voorziening vak matig	207.249,11	0,00	7.194,00	200.055,11		In 2010 zou een start gemaakt worden met de renovatie van de TOP/noodstort. Hiervoor is een reno-vatieplan voor het depot opgesteld en is er een directieraming gemaakt. De kosten hiervoor zijn betaald vanuit de voorziening.		
8300116	Voorziening gronddeel stimuleringsfonds	130.161.017,04	23.732.073,72	18.948.936,00	134.944.154,76		De voorziening bestaat uit het saldo van alle vastgestelde negatieve grondexploitaties. Het saldo is gebaseerd op rapportage Resultaat Actieve Grondexploitatiegebieden (EindejaarsRAG 2010). Bij afsluiting van het in de voorziening opgenomen negatieve plan vindt aanwending van de voorziening plaats. Een eventueel verschil tussen het werkelijke resultaat en de voorziening komt ten laste of ten gunste van de reserve Gronddeel algemeen Stimuleringsfonds. Dotaties in 2010 betreffen voornamelijk rentebijschrijving en vast te stellen negatieve plannen		
8300118	Voorziening 1e verstrating	12.939.612,33	792.105,67	13.731.718,00	0,00		In 2010 hebben declaraties plaatsgevonden. Vooruitlopend op het Raadsbesluit is het over te hevelen bedrag opgenomen als "nog te ontvangen facturen" op de balans.		
3100201	Voorziening noordelijke ontsluiting FCA	0,00	175.000,00	73.318,80	101.681,20		Bijdrage van het OGA is gedoteerd aan de voorziening ten behoeve van de uitgaven met betrekking tot tijdelijke ontsluiting van Food Center Amsterdam (noordelijke ingang). De gemaakte kosten in 2010 zijn betaald uit de voorziening		

4.6 Reserves en voorzieningen – bruto verloop

Resultaatgebied	#	Naam	Boekwaarde begin van het dienstjaar 2010	Toevoeging exploitatie	Onttrekking exploitatie	Waarvan vrijval	Boekwaarde einde van het dienstjaar 2010	Bedrag belegd met verplichting
- Soort : Algemene reserves								
Algemene dekkingsmiddelen	31001	Afkoopsommen erfpacht	4.167.331.271,35	167.866.078,63	54.038.128,98	0,00	4.281.159.221,00	
Stedelijke ontwikkeling	31002	Algemene reserve grondexploitatie	-11.860.373,72	443.155.465,41	643.896.837,76	0,00	-212.601.746,07	
			4.155.470.897,63	611.021.544,04	697.934.966,74	0,00	4.068.557.474,93	0,00
- Soort : Overige bestemmingsreserves								
Stedelijke ontwikkeling	31003	Bestemmingsreserves grondexploitatie	85.016.867,54	127.700.122,67	134.333.741,98	0,00	78.383.248,23	
Stedelijke ontwikkeling	31004	Gronddeel Stimuleringsfonds	60.737.076,08	40.395.214,78	21.258.255,68	0,00	79.874.035,18	
Stedelijke ontwikkeling	31005	Kwaliteitsverbetering bedrijfsgebieden	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Stedelijke ontwikkeling	31006	Strategische ruimtelijke projecten	3.380.593,63	0,00	3.380.593,63	3.380.593,63	0,00	
Facilitair en bedrijven	31007	Discontinuïteitsreserve uitzendfunctie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Openbare ruimte, groen, sport en recreatie	31008	Reserve Groeifonds Groen Zuidas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Algemene dekkingsmiddelen	31009	Afkoopsommen erfpacht 2e termijn	894.885,01	5.671,20	0,00	0,00	900.556,21	
Openbare ruimte, groen, sport en recreatie	31014	Reserve eerste verstrating	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Stedelijke ontwikkeling	31018	Vakantiegeld (OGA)	1.024.927,55	1.509.379,28	2.534.306,83	2.534.306,83	0,00	
Stedelijke ontwikkeling	31019	Inactieven (OGA)	111.830,06	0,00	111.830,06	0,00	0,00	
Stedelijke ontwikkeling	31021	Aanjagen woningbouwproductie	5.122.827,53	579.500,00	1.937.870,66	0,00	3.764.456,87	
Algemene dekkingsmiddelen	31022	Egalisatiereserve splitsingsunit	1.500.000,00	0,00	0,00	0,00	1.500.000,00	
Algemene dekkingsmiddelen	31024	Reserve bedrijfsvoering (OGA)	699.234,51	1.316.645,45	633.456,54	0,00	1.382.423,42	
Stedelijke ontwikkeling	31025	Egalisatiereserve Noordwaarts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Stedelijke ontwikkeling	31027	Zuidelijke IJ-oevers	30.546.240,64	15.816.218,00	474.793,08	0,00	45.887.665,56	
Facilitair en bedrijven	31029	Reserve Gemeentelijke bijdrage herstructurering Food Center Amsterdam	0,00	20.000.000,00	977.162,72	0,00	19.022.837,28	
Stedelijke ontwikkeling	31030	Aanleg tijdelijk strand op IJburg		970.000,00	680.958,86		289.041,14	
Facilitair en bedrijven	72001	Afkoopsommen erfpachttermijnen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Facilitair en bedrijven	72002	Exploitatieverliezen groente- en fruithal	113.445,05	0,00	0,00	0,00	113.445,05	
Facilitair en bedrijven	72004	Vakantiegeld (Food Center)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Facilitair en bedrijven	72006	Ontwikkelingsstrategie Food Center	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
			189.147.927,60	208.292.751,38	166.322.970,04	5.914.900,46	231.117.708,94	0,00
- Soort : Voorzieningen								
Stedelijke ontwikkeling	31010	Risico's grondexploitatie	797.706.136,93	302.955.661,40	123.885.727,63	121.457.945,43	976.776.070,70	
Stedelijke ontwikkeling	31011	Gronddeel Stimuleringsfonds	130.161.017,04	23.732.073,72	18.948.936,00	17.415.288,00	134.944.154,76	
Milieu en water	31012	Vak Matig	207.249,11	0,00	7.194,00	0,00	200.055,11	
Milieu en water	31016	Bodemsanering (OGA)	15.367.455,48	1.195.297,21	6.483.488,81	0,00	10.079.263,88	
Openbare ruimte, groen, sport en recreatie	31023	Voorziening 1e verstrating	12.939.612,33	792.105,67	13.731.718,00	13.634.569,69	0,00	
Stedelijke ontwikkeling	31026	Goedkoop Segment Zuidas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Facilitair en bedrijven	31028	Noordelijke ontsluiting Food Center	0,00	175.000,00	73.318,80	0,00	101.681,20	
Stedelijke ontwikkeling	44003	Meerjarenonderhoudsplan Frascati	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Facilitair en bedrijven	72003	Salarisclaim (Food Center)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
			956.381.470,89	328.850.138,00	163.130.383,24	152.507.803,12	1.122.101.225,65	0,00
			5.301.000.296,12	1.148.164.433,42	1.027.388.320,02	158.422.703,58	5.421.776.409,52	0,00

4.6.1 Reserves en voorzieningen – bruto verloop

Hieronder worden de mutaties in de reserves en voorzieningen toegelicht. Met uitzondering van de reserves en voorzieningen welke vallen onder het Vereveningsfonds en het Stimuleringsfonds. Deze zijn opgenomen in paragraaf 5.2 en paragraaf 5.3.

4.6.2 Algemene Reserves

Afkoopsommen erfpacht

De dotatie van € 167,9 miljoen aan de reserve Afkoopsommen betreft het totaal van de ontvangen afkoopsommen in 2010. Het verschil tussen de ontvangen afkoopsommen en het met de boekwaarde van de grond corresponderende deel ervan wordt als meerwaarde afgedragen aan de Algemene Dienst, het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting en/of het Vereveningsfonds. Deze afdrachten zijn gelijk aan de onttrekking van € 54,0 miljoen aan de reserve Afkoopsommen.

4.6.3 Bestemmingsreserves

Strategische ruimtelijke projecten
Het bedrag van € 3,4 miljoen was gereserveerd voor de Hotelschool aan de Zuidas. De plannen zijn gewijzigd en het bedrag is vrijgevallen. Deze bestemmingsreserve wordt afgesloten.

Afkoopsommen erfpacht 2e termijn
De reserve erfpacht 2de termijn is ingesteld bij raadsbesluit van 26 maart 1998 (raadsbesluit 98/207)
en wordt gevoed door vrijval uit de reserve Afkoopsommen. Deze vrijval ontstaat indien in tweede termijn canon wordt betaald op rechten, die in de eerste termijn afgekocht zijn. In 2010 is het vrijval gelijk aan € 5.671,20. Dit bedrag is gedoteerd aan de reserve erfpacht 2de termijn. Ook deze reserve dient ter financiering van de boekwaarde van de grond.

Vakantiegeld (OGA))
Deze reserve is per ultimo 2010 vrijgevallen en opgeheven.

Inactieven (OGA)
Deze reserve is in 2010 geheel aangewend als dekking van de kosten van inactieven en is opgeheven.

Reserve Aanjagen woningbouwproductie
De bestemmingsreserve mag aangewend worden voor het stimuleren van de woningproductie en het creëren van voldoende woningen voor studenten en andere starters. Naast specifieke uitgaven hiervoor worden ook de salarislasten van de Woningbouwregisseur (en de benodigde ondersteuning) bekostigd uit de reserve aanjagen Woningbouw.

De mutaties in de reserve aanjagen woningbouw worden hieronder per activiteit nader toegelicht.

Stimuleren van de woningproductie

omschrijving	begroot 2010	actualisatie 2010	realisatie 2010
Woningbouwregisseur	121.361	174.893	187.704
Adviseur	112.208	-	-
Secretaresse	49.466	20.440	
Dekking afd. Regie productie	150.000	150.000	150.000
Dekking Kantorenloods	200.000	200.000	200.000
Communicatie activiteiten		-	7.098
Nieuwsbrief	40.000	25.000	2.291
Uitzendkracht	35.000	-	
Platform bijeenkomsten (3)	100.000	25.000	24.708
Zuiderkerk - Publiekscentrum (bijdrage aan DRO)	200.000	-	
Amsterdam woont	50.000	30.000	25.000
Manifestaties/ expertmeetings/ conferenties/ CPO	100.000	30.000	2.779
Externe adviezen	65.000	15.000	24.235
Representatie	-	5.000	
Bijdrage NUL 20	25.000	25.000	25.000
Duurzaamheid	100.000	100.000	220.829
Amsterdamse Nieuwbouwprijs	70.000	40.000	50.996
Planpresentatie & prijzen /projectenboek/brinkgreve prijs	150.000	58.000	114.954
Website en projectenboek	100.000	65.000	59.940
Beurzen	100.000	30.000	6.762
TOTAAL (onttrekking-dotatie)	**1.768.035**	**993.332**	**1.102.297**

Woningbouwregisseur& secretaresse
In de doorbelaste apparaatskosten van de woningbouwregisseur zijn de kosten van de secretaresse verwerkt. Dit verklaart de overschrijding op deze post en onderschrijding op de post secretaresse.

Regie Productie
Een bedrag van € 150.000 is ontrokken uit de reserve ten behoeve van de afdeling Regie Productie van het OGA. De afdeling Regie Productie voert taken uit op het gebied van woningbouwproductie, die in het verleden werden uitgevoerd door de medewerkers van Bureau Woningbouwregie.

Kantorenloods
Door uw vergadering is besloten vanuit de reserve aanjagen woningbouw jaarlijks € 200.000 beschikbaar te stellen voor de Kantorenloods, voor de periode 2008-2010.

Nieuwsbrief
Hierop is fors bezuinigd door van een gedrukte versie over te stappen op een digitale nieuwsbrief die ieder kwartaal verschijnt.

Platform bijeenkomsten
Strakke budgettering heeft geleid tot lagere kosten, betere organisatorische afspraken en toch zeer goed bezochte bijeenkomsten. Bij de twee bijeenkomsten in maart en juni kwamen ongeveer 200 professionals uit de vastgoedsector.

Amsterdam Woont
De zoekmachine voor nieuwbouwwoningen is in 2009 opgeleverd. In 2010 is deze applicatie online gezet.

Externe adviezen
In 2010 zijn diverse externen geraadpleegd over het aanscherpen van de regierol in deze lastige crisistijden.

Bijdrage NUL20
NUL20 is een opiniërend tijdschrift over woonbeleid in Amsterdam. Het tijdschrift verschijnt tweemaandelijks in opdracht van de gemeente Amsterdam (Dienst Wonen, Zorg en Samenleven, OGA en de stadsdelen), de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en het Amsterdams Steunpunt Wonen. Het blad wordt kosteloos toegezonden aan beleidsmakers, projectleiders, bewonersvertegenwoordigers, politici en andere betrokkenen bij het woonbeleid in Amsterdam.

Duurzaamheid
Het begrote bedrag van € 100.000voor Duurzaamheid was niet toereikend. In 2010 is ruim € 320.000 uitgegeven aan duurzaamheid. Een deel van de uitgaven (€ 36.000) heeft betrekking op 2009. Klimaatbureau Amsterdam heeft een bijdrage geleverd van € 100.000 voor inhuur externen ten behoeve van Taskforce klimaat neutraal bouwen. Dit bedrag is gedoteerd aan de reserve. De overschrijding, na correctie en exclusief kosten 2009, van € 84.829, zal voor 50% gedekt worden door het Klimaatbureau. .

Duurzaamheid	€	320.829
Kosten 2009	€	36.000-
Saldo na correctie	€	284.829
Begroot	€	200.000
Overschrijding	€	84.829

Amsterdamse Nieuwbouwprijs
OGA organiseerde dit jaar voor de vierde keer de Amsterdamse Nieuwbouwprijs, in samenwerking met de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, Bouwend Nederland, Vereniging Eigen Huis, Aedes, Het Parool en AT5. Op 7 oktober 2010 reikte wethouder Maarten van Poelgeest de prijs uit aan de bewoners, opdrachtgever, architect en bouwer van het winnende nieuwbouwproject. De feestelijke prijsuitreiking vond plaats op de beursvloer van de 'grote Amsterdamse Housewarming'.

In 2010 is € 113.000 uitgegeven waarvan € 62.500 gedekt wordt uit de bijdrage van de samenwerkingspartners.

Planpresentatie
De uitreiking van het metropoolprijs boekje op de vastgoedbeurs Provada (juni 2010) is gekoppeld aan een kort debat met vier bestuurders. Daarmee is aan de nieuwe aandacht voor gebiedsontwikkeling bijgedragen.

Prijzen
Uit de reserve aanjagen woningbouw zijn de volgende prijzen betaald:
- Zuiderkerkprijs, voor het beste nieuwbouwproject
- Geurt Brinkgreve prijs, voor herontwikkelingsprojecten
- Metropoolprijs voor een gebiedsontwikkelingproject in de regio Noord-Holland
- Groene Speld voor een duurzaam project.

Projectenboek
Jaarlijks wordt het 'Projectenboek' uitgebracht. Hierin worden alle nieuwe woningbouwprojecten, kantoren en andere voorzieningen opgenomen

Reserve Studentenhuisvesting

Bedragen x € 1 omschrijving	begroot 2010	actualisatie 2010	realisatie 2010
Kosten projectmanagement	250.000	283.710	226.762
PR en communicatie		17.000	7.215
Incidentele uitgave		34.000	1.586
Kosten vorig jaar		43.000	37.511
Oplossen knelpunten / stimuleren project overig	pm	2.000.000	400.000
Prioriteit (Structurele bijdragen)	417.000	417.000	417.000

Voor 2010 is een bedrag begroot van € 2 miljoen voor het oplossen van knelpunten en stimuleren van projecten. Dit bedrag is toegekend aan drietal projecten met als voorwaarden start bouw in 2010. In 2010 is € 400.000 hiervan uitgegeven aan project Aletta Jacobslaan. Het resterend bedrag van € 1,6 miljoen schuift door naar 2011. Aan de projecten GAK-gebouw en Science Park2 is toestemming verleend om pas in 2011 te starten met de bouw. De kosten van projectmanagement zijn lager uitgevallen dan begroot. Dit komt doordat de periode juli tot en met december nog niet gefactureerd is.

Egalisatiereserve splitsingsunit
Bij raadsbesluit van 5 februari 2003 nr. 35/38 is de egalisatie Splitsingsunit ingesteld met looptijd tot en met 2007. In 2006 is door de gemeente Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties besloten, de looptijd van het Aanvullend Convenant Erfpacht te verlengen naar 2016. Als gevolg van deze aangepaste looptijd wordt de reserve ook langer aangehouden.
In 2008 is de hoogte van de benodigde reserve geëvalueerd. Door de procesverbeteringen en efficiencyslagen als gevolg van de invoering en verbeteringen van het erfpachtsysteem Hermes kan de voorziening gemaximeerd worden op € 1,5 miljoen. Omdat de stand van de reserve al op € 1,5 miljoen staat, is in 2010 de begrote jaarlijkse dotatie van € 0,2 miljoen aan de egalisatiereserve splitsingsunit niet gedaan.

Reserve bedrijfsvoering (OGA)
Reserve Bedrijfsvoering is als volgt opgebouwd:

Bedrag x € 1.000	
Samenwerking Project Volkshuisvesting Suriname	110
Parkmanagement	102
Cultuurgebouw	18
Winst Opdrachtnemerschap	293
Centralisatie Erfpacht	860
Totaal	1.382

Samenwerking Project Volkshuisvesting Suriname
De reserve Samenwerking Volkshuisvesting Suriname is in 2007 aangemaakt. De reserve wordt gevoed door bijdragen van derden waaronder de VNG, de Gemeente Amsterdam (Bestuursdienst Internationale Betrekkingen) en het ministerie van Sociale Zaken en Volkshuisvesting in Suriname. De uitgaven die in 2010 zijn gedaan t.l.v. de reserve Volkshuisvesting Suriname hebben betrekking op reis- en verblijfkosten, detachering, organisatie trainingen en seminars, representatie en consultancy. Van het bedrag dat nog resteert zal, na overleg met de VNG, € 75.000 aan Brasa beschikbaar worden gesteld voor het werkapparaat van Sekrepatu en € 25.000 voor het opzetten van cursussen aan de Anton de Kom Universiteit. Het bedrag dat dan resteert wordt gebruikt om naijlende facturen uit 2010
te dekken.

Parkmanagement
De reservering betreft een budget van € 53.000 per jaar voor de jaren 2009, 2010 en 2011. Daarmee steunt de Gemeente de Ondernemersvereniging ORAM, die aangeeft het parkmanagement binnen heel Amsterdam daarna zelf te kunnen uitvoeren. In 2010 is er € 50.000 uit deze reserve onttrokken ten behoeve van het jaar 2009. Voor het jaar 2010 is nog geen rekening ontvangen.

Cultuurgebouw
Er worden nog enkele facturen verwacht. Definitieve afwikkeling van het project vindt plaats in de rekening 2011.

Centralisatie erfpacht
In 2011 worden in verband met de uitstaande opdrachten in het kader van de Centralisatie Erfpacht circa € 0,85 miljoen aan facturen verwacht. Omdat er in 2011 geen budget beschikbaar is, is ten laste van exploitatie 2010 een bedrag van € 0,85 miljoen toegevoegd aan de reserve Centralisatie Erfpacht.

Zuidelijke IJ-oevers
De bestemmingsreserve Plan Openbare Ruimte (POR) Zuidelijke IJoever is in 2009 ingesteld. Aan de bestemmingsreserve is in 2010 de niet bestede prioriteit POR ad € 10 miljoen toegevoegd. Daarnaast is conform besluitvorming (BD 2009-001093) over het POR uit 2009 € 4,4 miljoen toegevoegd (budget voor nominale ontwikkeling); dit budget was oorspronkelijk ten gunste van de grondexploitatie gebracht. Tenslotte heeft een onttrekking plaatsgehad van € 474.793, zijnde het deel van kosten POR 2010 dat niet uit andere dekkingsbronnen (ISV 3e tranche) gedekt is.

Reserve Gemeentelijke bijdrage herstructurering Food Center Amsterdam
Begin dit jaar is de maximale gemeentelijke bijdrage van € 20 miljoen voor herstructurering van Food Center terrein door de gemeenteraad vastgesteld. Conform besluitvorming heeft OGA een bestemmingreserve gemeentelijke bijdrage herstructurering ingesteld en hier € 20 miljoen aan gedoteerd. Voor de gemaakte proceskosten in 2010 door het projectteam is een bedrag van € 977.163 aan deze bestemmingsreserve onttrokken.

Aanleg tijdelijke strand op IJburg
De prioriteit van € 0,97 miljoen in de begroting 2010 voor aanleg en beheer van het tijdelijke strand op IJburg is ter beschikking gesteld voor de periode 2010-2011. OGA heeft voor dit bedrag de reserve aanleg tijdelijke strand op IJburg ingesteld. In totaal € 0,68 miljoen onttrokken aan deze reserve voor de uitgaven 2010.

Exploitatieverliezen groente- en fruithal (Centrale Markthal)
In 2010 zou een deel van deze reserve (€ 70.703) onttrokken worden ter dekking van de inkomstenderving die bij de markthal zou ontstaan. Volgens de planning zou in 2010 de noodreparatie van het dak van de centrale markthal ter voorkoming van verder verval gestart worden. Omdat de planning is uitgelopen, zijn de ondernemingen pas eind 2010 uitgeplaatst. Hierdoor is de verwachte inkomstenderving in mindere mate opgetreden en was een onttrekking aan deze reserve niet noodzakelijk.

4.6.4 Voorzieningen

Vak Matig

De voorziening Vak Matig is ingesteld voor noodzakelijke investeringen op depot TOP/Noodstort om te blijven voldoen aan de vergunning- en gebruikseisen. In 2010 zou een start gemaakt worden met de renovatie van de TOP/noodstort. Hiervoor is een renovatieplan voor het depot opgesteld en is er een directieraming gemaakt. De kosten hiervoor (ruim € 7.000) zijn betaald vanuit de voorziening.
De benodigde investeringen voor de renovatie lijken in eerste instantie de exploitatie zodanig te belasten dat de vraag gerechtvaardigd is of alle beoogde maatregelen wel moeten worden uitgevoerd. In 2011 vindt een herbezinning op dit plan plaats, waarbij tevens aan de orde is of het depot in de huidige omvang zou moeten voortbestaan.

Noordelijke ontsluiting Food Center

Conform besluitvorming heeft OGA een voorziening van € 175.000 voor Noordelijke Ontsluiting getroffen. De gemaakte kosten in 2010 (€ 73.000) zijn ten laste van deze voorziening gebracht.

4.7 Vooruit ontvangen doeluitkeringen

Nummer VODU	Naam VODU	Resultaatgebied	Saldo per 01-01-2010	Vrijgevallen 2010	Vrijgevallen	Saldo per 31-12-2010	Toelichting	Volgnummer mutatie	Doel uitkering	Jaar ontvangst	Aanwending restant in welk jaar/welke jaren
1	Rijksregeling stimuleringsregeling woningbouw		€ 0		6.847.500,00	15.858.000,00					2011
2	Nota Ruimte		€ 0			7.138.025,39					2011 e.v.
3	Administratief		€ 0			-6.856,00					

1. Amsterdam heeft in het kader van de Rijksregeling Stimuleringsregeling Woningbouwprojecten In 2010 subsidies aangevraagd en verkregen (3e en laatste tranche).

Vooruitlopend op definitieve toekenning/vaststelling in 2011 is door het ministerie in juni 2010 € 11.780.500 overgemaakt naar OGA voor 25 bouwprojecten en zijn de bedragen op een tussenrekening geplaatst, in afwachting op de uitslag van het (steekproefsgewijze) veldon derzoek door het Agentschap NL (controle start bouw en bestaan van afbouwgaran ties). Van deze 25 projecten zijn er inmiddels 10 projecten afgevallen. Een bedrag van € 4.301.000 wordt begin januari 2011 terugbetaald.

In februari 2011 wordt bekend welke projecten van de derde tranche definitief zijn goedgekeurd. Pas dan kan over deze gelden beschikt worden en uitbetaald worden aan stadsdelen en projectbureau's die het vervolgens aan de projecten ter beschikking stellen. Het is mogelijk dat er naar aanleiding van de uitslag van het onderzoek alsnog projecten zullen afvallen en er terugbetaald moet worden aan het ministerie.

De uitkeringen uit de 1e tranche zijn in de loop van 2010 afgewikkeld; de tweede tranche grotendeels. In 2010 is een bedrag van € 4.752.000 terugbetaald aan het ministerie vanwege 10 vervallen projecten (9 geheel vervallen; 1 deels) uit de 1e en 2e tranche uit 2009.

2. De Nota Ruimte biedt de mogelijkheid om van rijkswege subsidies te verlenen aan projecten die van van belang zijn voor de uitvoering van het nationale ruimtelijke beleid. In dit kader is aan het project Noordelijke IJ-oevers in 2008 een subsidie van ten hoogste € 30 miljoen verleend. Eind 2010 is het nog niet besteedde deel van de ontvangen voorschotten (saldo: € 7.138.025) op de tussenrekening vooruit ontvangen bedragen gezet.

3. Er zijn ten onrechte voor een bedrag van € 6.856 vooruitontvangen bedragen op deze Balansrekening geboekt. Dit wordt in 2011 gecorrigeerd.

4.8 Restant gehouden bedragen

1	2	3	4	5	6	7
Omschrijving	Begrotings-volgnummer	Openstaand saldo per 31-12-2009	Uitgaven	Vrijval	Openstaand saldo per 31-12-2010	Besteding openstaand saldo in jaar
2008 en eerder (*)						
Subtotaal 2008 en eerder		***0***	***0***	***0***	***0***	
2009						
Subtotaal 2009		***0***	***0***	***0***	***0***	
2010						
Centralisatie Erfpacht	8300101	298.804	288.514	850.000-	860.290	2011
Plan Openbare Ruimte Zuidelijke IJoever	8100105	30.546.241	474.793	15.816.218-	45.887.666	2011 e.v.
Reserve Gemeentelijke Bijdrage herstructure-ring Food Center Amsterdam	3100201	-	977.163	20.000.000-	19.022.837	2011 e.v.
reserve aanleg tijdelijke strand IJburg	8100118	-	680.959	970.000-	289.041	2011
Subtotaal 2010		***30.845.045***	***2.421.429***	***37.636.218-***	***66.059.834***	
Totaal		**30.845.045**	**2.421.429**	**37.636.218-**	**66.059.834**	

(*): beginnen met het oudste jaar

Reserve Centralisatie Erfpacht:

De prioriteit "centralisatie Erfpacht" (€ 500.000) is in 2010 volledig aangewend. Het is echter noodzakelijk om uit de exploitatie erfpacht 2010 een bedrag van € 850.000 te reserveren om het digitaliseren van de overgekomen aktes van de stadsdelen te voltooien. Het project wordt in samenwerking met Pantar uitgevoerd.

Reserve Plan Openbare Ruimte Zuidelijke IJoever:

Er is in het verleden een forse planvertraging opgelopen bij het uitvoeren van de werkzaamheden rond de zuidelijke IJoever. Hierdoor zijn ook de plannen voor de inrichting van de openbare ruimte verschoven. In overleg met de Bestuursdienst/ISV zijn de toegekende prioriteiten en ISV-gelden gedoteerd aan de bestemmingsreserve. De aanwendingen zullen in de jaren 2011 - 2014 plaats vinden.

Reserve Gemeentelijke Bijdrage herstructurering Food Center Amsterdam:

Uit de dividenden NUON is een bedrag van € 20.000.000 bestemd als bijdrage in de herstructureringsplannen ***van*** het Food Center Amsterdam. Dit project kent een doorlooptijd van enkele jaren.
De jaarlijkse kosten worden onttrokken aan deze bestemmimngsreserve.

Reserve aanleg tijdelijk strand IJburg:

Deze prioriteit is aangevraagd met daarbij de kanttekening dat de aanwending over twee jaar zou geschieden. Het tweede deel is bestemd voor overbrugging van de winterperiode en de exploitatie in 2011.

4.9 Specificatie balanspost rekening courant met de gemeente

Format 9: Specificatie balanspost rekening-courant met de gemeente Bedragen x € 1	
Lasten	
Lasten	1.900.725.053,85
Investeringen	145.933.707,48
Afname bij concernfinancien belegde reserves en voorzieningen	24.270.685,18
Overig	1.730.520.661,19
Baten	
Baten	1.798.996.559,37
Desinvesteringen	3.966.300,48
Afschrijvingen	2.984.432,65
Toename bij concernfinancien belegde reserves en voorzieningen	0,00
BCF ISV	0,00
BCF Mobiliteitsfonds	0,00
BCF Overig	0,00
Overige posten	1.792.045.826,24
	101.728.494,48
Lasten Overig:	
kolommenstaat lasten	1.636.311.943,15
vermeerdering Onderhanden werk	51.855.547,12
In rekening te brengen rente belegde reserves en voorzieningen	42.353.170,92
	1.730.520.661,19
Baten Overig	
afstemmingsverschil	0,09
Ombuigingstaakstelling OA	25.000.000,00
kolommenstaat baten	1.653.212.205,30
afgekochte grondwaarden Erfpacht	113.833.620,85
	1.792.045.826,24

4.10 Bruto verloop balanspost kapitaalschuld aan de gemeente

Bedragen x € 1		
Kapitaalschuld volgens de balans per 31 december 2009		1.649.026.193,00
Vermeerderingen		
Investeringen	145.933.707,48	
Overgedragen door andere gemeentelijke organisatie-onderdelen (specificeren)	0,00	
onderhandenwerk grondexploitaties	51.855.547,12	
Totaal vermeerderingen		**197.789.254,60**
Verminderingen		
Desinvesteringen	3.966.300,48	
Afschrijvingen	2.984.432,65	
Overgedragen aan andere gemeentelijke organisatieonderdelen (specificeren in toelichtende tekst, niet in format)	0,00	
verschil		
afgekochte grondwaarden erfpacht	113.827.949,65	
erfpacht 2e termijn	5.671,20	
Totaal verminderingen		**120.784.353,98**
Kapitaalschuld volgens de balans per 31 december 2010		**1.726.031.093,62**

4.11 Kredieten

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Projectbureau	Krediet-besluit	Korte omschrijving	Totaalbedrag excl. BTW	Looptijd	Uitgaven t/m 2009	Uitgaven 2010	Afsluiten j/n	Budget nog benodigd voor afronding project**	verwachte uitgaven 2011	Risico op overschrijding j/n	Resterende looptijd	Risico op langere looptijd j/n	Fase van uitvoering
IJburg	KU0311	Haveneiland CA	456.756.834	*	315.748.845	11.406.413	nee	129.601.577	14.484.430	nee	*	nee	B. uitv.
IJburg	KU0313	Diemerpark	11.262.371	*	6.395.047	422.767	nee	4.444.557	167.309	nee	*	nee	B. uitv.
IJburg	KU0314	Natuurontwikkeling IJburg	19.791.479	*	10.572.956	17.690	nee	9.200.833	1.271.999	nee	*	nee	B. uitv.
IJburg	KU0315	Uitvoeringskrediet	22.235.231	*	18.813.054	-	nee	3.422.177		nee	*	nee	B. uitv.
IJburg	KU0316	Steigereiland	91.624.835	*	45.179.655	6.136.845	nee	40.308.335	5.875.207	nee	*	nee	B. uitv.
IJburg	KU0317	IJburg 2e fase	145.779.620	*	51.260.959	5.846.842	nee	88.671.818	10.627.402	nee	*	nee	B. uitv.
IJburg	KU0319	Aansluiting A1-A9	92.598.279	*	25.167.599	2.547.749	nee	64.882.931	34.985.771	nee	*	nee	B. uitv.
IJburg	KU5200	Zeeburgereiland	114.296.417	*	52.981.273	16.638.383	nee	44.676.761	7.571.036	nee	*	nee	B. uitv.
Noordwaart	KU-BUPA	Bupa fase 1, 2	87.464.863	*	22.247.863	5.056.064	nee	60.160.936	2.472.490	nee	*	nee	B. uitv.
Noordwaart	KU-SHELL	Shell-terrein	305.627.598	*	144.160.668	20.047.536	nee	141.419.395	75.931.763	nee	*	nee	B. uitv.
Noordwaart	KU6180	CAN Deelgebied XII	77.850.300	*	19.456.993	5.305.103	nee	53.088.204	21.464.223	nee	*	nee	B. uitv.
Noordwaart	KU6210	DG XIII Kruispunt Nieuwe	10.653.000	*	1.795.651	1.435.267	nee	7.422.082	1.842.061	nee	*	nee	B. uitv.
Noordwaart	KU6220	DG X Stedelijk Wonen	15.709.700	*	1.139.994	158.357	nee	14.411.349	653.554	nee	*	nee	B. uitv.
Noordwaart	KU6225	FASE 2 VERNIEUWING	61.484.012	*	13.754.257	2.449.063	nee	45.280.692	7.401.293	nee	*	nee	B. uitv.
Noordwaart	KU6230	Het Schouw-Oost	3.305.500	*	1.109.105	500.652	nee	1.695.743	364.283	nee	*	nee	B. uitv.
Noordwaart	KU6240	De Opgang	17.410.000	*	11.657.869	56.039	nee	5.696.092		nee	*	nee	B. uitv.
Noordwaart	KU6282	NDSM-Zuid	72.192.802	*	16.572.639	1.583.137	nee	54.037.025	697.270	nee	*	nee	B. uitv.
Noordwaart	KU6283	NDSM-Werf Deelgebied Oost	9.028.935	*	1.908.639	1.566.182	nee	5.554.115	1.038.893	nee	*	nee	B. uitv.
Noordwaart	KU6284	CAN deelgebiedoverstijgende	8.462.000	*	377.500	15.577	nee	8.068.923		nee	*	nee	B. uitv.
Noordwaarts	KU6288***	Golfbreker Nautisch kwartier	3.100.000	*	-	-	nee	3.100.000	1.550.000	nee	*	nee	B. uitv.
OGA werkg	KU0030	Sloterdijk III	44.200.000	*	29.896.258	11.223.755	nee	3.079.987	15.304.999	nee	*	nee	B. uitv.
OGA werkg	KU1440	Nissanterrein Riekerpolder	19.809.020	*	13.603.952	768.479	nee	5.436.588	222.100	nee	*	nee	B. uitv.
OGA werkg	KU6100	Sloterdijk I & II Groenstroken	5.900.000	*	2.464.002	47.992	nee	3.388.006	163.087	nee	*	nee	B. uitv.
OGA werkg	KU6120	Riekerpolder, fase 2	4.140.000	*	3.650.949	52.881	nee	436.170		nee	*	nee	B. uitv.
OGA werkg	KU6260	Teleport Gebiedscentrum	66.796.318	*	10.263.870	4.818.333	nee	51.714.115	9.073.086	nee	*	nee	B. uitv.
Stationeil	KU8000	Stationseiland IJ-zijde	198.857.318	*	19.161.657	25.572.883	nee	154.122.777	8.641.804	nee	*	nee	B. uitv.
Wibaut	KU6285	Wibaut aan de Amstel	81.641.567	*	5.259.465	2.711.535	nee	73.670.567	594.029	nee	*	nee	B. uitv.
Wibaut	KU6286	Hotelstrook Overamstel	5.210.000	*	-	-	nee	5.210.000	79.740	nee	*	nee	B. uitv.
Wibaut	KU6287	Kop Weespertrekvaart	10.500.000	*	-	73	nee	10.499.927	558.571	nee	*	nee	B. uitv.
Zuid Yoev	KU1970	Westerdokseiland	67.626.880	*	47.370.668	3.531.658	nee	16.724.554	5.360.008	nee	*	nee	B. uitv.
Zuid Yoev	KU2040	Oostelijke Handelkade	65.228.846	*	54.172.634	2.014.178	nee	9.042.033	822.770	nee	*	nee	B. uitv.
Zuid Yoev	KU5310	Oosterdokseiland	149.932.926	*	136.145.225	9.074.464	nee	4.713.237	8.676.022	nee	*	nee	B. uitv.
Zuid Yoev	KU9026	Tijdelijke school Kop Java	4.400.000	*	3.551.176	29.253	nee	819.571		nee	*	nee	B. uitv.
Zuidoostl	KU0070	Amstel III	81.776.794	*	78.155.767	2.130.643	nee	1.490.383	952.957	nee	*	nee	B. uitv.
Zuidoostl	KU1860	Bedr.centr.Wenckebachweg	7.961.370	*	6.820.556	-	nee	1.140.814	123.879	nee	*	nee	B. uitv.
Zuidoostl	KU4030	Centrumgebied Amstel III	104.089.964	*	87.358.171	3.654.846	nee	13.076.947	5.876.107	nee	*	nee	B. uitv.
Zuidoostl	KU4031	Foodstrip	5.352.848	*	3.537.239	14.645	nee	1.800.964	157.209	nee	*	nee	B. uitv.
Zuidoostl	KU4050	Aansluiting A2-A9	46.093.179	*	28.828.368	13.895	nee	17.250.916		nee	*	nee	B. uitv.
Zuidoostl	KU5030	WCW-Watergraafsmeer	49.768.702	*	33.562.639	6.105.933	nee	10.100.130	22.489.748	nee	*	nee	B. uitv.
Zuidoostl	KU5035	Middenmeer Noord	24.488.000	*	1.162.308	725.254	nee	22.600.437	354.593	nee	*	nee	B. uitv.
Zuidoostl	KU5050	Kermisexploitanten	2.259.863	*	1.981.321	7.983	nee	270.559	75.638	nee	*	nee	B. uitv.
Zuidoostl	KU5270	Parkeergarage kavel 206A grex	26.317.988	*	21.447.262	484.912	nee	4.385.814	179.011	nee	*	nee	B. uitv.
Zuidoostl	KU6020	Kavel 14 ontwikkeling	6.825.898	*	3.160.400	25.900	nee	3.639.598	18.421	nee	*	nee	B. uitv.
Zuidoostl	KU6130	Doortrekken Holterbergweg	15.712.000	*	6.942.638	-	nee	8.769.362	43.678	nee	*	nee	B. uitv.
Zuidoostl	KU6140	Handelshuis Zuidoost	13.598.500	*	3.073.193	1.976.153	nee	8.549.154	2.640.673	nee	*	nee	B. uitv.
Zuidoostl	KU6200	Entreegebied Paasheuvelweg	16.220.000	*	2.146.022	11.802.511	nee	2.271.467	4.043.270	nee	*	nee	B. uitv.
Zuidoostl	KU6250	Overamstel, Amstelkwartier	59.529.000	*	8.065.090	5.610.506	nee	45.853.404	4.615.930	nee	*	nee	B. uitv.
Zuidoostl	KU6270	AMC	17.200.000	*	41.009	33.313-	nee	17.192.304	3.405.163	nee	*	nee	B. uitv.
Totaal:	**Totaal:**		**2.828.070.757**		**1.372.122.405**	**173.555.020**		**1.282.393.332**	**282.871.475**				

* In het overzicht zijn verschillende kredieten die bij één gebied (grondexplotatie) horen gebundeld weergegeven. Door de bundeling is er geen sprake meer van één looptijd.
** Dit betreft het benodigde budget voor de projectonderdelen die zijn opgenomen in de huidige gevoteerde kredieten. Hierin is niet opgenomen de kosten van projectonderdelen waarvoor nog geen krediet is gevoteerd.
*** Het krediet golfbreker Nautisch Kwartier (KU6288) was verstrekt voor de periode 2010-2011. De uitgaven vinden echter volgens actuele planning plaats in 2011-2012. De voorbereiding en uitvoering van de golfbreker is gekoppeld aan definitieve overeenstemming met de Hiswa.

4.11 B Boekwaarde Grondexploitaties

		Boekwaarde 1-1-2010			Realisatie 2010			Boekwaarde 31-12-2010		
Projectbure	Plannummer	Uitgaven tot en met vorig jaar	Inkomsten tot en met vorig jaar	Saldo 1-1-2010	Uitgaven huidig jaar	Inkomsten huidig jaar	Saldo huidig jaar	Uitgaven	Inkomsten	Saldo 31-12-2010
IJburg	25010	18.151.395,06	0,00	18.151.395,06	730.609,17	0,00	730.609,17	18.882.004,23	0,00	18.882.004,23
	26002	-16.290,42	0,00	-16.290,42	-655,07	0,00	-655,07	-16.945,49	0,00	-16.945,49
	26010	119.370.623,01	4.657.550,45	114.713.072,56	5.023.890,27	0,00	5.023.890,27	124.394.513,28	4.657.550,45	119.736.962,83
	26011	114.706.635,45	2.983.825,42	111.722.810,03	5.119.419,76	0,00	5.119.419,76	119.826.055,21	2.983.825,42	116.842.229,79
	26012	18.373.289,07	120.762.851,44	-102.389.562,37	1.924.478,66	2.729.760,58	-805.281,92	20.297.767,73	123.492.612,02	-103.194.844,29
	26013	14.461.148,74	114.256.935,57	-99.795.786,83	-1.130.829,27	483.037,47	-1.613.866,74	13.330.319,47	114.739.973,04	-101.409.653,57
	26014	41.446.798,28	108.272.837,83	-66.826.039,55	3.371.481,68	3.528.828,75	-157.347,07	44.818.279,96	111.801.666,58	-66.983.386,62
	26019	15.405.763,16	0,00	15.405.763,16	905.753,18	0,00	905.753,18	16.311.516,34	0,00	16.311.516,34
	26020	44.594.314,64	16.580,00	44.577.734,64	6.239.491,50	833.233,50	5.406.258,00	50.833.806,14	849.813,50	49.983.992,64
	26021	15.833.552,79	7.117.029,00	8.716.523,79	367.402,18	0,00	367.402,18	16.200.954,97	7.117.029,00	9.083.925,97
	26022	6.340.981,93	0,00	6.340.981,93	355.831,95	0,00	355.831,95	6.696.813,88	0,00	6.696.813,88
	26023	15.672.733,28	246.868,71	15.425.864,57	2.074.190,32	225.219,09	1.848.971,23	17.746.923,60	472.087,80	17.274.835,80
	26040	576.579,84	0,00	576.579,84	23.207,83	0,00	23.207,83	599.787,67	0,00	599.787,67
	26055	8.063.759,65	5.696.371,32	2.367.388,33	2.684.451,25	825.792,40	1.858.658,85	10.748.210,90	6.522.163,72	4.226.047,18
	26061	18.073.369,35	496.000,00	17.577.369,35	1.134.935,39	0,00	1.134.935,39	19.208.304,74	496.000,00	18.712.304,74
	26062	13.021.688,05	4.975.214,65	8.046.473,40	393.472,97	60.595,39	332.877,58	13.415.161,02	5.035.810,04	8.379.350,98
	26063	26.580.805,32	58.406,73	26.522.398,59	1.067.549,22	0,00	1.067.549,22	27.648.354,54	58.406,73	27.589.947,81
	26065	18.029.948,23	0,00	18.029.948,23	729.421,13	0,00	729.421,13	18.759.369,36	0,00	18.759.369,36
	26066	7.839.433,91	0,00	7.839.433,91	315.543,92	0,00	315.543,92	8.154.977,83	0,00	8.154.977,83
	26068	9.848.130,41	0,00	9.848.130,41	396.395,67	0,00	396.395,67	10.244.526,08	0,00	10.244.526,08
	26071	8.344.901,67	0,00	8.344.901,67	335.889,43	0,00	335.889,43	8.680.791,10	0,00	8.680.791,10
	26072	4.091.991,97	107.500,00	3.984.491,97	160.379,21	0,00	160.379,21	4.252.371,18	107.500,00	4.144.871,18
	26074	11.093.992,24	0,00	11.093.992,24	446.542,67	0,00	446.542,67	11.540.534,91	0,00	11.540.534,91
	26075	452.253,66	0,00	452.253,66	18.203,60	0,00	18.203,60	470.457,26	0,00	470.457,26
	26076	8.064.131,42	0,00	8.064.131,42	825.875,86	0,00	825.875,86	8.890.007,28	0,00	8.890.007,28
	26091	76.061.698,28	0,00	76.061.698,28	10.313.482,95	0,00	10.313.482,95	86.375.181,23	0,00	86.375.181,23
Totaal IJburg		634.483.628,99	369.647.971,12	264.835.657,87	43.826.415,43	8.686.467,18	35.139.948,25	678.310.044,42	378.334.438,30	299.975.606,12
Corr. n.a.v. conversie		-27.467.496,39	-27.412.843,36	-54.653,03						
BW 31-12-2009		661.951.125,38	397.060.814,48	264.890.310,90						
Noordwaar	45321	17.373.101,17	20.491.146,59	-3.118.045,42	3.393.807,00	1.448.397,07	1.945.409,93	20.766.908,17	21.939.543,66	-1.172.635,49
	45340	18.217.287,99	750.000,00	17.467.287,99	3.195.977,24	3.035,56	3.192.941,68	21.413.265,23	753.035,56	20.660.229,67
	45345	14.473.197,06	7.074.279,39	7.398.917,67	350.517,79	623.930,42	-273.412,63	14.823.714,85	7.698.209,81	7.125.505,04
	45347	1.200.557,96	2.662.287,00	-1.461.729,04	444.577,80	0,00	444.577,80	1.645.135,76	2.662.287,00	-1.017.151,24
	45350	1.570.535,97	0,00	1.570.535,97	222.170,05	50.000,00	172.170,05	1.792.706,02	50.000,00	1.742.706,02
	45355	2.239.392,27	2.059.965,20	179.427,07	1.799.106,88	2.751.938,00	-952.831,12	4.038.499,15	4.811.903,20	-773.404,05
	45356	2.367.819,39	391.821,54	1.975.997,85	1.521.019,99	1.680,00	1.519.339,99	3.888.839,38	393.501,54	3.495.337,84
	45370	16.289.913,24	0,00	16.289.913,24	3.569.579,09	0,00	3.569.579,09	19.859.492,33	0,00	19.859.492,33
	45501	161.532.505,47	80.801.850,54	80.730.654,93	24.330.905,92	235.675,00	24.095.230,92	185.863.411,39	81.037.525,54	104.825.885,85
	52670	55.214.493,50	282.154,11	54.932.339,39	8.414.155,65	194.326,00	8.219.829,65	63.628.649,15	476.480,11	63.152.169,04
	53408	21.120.654,18	4.582.487,00	16.538.167,18	2.606.399,03	268.178,72	2.338.220,31	23.727.053,21	4.850.665,72	18.876.387,49
	53409	2.464.771,46	0,00	2.464.771,46	1.924.238,26	1.200.787,00	723.451,26	4.389.009,72	1.200.787,00	3.188.222,72
	53901	0,00	0,00	0,00	35.617,64	0,00	35.617,64	35.617,64	0,00	35.617,64
	99501	606.212,28		606.212,28	0,00	0,00	0,00	606.212,28	0,00	606.212,28
Totaal Noordwaarts		314.670.441,94	119.095.991,37	195.574.450,57	51.808.072,34	6.777.947,77	45.030.124,57	366.478.514,28	125.873.939,14	240.604.575,14
Corr. n.a.v. conversie		-24.818.385,48	-25.403.104,50	584.719,02						
BW 31-12-2009		339.488.827,42	144.499.095,87	194.989.731,55						
Overig gpk	23818	2.833.431,88	0,00	2.833.431,88	122.074,50	0,00	122.074,50	2.955.506,38	0,00	2.955.506,38
Totaal Overig gpk		2.833.431,88	0,00	2.833.431,88	122.074,50	0,00	122.074,50	2.955.506,38	0,00	2.955.506,38
Corr. n.a.v. conversie		0,00	0,00	0,00						
BW 31-12-2009		2.833.431,88	0,00	2.833.431,88						
Riekerpold	52301	84.603.891,39	106.508.186,56	-21.904.295,17	363.639,98	0,00	363.639,98	84.967.531,37	106.508.186,56	-21.540.655,19
	52302	267.478,31	41.552.999,00	-41.285.520,69	-1.610.675,86	66.096,00	-1.676.771,86	-1.343.197,55	41.619.095,00	-42.962.292,55
Totaal Riekerpolder		84.871.369,70	148.061.185,56	-63.189.815,86	-1.247.035,88	66.096,00	-1.313.131,88	83.624.333,82	148.127.281,56	-64.502.947,74
Corr. n.a.v. conversie		-8.886.919,60	-8.886.919,60	0,00						
BW 31-12-2009		93.758.289,30	156.948.105,16	-63.189.815,86						
Westpoort	50801	-541.241,87	0,00	-541.241,87	-21.785,44	0,00	-21.785,44	-563.027,31	0,00	-563.027,31
	50805	17.553.718,08	31.429.458,53	-13.875.740,45	-537.963,50	1.065.153,59	-1.603.117,09	17.015.754,58	32.494.612,12	-15.478.857,54
	50906	-3.883.054,12	18.030.683,00	-21.913.737,12	-907.314,17	3.800.000,00	-4.707.314,17	-4.790.368,29	21.830.683,00	-26.621.051,29
	50908	-279.134,79	0,00	-279.134,79	-11.235,41	0,00	-11.235,41	-290.370,20	0,00	-290.370,20
	50911	6.999.314,37	17.519.318,90	-10.520.004,53	5.752.003,86	5.067.845,91	684.157,95	12.751.318,23	22.587.164,81	-9.835.846,58
	51803	13.383.245,02	25.872.564,00	-12.489.318,98	3.272.411,09	0,00	3.272.411,09	16.655.656,11	25.872.564,00	-9.216.907,89
	51810	2.254.056,88	0,00	2.254.056,88	1.892.202,45	0,00	1.892.202,45	4.146.259,33	0,00	4.146.259,33
Totaal Westpoort		35.486.903,57	92.852.024,43	-57.365.120,86	9.438.318,88	9.932.999,50	-494.680,62	44.925.222,45	102.785.023,93	-57.859.801,48
Corr. n.a.v. conversie		-205.595.151,28	-205.595.151,15	-0,13						
BW 31-12-2009		241.082.054,85	298.447.175,58	-57.365.120,73						
Wibaut	22304	4.787.989,58	0,00	4.787.989,58	1.098.264,35	0,00	1.098.264,35	5.886.253,93	0,00	5.886.253,93
	22802	4.505.308,70	0,00	4.505.308,70	1.762.424,01	2.159.919,00	-397.494,99	6.267.732,71	2.159.919,00	4.107.813,71
	31423	-2.674.328,91	0,00	-2.674.328,91	961.964,79	0,00	961.964,79	-1.712.364,12	0,00	-1.712.364,12
	32212	2.380.139,64	0,00	2.380.139,64	163.596,67	0,00	163.596,67	2.543.736,31	0,00	2.543.736,31
	32215	4.544.121,93	0,00	4.544.121,93	472.088,57	0,00	472.088,57	5.016.210,50	0,00	5.016.210,50
	51004	2.197.813,23	306.206,79	1.891.606,44	-170.600,28	0,00	-170.600,28	2.027.212,95	306.206,79	1.721.006,16
	57901	23.629.434,49	23.996,24	23.605.438,25	7.551.162,55	4.386.568,25	3.164.594,30	31.180.597,04	4.410.564,49	26.770.032,55
	57930	230,93	0,00	230,93	530.813,21	0,00	530.813,21	531.044,14	0,00	531.044,14
	57940	-100.227,47	0,00	-100.227,47	329.167,77	0,00	329.167,77	228.940,30	0,00	228.940,30
Totaal Wibaut		39.270.482,12	330.203,03	38.940.279,09	12.698.881,64	6.546.487,25	6.152.394,39	51.969.363,76	6.876.690,28	45.092.673,48
Corr. n.a.v. conversie		25.416.112,74	304.064,59	25.112.048,15						
BW 31-12-2009		13.854.369,38	26.138,44	13.828.230,94						
Zeeburgere	28501	8.553.276,70	0,00	8.553.276,70	-3.588.322,12	0,00	-3.588.322,12	4.964.954,58	0,00	4.964.954,58
	28503	7.791.428,02	0,00	7.791.428,02	5.461.398,59	11.950,00	5.449.448,59	13.252.826,61	11.950,00	13.240.876,61
	28504	1.327.395,00	0,00	1.327.395,00	-1.327.395,00	0,00	-1.327.395,00	0,00	0,00	0,00
	28505	43.952,07	0,00	43.952,07	67.981,70	0,00	67.981,70	111.933,77	0,00	111.933,77
	28506	184.498,16	0,00	184.498,16	-184.498,16	0,00	-184.498,16	0,00	0,00	0,00
	28507	37.403,09	0,00	37.403,09	-37.403,09	0,00	-37.403,09	0,00	0,00	0,00
	28508	1.974.904,62	0,00	1.974.904,62	-1.974.904,62	0,00	-1.974.904,62	0,00	0,00	0,00
	28509	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	28510	121.037.280,81	285.000,00	120.752.280,81	-65.786.533,71	0,00	-65.786.533,71	55.250.747,10	285.000,00	54.965.747,10
Totaal Zeeburgereiland		140.950.138,47	285.000,00	140.665.138,47	-67.369.676,41	11.950,00	-67.381.626,41	73.580.462,06	296.950,00	73.283.512,06
Corr. n.a.v. conversie		-4.688.031,14	-4.786.124,74	98.093,60						
BW 31-12-2009		145.638.169,61	5.071.124,74	140.567.044,87						
Zuidelijke I	48018	526.413,56	501.637,96	24.775,60	607.383,93	0,00	607.383,93	1.133.797,49	501.637,96	632.159,53
	50210	6.179.764,41	4.836.963,77	1.342.800,64	40,62	0,00	40,62	6.179.805,03	4.836.963,77	1.342.841,26
	78001	0,00	0,00	0,00	4.075.014,40	4.075.014,36	0,04	4.075.014,40	4.075.014,36	0,04
	78501	14.907.504,31	40.630.966,28	-25.723.461,97	-47.083,70	-66.666,67	19.582,97	14.860.420,61	40.564.299,61	-25.703.879,00
	78504	17.124.087,11	34.290.235,49	-17.166.148,38	1.817.689,19	36.151,45	1.781.537,74	18.941.776,30	34.326.386,94	-15.384.610,64
	78701	26.050.428,07	25.699.239,32	351.188,75	25.736.155,40	-1.466.667,00	27.202.822,40	51.786.583,47	24.232.572,32	27.554.011,15
	78801	193.010.978,47	57.492.734,46	135.518.244,01	12.747.853,00	34.505.772,19	-21.757.919,19	205.758.831,47	91.998.506,65	113.760.324,82
	78805	2.264.548,79	9.590.173,45	-7.325.624,66	-273.101,46	-1.466.667,00	1.193.565,54	1.991.447,33	8.123.506,45	-6.132.059,12
	78850	21.613.243,84	114.705,56	21.498.538,28	4.269.332,87	0,00	4.269.332,87	25.882.576,71	114.705,56	25.767.871,15
	78901	62.159.735,58	36.417.772,26	25.741.963,32	2.819.584,90	-3.570.428,00	6.390.012,90	64.979.320,48	32.847.344,26	32.131.976,22
	78950	8.279.485,74	5.359.780,78	2.919.704,96	117.520,62	0,00	117.520,62	8.397.006,36	5.359.780,78	3.037.225,58
Totaal Zuidelijke IJoever		352.116.189,88	214.934.209,33	137.181.980,55	51.870.389,77	32.046.509,33	19.823.880,44	403.986.579,65	246.980.718,66	157.005.860,99
Corr. n.a.v. conversie		-38.534.749,60	-39.879.396,63	1.344.647,03						
BW 31-12-2009		390.650.939,48	254.813.605,96	135.837.333,52						
Zuidoostlol	50301	-8.796.718,45	22.602.025,24	-31.398.743,69	1.498.266,16	376.470,00	1.121.796,16	-7.298.452,29	22.978.495,24	-30.276.947,53
	50306	17.037.196,04	28.352.601,33	-11.315.405,29	4.106.153,79	9.761.799,42	-5.655.645,63	21.143.349,83	38.114.400,75	-16.971.050,92
	50310	24.010.033,07	14.084.395,83	9.925.637,24	413.486,15	0,00	413.486,15	24.423.519,22	14.084.395,83	10.339.123,39
	50312	428.969,82	0,00	428.969,82	17.266,40	0,00	17.266,40	446.236,22	0,00	446.236,22
	50313	6.071.892,28	4.498.059,33	1.573.832,95	63.348,12	0,00	63.348,12	6.135.240,40	4.498.059,33	1.637.181,07
	50317	46.965.853,90	77.757.809,49	-30.791.955,59	-726.881,58	0,00	-726.881,58	46.238.972,32	77.757.809,49	-31.518.837,17
	50318	953.549,92	0,00	953.549,92	248.927,45	0,00	248.927,45	1.202.477,37	0,00	1.202.477,37
	50320	3.491.849,90	2.606.739,80	885.110,10	35.626,43	0,00	35.626,43	3.527.476,33	2.606.739,80	920.736,53
	50321	22.839.927,17	29.181.288,40	-6.341.361,23	-411.422,00	0,00	-411.422,00	22.428.505,17	29.181.288,40	-6.752.783,23
	50323	3.633.537,93	2.513.595,00	1.119.942,93	59.092,24	145.708,00	-86.615,76	3.692.630,17	2.659.303,00	1.033.327,17
	50325	-58.166,71	19.088.907,06	-19.147.073,77	11.355.536,80	0,00	11.355.536,80	11.297.370,09	19.088.907,06	-7.791.536,97
	50326	7.735.318,81	2.034.497,78	5.700.821,03	246.748,17	0,00	246.748,17	7.982.066,98	2.034.497,78	5.947.569,20
	50330	3.578.152,64	15.341.771,00	-11.763.618,36	1.461.656,00	0,00	1.461.656,00	5.039.808,64	15.341.771,00	-10.301.962,36
	50386	960,25	0,00	960,25	-11.068,31	2.767.250,00	-2.778.318,31	-10.108,06	2.767.250,00	-2.777.358,06
	57801	23.544.063,93	10.339.783,76	13.204.280,17	1.150.356,84	1.283.836,26	-133.479,42	24.694.420,77	11.623.620,02	13.070.800,75
	57802	1.213.639,11	226.440,00	987.199,11	12.405,98	0,00	12.405,98	1.226.045,09	226.440,00	999.605,09
	57803	2.602.597,08	0,00	2.602.597,08	249.473,49	0,00	249.473,49	2.852.070,57	0,00	2.852.070,57
	57804	7.462.384,23	0,00	7.462.384,23	1.068.318,88	0,00	1.068.318,88	8.530.703,11	0,00	8.530.703,11
	57832	7.958.117,85	64.568,55	7.893.549,30	3.729.777,31	0,00	3.729.777,31	11.687.895,16	64.568,55	11.623.326,61
	58101	2.970.722,44	0,00	2.970.722,44	1.410.589,29	0,00	1.410.589,29	4.381.311,73	0,00	4.381.311,73
	58102	216.664,69	0,00	216.664,69	2.063.627,06	50.000,00	2.013.627,06	2.280.291,75	50.000,00	2.230.291,75
Totaal Zuidoostlob		173.860.545,90	228.692.482,57	-54.831.936,67	28.041.284,67	14.385.063,68	13.656.220,99	201.901.830,57	243.077.546,25	-41.175.715,68
Corr. n.a.v. conversie		-439.443.741,26	-412.581.402,92	-26.862.338,34						
BW 31-12-2009		613.304.287,16	641.273.885,49	-27.969.598,33						
Eindtotaal		1.778.543.132,45	1.173.899.067,41	604.644.065,04	129.188.724,94	78.453.520,71	50.735.204,23	1.907.731.857,39	1.252.352.588,12	655.379.269,27
Corr. n.a.v. conversie		-724.018.362,01	-724.240.878,31	222.516,30						
BW 31-12-2009		2.502.561.494,46	1.898.139.945,72	604.421.548,74						

4.12 Niet uit de balansblijkende verplichtingen

1. Niet uit de balans blijkende verplichtinge	
Bedragen x € 1	
Categorie/omschrijving	*Informatie*
Verplichtingen uit hoofde van personeelslasten: uitstaande verloftegoeden	1.150.000; 40.000 uur tegen 28,79 per uur
Verplichtingen uit hoofde van personeelslasten: te betalen vakantiegelden	1.100.000; 7 maanden vakantiegeldtoeslag
Inkoop-, afname- en leveringsverplichtingen:	
Automatisering	
Automatisering technische infrastructuur	Jaarkosten 3.000.000 conform begroting DICT
Huisvesting Weesperplein	
Pandgebonden servicekosten (gas, electr., verz., water)	Jaarlijkse lasten 228.000
Exploitatie restaurant	Jaarlijkse lasten 210.000
Schoonmaak	Jaarlijkse lasten 248.000
Bewaking	Jaarlijkse lasten 143.000
Kantoorkosten (kleine contracten)	Jaarlijkse lasten 295.000
Food Center	
Gas, water, electra	Jaarlijkse lasten 246.000
Beveiliging & bewaking	Jaarlijkse lasten 545.000
Kleine contracten	Jaarlijkse lasten 137.000
BOGRO:	
Uitzeven bodemvreemd materiaal op de depots	Jaarlijkse lasten 436.000
GEPS:	
Meerjarige verplichtingen grondproductiekapitaal	Verplichtingen in de plannen 107.541.266,23
Lease- en huurverplichtingen:	
Huur Weesperplein 8	Jaarlijkse lasten 2.851.000, voor 20 jaar aangegaan (tot 2020)
Projectbureau a/d Amstel Wibaut huur Wibautstr.212-214	Jaarlijkse lasten 113.681 (voor 5 jaar aangegaan, tot 2013)
Noordwaarts Huur Asterweg 20F en 20K	Jaarlijkse lasten 156.850 (voor 5 jaar aangegaan t/m 2013)
BOGRO Huur gronddepots	Jaarlijkse lasten 350.000 (doorlopende huur)
Creditcards	OGA beschikt niet over creditcards
Alle overige verplichtingen uit hoofde van meerjarige contracten	Geen
2. Garantieverplichtingen	
Geen	

4.13 Europese aanbestedingen

A. Overheidsopdrachten boven drempelbedrag waarvoor EURO-bedragen van toepassing zijn.

Waarde

B. Uitsplitsing van geplaatste opdrachten boven het drempelbedrag onderverdeeld naar openbare en niet-openbare procedure.

Categorie van dienst [1]	D/L/W [2]	Nationaliteit van de leverancier aan wie gegund is	Openbare procedure		Niet openbare procedure	
Bedragen x € 1			Aantal	Waarde (€)	Aantal	Waarde (€)
CPV 45112500	W	NL	1	2.994.000		
CPV 45220000	W	NL	1	9.481.000		
CPV 50230000	D	NL	2 deelopdr.	600.000*		
CPV 77310000	L	NL	4 deelopdr.	204.117*		
CPV 90122124	D	NL	2 deelopdr.	153.895*		
CPV 90531000	D	NL	2 deelopdr.	433.508*		

C. Onderverdeling naar onderhandelingsprocedures, overeenkomstig art. 11 lid 2 en 3 van de richtlijn (diensten) en art. 6 lid 2 en 3 van de richtlijn (leveringen).

Categorie van dienst [1]	D/L/W [2]	Nationaliteit van de leverancier aan wie is gegund		Onderhandelingsprocedure			
		Lidstaat	Derde landen	Met voorafgaande bekendmaking		Zonder voorafgaande bekendmaking	
Bedragen x € 1				Aantal	Waarde (€)	Aantal	Waarde (€)
CPV 45233120	W	NL				6 deelopdr.	4.123.652*

[1] Deze categorie vult u in bij aanbesteding van diensten. In het geval van aanbesteding van leveringen vult u hier de productcode (C.P.V.) in. In het geval van aanbesteding van werken vult u hier de NACE-code in (deze lijst van codes is als bijlage II bij de richtlijn werken 93/37 gevoegd).

[2] D=betreft een dienst, L=betreft een levering W=betreft een werk: u vult de relevante letter in.

Opmerkingen OGA

* De werkzaamheden uit de OMOP worden in deelopdrachten uitgegeven.
    - in de toelichting wordt nog verwezen naar de oude “Richtlijnen”. Voor de vijfde keer wordt er op gewezen
    - dat reeds per 1 december 2005 de nieuwe Richtlijnen van toepassing zijn
    - in de kolom "Aantal" is het aantal aanbestedingen/deelopdrachten vermeld en niet het aantal inschrijvers.
    - 2B diensten zijn in dit overzicht niet opgenomen.
    - deelname aan Raamcontracten afgesloten door het Stadhuis Amsterdam zijn niet opgenomen

4.14 (Nog te verantwoorden) door de gemeente vestrekte subsidies

Aantal	Verwacht jaar van vaststelling			
Verleend ten laste van jaar	2011	2012	2013	2014
2010	0,00	0,00	0,00	0,00
2009				
2008				
2007				
2006				
2005 en ouder				

Bedrag	Verwacht jaar van vaststelling			
Verleend ten laste van jaar	2011	2012	2013	2014
2010	0,00	0,00	0,00	0,00
2009				
2008				
2007				
2006				
2005 en ouder				

De gemeente Amsterdam heeft in 2001 op basis van de IPSV-regeling een bedrag van € 3.353.219 van VROM gekregen ter bevordering van particulier opdrachtgeverschap in hoge dichtheid (Steigereiland IJburg) en krijgt dit bedrag in tranches uitgekeerd.
Het OGA beheert deze middelen, die verwerkt zijn in de GREX Steigereiland. Het programma loopt door tot 2012 en bestaat uit diverse bestedingscatagorieën, w.o. marketing, monitoring zelfbouw, onderzoek drijvend wonen en "groene hypotheek (duurzaamheid"). Wat het laatste betreft; eigenaren van zelfbouwkavels kunnen, als hun nieuwbouw voldoet aan bepaalde EPC-normen of als er duurzaam gebouwd is, een subsidie bij het OGA aanvragen. In 2010 zijn subsidies voor een totaalbedrag van € 14.000 toegekend, waarvan € 5.000 subsidie voor duurzaam bouwen en € 9.000 voor het voldoen aan EPC-normen.

De stichting BRASA en de ARCAM ontvangen jaarlijks een bijdrage van het OGA voor hun activiteiten. In 2010 ontving stichting BRASA een bedrag van € 51.000 en de ARCAM een bedrag van € 191.307.

Ten behoeve van de verbetering van het parkmanagement in de grootstedelijke werkgebieden is er in de Rekening 2008 voor de periode 2009-2011 ruim € 150.000 gereserveerd en ter beschikking gesteld aan de Stichting Parkmanagement Amsterdam (SPA). De ondernemersvereniging ORAM heeft in 2010 een bedrag van € 50.000 ontvangen als bijdrage over 2009.

4.15 Specifieke uitkeringen en Europese subsidies

Omschrijving subsidie	Begroting 2010	Rekening 2010	Afwijking
Bedragen x € 1			
Subsidie UNA programma Water als economische drager voor project Westerdokseiland; tweede uitkering.		32.198	32.198
HIRB-subsidie Provincie NH voor ontwikkelingsstrategie NDSM fase I		25.000	25.000
HIRB-subsidie Onderzoek duurzaam vervoer NDSM; restbetaling door Provincie NH na definitieve beschikking.		12.500	12.500
HIRB-subsidie ontwikkelingsstrategie NDSM fase II		40.000	40.000
HIRB-subsidie Procesmanagement Buiksloterham. Restbetaling door provincie NH na definitieve beschikking		8.545	8.545
Tender Water 2005 aanpak waterkwaliteit Buikslotermeerpolder; uitbetaling door Provincie NH na definitieve beschikking		50.000	50.000
BDU-subsidie verplaatsing LPG-station Hamerstraatgebied		843.050	843.050
Subsidie uitvoeringsprogramma RVVP, twee bijdragen in 2010 door Stadsregio verleend voor Oostelijke Ontsluitingsweg IJburg		660.792	660.792
Amsterdam heeft in het kader van de Rijksregeling Stimuleringsregeling Woningbouwprojecten in 2010 subsidies aangevraagd en verkregen (3e en laatste tranche), vooruitlopend op definitieve toekenning/vaststelling en afwikkeling in 2011. Het gaat om een bedrag van € 11.780.500 voor 25 bouwprojecten in Amsterdam.		11.780.500	11.780.500
Innovatieprogramma Mooi Nederland, 100% voorschot verstrekt voor project Zeeburgia		25.000	25.000
HIRB-subsidie verlichting en haalbaarheidsonderzoek Amstel III, eindbetaling door Provincie NH		6.175	6.175
TIPP-subsidie 2008, Bedrijfsverzamelgebouw Kraanspooreindbetaling door Provincie NH		81.776	81.776
BLS 2009, waarbij de aanvragen over 2008 en 2009 in 2010 ingediend en uitbetaald zijn door de Stadsregio na vaststelling in nov 2010.		36.095.353	36.095.353
Verkregen van derden (door andere diensten of Gemeente aangevraagd en doorgestort naar OGA)			
BDU-subsidie door Stadsregio/DIVV verstrekt; betreft eerste betaling voorplein station Sciencepark		113.740	113.740
BDU-subsidie door Stadsregio/DIVV verstrekt en betreft een fiets- en voetbrug in het project Overhoeks (eindbetaling).		221.000	221.000
BDU-subsidie Fietsproject Ridderspoorweg; uitbetaling door Stadsregio/DIVV na definitieve beschikking		194.326	194.326
BDU-subsidie Optimalisering voorzieningen buslijn 66, uitbetaling door Stadsregio/DIVV na definitieve beschikking		89.303	89.303
Overige ontvangen bijdragen			
Ten behoeve van de aanleg van de Westrandweg (Rijksweg) dient de Noordzeeweg (gemeenteweg) te worden verlengd. De werken worden, conform een gesloten overeenkomst, door de gemeente uitgevoerd en de kosten worden achteraf bij Rijkswaterstaat gedeclareerd.		221.478	221.478
Bijdragen Rijkswaterstaat aan de Grondbank t.b.v. de aanleg, exploitatie en ontmanteling van het depot Lutkemeer. Het gaat hier om de exploitatieperiode 2007 t/m 2010.		2.519.400	2.519.400
Bijdrage ontwikkeling Natuureiland IJburg; geen subsidie maar financiering door Natuurontwikkelingsfonds IJmeer van de aanleg van het natuureiland in IJburg, waarbij projectbureau IJburg als uitvoerder optreedt. Het gaat hier om de derde bijdrage.		60.595	60.595
Bijdragen 2010 VNG en Directoraat Volkshuisvesting Suriname t.b.v. stimulering volkshuisvesting Suriname. Het gaat hier om een samenwerkingsverband tussen de gemeente Amsterdam en de republiek Suriname met als doel expertise-uitwisseling op het vlak van volkshuisvesting en gebiedsontwikkeling. Voor dit doel is in het verleden een stichting opgericht die gefinancieerd wordt door bijdragen van externen (VNG en Suriname). Het beheer is bij het OGA ondergebracht		126.069	126.069

4.15A Sisa

De SiSa bijlage is de verantwoording van een aantal specifieke uitkeringen in het kader van de Single Information Single Audit. Het betreft voor OGA:

- de effecten (in aantallen woningen) van de tijdelijke stimuleringsmaatregelen woningbouwprojecten 2009 tweede en derde tranche
- de verwerving van de betoncentrale in Amsterdam Noord ten behoeve van de planontwikkeling in het plan Buiksloterham
- de ontsluiting van het Sciencepark naar de A10 (vallend onder het kenmerk “spoorse doorsnijdingen”). Met deze ontsluiting is nog niet gestart.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Departement	Nummer	Specifieke uitkering	Juridische grondslag	Ontvanger	INDICATOREN							
BZK	C4	Tijdelijke stimuleringsregeling woningbouwprojecten 2009 tweede tranche	Tijdelijke stimuleringsregeling woningbouwprojecten 2009 tweede tranche	Gemeenten	Hieronder per regel één beschikkingsnummer en in de kolommen ernaast de verantwoordingsinformatie Aard controle n.v.t.	Aantal woningen waarvan de bouw voor 1 juli 2010 is gestart of voortgezet Aard controle D1						
				1	SW03632902	205						
				2	SW03632905	50						
				3	SW03632910	21						
				4	SW03632912	62						
				5	SW03632913	115						
				6	SW03632915	26						
BZK	C5	Tijdelijke stimuleringsregeling woningbouwprojecten 2009 derde tranche	Tijdelijke stimuleringsregeling woningbouwprojecten 2009 derde tranche	Gemeenten	Hieronder per regel één beschikkingsnummer en in de kolommen ernaast de verantwoordingsinformatie Aard controle n.v.t.	Aantal woningen waarvan de bouw voor 1 januari 2011 is gestart of voortgezet Aard controle D1						
				1	SW03633901	47						
				2	SW03633903	56						
				3	SW03633904	14						
				4	SW03633905	162						
				5	SW03633909	30						
				6	SW03633910	26						
				7	SW03633911	137						
				8	SW03633913	42						
				9	SW03633914	22						
				10	SW03633915	22						
				11	SW03633917	229						
				12	SW03633918	149						
				13	SW03633920	34						
				14	SW03633921	156						
				15	SW03633925	60						
I&M	E19	Nota Ruimte project Noordelijke IJ-oevers	Wet Ruimtelijke Ordening Besluit Ruimtelijke Ordening	Gemeente Amsterdam	Besteding 2010 (excl. Betoncentrale) Aard controle R	Bijdrage particuliere grondeigenaren. Aard controle R	Verwervingskosten betoncentrale Aard controle R	Verwachte einddatum project afspraak Aard controle R	Verwachte einddatum project realisatie Aard controle R	Eindverantwoording ja/nee Aard controle n.v.t.	Bestedingen van vóór 2010, waarvan de uitgave in of na 2010 plaatsvindt Zie Nota baten-lastenstelsel Aard controle R	Uitgaven van vóór 2010, waarvan besteding in 2010 plaatsvindt Zie Nota baten-lastenstelsel Aard controle R
					€ 2.502.633	€ 0	€ 20.604.757	2012	2012	nee	nvt	nvt
I&M	E26	Spoorse doorsnijdingen	Regeling eenmalige uitkeringen spoorse doorsnijdingen.	Gemeenten	Aantal afgeronde projecten Afspraak Aard controle R	Aantal afgeronde projecten Realisatie Aard controle R	Eindverantwoording ja/nee Aard controle n.v.t.					
					1	nog niet gestart	nog niet gestart					

4.15B ISV – Specificatie

OVERZICHT B2004 - BESTEDINGEN 2010 ISV IN VERBAND MET BEGROTINGSPOSTEN 2004

NR. POST	PROJECT	(BIJG.) BEGROTINGS-BEDRAG	OPENSTAAND PER 1-1-2010 (excl. BTW)	UITGAVEN 2010 (excl. BTW)	RESERVEREN 31-12-2010 (excl. BTW)	UITGAVEN 2011	UITGAVEN 2012	UITGAVEN 2013 EN LATER
33080	Voorbereiding verbreding brug 303 (B&W 270104, CvA 110204)		1.808		0			
	Totaal posten 2004	0	1.808	0	0	0	0	0

OVERZICHT B2005 - BESTEDINGEN 2010 ISV IN VERBAND MET BEGROTINGSPOSTEN 2005

NR. POST	PROJECT	(BIJG.) BEGROTINGS-BEDRAG	OPENSTAAND PER 1-1-2010 (excl. BTW)	UITGAVEN 2010 (excl. BTW)	RESERVEREN 31-12-2010 (excl. BTW)	UITGAVEN 2011	UITGAVEN 2012	UITGAVEN 2013 EN LATER
33030	Stationseiland; Kassahuisje Lovers Watertaxi-Museumboot (B&W 190705)		221.603		0			
	Totaal posten 2005	0	221.603	0	0	0	0	0

OVERZICHT B2006 - BESTEDINGEN 2010 ISV IN VERBAND MET BEGROTINGSPOSTEN 2006

NR. POST	PROJECT	(BIJG.) BEGROTINGS-BEDRAG	OPENSTAAND PER 1-1-2010 (excl. BTW)	UITGAVEN 2010 (excl. BTW)	RESERVEREN 31-12-2010 (excl. BTW)	UITGAVEN 2011	UITGAVEN 2012	UITGAVEN 2013 EN LATER
6040	MER Noorder IJplas en Sloterplas	200.000	200.000		0			
32030	Integraal programma van eisen infrastructuur Zuidelijke IJ-oever	169.000	169.000		0			
	Totaal posten 2006	369.000	369.000	0	0	0	0	0

OVERZICHT B2007 - BESTEDINGEN 2010 ISV IN VERBAND MET BEGROTINGSPOSTEN 2007

NR. POST	PROJECT	(BIJG.) BEGROTINGS-BEDRAG	OPENSTAAND PER 1-1-2010 (excl. BTW)	UITGAVEN 2010 (excl. BTW)	RESERVEREN 31-12-2010 (excl. BTW)	UITGAVEN 2011	UITGAVEN 2012	UITGAVEN 2013 EN LATER
6020	Bodemsanering woningbouwlocaties en bedrijfsterreinen (€1 mln. extra cf. motie 780)	5.500.000	1.564.118	1.320.134	0			
	Totaal posten 2007	5.500.000	1.564.118	1.320.134	0	0	0	0

OVERZICHT B2008 - BESTEDINGEN 2010 ISV IN VERBAND MET BEGROTINGSPOSTEN 2008

NR. POST	PROJECT	(BIJG.) BEGROTINGS-BEDRAG	OPENSTAAND PER 1-1-2010 (excl. BTW)	UITGAVEN 2010 (excl. BTW)	RESERVEREN 31-12-2010 (excl. BTW)	UITGAVEN 2011	UITGAVEN 2012	UITGAVEN 2013 EN LATER
6020	Bodemsanering woningbouwlocaties en bedrijfsterreinen	4.200.000	4.200.000		4.200.000			
6025	Bodemsanering; kosten externe deskundigen	125.000	80.545	75.244	5.301			
	Totaal posten 2008	4.325.000	4.280.545	75.244	4.205.301	0	0	0

OVERZICHT B2009 - BESTEDINGEN 2010 ISV IN VERBAND MET BEGROTINGSPOSTEN 2009

NR. POST	PROJECT	(BIJG.) BEGROTINGS-BEDRAG	OPENSTAAND PER 1-1-2010 (excl. BTW)	UITGAVEN 2010 (excl. BTW)	RESERVEREN 31-12-2010 (excl. BTW)	UITGAVEN 2011	UITGAVEN 2012	UITGAVEN 2013 EN LATER
6020	Bodemsanering	3.500.000	3.500.000		3.500.000			
6025	Externe deskundigheid/historisch onderzoek bodem	97.200	97.200		97.200			
32010	Zuidelijke IJ-oevers: Oosterdok/Prins Hendrikkade	55.200	104	104	0			
32998	Loon- en prijscompensatie	850.000	754.410	754.410	0			
32999	Reservering projecten Zuidelijke IJ-oevers	4.305.600	661.704	661.704	0			
	Totaal posten 2009	8.808.000	5.013.418	1.416.218	3.597.200	0	0	0

OVERZICHT B2010 - BESTEDINGEN 2010 ISV IN VERBAND MET BEGROTINGSPOSTEN 2010

NR. POST	PROJECT	(BIJG.) BEGROTINGS-BEDRAG	OPENSTAAND PER 1-1-2010 (excl. BTW)	UITGAVEN 2010 (excl. BTW)	RESERVEREN 31-12-2010 (excl. BTW)	UITGAVEN 2011	UITGAVEN 2012	UITGAVEN 2013 EN LATER
6020	Bodemsanering	2.576.000	2.576.000		2.576.000			
32999	Openbare ruimte Zuidelijke IJ-oevers: Stationseiland, Oosterdok, Prins Hendrikkade, inclusief loon- en prijscompensatie	4.087.000	4.087.000	4.087.000	0			
	Totaal posten 2010	6.663.000	6.663.000	4.087.000	2.576.000	0	0	0

TOTAALOVERZICHT ISV 2010

Jaar	(BIJG.) BEGROTINGS-BEDRAG	OPENSTAAND PER 1-1-2010 (excl. BTW)	UITGAVEN 2010 (excl. BTW)	RESERVEREN 31-12-2010 (excl. BTW)	UITGAVEN 2011	UITGAVEN 2012	UITGAVEN 2013 EN LATER
2004	0	1.808	0	0	0	0	0
2005	0	221.603	0	0	0	0	0
2006	369.000	369.000	0	0	0	0	0
2007	5.500.000	1.564.118	1.320.134	0	0	0	0
2008	4.325.000	4.280.545	75.244	4.205.301	0	0	0
2009	8.808.000	5.013.418	1.416.218	3.597.200	0	0	0
2010	6.663.000	6.663.000	4.087.000	2.576.000	0	0	0
Totaal ALLE posten	25.665.000	18.113.492	6.898.596	10.378.501	0	0	0

4.16 Openbaarmaking topinkomens

A. Openbaarmaking topinkomens

Normbedrag 2009	188.000
Normbedrag 2010	188.000
Overschrijding normbedrag? Ja/ Nee	nee

(Invullen ja of nee verplicht!)

Indien ja, dan vult u het format in voor iedere medewerker waarvan het inkomen het normbedrag overschrijdt.

	Medewerker 1	Medewerker 2	Medewerker 3	Medewerker 4	Medewerker 5
Functienaam					
Datum in dienst					
Datum uit dienst					
Aantal uren per week					
Belastbaar loon 2009					
Belastbaar loon 2010					
Pensioenafdracht 2009 (bijdrage werkgever én werknemer)					
Pensioenafdracht 2010 (bijdrage werkgever én werknemer)					
Ontslagvergoeding					
Motivering voor overschrijding normbedrag					
Totaal 2009					
Totaal 2010					

B. Vertrekregeling

Zijn er in uw organisatie in 2010 (na 1 april) vertrekregelingen afgesproken? Ja/ Nee ja

(Invullen ja of nee verplicht!)

Indien ja, dan vult u het format hieronder in voor alle vertrekregelingen die u heeft afgesproken.

Aantal vertrekregelingen onder € 35.000	1
Aantal vertrekregelingen boven € 35.000	1

	Opgave begrote en gerealiseerde kosten per vertrekregeling (in €)		
	Begroot	Gerealiseerd	Bijzonderheden
1	0	100.000	Aanvullende verzekering t.b.v. pre-pensioen van mobiliteitskandidaat (najaar 2010 aan BDA gemeld)
2	0	22.600	Vertrekregeling mobiliteitskandidaat conform SPA 4,8

4.17 Risicomanagement, resterende risico's

I. Organisatie Risicomangement		
Vragen		**Antwoorden**
1.	Is er binnen uw organisatie een aparte functionaris aangewezen die verantwoordelijk is voor het risicomanagement? Zo ja, wie (functie)	Risicomanagement is als onderdeel van de sturingsfilosofie "integraal management" een lijnverantwoordelijkheid. Alle afdelingsmanagers en projectdirecteuren zijn verantwoordelijk voor risicomanagement binnen hun afdeling / project. Het hoofd Financieel Beleid is specifiek belast met zorg voor kwaliteit, eenduidig beleid, infomatievoorziening in de P&C producten. De afdeling Financieel Beleid adviseert bij en begeleidt analyses.
2.	Wat waren in 2010 de belangrijkste activiteiten die er op waren gericht de kwaliteit van het risicomanagement binnen uw organisatie (verder) te verbeteren?	OGA heeft de analyse rond generieke risico's verscherpt en de wijze waarop risico's worden voorzien aangepast. Verder is er binnen de primaire processen een risicoanalyse op het erfpachtproces uitgevoerd. De systematiek ten aanzien van risicomanagement binnen het Vereveningsfonds en de grondexploitatieprojecten is onderwerp geweest van studie van ACAM, Deloite en de commissie Wijntjes.
3.	Hoe vaak is in 2010 het onderwerp risicomanagent als apart punt in uw periodiek MT overleg aan de orde geweest?	Mede als gevolg van de economische crisis en de gevolgen daarvan op het Vereveningsfonds is Risicomanagement een vaak voorkomend, zoniet regulier onderwerp in de directie en managementoverleggen. Daarnaast is het Directieteam via de Business Control rapportage periodiek over de voortgang van risicoanalyses geïnformeerd.
4.	Kent uw organisatie specifieke rapportages over risicomanagement? Zo ja, noem de belangrijkste.	OGA kent risicoanalyses voor de grondexploitaties die halfjaarlijks worden geactualiseerd. In de Business Control rapportage wordt over de voortgang van risicoanalyses gerapporteerd.

II.	**De drie belangrijkste risico's waar uw organisatie het afgelopen jaar mee is geconfronteerd**
	1. Economische crisis met als gevolg vraaguitval in de ruimtelijke sector
	2. Programmatische overmaat in de grondexploitaties
	3. Geautomatiseerde infrastructuur bij het OGA, in relatie tot het DICT

III. Resterende risico's als onderbouwing van de Algemene Risico Reserve

Resterende risico voor de gemeente dat overblijft na de beheersmaatregelen

Korte omschrijving gebeurtenis	Korte omschrijving gevolg	Kans (0-100%) dat de schade voor de gemeente optreedt	Meest waarschijnlijke (te verwachten) schade (in miljoenen €)	Minimale schade (in miljoenen €)	Maximale schade (in miljoenen €)	Bijzonderheden
(1)	(2) zie voor uitgebreide toelichting de risicoparagraaf	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
Rechtszaken naar aanleiding van "protesters" en "dakopbouwen", waarbij canonverhogingen worden aangevochten.		niet in te schatten	niet in te schatten	niet in te schatten	niet in te schatten	Het management van Bureau Erfpacht en de afdeling Juridische Zaken hebben hier aandacht voor. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen.
Risico van vraaguitval bij het facilitair bedrijf.		niet in te schatten	niet in te schatten	niet in te schatten	niet in te schatten	Vergroten van de markt, het verlagen van tarieven en medewerkers op andere taken inzetten, zijn maatregelen die worden ingezet.
Schadeclaim erfpachter naar aanleiding van aanleg Hemboog		100%	€ 3,40		€ 3,40	De Gemeente is onlangs in het ongelijk gesteld in de aangespannen procedure rond de te betalen vergoeding van € 3,4 miljoen. Deze kosten zijn medio 2010 betaald en hiervoor was in 2009 al een verplichting opgenomen ten laste van de betreffende gondexploitatie.
Bodemprocedure		niet in te schatten	niet in te schatten	niet in te schatten	niet in te schatten	Er bestaat de mogelijkheid dat via de aangespannen bodemprocedure een deel van de € 3,4 miljoen alsnog kan worden verhaald.
Westermoskee		niet in te schatten	€ 3,50	niet in te schatten	niet in te schatten	Ondanks een gerechtelijke uitspraak is op straffe van een dwangsom de bouw van de westermoskee niet gestart. De totale door de Gemeente op te eisen dwangsom is € 3,5 miljoen. Het is niet te voorspellen in hoeverre dit bedrag ooit kan en zal worden geïnd.
De technische infrastructuur van het Ontwikkelingsbedrijf is door achterstallig onderhoud instabiel en moeilijk te beheren	Op onderdelen is de technische infrastructuur verbeterd waardoor er in theorie ook eenvoudiger beheerd kan worden. De verbetering van de beheerprocessen bij DICT is is onvoldoende tot stand gekomen. Diverse verbeteringen moeten in 2011 afgerond worden.	niet in te schatten	niet in te schatten	niet in te schatten	niet in te schatten	In 2010 is een verbeterprogramma gestart. Na bemiddeling van de gemeentesecretaris heeft dit programma inmiddels bijzondere managementaandacht vanuit de directie van DICT en de directie van OGA.

4.18 Grote ICT projecten

Diensttak	Naam project > € 193.000	Omschrijving	Fase	Aard project	Externe leverancier	Oorspronkelijk budget	Uitputting budget	Prognose budget t/m einde	Standaard/maatwerk	Software-pakket(ten)	Database	Loopt volgens planning	Huidige risico's	Laatste audit
OGA	BIG/Planex	Een nieuw systeem voor het opzetten en beheren van grondexploitaties tervervanging van het 20 jaar oude GEPS (in gebruik bij OGA, projectbureaus en stadsdelen)	realisatie	vernieuwen werkprocessen en ketenprocessen. Vervangen bestaande maatwerk software en koppelingen	AMIS (na europese aanbesteding)	€ 2.800.000; vorig jaar aangepast ivm doorbelasting interne uren en uitbreiding naar €4.300.000 en als zodanig in meerjareninvestering opgenomen	€ 1.661.706	€ 4.300.000	gedeeltelijk maatwerk op standaard pakket	Pagoni	Oracle	4 mnd uitloop	zie risico -fact -sheet	permanente QC door ACAM. Toets op mijlpaalpro-ducten
OGA	Docwerker (vml ECM)	bedrijfsbrede invoering document management, incl vervanging bestaande postregistratiesysteem	realisatie/ uitrol	wijzigen werkprocessen en werkwijzen (veranderproces). Opschonen en herstructureren bestaande data(document)omgevingen en opnemen in DMS. Vervangen bestande postregistratiesysteem	LOGICA (via mantel)	€ 1.300.000	€ 2.300.000	€ 2.300.000	inrichting standaard pakket	Opentext	Oracle	10 mnd uitloop	Project is bijna afgerond. Projectrisico's zijn nu zeer beperkt. Afspraken over beheersituatie hebben vertraging opgelopen en worden kritisch gevolgd.	mei-juni 2010
OGA	Vastgoedbeheer	Beheersyst. tbv expl. en beheer van vastgoedobjecten	Gereed	vervanging afgeschreven systeem	Horizon via aanbesteding	€ 225.000	€ 225.000	€ 0	standaard	Horizon	Oracle	ja	geen	nvt

4.19 P&O kengetallen

	Rekening 2009	Begroting 2010	Rekening 2010
Bezetting en Formatie			
Absoluut aantal medewerkers	430	410	415
Bezetting in Fte's	396	375	384
Aantal fte's volgens formatie (totaal)	430,00	407,00	407,00
- Formatie ten laste van algemene middelen	107,50	151,00	151,00
- Formatie 100% facilitair doorberekend	215,00	174,00	174,00
- Formatie t.l.v. rijksbijdragen	0,00	0,00	0,00
- Formatie t.l.v. overige externe financieringsbronnen	107,50	82,00	82,00
Diversiteit op managementniveau			
Absoluut aantal leidinggevenden	41	38	39
Absoluut aantal leidinggevende vrouwen in schaal 13 en hoger	6	9	8
Absoluut aantal leidinggevende allochtonen	0	2	0
Absoluut aantal leidinggevende allochtonen in schaal 13 en hoger	0	1	0
Absoluut aantal MT-leden	4	4	4
waarvan: absoluut aantal leidinggevende vrouwen als MT-lid	1	2	2
waarvan: absoluut aantal leidinggevende allochtonen als MT-lid	0	0	0
Opleidingsbudget			
Gemiddeld opleidingsbudget per medewerker	1.834	1.557	1.778
Opleidingsbudget als percentage van de loonsom	3	2	2
RAP/(B)WW			
Absoluut aantal RAP ultimo jaar	3	2	5
Absoluut aantal (B)WW ultimo jaar	4	3	5
Stagiaires			
Absoluut aantal met opleidingsniveau WO	2	7	4
Absoluut aantal met opleidingsniveau HBO	5	7	7
Absoluut aantal met opleidingsniveau MBO	3	4	5
Absoluut aantal met opleidingsniveau VMBO	0	3	3
Bezetting in FTE:			
Ten laste van Algemene Middelen	99	94	96
100% facilitair doorberekend	198	187	192
Ten laste van Rijksbijdragen	0	0	0
Ten laste van overige financieringsbronnen	99	94	96
Arbeidsgehandicapten			
Absoluut aantal arbeidsgehandicapten	0	0	0
Instroom absoluut aantal arbeidsgehandicapten	0	0	0
Uitstroom absoluut aantal arbeidsgehandicapten	0	0	0
Wachtgelders			
Absoluut aantal wachtgelders	0	0	1
Overhead: bezetting in Fte's			
Directie en management	4	4	4
Secretariële ondersteuning	27	27	26
Personeel en Organisatie	6	6	6
Informatie en Automatisering	16	16	16
Financiën en Control	44	40	39
Juridische zaken	6	6	6
Communicatie, PR en marketing	8	8	8
Facilitaire Zaken	20	20	20
Totaal	131	127	125
Externe inhuur op Overhead			
Directie en management	0	0	0
Secretariële ondersteuning	1	0	1
Personeel en Organisatie	0	0	0
Informatie en Automatisering	4	0	4
Financiën en Control	5	1	5
Juridische zaken	0	0	0
Communicatie, PR en marketing	0	0	0
Facilitaire Zaken	2	0	2
Totaal	12	1	12

Toelichting op de ontwikkeling van de formatie

De daling van het aantal fte's volgens formatie is het gevolg van het opheffen van de afdeling Procesbegeleiding Bewoners (14 fte). OGA heeft geanticipeerd op de stevige Heroverwegingen door vrijvallende vacatures zeer terugoudend in te vullen. Dit heeft in 2010 al geleid tot een lagere bezetting dan formatie". Verdeeld over de organisatie betreft dat 9 fte's.

4.20 Externe inhuur

Personeelskosten		Rekening 2009	Begroting 2010	Rekening 2010
a	Personeelskosten			
	1.0.01 Salarissen en sociale lasten (m.u.v. kosten onder 1.0.20 en 1.0.21)	26.171.571	28.682.060	28.018.560
	1.0.20 Uitkeringen voormalig personeel (kosten ZKV-gepensioneerden, decentrale pré FPU en FLO)	420.485	0	169.594
	1.0.21 WW-uitkeringen en de kosten wachtgelders	128.063	0	127.172
	Totaal	**26.720.119**	**28.682.060**	**28.315.326**
	aantal personen vallende onder 1.0.21 per peildatum 31 december jaar t	4		6

Externe inhuur		Rekening 2009	Begroting 2010	Rekening 2010				Rekening 2010
				Inhuur t.l.v. apparaatsbudget	Inhuur t.l.v. beleidsbudget	Inhuur die facilitair is doorberekend	Totale inhuur exclusief externe financiering	Inhuur gefinancierd door externe bronnen
1	Inhuur, vallend onder de definitie externe inhuur*							
1.1	***Beleidsgevoelige inhuur***							
	Interim management	177.354	0	115.496	0	0	115.496	0
	Organisatie- en formatieadvies	0	0	0	0	0	0	0
	Subtotaal	**177.354**	**0**	**115.496**	**0**	**0**	**115.496**	**0**
1.2	***Beleidsadvies***							
	Beleidsonderbouwend onderzoek	0	0	0	0	0	0	0
	Beleidsondersteuning	0	0	0	0	0	0	0
	Specifieke beleidsexpertise	6.298.742	1.421.000	1.765.997	0	1.734.992	3.500.989	0
	Communicatieadvies	0	0	0	0	0	0	0
	Subtotaal	**6.298.742**	**1.421.000**	**1.765.997**	**0**	**1.734.992**	**3.500.989**	**0**
1.3	***Ondersteunende inhuur***							
	Juridisch advies	73.513	151.000	131.615	0	0	131.615	0
	Advisering automatiseringsvraagstukken	416.953	0	564.573	0	0	564.573	0
	Advisering accountancy, financiën en administratieve organisatie	283.437	0	631.507	0	0	631.507	0
	Subtotaal	**773.903**	**151.000**	**1.327.695**	**0**	**0**	**1.327.695**	**0**
1.4	***Inhuur ter ondersteuning bedrijfsprocessen***							
	Uitzendkrachten	1.136.736	152.000	515.310	0	435.488	950.798	0
	Totaal externe inhuur	**8.386.735**	**1.724.000**	**3.724.498**	**0**	**2.170.480**	**5.894.978**	**0**
2	Inhuur, niet vallend onder de definitie externe inhuur*							
2.1	***Inbesteding***							
	Inhuur binnen de gemeente	8.730.886	0	647.981	0	11.939.627	12.587.608	0
	Inhuur binnen de publieke sector	0	0	0	0	0	0	0
	Totaal inbesteding	**8.730.886**	**0**	**647.981**	**0**	**11.939.627**	**12.587.608**	**0**
2.2	***Uitbesteding***							
	Facilitaire dienstverlening	0	1.670.000	3.040.820	0	0	3.040.820	0
	Infrastructurele werken (inclusief ICT)	0	500.000	0	0	0	0	0
	Totaal uitbesteding	**0**	**2.170.000**	**3.040.820**	**0**	**0**	**3.040.820**	**0**
3	Externe inhuur als percentage van de loonsom (1.0.01)							

4.21 Leges en lokale heffingen

Niet van toepassing

4.22 Prestatie-indicatoren duurzaamheid

People			
Social return		eenheid/antwoord	kosten
Voor welke diensten, werken of leveringen ter waarde van € 206.000 of meer, heeft uw organisatie het afgelopen jaar een inkoop (of Europees) aanbestedingstraject doorlopen?	Geen, alleen catering is in 2010 opnieuw aanbesteed, maar dit is gedaan met mini competitie op basis van concern-aanbesteding.		
Bij welke van deze trajecten heeft u eisen aan de leveranciers gesteld ten aanzien van de invulling van social return?	N.v.t.		
Welke van de hieronder genoemde soorten sociale voorwaarden heeft u opgenomen?			
· 5%		nee	
· sociale paragraaf		nee	
· verzoek om ideeën		nee	
· anders		nee	
Indien geen eisen zijn gesteld ten aanzien van social return, leg dan per traject kort uit waarom niet.	N.v.t.		
Heeft u zich voor de invulling van social return in uw aankoop- of aanbstedingstraject aan- of afgemeld bij het Projectbureau Social Return?		nee	
Toelichting:	In deze bijlage wordt, zoals in de circulaire voorgeschreven, slechts ingegaan op de onderwerpen Duurzaam inkopen en Social return. Rapportage over de overige indicatoren wordt uitgesteld tot na de verschijning van het duurzaamheidsprogramma Routekaart Duurzaam Amsterdam 2011-2014."		

4.23 Van Europese en Nederlandse overheidslichamen nog te ontvangen voorschotbedragen

Nr	Naam doeluitkering/ regeling waarvoor een bedrag nog te ontvangen is	Type 1/ 2	Resultaatgebied	Saldo per 01-01-2010	Toevoegingen	Ontvangen bedragen	Saldo per 31-12-2010	Toelichting	Jaar ontvangst
	Bedragen x € 1								
1	WED 2009 Golfbreker Nautisch kwartier	2	Stedelijke ontwikkeling	0	600.000	0	600.000	Aanvraag def. vaststelling uiterlijk 1 maart 2015	2015
2	HIRB 2009 procesman. Ontwikkelingsstrategie NDSM	2	Stedelijke ontwikkeling	50.000	0	40.000	10.000	Eindrapportage verwacht op 30-9-2011	2011
3	BDU Nesciobrug	2	Stedelijke ontwikkeling	0	191.868	0	191.868	Subsidie vastgesteld 14 dec 2010	2011
4	BDU Oostelijke Ontsluitingsweg IJburg	2	Stedelijke ontwikkeling	48.561.879	0	660.792	47.901.087	Ieder jaar uitkeringen die vastgesteld kasritme volgen (data uit GREX afkomstig die jaarlijks geactualiseerd worden); in 2015 laatste uitkering verwacht.	2011 e.v.
5	Nota ruimte; versnellingsproject IJ-oevers	2	Stedelijke ontwikkeling	13.688.000	0	0	13.688.000	In 2011 en 2012 vinden uitkeringen plaats	2011 e.v.
6	Broedplaatsenfonds Tolhuistuin	2	Stedelijke ontwikkeling	300.000	0	0	300.000		2011
7	BDU Stationskappen NS Holendrecht	2	Stedelijke ontwikkeling	0	400.000	0	400.000		2011
8	BDU Voorplein station Sciencepark	2	Stedelijke ontwikkeling	242.000	0	113.740	128.260	Einduitkering van € 121.000 verwacht	2011
9	UNA WED Westerdokseiland	2	Stedelijke ontwikkeling	1.733.964	0	32.198	1.701.766	Kasritme uitkeringen onbekend; uitstel is aangevraagd	2011 e.v.
10	HIRB 2009 Nieuwe ontsluiting RIVA-kavel	2	Stedelijke ontwikkeling	115.530	0	0	115.530	Verzoek ingediend voor uitstel afrekening tot 1-7-2011	2011
11	HIRB 2004 A2-zone Amstel III	2	Stedelijke ontwikkeling	100.000	0	0	100.000	Uitstel subsidievaststelling is aangevraagd per 1-7-2012	2012
				64.791.373	**1.191.868**	**846.730**	**65.136.511**		

Type 1 = de van Europese en Nederlandse overheidslichamen nog te ontvangen voorschotbedragen die ontstaan door voorfinanciering op uitkeringen met een specifiek bestedingsdoel.

Type 2 = overige nog te ontvangen bedragen en de vooruitbetaalde bedragen die ten laste van volgende begrotingsjaren komen.

Deel 5: Aanvullende toelichtingen

5.1 Uitgebreide kolommenstaat

Vanwege de omvang wordt deze apart nagestuurd

5.2 Aanvullende toelichting op de balans

Vervallen

5.3 Nadere toelichting Vereveningsfonds

Reserves en voorzieningen grondexploitaties – Vereveningsfonds

1. Totaaloverzicht Reserves en Voorzieningen

In onderstaand schema wordt voor elke reserve en voorziening in het Vereveningsfonds het verloop in 2010 weergegeven. Tussen haakjes staat het nummer van de paragraaf waarin een uitgebreidere toelichting is te vinden.

Omschrijving (Bedragen x € 1)	Stand 01-01-2010	Toevoeging	Onttrekking / Aanwending	Vrijval	Stand 31-10-2010
Bestemmingsreserve IJburg (2.1)	9.019.520	36.358.097			45.377.617
Bestemmingsreserve Vernieuwing Bijlmer (2.2)	14.032.088	69.633.707	83.665.795		0
Best. reserve Herstructurering Bedrijfsterr. (2.3)	4.802.641	6.079.296	1.554.800		9.327.136
Bestemmingsreserve Zuidas (2.4)	29.050.000	1.162.000	30.212.000		0
Bestemmingsreserve Overhoeks (2.5)	2.750.521	14.467.023			17.217.545
TOTAAL BEST.RES. PLANCLUSTERS	**59.654.770**	**127.700.123**	**115.432.595**		**71.922.298**
Investeringsprojecten Programakkoord (3.1)	3.414.174		1.579		3.412.595
Vrije Ruimte Programakkoord 1998-2002 (3.2)	2.881.187		1.332.831		1.548.356
Risico's aankoop schoolgebouwen (3.3)	404.000		404.000		0
Verlaging Nieuwe Leeuwarderweg (3.4)	8.162.737		8.162.737		0
Tijdelijke studentenhuisvesting (3.5)	2.500.000		1.000.000		1.500.000
Stimulering Actieplan Woningbouw (3.6)	8.000.000		8.000.000		0
POR Zuidelijke IJ-oever (3.7)	*				
TOTAAL OVERIGE BESTEMMINGSRES.	**25.362.098**		**18.901.147**		**6.460.951**
Voorziening IJburg (2.1)	403.420.957	16.136.838		35.997.316	383.560.479
Voorziening Vernieuwing Bijlmermeer (2.2)	66.415.792	2.656.632		69.072.424	0
Voorziening Herstructurering Bedrijfsterr. (2.3)	2.743.643	1.070.706		1.682.480	2.131.869
Voorziening Grondexploitatie Overhoeks (2.5)	49.795.279	1.991.811		14.241.832	37.545.258
Voorziening bodemsanering Overhoeks (2.5)	2.879.262				2.879.262
TOTAAL VOORZIENINGEN PLANCLUSTERS	**525.254.933**	**21.855.987**	**0**	**120.994.052**	**426.116.868**
Bodemsanering (4.1)	12.488.194	1.195.297	6.483.489		7.200.002
Eerste verstratingen (4.2)	12.939.612	792.106	97.148	13.634.570	0
TOTAAL OVERIGE VOORZIENINGEN	**25.427.806**	**1.987.403**	**6.580.637**	**13.634.570**	**7.200.002**
ALG. VOORZIENING TEKORTEN GREX (5.2)	**275.330.466**	**124.099.675**	**2.427.782**	**463.894**	**396.538.465**
Voorziening projectspecifieke risico's (5.3)		77.000.000			77.000.000
Voorziening generieke risico's (5.4)		80.000.000			80.000.000
TOTAAL RISICOVOORZIENINGEN	**275.330.466**	**281.099.675**	**2.427.782**	**463.894**	**553.538.465**
ALGEMENE RESERVE (6)	**-256.573.724**	**443.155.465**	**399.183.488**		**-212.601.746**
Subreserve Bouwen aan de stad	11.713.350	0	11.713.350		0
Subreserve Kredietcrisis	233.000.000	0	233.000.000		0
TOTAAL VEREVENINGSFONDS	**899.169.699**	**875.798.653**	**787.238.999**	**135.092.516**	**852.636.837**

* In de jaarrekening 2009 van OGA was POR Zuidelijke IJ-oevers opgenomen voor een bedrag van € 30.546.241. Bij de behandeling van de gemeenterekening 2009 is gebleken dat dit niet juist is. Op basis hiervan is de reservering ook niet meer opgevoerd in de beginstand per 1-1-2010.

In onderstaande paragrafen wordt voor elke reserve en voorziening een toelichting gegeven op de ontwikkelingen in boekjaar 2010.
Allereerst wordt hier een korte uiteenzetting gegeven van de problematiek in het Vereveningsfonds in bredere zin.

Problematiek Vereveningsfonds en maatregelen

In de meerjarenprognose in de Nota Meer Ruimte Winnen (februari 2010) was voor de Algemene Reserve een negatieve stand van € 316 miljoen per ultimo 2014 geraamd. Een belangrijk aandeel hierin was ontstaan door de in de jaarrekening 2009 getroffen reservering van € 233 miljoen voor het verwachte effect van dalende grondprijzen (actualisatie). Naast het effect van lagere grondprijzen is vervolgens ook nog rekening gehouden met tegenvallende grondopbrengsten op basis van het schrappen van vierkante meters kantoren (€ 345 miljoen) en een vertraging in de afzet van woningen (€ 45 miljoen), waardoor bij ongewijzigd beleid een probleem van € 700 miljoen in het Vereveningsfonds was becijferd. Ten gevolge hiervan heeft het bestuur in het kader van de begroting

2011 en op basis van een projectenschouw een aantal besluiten genomen met betrekking tot verbeteracties om het Vereveningsfonds weer op orde te krijgen.
In dit kader zijn de volgende raadsvoordrachten ter besluitvorming aan de Gemeenteraad voorgelegd:

- Raadsvoordracht “Vaststellen beslispunten Verdelingsvoorstel Vereveningsfonds ten behoeve van de begroting 2011” d.d. 15 december 2010;
- Raadsvoordracht “Vaststellen programmatisch kader kantoren en woningbouw en maatregelen en strategische keuzes Vereveningsfonds ten behoeve van de begroting 2011” d.d. 15 december 2010;
- Raadsvoordracht “Vaststelling strategische keuzes in het kader van de 2e projectenschouw" d.d. 26 januari 2011;
- Raadvoordracht "Vaststellen van grondprijzenbrief 2011" d.d. 15 en 16 december 2010 (nr. 471).

De problematiek in het Vereveningsfonds en de hierop volgende verbeteracties reiken verder dan de nu voorliggende jaarrekening 2010. Voor zover de maatregelen in de jaarrekening 2010 effect sorteren zal dit worden vermeld.Over het algemeen geldt dat bij het schrappen van kosten het directe effect op de Algemene Reserve zich voordoet bij grondexploitaties met een negatief saldo. Dit heeft een effect op de benodigde voorziening.

Projectenschouw
In 2010 hebben twee rondes projectenschouw plaatsgevonden. In totaal zijn hierin voor het Vereveningsfonds 21 projecten betrokken: 11 projecten in de eerste ronde, en 10 projecten in de tweede ronde (waaronder twee projecten op basis van een “quick scan”). De strategische keuzes in projecten zijn verwerkt in het Eindejaars-RAG. Voor de jaarrekening 2010 is het directe effect op de Algemene Reserve van belang. Dit betreft de actualisatie van de voorziening voor tekorten grondexploitaties, de verrekening van boekwaarden, de actualisatie van de subreserve kredietcrisis en besluiten over de bestemmingsreserves.
De 21 projecten die betrokken zijn in de projectenschouw betreffen: Buiksloterham, NDSM-werf, Centrum Amsterdam Noord, Zeeburgereiland, Amstelkwartier 2e fase, De Bongerd, Houthavens, Cornelis Lelylaan, Houthavens, Vernieuwing Bijlmermeer, Parooldriehoek, Laan van Spartaan, De Hallen, Oostpoort, Middenmeer Noord, Holendrecht, GETZ (onderdeel Centrumgebied Zuidoost), Sloterdijk III, Teleport, Overhoeks (quick scan) en Oosterdokseiland (quick scan).

Kosten 1e aanleg riolering
Het gemeentebestuur heeft besloten om de kosten voor de 1e aanleg riolering niet langer ten laste van de grondexploitatie te brengen. Voor deze kosten geldt dat, voor zover zij gefaseerd zijn in 2012 of later, uit de grondexploitatie gehaald moeten worden. Kosten die in 2011 zijn gepland zijn in de grondexploitatie blijven staan. Het is bij het Eindejaars-RAG duidelijk geworden dat het hiervoor in eerste instantie geraamde positieve effect van € 112 miljoen niet wordt gehaald, mede als gevolg van een verlaging in het programma op basis van de eerste en tweede projectenschouw. Tevens heeft een aanpassing voor het effect van de btw plaatsgevonden.

Generieke besparing op grondkosten van 3%
Het gemeentebestuur heeft taakstellend een generieke besparing op de grondkosten van 3 % opgelegd. Het heeft betrekking op de nog te maken kosten voor het bouwrijp en woonrijp maken. Het is niet van toepassing op de kosten voor verwervingen en ontruimingen. Hiervoor was in de begrotingsstukken een effect geraamd van € 50 miljoen.

Reductie proceskosten
Bij de voorbereiding van de begroting 2011 is verondersteld dat er € 9 miljoen per jaar op de proceskosten kan worden bespaard. Voor zover de kosten in grondexploitaties zijn opgenomen worden deze taakstellend verminderd. Op basis van een nadere inventarisatie is gebleken dat deze besparing mogelijk te hoog is ingezet.

Actuele grondprijzen
De gemeenteraad heeft op 15/16 december 2010 (nummer 471) ingestemd met de Grondprijzenbrief 2011. Vooruitlopend aan de besluitvorming is aan de planbeheerders gevraagd bij de actuali-

satie in het kader van het Eindejaars-RAG dit grondprijsbeleid 2011 toe te passen. Voor de projecten waarvoor een maatwerkadvies van OGA is ontvangen is verzocht de hierin opgenomen grondprijzen te verwerken.

Realistisch(e) programma en fasering
Bij het Eindejaars-RAG is gestreefd naar een realistisch programma en een realistische fasering. Leidend hiervoor is het programmatisch kader dat per stadsdeel is vastgesteld. Uiteindelijk is het doel van de herprogrammering om tot een realistisch planaanbod in de actieve plannen te komen, waarbij ook ten aanzien van de ramingen in de grondexploitaties een getrouw beeld wordt gegeven.

Omdat er nog steeds sprake is van een overmaat in het woningbouwprogramma, en dit een onafwendbaar effect op de resultaten in de grondexploitaties heeft, wordt voorgesteld hiervoor een risicoreservering in het Vereveningsfonds op te nemen; het wordt opgenomen in de risicovoorziening generieke risico's.

Bijstelling % sociale woningbouw in Oost en West
Voor de stadsdelen Oost en West, die een relatief hoog percentage sociale huurwoningen en geen stadsvernieuwingsgebied zijn, is besloten om het percentage sociale huurwoningen van de totale planvoorraad woningen te verlagen van 30 % naar 20 %. Bij de Raadsvoordracht “Vaststellen programmatisch kader kantoren en woningbouw en maatregelen en strategische keuzes Vereveningsfonds ten behoeve van de begroting 2011” was hiervoor een bedrag van € 20 miljoen geraamd. Omdat er in beide stadsdelen sprake is van een overmaat aan plannen met marktwoningen zullen zeker niet alle sociale huurwoningen als marktwoningen afgezet kunnen worden. Ook kunnen bestaande contracten en/of aanbestedingsprocedures deze programmatische omzetting bemoeilijken. Bij het EindejaarsRAG zijn de grondexploitaties hierop nog niet aangepast. Vooralsnog wordt het geraamde effect bij verwerking in de grondexploitaties bijgesteld naar € 10 miljoen.

Bouwen aan de Stad 2/afspraken met corporaties
In de begroting 2011 is de onderhandeling met corporaties in het kader van Bouwen aan de Stad 2 als een substantiële bijdrage in de oplossing van het probleem in het Vereveningsfonds opgevoerd. Er zijn hiervoor onder meer voorstellen ontwikkeld voor het gebruik van de reserves van het Stimuleringsfonds en de verhoging van de afkoopsom bij de verkoop van corporatiebezit. In het Programakkoord is ingezet op een opbrengst van € 225 miljoen.

In december 2010 hebben de gemeente Amsterdam, de stadsdelen, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de Huurdersvereniging Amsterdam een onderhandelingsakkoord bereikt over het programma Bouwen aan de Stad II. Voor de periode 2011 tot en met 2014 hebben partijen volkshuisvestelijke en financiële afspraken gemaakt, zodanig dat partijen gezamenlijk verder kunnen bouwen aan de stad. Voor het Vereveningsfonds levert het akkoord de beoogde opbrengst van € 225 miljoen op. Het akkoord zal op 16 februari aan de Gemeenteraad ter besluitvorming worden voorgelegd.

Inventarisatie aanvullende maatregelen
In het College van B&W is op 7 december 2010[1] nog een groslijst van zoekrichtingen naar aanvullende maatregelen gepresenteerd, voor het geval bij de jaarrekening 2010 geconstateerd moeten worden dat er onzekerheid blijft bestaan ten aanzien van de cijfers in het Vereveningsfonds en de verwachte negatieve ontwikkeling van het fonds onvoldoende wordt omgebogen.

2. Planclusters
De projecten IJburg, Herstructurering Bedrijfsterreinen en Overhoeks zijn opgenomen in zogenaamde planclusters. Dat wil zeggen dat de voorziening voor deze plannen wordt gevormd ten laste van de betreffende bestemmingsreserve. In de Regeling Beheer Vereveningsfonds (artikel 9) is een verruiming opgenomen van de mogelijkheid tot clustering van de financiële resultaten van met elkaar samenhangende grondexploitaties ten behoeve van de bepaling van de hoogte van de voorziening in het Vereveningsfonds. De voorziening voor een negatieve grondexploitatie kan worden verlaagd of is niet nodig indien clustering plaatsvindt met een samenhangende grondexploitatie met een positief resultaat. Voor de cluster IJburg wordt de voorziening gevormd door het sa-

[1] (BD2010-008477;kabinet)

menvoegen van negatieve en positieve grondexploitaties. In het kader van de projectenschouw is besloten om voor de plannen voor de Vernieuwing Bijlmermeer de plancluster op te heffen, en de grondexploitaties te betrekken bij de reguliere plannen.
Voor de projecten van de Zuidas geldt dat de grondexploitaties vanaf 2008 niet meer onder het regime van het Vereveningsfonds waren opgenomen. In het Vereveningsfonds was nog wel een reservering onder de noemer van “module goedkoop segment Zuidas” opgenomen. In 2010 is de reserve “module goedkoop segment Zuidas” vrijgevallen ten gunste van de Algemene Reserve.

Rente op de voorziening en bestemmingsreserve op de planclusters wordt rechtstreeks bijgeschreven op de desbetreffende voorziening of bestemmingsreserve met uitzondering van de voorziening voor bodemsanering Overhoeks. Dit wordt rechtstreeks bijgeschreven op de bestemmingsreserve voor Overhoeks. De rente op de bestemmingsreserves en voorzieningen wordt berekend over de stand per 1 januari.

2.1 IJburg

De voorziening bedraagt € 383,6 miljoen ultimo 2010. De bestemmingsreserve bedraagt € 45,4 miljoen ultimo 2010.

Ontwikkeling Bestemmingsreserve en Voorziening IJburg

Bedragen x € 1	Bestemmings-reserve	Voorziening	Totaal
Stand per 1/1/2010	9.019.520	403.420.957	412.440.477
Bijschrijving rente	360.781	16.136.838	16.497.619
Actualisatie tbv grondexploitaties	35.997.316	35.997.316-	-
Stand per 31-12-2010	45.377.617	383.560.479	428.938.096

De voorziening voor IJburg is opgebouwd uit verschillende clusters. Op basis van een verdeelsleutel zijn de saldi van een aantal functionele deelplannen doorbelast naar de clusters van de eilandplannen.

De voorziening IJburg wijzigt als gevolg van de actualisatie van de grondexploitaties:

Bedragen x € 1	Beginstand Voorziening 01-01-2010	Actualisatie RAG-saldo 01-01-2010	Oprenting RAG-saldo naar 31-12-2010	Eindstand Voorziening 31-12-2010
Cluster Haven- en Rieteilanden	208.170.726	26.274.217-	7.275.860	189.172.369
Cluster Steigereiland	26.621.426	8.820.676-	712.030	18.512.780
Cluster Middeneiland	93.758.802	7.816.791-	3.437.680	89.379.691
Cluster Centrumeiland	36.498.908-	16.932.445	782.658-	20.349.121-
Cluster Diverse investeringen	111.368.911	8.633.565-	4.109.414	106.844.760
Totaal	403.420.957	34.612.804-	14.752.326	383.560.479

Toelichting actualisatie tbv grondexploitaties

Actualisatie RAG doorlopende plannen prijspeil 01-01-2010	34.612.804-
Oprenting naar 31-12-2010 doorlopende plannen obv RAG prijspeil 01-01-2010	14.752.326
Verlaging actualisatie ivm directe rentebijschrijving over beginstand voorziening 01-01-2010	16.136.838-
Oprenting afgesloten plannen 31-12-2010 (obv voorziening 01-01-2010)	-
Verrekening actualisatie vanuit afsluiting positief plan per 31-12-2010	-
Actualisatie afgesloten plannen per 31-12-2010	-
Nieuwe plannen prijspeil 01-01-2010	-
Oprenting naar 31-12-2010 nieuw obv RAG prijspeil 01-01-2010	-
Totaal	35.997.316-

Als gevolg van de actualisatie van de grondexploitaties IJburg is een bedrag van € 36,0 miljoen vrijgevallen ten gunste van de bestemmingsreserve.

Voor het totale plan IJburg (inclusief de nog niet actieve deelplannen Strandeiland en Buiteneiland) is het RAG-saldo per 01-01-2010 € 391,9 miljoen negatief. Het financieel kader van IJburg bedraagt op prijspeil 01-01-2010 € 412,3 miljoen negatief; dit na het oprenten van het vastgestelde financieel kader van € 397,4 miljoen per 1-1-2009 (Financieel Perspectief 2009).

2.2 Vernieuwing Bijlmermeer

In het kader van de projectenschouw/begroting 2011 is besloten om de plancluster Vernieuwing Bijlmermeer op te heffen. De plannen van de Vernieuwing Bijlmermeer worden overgeheveld naar de reguliere plannen, waarbij ze op basis van clustering worden betrokken in de Algemene Voorziening Tekorten Grondexploitaties.2

In onderstaande tabel is het verloop van de bestemmingsreserve en de voorziening Vernieuwing Bijlmermeer in 2010 weergegeven:

Ontwikkeling Bestemmingsreserve en Voorziening Vernieuwing Bijlmermeer

Bedragen x € 1	Bestemmings-reserve	Voorziening	Totaal
Stand per 01-01-2010	14.032.088	66.415.793	80.447.881
Bijschrijving rente	581.284	2.656.632	3.237.916
Actualisatie tbv grondexploitaties	-	-	-
Afsluiting winstgevende plannen	-		-
Afsluiting verliesgevende plannen		-	-
Overheveling van voorziening naar besstemmingsreserve	69.072.425	69.072.425-	-
Vrijval ten gunste van Algemene Reserve o.b.v. overheveling naar regulie	83.685.797-		83.685.797-
Stand per 31-12-2010	-	-	-

De actualisatie van de grondexploitaties zijn direct verwerkt in de bepaling van de Algemene Voorziening Tekorten Grondexploitaties.

2.3 Herstructurering Bedrijfsterreinen

De voorziening bedraagt € 2,1 miljoen per ultimo 2010. De bestemmingsreserve bedraagt € 9,3 miljoen per ultimo 2010.

In onderstaande tabel is het verloop van de bestemmingsreserve en de voorziening Herstructurering Bedrijfsterreinen in 2010 weergegeven:

Ontwikkeling Bestemmingsreserve en Voorziening Herstructurering bedrijfsterreinen

Bedragen x € 1	Bestemmings-reserve	Voorziening	Totaal
Stand per 01-01-2010	4.802.640	2.743.643	7.546.283
Bijschrijving rente	192.106	109.746	301.852
Actualisatie tbv grondexploitaties	721.520	721.520-	-
Afsluiting plannen	4.204.710	-	4.204.710
Dotatie voorziening eerste verstrating	593.840-		593.840-
Bijdrage stadsdeel in resultaatswijziging	-		-
Stand per 31-12-2010	9.327.136	2.131.869	11.459.005

[2] Raadsvoordracht “Vaststellen programmatisch kader kantoren en woningbouw en maatregelen en strategische keuzes Vereveningsfonds ten behoeve van de begroting 2011” d.d. 15 december 2010, beslispunt 3.25.4..

In 2010 zijn twee plannen in deze cluster afgesloten: Hamerstraat (516.02) en Cornelis Douwes terrein deelgebied 1 (529.01) (beide plannen van stadsdeel Noord).

Voor de planafsluiting van Hamerstraat (516.02) is de boekwaarde van de grondexploitatie (€ 1.059.535) aan het Vereveningsfonds afgedragen, en is voor de eerste verstrating (€ 593.840 per ultimo 2010) bij OGA een reservering getroffen. Een nadere toelichting op de voorziening 1ste Verstrating is opgenomen in onderstaande paragraaf 4.2.

In 2010 is in deze cluster plan één nieuw plan vastgesteld: restplan Cornelis Douwesterrein (529.11) Dit restplan is voortgekomen uit de afsluiting van Cornelis Douwesterrein deelgebied 1 (529.01). Verder is het deelplan NDSM Werf Zuid (534.08) niet meer in de plancluster Herstructurering Bedrijfsterreinen betrokken. Bij de projectenschouw is de aangekondigde programmatische aanpassing voor het NDSM terrein verwerkt; met het forse aandeel van woningbouw is dit plan overgeheveld naar de reguliere plannen, waarbij het op basis van clustering met andere (nieuwe) deelplannen voor het NDSM is opgenomen in de Algemene Voorziening Tekorten Grondexploitaties.
De cluster Herstructurering Bedrijfsterreinen omvat momenteel acht plannen. Drie plannen hebben een negatief grondexploitatieresultaat en zijn opgenomen in de voorziening.

De actualisatie van grondexploitaties zorgt voor een verlaging van voorziening van € 0,7 miljoen.

Toelichting actualisatie tbv grondexploitaties

Actualisatie RAG doorlopende plannen prijspeil 01-01-2010	1.617.769-
Oprenting naar 31-12-2010 doorlopende plannen obv RAG prijspeil 01-01-2010	45.035
Verlaging actualisatie ivm directe rentebijschrijving over beginstand voorziening 01-01-2010	109.746-
Oprenting afgesloten plannen 31-12-2010 (obv voorziening 01-01-2010)	-
Actualisatie afgesloten plannen per 31-12-2010	-
Nieuwe plannen prijspeil 01-01-2010	924.000
Oprenting naar 31-12-2010 nieuw obv RAG prijspeil 01-01-2010	36.960
Totaal	721.520-

2.4 Zuidas

Voor de projecten van de Zuidas geldt dat de grondexploitaties vanaf 2008 niet meer onder het regime van het Vereveningsfonds waren opgenomen (overgedragen aan Diensttak Zuidas). In het Vereveningsfonds was nog wel een reservering voor de aankoop van een module goedkoop segment woningbouw op de Zuidas opgenomen (besloten bij de begroting 2009).
In 2010 is deze reserve vrijgevallen ten gunste van de Algemene Reserve[3]. Inclusief de rentebijschrijving over de stand per 1 januari 2010 betreft dit een bedrag van € 30,2 miljoen.
Het verloop van de bestemmingsreserve in 2010 is als volgt:

Ontwikkeling Bestemmingsreserve en Voorziening Zuidas

Bedragen x € 1	Bestemmings-reserve	Voorziening	Totaal
Stand per 01-01-2010	29.050.000		29.050.000
Bijschrijving rente	1.162.000		1.162.000
Vrijval bestemmingsreserve	30.212.000-		30.212.000-
Stand per 31-12-2010	-	-	-

2.5 Overhoeks

De voorzieningen voor de grondexploitatie en bodemsanering bedragen respectievelijk € 37,5 miljoen en € 2,9 miljoen per ultimo 2010. De bestemmingsreserve bedraagt € 17,2 miljoen per ultimo 2010.

[3] beslispunt 3 b Raadsvoordracht “Vaststellen programmatisch kader kantoren en woningbouw en strategische keuze Vereveningsfonds ten behoeve van de begroting 2011” d.d. 15 december 2010.

Het cluster Overhoeks bestaat uit een bestemmingsreserve, een voorziening grondexploitatie en een voorziening bodemsanering. Het verloop hiervan in 2010 is als volgt:

Ontwikkeling Bestemmingsreserve en Voorzieningen Overhoeks

Bedragen x € 1	Bestemmings-reserve	Voorziening grondexploitatie	Voorziening bodemsanering	Totaal
Stand per 1/1/2010	2.750.522	49.795.279	2.879.262	55.425.063
Bijschrijving rente	225.191	1.991.811		2.217.002
Actualisatie tbv grondexploitatie 455.01	14.241.832	14.241.832-		-
Machtiging bodemsanering 2010	-		-	-
Declaratie bodemsanering 2010			-	-
Stand per 31-12-2010	17.217.545	37.545.258	2.879.262	57.642.065

Als gevolg van de actualisatie van de enige grondexploitatie in deze cluster, Overhoeks (455.01), is een bedrag van € 14,2 miljoen vrijgevallen ten gunste van de bestemmingsreserve.

Toelichting actualisatie tbv grondexploitatie

Actualisatie RAG plan 455.01 prijspeil 01-01-2010	13.694.069-
Oprenting RAG plan 455.01 naar 31-12-2010 (o.b.v RAG prijspeil 01-01-2010)	1.444.048
Verlaging actualisatie ivm directe rentebijschrijving over beginstand voorziening 01-01-2010	1.991.811-
Totaal	14.241.832-

In 2010 heeft voor bodemsanering geen declaratie plaatsgevonden ten laste van de voorziening bodemsanering Overhoeks. In 2010 is geen machtigingsbesluit genomen tot het doen van uitgaven met betrekking tot bodemsanering. De stand van de voorziening voor bodemsanering Overhoeks per 31-12-2010 is daarmee ongewijzigd gebleven: € 2,9 miljoen. Van het oorspronkelijk opgevoerde bedrag ad € 13 miljoen voor bodemsanering is voor een groot deel nog geen machtigingsbesluit genomen.

3. Overige bestemmingsreserves

Binnen het Vereveningfonds zijn naast de reserveringen ten behoeve van grondexploitaties ook bestemmingsreserves gevormd, bestaande uit de door het Bestuur voor specifieke bestemmingen vastgestelde reserveringen. Deze reserveringen betreffen niet direct aan grondexploitaties toe te rekenen kosten.

In onderstaande tabel zijn de ontwikkelingen in de overige bestemmingsreserves weergegeven.

Omschrijving Bedragen x € 1	Stand 01-01-2010	Onttrekking 2010	Dotatie 2010	Stand 31-12-10
Investeringsprojecten PA 1998-2002	3.414.174	-	1.579-	3.412.595
Vrije ruimte PA 1998-2002	2.881.186	1.332.056-	775-	1.548.355
Risico's aankoop schoolgebouwen	404.000	404.000-		-
Verlaging Nw. Leeuwarderweg	8.162.737	8.162.737-		-
Tijdelijke Studentenhuisvesting	2.500.000	1.000.000-		1.500.000
Stimulering Actieplan Woningbouw	8.000.000	8.000.000-		-
Totaal	25.362.097	18.898.793-	2.354-	6.460.950

In het bovenstaande overzicht is de bestemmingsreserve POR Zuidelijke IJ-oevers niet opgenomen. Bij de begrotingsbehandeling in het College van B&W d.d. 9 en 10 september 2010 is besloten dat de bestemmingsreserve niet in het Vereveningsfonds hoort.

De bestemmingsreserves worden, voor zover van toepassing, geïndexeerd met de index van prijzen materiële uitgaven uit de rekeningcirculaire. Voor 2010 bedraagt deze index -/- 0,05 %. Omdat

het hier een negatieve indexering betreft wordt een bedrag onttrokken uit de bestemmingsreserve en ten gunste gebracht van de Algemene Reserve.

3.1 Investeringsprojecten Programakkoord 1998-2002

Voortvloeiend uit het Programakkoord 1998-2002 is door het Bestuur besloten om in totaal € 40,4 miljoen te reserveren voor specifieke investeringsprojecten ten laste van de Algemene Reserve. De projecten waar het om gaat zijn IJweg, Holterbergweg, Noordzeeweg en Natuurontwikkeling IJmeer. Inmiddels zijn de projecten Holterbergweg en Natuurontwikkeling IJmeer afgerond.

Door middel van onttrekkingen aan de Algemene Reserve wordt deze reserve gevoed. In 2010 heeft geen dotatie plaatsgevonden. De laatste dotatie heeft in 2002 plaatsgevonden. In 2003 is € 7,15 miljoen vrijgevallen met betrekking tot de IJweg. In 2009 is de restant reservering voor IJweg ad € 6,7 miljoen en een deel van de reservering voor de Noordzeeweg, € 2,5 miljoen, overgeheveld naar de Dienst Infrastructuur, Verkeer en Vervoer (DIVV).

Omschrijving Bedragen x € 1	Beginstand 01-01-2010	Declaratie in 2010	Indexering in 2010	Eindstand 31-12-2010
IJweg	-			-
Holterbergweg	-			-
Noordzeeweg	3.414.174		1.579-	3.412.595
Natuurontwikkeling IJburg	-			-
Totaal	3.414.174	-	1.579-	3.412.595

In 2010 hebben geen declaraties plaatsgevonden op deze reserve. De stand van de reservering bedraagt € 3,4 miljoen.

3.2 Vrije ruimte Programakkoord 1998-2002

In het kader van de begroting 2000 is bepaald dat een bedrag van € 27,1 miljoen in de Programakkoordperiode 1998-2002 ter beschikking komt voor in onderstaande tabel weergegeven doeleinden (de zogenaamde 'Vrije ruimte'). Door middel van onttrekkingen aan de Algemene Reserve is de bestemmingsreserve jaarlijks gevoed. De laatste dotatie aan de bestemmingsreserve heeft plaatsgevonden in 2003. In de jaren 2000, 2001 en 2002 is de milieuprioriteit van jaarlijks € 226.890 ten behoeve van de warmtelevering op IJburg toegevoegd. Daarmee is in de bestemmingsreserve een bedrag van € 27,8 miljoen beschikbaar gesteld.

In 2010 is het volgende gebeurd op deze bestemmingsreserve:

Omschrijving Bedragen x € 1	Beginstand 01-01-2010	Declaratie in 2010	Indexering in 2010	Eindstand 31-12-2010
Inpassing stations NZ-lijn	-			-
Warmtelevering IJburg	-			-
Informatiecentrum IJburg	-			-
Soc.-cult. voorzieningen IJburg	2.881.187	1.332.056-	775-	1.548.356
Inrichting park en natuurzone ARK	-			-
Openbaar vervoerverbinding De Aker	-			-
Totaal	2.881.187	1.332.056-	775-	1.548.356

De projecten warmtelevering IJburg, Inrichting park en natuurzone Amsterdam-Rijnkanaal, Openbaar vervoerverbinding De Aker en Informatiecentrum IJburg zijn afgerond. In 2009 is de reservering voor de "Inpassing stations NZ-lijn" overgeheveld naar DIVV/Projectbureau Noord/Zuidlijn.

Sociaal-culturele voorzieningen IJburg

In het jaar 2010 zijn door Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling 12 declaraties ingediend met betrekking tot de aanleg van een sporthal op Haveneiland-Oost (€ 1,1 miljoen, excl. btw). Door stadsdeel Oost is een bedrag ad € 212.000 gedeclareerd, als bijdrage voor het Centrum voor Vrije Tijd in Solid 18 (Haveneiland-West).

De stand van de reservering per ultimo 2010 bedraagt € 1,5 miljoen.

3.3 Risico's aankoop schoolgebouwen
In 2009 is heeft een vrijval ten gunste van de Algemene Reserve plaatsgevonden (€ 955.795), waarna nog een bedrag van € 404.000 resteerde. Op 17 december 2008 heeft de Gemeenteraad ingestemd met een bijdrage van € 404.000 uit de bestemmingsreserve Risico's aankoop schoolgebouwen in het kader van de aankoop van een terrein van ROCvA. In 2010 is de bijdrage van € 404.000 ten gunste gebracht van de betreffende grondexploitatie Amstelkwartier 1e fase (579.01). Hiermee is de bestemmingsreserve "Risico aankoop schoolgebouwen" afgewikkeld.

3.4 Verlaging Nieuwe Leeuwarderweg
Op 15 januari 2002 is het College van B&W (2001/13180) akkoord gegaan met het verlaagd aanleggen van de Nieuwe Leeuwarderweg (tussen IJtunnel en Purmerweg). In het besluit is tevens opgenomen dat hiervoor een bijdrage vanuit het Vereveningsfonds ad € 13,4 miljoen beschikbaar wordt gesteld. Het betreft een bijdrage in de investering die betrekking heeft op de meerkosten voor het gelijktijdig met de aanleg van de NoordZuidlijn verlagen van de Nieuwe Leeuwarderweg tussen de Van Hasseltlaan en de Nieuwe Purmerweg. Op 11 mei 2004 is het College van B&W (2004/6197) akkoord gegaan met het krediet voor de verlaging van de Nieuwe Leeuwarderweg van in totaal € 18,1 miljoen (prijspeil 2003), waarbij de dekking vanuit het Vereveningsfonds is bepaald op € 15,1 miljoen. Hierop is in de jaarrekening 2003 de reservering met terugwerkende kracht opgehoogd met € 1,7 miljoen met betrekking tot de indexering over de jaren 2000, 2001 en 2002. Per 1 januari 2010 was de stand van de bestemmingsreserve € 8,2 miljoen. Dit bedrag is door stadsdeel Noord in 2010 volledig gedeclareerd, waardoor de bestemmingsreserve "Verlaging Nieuwe Leeuwarderweg" per ultimo 2010 is afgewikkeld.

3.5 Tijdelijke studentenhuisvesting
Met betrekking tot de huisvesting van studenten in containerdorpen heeft de Gemeente voor drie projecten met circa 2.100 eenheden de planontwikkelaars de garantie gegeven dat ze de eenheden 10 jaar kunnen exploiteren. De gemeente heeft de inspanningsverplichting om andere locaties aan te bieden. Indien geen vervangende locaties worden gevonden neemt de gemeente (een deel van) de uitstaande restschuld over. Van de huidige tijdelijke complexen verloopt in 2009/2010 de maximale vrijstellingstermijn van 5 jaar op basis van artikel 17 WRO. Het gaat om de projecten Houthavens, Wenckebachweg en NDSM-werf. Het gaat dan om vergoedingen voor de exploitatie (waarbij het bedrag afneemt naarmate de exploitatieperiode dichter bij 10 jaar komt) en verplaatsingskosten.

Er is besloten dat voor de dekking van het risico van een gemeentelijke bijdrage in de kosten voor brandveiligheid voor de containerdorpen Wenckebachweg en NDSM een reservering wordt getroffen in het Vereveningsfonds. De hoogte van de reservering is afgeleid van de toegezegde verplaatsingsvergoeding en bedraagt ten hoogste € 1 miljoen voor de Wenckebachweg en ten hoogste € 1,5 miljoen voor de NDSM-werf.
In het jaar 2010 is door de woningcorporatie het bedrag van € 1 miljoen als bijdrage in de investeringen in de brandveiligheid voor Wenckebachweg volledig gedeclareerd.
De stand van de reservering per 31-12-2010 bedraagt € 1,5 miljoen. Dit heeft betrekking op de NDSM-werf. In 2011 zal inzichtelijk gemaakt worden of dit budget nog volledig benodigd is.

3.6 Stimulering Actieplan Woningbouw
In het kader van het stimuleren van de woningmarkt in Amsterdam heeft het College van B&W het actieplan "Woningbouw in tijden van crisis" vastgesteld. Het actieplan zet in op het realiseren van meer huurwoningen en op het betaalbaar maken van koopwoningen. Om een project met koopwoningen (deels) om te zetten naar huurwoningen werkt de gemeente mee middels het tijdelijk verlagen van de grondprijs. Als de woningen op termijn toch worden verkocht deelt de gemeente mee in de eventuele winst. Voor deze stimuleringsmaatregel was besloten een budget van € 16 miljoen te oormerken in het Vereveningsfonds. In de jaarrekening 2009 is een bestemmingsreserve "Stimulering actieplan woningbouw" gevormd, met een dotatie van € 8 miljoen in 2009 ten laste van de Algemene Reserve. In 2010 is het budget overgeheveld naar de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven (dienst WZS). De dienst WZS zal in 2011 aan het OGA rapporteren over de besteding van de middelen. Bij de begroting 2011 is besloten om vooralsnog de reservering in het kader van "Stimulering Actieplan Woningbouw" niet meer aan

te vullen; er vindt dus geen onttrekking uit de Algemene Reserve plaats van de tweede € 8 miljoen.

3.7 Programma Openbare Ruimte (POR) Zuidelijke IJ-oever
Op basis van bestuurlijke besluitvorming zijn in 2009 de middelen uit het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) en de Algemene Dienst ten behoeve van het Plan Openbare Ruimte (POR) overgedragen aan het OGA. In de jaarrekening 2009 van de gemeente is een tegenstrijdigheid gebleken in de zin dat de bestemmingreserve werd toegeschreven aan de Algemene Dienst en het Vereveningsfonds. Bij de begrotingsbehandeling voor 2011 (College van B&W d.d. 9 en 10 september 2010) is besloten om de bestemmingsreserve niet in het Vereveningsfonds op te nemen.

4. Overige voorzieningen

4.1 Bodemsanering
In 2010 is een bedrag van € 6,5 miljoen betaald uit de voorziening Bodemsanering. Voor een deel hiervan zal de declaratie nog geformaliseerd moeten worden (indiening en/of toetsing). In 2010 is een bedrag van € 1,2 miljoen ontvangen op basis van een doorbelasting van kosten uit voorgaande jaren naar de Zuidas. In 2010 zijn machtigingen verleend voor een bedrag van € 1,4 miljoen (exclusief € 0,2 miljoen btw).

Op basis van openstaande verplichtingen is geconcludeerd dat er in boekjaar 2010 geen aanvulling is benodigd vanuit de Algemene Reserve. De stand van de voorziening ultimo 2010 wordt daarmee vastgesteld op € 7,2 miljoen; de reservering is exclusief btw (verhaal en BCF).
Op basis van de systematiek van de actualisering van de benodigde omvang van de voorziening heeft geen afzonderlijke indexering plaatsgevonden.

Vanaf boekjaar 2010 wordt voor de projecten van OGA de kosten direct geboekt ten laste van de voorziening bodemsanering in het Vereveningsfonds. De boeking vindt eerst wel plaats onder voorbehoud, omdat op basis van de declaratie op een later moment nog een beoordeling plaatsvindt. Voor de stadsdelen wordt de systematiek van de totaalboeking aan het eind van het jaar nog wel gehandhaafd.

Overzicht voorziening Bodemsanering

Omschrijving Bedragen x € 1	
Stand per 01-01-2010	12.488.194
Declaraties in 2010	6.483.489-
Ontvangst in 2010	1.195.297
SUBTOTAAL	7.200.002
Aanvulling	-
Saldo per 31-12-2010	7.200.002

4.2 1ste Verstratingen
Op 19 oktober 2010 heeft het College van B&W ingestemd met de aanpassing van de regeling voor 1ste Verstrating (BD2010-003590). In de nieuwe regeling worden de budgetten voor 1ste Verstrating bij de afsluiting van de grondexploitatie onder specifieke voorwaarden definitief aan het desbetreffende stadsdeel worden toegekend. Tot nu toe werd de reservering voor 1ste Verstrating bij de planafsluiting binnen het Vereveningsfonds getroffen (voorziening 1ste Verstrating).

In lijn met de nieuwe regeling voor nieuwe projecten worden de reeds bestaande reserveringen in het Vereveningsfonds overgeheveld naar de stadsdelen. Het betreft een totaalbedrag van € 13,6 miljoen (prijspeil 2010); dit betreft het totaalbedrag van € 13,1 miljoen in het besluit, opgehoogd met € 0,6 miljoen voor een plan van stadsdeel Noord dat in 2010 is afgesloten. De commissievergadering waarin de “Vaststelling regeling beschikbaar stellen budgetten voor 1ste Verstrating” zou worden behandeld is doorgeschoven naar 2011. Vooruitlopend op het Raadsbesluit is het over te hevelen bedrag opgenomen als "nog te ontvangen facturen" op de balans. De Raad heeft op 26 januari 2011 ingestemd met de aanpassing van de regeling voor 1ste Verstrating, zodat de bedragen in 2011 worden overgemaakt naar de stadsdelen.

In de jaarrekening 2009 was de stand van de voorziening voor 1ste Verstrating € 12,9 miljoen. De lichte afwijking ten opzichte van het bovengenoemde bedrag van € 13,1 miljoen houdt verband met het feit dat in de jaarrekening 2009 nog niet geïndexeerd was met het prijsindexcijfer van het CBS voor 2010 (omdat dat nog niet bekend was). Hiervoor heeft in 2010 nog een aanvullende indexatie van € 0,2 miljoen ten laste van de Algemene Reserve plaatsgevonden.

Voor zover in het jaar 2010 een declaratie heeft plaatsgevonden wordt het over te dragen bedrag hiervoor verminderd. Voor het project Haagseweg heeft in 2010 een declaratie plaatsgevonden van € 0,1 miljoen.

Overzicht Uitgaven en dotaties 1ste Verstratingen

Stadsdeel Bedragen x € 1	Stand per 01-01-2010	Declaraties 2010	Dotaties 2010	Aansluiting CBS	Overdracht	Stand per 31-12-2010
Noord	1.253.407		593.840	120.501-	1.726.746-	-
Nieuw West	4.812.733	124.603-		59.567	4.747.697-	-
Zuidoost	6.583.424			250.827	6.834.251-	-
Zuid	290.048			8.373	298.421-	-
TOTAAL	12.939.612	124.603-	593.840	198.266	13.607.115-	-

5. Reguliere plannen

In de Algemene Voorziening Tekorten Grondexploitaties zijn alle negatieve actieve plannen opgenomen. De stand van de voorziening wordt beïnvloed door de vaststelling van nieuwe plannen, de afsluiting van plannen en verandering van de saldi van doorlopende plannen. Voor de positieve plannen geldt dat bij de planafsluiting het overschot wordt afgedragen aan de Algemene Reserve.

Alvorens op de ontwikkeling van de Algemene Voorziening Tekorten Grondexploitaties en de Algemene Reserve in te gaan, wordt eerst gerapporteerd over de nieuwe en afgesloten plannen.

5.1 Nieuwe en afgesloten plannen

Van de reguliere plannen zijn in 2010 acht plannen afgesloten (waarvan vier met een negatief saldo en vier met een positief saldo). Er is één nieuw positief (deel)plan middels een investeringsbesluit toegevoegd aan het Vereveningsfonds. Daarnaast is één (negatief) restwerkenplan toegevoegd.

In de onderstaande tabellen zijn de plannen die in 2010 zijn afgesloten weergegeven.

Planafsluitingen negatieve plannen 2010

Plannaam Bedragen x € 1	Verrekend saldo per 31/12/2010	Besluitnr.
Stadsdeel West		
204.55 Buskenblaserstraat e.o.	-1.065.661	BD2010-006474
Noord		
351.01 Meerpad 10/12	-773.065	BD2010-007386
401.01 Terrasdorp	-334.668	BD2010-007386
Oost		
480.64 OHG Java restplan	-254.388	n.v.t.
Totaal negatieve plannen	-2.427.782	

Planafsluitingen positieve plannen 2010

Plannaam Bedragen x € 1	Verrekend saldo per 31/12/2010	Besluitnr.
Noord		
234.10 Parnassiaschool	148.851	BD2010-007386
359.28 Zuideinde	1.126.764	BD2010-007386
Oost		
480.65 Panamalaan/Zeeburgerpad	934.520	n.v.t.
Zuid		BD2010-006835
277.** Vier Welzijnslocaties	17.429.648	BD2010-006835
Totaal positieve plannen	19.639.783	

Bij planafsluiting Parnassiusschool is het bouwportemonneeverschil verrekend; de boekwaarde per 31-12-2010 bedraagt € 306.577; in de afdracht van het stadsdeel is hierop het voordelige bouwportemonneeverschil ad € 157.726 in mindering gebracht, waarmee een bedrag van € 148.851 ten gunste van de Algemene Reserve in het Vereveningsfonds gebracht.

Ten aanzien van de planafsluitingen die zijn opgenomen op de "bindende lijst"[4] is vastgesteld zijn niet alle planafsluitingen in het boekjaar 2010 afgerond. Het betreft de plannen Voltooiingswerken Gaasperdam (219.17), Laag Koningshoef (280.82), Nieuw Kempering (280.86), Callandterrein en schoolwerktuinen (211.21), Zuidwestkwadrant Deelgebied A Simonskerkestraat/Zoelenstraat (211.35) en Deelgebied B2 sloop (211.39). De laatste twee plannen zijn eind 2009 opnieuw vastgesteld.

Voor de plannen die in het kader van de stofkamoperatie voor 2010 waren opgevoerd geldt over het algemeen dat de planafsluiting in 2010 niet is afgerond. Voor veel van de plannen is de procedure al in een vergevorderd stadium, zodat verwacht kan worden dat deze planafsluitingen in de eerste helft van 2011 ter bestuurlijke besluitvorming zullen worden voorgelegd.

In onderstaande tabel zijn de plannen die in 2010 zijn vastgesteld weergegeven. Voor de plannen met een tekort is een voorziening gevormd in het Vereveningsfonds ter hoogte van het tekort van de grondexploitaties. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.3.

Overzicht nieuw vastgestelde plannen

Plan Bedragen x € 1	Planbeheerder	Besluitnr.	Saldo Eindejaars-RAG 01-01-2010
856.06 Elandsstraat 44/Elandsstraat 101	Centrum	BD2010-001469	138.694
277.22 BOC restwerken	Zuid	BD2010-006835	211.250-

Bij de vaststelling van het plan 856.06 Elandsstraat 44/Elandsstraat 101 (856.06)[5] is aan het stadsdeel Amsterdam Centrum de taakstelling meegegeven om minimaal een saldo van nul te realiseren. Een overschot wordt ten gunste gebracht van het Vereveningsfonds.

Tevens zijn nog twee restwerkplannen toegevoegd voor twee plannen waarbij de planafsluiting in 2010 niet is afgerond. Omdat de werkzaamheden niet meer zijn opgenomen in het betreffende moederplan dienen de restwerkplannen hiervan nu ook al meegenomen te worden. Het betreft de restwerkplannen 219.27 Restwerken Voltooiingswerken Gaasperdam (behorend bij Voltooiingswerken Gaasperdam (219.17)) en Restwerken Kempering (280.92) (behorend bij 280.86 Nieuw Kempering).

Ultimo 2010 zijn er 106 actieve reguliere plannen, waarbij opgemerkt dat plannen uit meerdere plancodes (deelplannen) kunnen bestaan (geclusterd):

[4] door het College van B&W vastgesteld d.d. 23 juni 2009 (BD2009-002684)
[5] B&W 2 maart 2010, BD2010-001469

Aantal plannen	Positief	Negatief	Totaal
Grootstedelijk	24	11	35
Stadsdelen	31	40	71
Totaal	55	51	106

5.2 De Algemene Voorziening Tekorten Grondexploitaties

In de Algemene Voorziening Tekorten Grondexploitaties (hierna te noemen: AVTG) worden de negatieve grondexploitaties van de reguliere plannen opgenomen. Onder de reguliere plannen vallen alle grondexploitaties met uitzondering van de planclusters IJburg, Herstructurering Bedrijfsterreinen en Overhoeks. Met ingang dit boekjaar zijn ook de plannen van de Vernieuwing Bijlmermeer onder de reguliere plannen gebracht.

Op de AVTG wordt rechtstreeks rente bijgeschreven.

De totale voorziening bedraagt per ultimo 2010 € 396,5 miljoen. Ten opzichte van de jaarrekening 2009 is de voorziening toegenomen met € 21,2 miljoen. Deze stijging is in onderstaande tabel gespecificeerd.

Ontwikkeling algemene voorziening tekorten grondexploitaties

Bedragen x € 1	Mutaties	
Stand per 01-01-2010		**275.330.466**
Rentebijschrijving		**11.013.218**
Actualisatie tbv doorlopende en afgesloten grondexploitaties	35.372.660	
Nieuwe plannen per 31-12-2010 (inclusief overgeheveld uit planclusters)	77.249.903	
Subtotaal ten laste van de Algemene Reserve		***112.622.563***
Planafsluitingen per 31-12-2010		**2.427.782-**
Stand per 31-12-2010		396.538.465

Ten aanzien van de plannen onder het regime van de aanmerkelijke afwijkingen zijn voor de bepaling van de stand van de voorziening de saldi overgenomen zoals ingediend bij het Eindejaars-RAG 2010. Hierbij moet nadrukkelijk worden onderkend dat in het geval van een aanmerkelijke afwijking voor deze actualisatie nog wel een voorbehoud voor bestuurlijke besluitvorming moet worden gemaakt. Voor de plannen die in het kader van de projectenschouw ingrijpend zijn gewijzigd zal nog nader bepaald moeten worden op welke wijze hiervoor nog formele besluitvorming zal moeten plaatsvinden. Voor het Eindejaars-RAG is aan de planbeheerders de opdracht gegeven om de grondexploitaties in te dienen op basis van het voorkeursscenario zoals deze bij de projectenschouw ter besluitvorming is voorgelegd. Gelet op het korte tijdsbestek waarin dit moest worden gedaan kan gesteld worden dat er over het algemeen gezien nog zeker verfijningen moeten plaatsvinden. De Gemeenteraad heeft op 15/16 december 2010 in het kader van de begroting 2011 ingestemd met de eerste projectenschouw; tevens is hierbij het programmatisch kader kantoren en woningbouw en maatregelen strategische keuzes Vereveningsfonds vastgesteld. De Gemeenteraad heeft op 26 januari 2011 ingestemd met de besluiten in de tweede projectenschouw.

Er zijn vier plannen met een totaal negatief saldo van € 2,4 miljoen afgesloten. Ten opzichte van de voorziening voor deze plannen in de jaarrekening 2009 (inclusief de rente over 2010) is hierbij een bedrag van € 0,45 miljoen ten gunste van de Algemene Reserve vrijgevallen. Bij de afsluiting van de negatieve plannen is geen restwerkenplan vastgesteld.

Actualisatie grondexploitaties

De actualisatie van de grondexploitaties is als volgt te verklaren:

Toelichting actualisatie tbv grondexploitatie

Actualisatie RAG doorlopende plannen prijspeil 01-01-2010	34.483.630
Oprenting naar 31-12-2010 doorlopende plannen obv RAG prijspeil 01-01-2010	12.280.329
Oprenting afgesloten plannen 31-12-2010 obv voorziening 01-01-2010	112.235
Actualisatie afgesloten plannen per 31-12-2010	-490.316
Verlaging actualisatie ivm directe rentebijschrijving over beginstand voorziening 01-01-2010	-11.013.218
Nieuwe plannen prijspeil 01-01-2010	74.278.753
Oprenting naar 31-12-2010 nieuwe plannen obv RAG prijspeil 01-01-2010	2.971.150
Totaal	112.622.563

Bij vijf plannen is het resultaat van de grondexploitatie omgeslagen van een overschot in een tekort en zijn derhalve toegevoegd aan de AVTG. Het betreft de volgende plannen:

Overzicht van plannen waarvan resultaat van grondexploitatie is omgeslagen van overschot in tekort

Plan Bedragen x € 1	Planbeheerder	Saldo per 01-01-2010	Voorziening per 31-12-2010
754.01 Bredius	West	66.870-	69.545
219.26 Wisseloord	Zuidoost	205.748-	213.978
282.21 Driemond	Zuidoost	82.095-	85.379
322.12 Parooldriehoek	Wibaut ad Amstel	2.733.646-	2.842.992
518.** Teleport	Westpoort	3.992.234-	4.151.923

322.12 Parooldriehoek
In het kader van de projectenschouw/begroting 2011 is besloten de grondexploitatie van de Parooldriehoek (322.12) stop te zetten en enkel planontwikkelingen te faciliteren indien de eigenaar van het vastgoed daartoe initiatieven neemt. Er heeft per 31/12/2010 echter nog geen boekwaardeverrekening plaatsgevonden. De boekwaarde blijft opgenomen in de grondexploitatie. In de grondexploitatie zijn nog te realiseren kosten toegevoegd voor schoon, heel en veilig. De voorziening die nu benodigd is voor het ontstane tekort op de grondexploitatie (door besluit stopzetten) is als effect meegenomen in de actualisatie van de AVTG.

518.** Teleport
Vanwege het schrappen van kantorenprogramma is het positieve saldo van de grondexploitatie van Teleport (518.03) omgeslagen naar tekort. Tot nu toe werd het functionele plan 518.10 Proceskosten Westpoort in zijn geheel (100 %) geclusterd met 518.03 Teleport. In het kader van de projectenschouw is bepaald een toedeling te maken naar de projecten waarop de proceskosten betrekking hebben. Daarbij is nu 50% toegerekend aan Teleport, 40 % aan 509.11 Sloterdijk III en 10 % aan 508.05 Diverse Groenstroken Sloterdijk I en II. In de functionele grondexploitatie zijn voor Teleport op basis van de besluitvorming bij de begroting 2011 extra proceskosten betrokken: € 1.052.100 (bovenplanse infrastructuur € 547.700, transformatie en faciliteren initiatieven: € 173.700 en nieuw ruimtelijk kader: € 330.700).

Voor het plan Middenmeer Noord (clustering Middenmeer Noord (581.01) en Stationsplein en Kruislaan (581.02) is op basis van de cijfers bij het EindejaarsRAG sprake van een negatief saldo. Omdat dit gewijzigde plan nog niet bestuurlijk is geaccordeerd, en bij de projectenschouw is opgenomen dat hiervoor de opdracht tot een kostenneutraal plan wordt meegegeven, wordt dit plan nu niet meegenomen in de voorziening.

Bij één plan is het resultaat van de grondexploitatie omgeslagen van een tekort in een overschot en derhalve niet meer opgenomen in de AVTG. Het betreft het plan 503.18 AMC-terrein. In de jaarrekening 2009 was hiervoor een voorziening getroffen van € 0,2 miljoen (op basis van 50 % aandeel gemeente).

De grootste stijgingen van de benodigde voorzieningen ten opzichte van de jaarrekening 2009 hebben zich voorgedaan bij de volgende plannen:

Overzicht van plannen met substantiële daling van de voorziening

Plan Bedragen x € 1	Planbeheerder	Voorziening per 31-12-2009	Voorziening per 31-12-2010	Ophoging voorziening
320.30 Westergasfabriekterrein	West	5.600.483	6.506.509	906.026
481.01 Glauberweg	Oost	21.108	752.012	730.904
788.** Oosterdokseiland	Zuidelijke IJ-oever	51.170.771	64.109.752	12.938.981
526.70 Buiksloterham	Noordwaarts	15.056.667	22.296.654	7.239.987
453.** Centrum Amsterdam Noord	Noordwaarts	15.274.769	45.038.082	29.763.313

320.30 Westergasfabriekterrein
Door marktomstandigheden is het niet mogelijk gebleken de geplande kantooruitgifte ten behoeve van de culturele doeleinden te realiseren. Het plan wordt in 2011 afgesloten.

481.10 Glauberweg
Het plan wordt niet uitgevoerd. Er is een post overige kosten ad € 0,7 miljoen toegevoegd. Bij de planafsluiting zal dit nader in beschouwing worden genomen.

788.** Oosterdokseiland
Bij de begroting 2011 is besloten om de proceskosten voor de lopende projecten van de Zuidelijke IJ-oever in één functionele grondexploitatie onder te brengen6. De geraamde proceskosten van 787.01 Stationseiland (787.01) zijn overgeheveld naar Proceskosten Zuidelijke IJ-oever (788.50). Omdat deze grondexploitatie in de clustering wordt meegenomen onder het Oosterdokseiland (samen met de plancodes 788.01 en 788.05) is hiervoor een verhogend effect van de voorziening ontstaan. Op totaalniveau heeft het echter geen effect op de omvang van de AVTG, omdat de voorziening voor 787.01 navenant wordt verlaagd.

526.70 Buiksloterham
In het kader van de projectenschouw/begroting 2011 is een ingrijpende wijziging van de fasering in het plan Buiksloterham doorgevoerd. Er kan worden doorgegaan met de plandelen met bouwrijpe kavels, de plandelen die onderdeel zijn van de tender en de plandelen waaraan het Rijk bijdraagt (dus ook waar nog geen bouwrijpe kavels zijn). De rest van het plangebied zal voorlopig worden stilgelegd en dus pas later worden uitgevoerd. Alle kantoren zijn uit het plan gehaald, met uitzondering van de delen waar reeds vergaande afspraken zijn gemaakt (gesloten contracten duurzame tender).

453.** Centrum Amsterdam Noord
Voor het project Centrum Amsterdam Noord (CAN) is bij de projectenschouw besloten om in het deelplan Stationslocatie een deel van de kantoorruimte te laten vervallen en de realisatie van de woningen naar achteren te faseren. Het deelplan Elzenhagen-Zuid wordt voorlopig stopgezet; wel wordt doorgang gegeven aan de verplaatsing van de tennisvereniging Elzenhagen en de inpassing van religieuze voorzieningen (met bijbehorende infrastructuur). Het deelplan Elzenhagen-Zuid was nog niet actief; wel is nu een functioneel deelplan (453.50) toegevoegd voor bovengenoemde activiteiten (hiervoor was al wel krediet beschikbaar gesteld). De plandelen Elzenhagen-Noord en Winkelcentrum worden voortgezet.

De grootste dalingen van de benodigde voorzieningen ten opzichte van de jaarrekening 2009 hebben zich voorgedaan bij de volgende plannen:

[6] beslispunt 8 in Raadsvoordracht "Vaststellen beslispunten Verdelingsvoorstel Vereveningsfonds ten behoeve van de begroting 2011"

Overzicht van plannen met substantiële toename van de voorziening

Plan Bedragen x € 1	Planbeheerder	Voorziening per 31-12-2009	Voorziening per 31-12-2010	Verlaging voorziening
204.11/15 Sportparkstad	West	14.897.894	11.979.335	2.918.559-
204.24 Bos en Lommerplein	West	6.888.215	5.558.213	1.330.002-
391.01 Oostpoort	Oost	32.514.202	30.802.793	1.711.409-
787.01 Stationseiland	Zuidelijke IJ-oever	12.072.371	6.681.913	5.390.458-
789.** Oostelijke Handelskade	Zuidelijke IJ-oever	42.632.909	40.037.155	2.595.754-

204.11/15 Sportparkstad
De opbrengsten voor de middeldure koopwoningen zijn met circa € 1 miljoen toegenomen. Tevens is een reserveringsvergoeding ad € 1,8 miljoen toegevoegd. Het investeringsniveau is met circa € 1,9 miljoen afgenomen. De fasering is naar achteren geschoven.

204.24 Bos en Lommerplein
De kosten zijn met circa € 3,5 miljoen gedaald, en de opbrengsten zijn met € 2,1 miljoen gedaald. Bij de vrije sectorwoningen is een bedrag van € 2,6 miljoen uit de raming gehaald. De planvorming voor het deelplan Jan van Schaffelaarplantsoen heeft tijdelijk stilgelegen. Er wordt momenteel nagedacht over de mogelijkheid van een ander programma; hierbij wordt ook gekeken naar studentenwoningen. Aan de opbrengstenkant is een bedrag van € 0,35 miljoen opgevoerd onder "eigen bijdrage stadsdeel".

391.01 Oostpoort
Zowel de kosten als de opbrengsten zijn naar beneden bijgesteld.

787.01 Stationseiland
In de begroting 2011 is besloten om de proceskosten voor de lopende projecten van de Zuidelijke IJ-oever in één functionele grondexploitatie onder te brengen (beslispunt 8 in Raadsvoordracht "Vaststellen beslispunten Verdelingsvoorstel Vereveningsfonds ten behoeve van de begroting 2011"). De geraamde proceskosten van 787.01 Stationseiland zijn overgeheveld naar 788.50.

789.** Oostelijke Handelskade
Het investeringsniveau in 789.01 is met € 4,1 miljoen afgenomen. Een deel van de kosten die gepland waren voor 2009 zijn doorgeschoven.
Er zijn vier grondexploitaties toegevoegd aan de voorziening. In het geval van clusters gaat het om meerdere deelplannen (plancodes).

Overzicht nieuw vastgestelde plannen, voorlopige voorzieningen en overige toegevoegde plannen

Plan Bedragen x € 1	Planbeheerder	Saldo per 01-01-2010	Voorziening per 31-12-2010
geen			
Totaal nieuwe plan investeringsbesluit			-
277.22 BOC restwerken	Zuid	211.250-	219.700
Totaal vaststelling rest(werken)plan			***219.700***
219.27 Restwerken Voltooiingswerken Gaasperdam	Zuidoost	931.000-	968.240
Totaal voorlopige voorziening restwerken			***968.240***
280.** Vernieuwing Bijlmer	Zuidoost	63.286.680-	65.818.148
534.** NDSM	Noordwaarts	9.849.823-	10.243.816
Totaal besluitvorming projectenschouw			***76.061.964***
Totaal per 31-12-2010			77.249.904

In 2010 is geen nieuw plan aan de AVTG toegevoegd op basis van een investeringsbesluit. Bij de planafsluiting van het plan Vier Welzijnslocaties (277.**) is het restwerkenplan BOC restwerken (277.22) vastgesteld.

Er zijn twee restwerkplannen toegevoegd voor twee plannen waarbij de planafsluiting in 2010 niet is afgerond. Omdat de werkzaamheden niet meer zijn opgenomen in het betreffende moederplan dienen de restwerkplannen hiervan nu ook al meegenomen te worden. Het betreft de restwerkplannen 219.27 Restwerken Voltooiingswerken Gaasperdam (behorend bij Voltooiingswerken Gaasperdam (219.17)) en Restwerken Kempering (280.92) (behorend bij 280.86 Nieuw Kempering). Omdat het plan Restwerken Kempering (280.92) onderdeel uitmaakt van de cluster Vernieuwing Bijlmermeer (280.**) (zie hieronder) is het in de tabel niet apart opgevoerd.

Op basis van besluitvorming in de projectenschouw is het plan Functioneel deelplan voor Elzenhagen Zuid (453.50) met een tekort van € 4,7 miljoen (1-1-2010) toegevoegd aan de cluster CAN. Dit effect is betrokken in de actualisatie van doorlopende plannen.

Naar aanleiding van de besluitvorming in de projectenschouw zijn twee plannen (clusters) toegevoegd aan de AVTG: Vernieuwing Bijlmermeer (280.**) (overgeheveld vanuit plancluster Vernieuwing Bijlmermeer) en NDSM-terrein (534.**).

280.** Vernieuwing Bijlmermeer
Omdat de Vernieuwing Bijlmermeer is overgeheveld naar de reguliere plannen onder de AVTG staat tegenover de verhoging van deze voorziening (€ 65,8 miljoen) de vrijval van de reserveringen die voor de Vernieuwing Bijlmermeer als plancluster waren getroffen; de balansstand per 1-1-2010 was voor de bestemmingsreserve € 14,0 miljoen en voor de voorziening € 66,4 miljoen; inclusief rentebijschrijving over 2010 is dit in totaal € 83,6 miljoen per ultimo. Per saldo is dit een gunstig effect van € 17,8 miljoen.
De presentatie bij de schouw was nog specifiek gericht op de vrijval vanuit de reservering voor de Vernieuwing Bijlmermeer (op basis van de ramingen uit het Lente-RAG 2010): vrijval bestemmingsreserve Vernieuwing Bijlmermeer € 14 miljoen en verlaging voorziening voor Vernieuwing Bijlmermeer € 7 miljoen, in totaal € 21 miljoen. In de boekhouding is nu zowel de bestemmingsreserve als de voorziening voor de Vernieuwing Bijlmermeer vrijgevallen en zijn de actieve plannen van de Vernieuwing Bijlmermeer als cluster toegevoegd aan de AVTG.
Het financieel kader van de Vernieuwing Bijlmer is overigens niet naar beneden bijgesteld, zodat in die zin voor de actualisatie van actieve plannen en de vaststelling van nieuwe deelplannen nog ruimte wordt geboden; dit is echter niet opgenomen in de raming van de Algemene Reserve.
Bij de besluitvorming voor het Financieel Perspectief 2011, te betrekken bij de begroting 2012, zal bepaald moeten worden in hoeverre het financieel kader voor de Vernieuwing Bijlmermeer dient te worden bijgesteld op basis van het bij de begroting 2011 vastgestelde pakket tot de "maatregelen Vereveningsfonds en beheersing grondexploitaties" [7](
Tot en met 31 december 2010 zijn in de cluster van de Vernieuwing Bijlmermeer 26 plannen afgesloten. Momenteel bestaat het cluster uit 15 actieve plannen, die samen een negatief saldo hebben van € 65,8 miljoen op prijspeil 31-12-2010.
Er zijn vier deelplannen die nog niet zijn vastgesteld: E-Buurt Oost (280.47), Marktplein deel II (280.55), Kouwenoord Klieverink (280.87) en Noord-Oost zijde Bijlmerdreef (280.44).
Voor de D-buurt (280.70) is een herziene grondexploitatie in procedure gebracht. Ondertussen is hiervoor duidelijk geworden dat het Stedenbouwkundig Programma van Eisen dat ten grondslag ligt aan deze grondexploitatie niet haalbaar te ontwikkelen is. Voor een alternatieve planontwikkeling wordt rekening gehouden met een verslechtering van het resultaat.

NDSM
Vanwege de besluitvorming in het kader van de projectenschouw/begroting 2011 is het plan aangepast. Bij het enige deelplan met een investeringsbesluit, NDSM-Zuid (534.08), is het progamma ingrijpend veranderd. Daarbij heeft ook een opsplitsing in de grondexploitatie plaatsgevonden: NDSM Zuid West (534.08) en NDSM Zuid Centrum (534.12) Daarnaast heeft de besluitvorming in de projectenschouw nog tot de toevoeging van de volgende twee deelplannen geleid: NDSM Oost schoon (534.09), heel en veilig en NDSM Haven (534.11). Op basis van deze ontwikkelingen moet nu een voorziening voor het plan NDSM worden getroffen. Dit is opgenomen in de AVTG. Vanwege de programmawijziging is het plan niet meer opgenomen in de plancluster Herstructurering Bedrijfsterreinen.

[7] Raadsvoordracht "Vaststellen programmatisch kader kantoren en woningbouw en maatregelen en strategische keuzes Vereveningsfonds ten behoeve van de begroting 2011" d.d. 15 december 2010, beslispunt 2.1).

Het NDSM-terrein bestaat dus uit de volgende plandelen: NDSM Zuid West (534.08), NDSM Oost schoon, heel en veilig (534.09), NDSM Haven (534.11) en NDSM Zuid Centrum (534.12).

5.3 Voorziening Projectspecifieke risico's
Voor de projectspecifieke risico's is een voorziening voor een bedrag van € 77 miljoen getroffen. Hiervoor wordt verwezen naar de risicoparagraaf en de EindejaarsRAG-rapportage.

5.4 Voorziening Genrieke risico's
Voor de generieke risico's een voorziening van € 80 miljoen. Dit laatste bedrag is gegenereerd aan de hand van de generieke risico's die op portefeuilleniveau voorzien moeten gaan worden. Het betreft met name het effect van doorschuiven van de uitgiften vanwege het overaanbod in de plannen. Hiervoor wordt verwezen naar de risicoparagraaf en de EindejaarsRAG-rapportage.

6. Algemene Reserve
De Algemene Reserve is de zogenoemde vrije ruimte in het Vereveningsfonds, die met name dient als buffer voor tegenvallers in lopende plannen en als dekking voor nieuwe verliesgevende plannen. De Algemene Reserve wordt primair gevoed uit de resultaten van afgesloten positieve plannen.
De stand van de Algemene Reserve bedraagt ultimo 2010 € 212,6 miljoen negatief. Ten opzichte van de jaarrekening 2009 (€ 256,6 miljoen negatief) is de stand van de Algemene Reserve verbeterd met € 44,0 miljoen.

In de onderstaande tabel zijn de wijzigingen ten opzichte van de begroting en de actualisatie van de begroting weergegeven. Het forse verschil van de geraamde beginstand per 1-1-2010 in de begroting 2010 ten opzichte van de werkelijke stand per 1-1-2010 (jaarrekening 2009) houdt verband met de forse omvang van de subreserve kredietcrisis in de jaarrekening 2009 (€ 233 miljoen).

Mutaties Algemene Reserve 2010

	Begroting	Actualisatie	Jaarrekening
Stand per 01-01-2010	71.132.068-	256.573.723-	256.573.723-
1. Rentebijschrijving	800.504-	8.231.353-	1.557.181
2. Planafsluitingen	38.263.282	58.652.651	19.639.783
3. Actualisatie Alg. Voorziening Tekorten Grondexploitatie	16.200.000-	20.730.678-	112.622.563-
4. Plabeka-1		57.000.000-	-
5. Vrijval subreserve kredietcrisis			233.000.000
6. Dotatie aan voorziening projectspecifieke risico's			77.000.000-
7. Dotatie aan voorziening generieke risico's			80.000.000-
8. Boekwaardeverrekening Zeeburgereiland			89.845.300-
9. Overheveling plancluster Vernieuwing Bijlmermeer			83.665.798
10. Winstneming Holendrecht			11.000.000
11. Houthavens			-
12. Beloning/bijdragen stadsdelen planafsluitingen	1.000.000-	1.000.000-	544.081-
13. BLS	28.000.000	25.700.000	36.095.353
14. ACE	200.000	200.000	35.491
15. Apparaatskosten toets-en vermogensbeheer OGA	4.350.000-	4.430.000-	4.821.838-
16. Onttrekking saldi Grondbank en bodemcoördinatie	1.300.000-	1.304.486-	1.431.911-
17. Dotatie voorziening bodemsanering	8.993.430-	8.993.430-	-
18. FES-bijdrage bodemsanering Buiksloterham	2.000.000	2.000.000	-
19. Indexering bestemmingsreserves/voorzieningen overig	90.171-	81.604-	2.354
20. Vrijval module goedkoop segment Zuidas			30.212.000
21. Stimulering actieplan woningbouw	8.000.000-	-	-
22. Integrale project budgetten fasen 2 en 3 Plaberum	9.411.000-	7.700.000-	6.961.953-
23. Overheveling Bouwen aan de Stad 1 uit subreserve		11.713.350	11.713.350
24. Bouwen aan de Stad 1	4.500.000	4.500.000	4.793.100
25. Tegenvaller grondlevering Westrandweg		1.000.000-	-
26. Bezuinigingstaakstelling Ontwikkelingsalliantie		25.000.000-	25.000.000-
27. BTW suppletie 2004/2005			11.380.392
28. Overig	30.000-	704.759-	895.178-
Stand per 31-12-2010	48.343.891-	289.984.032-	212.601.745-

6.1.1 Mutaties Algemene Reserve
Hieronder worden de mutaties met betrekking tot de stand van de Algemene Reserve toegelicht.

1. Rentebijschrijving
Op de Algemene Reserve wordt rente bijgeschreven, voortvloeiend uit de rentebaten over de stand van het Vereveningsfonds exclusief de bestemmingsreserves en voorzieningen van de planclusters en de Algemene Voorziening Tekorten Grondexploitaties.

In het Verdelingsvoorstel 2011 is het uitgangspunt geweest dat rente wordt bijgeschreven op de subreserve kredietcrisis, op basis van een netto contant gemaakt bedrag op basis waarvan een fors negatief op de Algemene Reserve zou optreden. Dit heeft echter niet hoeven plaatsvinden.

2.. Planafsluitingen
Bij de afsluiting van positieve plannen is in totaal een overschot is € 19,6 miljoen aan de Algemene Reserve afgedragen.

Bij de actualisatie van de begroting 2010 (in het Verdelingsvoorstel 2011) was voor 2010 nog rekening gehouden met een hogere winstafdracht. Dit wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door de vertraging in de planafsluitingen onder de noemer van de stofkamoperatie. Hierin hebben de plannen Westerdokseiland Stadszijde (785.01) en het Olympisch Stadionterrein (329.**) een groot aandeel. De verwachting is dat de procedure van deze planafsluitingen medio 2011 zal worden afgerond.

3. Actualisatie Algemene Voorziening Tekorten Grondexploitaties
Ten behoeve van de actualisatie van de Algemene Voorziening Tekorten Grondexploitaties is een bedrag van € 112,6 miljoen vanuit de Algemene Reserve gedoteerd aan de voorziening. Dit wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door besluitvorming in het kader van de projectenschouw / begroting 2011, zoals de toevoeging van de plannen van de Vernieuwing Bijlmermeer (overgeheveld uit de plancluster) en de planaanpassing van Centrum Amsterdam Noord en Buiksloterham. Bij het Verdelingsvoorstel 2011 werd in de actualisatie van de begroting 2010 uitgegaan van een onttrekking van € 77,9 miljoen aan de Algemene Reserve voor de verhoging van de voorziening voor tekorten grondexploitaties: € 20,7 miljoen volgend uit de cijfers in het Lente-RAG 2010 en een nog te verwerken effect van Plabeka-1 van € 57 miljoen (zie hieronder). Ten opzichte hiervan is een grote wijziging opgetreden ten gevolge van de besluiten in het kader van de projectenschouw/begroting 2011.

Vanwege de negatieve stand van de Algemene Reserve, en de overmaat in de programma's, is het uitgangspunt op dit moment dat zeer kritisch wordt gekeken naar de toelating in het Vereveningsfonds van grondexploitaties met een negatief saldo. In het jaar 2010 zijn onder het regime van het Vereveningsfonds geen plannen vastgesteld met een tekort op de grondexploitatie, met uitzondering van de besluitvorming in het kader van de projectenschouw/begroting 2011.

4. Plabeka-1
In het Verdelingsvoorstel 2011 was er ten aanzien van Plabeka-1 (schrappen vierkante meters kantoorprogramma in plannen naar aanleiding van overmaat op stedelijk niveau) in de raming van de Algemene Reserve rekening mee gehouden, zijnde het directe effect op basis van een verhoging van de voorziening, dat dit nog niet in alle betreffende plannen was verwerkt. In de raming van de Algemene Reserve werd hiervoor nog steeds rekening gehouden met een negatief effect van € 57 miljoen. Dit betrof met name de volgende plannen : Lelylaan (€ 28 miljoen), NDSM-werf (€ 20 miljoen) en Marktplein Noord (€ 5 miljoen). De besluitvorming in de projectenschouw/begroting 2011 is verwerkt, waardoor in de raming van de stand van de Algemene Reserve voor 2011 geen rekening meer gehouden hoeft te worden met een nog te verwerken effect voor Plabeka-1. In de plannen NDSM-werf en Marktplein Noord is het effect verwerkt in het EindejaarsRAG. Voor Lelylaan was het nog te verwerken effect gekoppeld aan het totale Financiële Kader, waarbij een aantal deelplannen nog moesten worden vastgesteld. Bij de projectenschouw/begroting 2011 is echter besloten om een aantal deelgebieden stop te zetten, waardoor ten opzichte van het Financieel Kader een forse verbetering in het resultaat is ontstaan. Er zal formeel nog een nieuw Financieel Kader vastgesteld worden.

570.** Lelylaan
Voor dit project is besloten dat wordt gegaan met de deelgebieden Andreas Ensemble en Stationslocatie en dat met de andere deelgebieden wordt gestopt, met als nuancering dat voor de locatie Podium wel ruimte wordt geboden aan de initiatieven 'O Talent en ASIFF (conform de eerdere uitspraak van het College van B&W). Het financieel kader wordt hiermee positief. In de raming van AVTG werd nog rekening gehouden met een voorziening voor de drie actieve grondexploitaties op basis van een tekort van € 8,1 miljoen (terwijl in de jaarrekening 2009 geen voorziening was getroffen op basis van een positief saldo). En daarnaast werd dus ook nog eens op basis van het totale plan rekening gehouden met een Plabeka-1 effect van € 27 miljoen, dat op basis van het vervallen van deelplannen niet meer aan de orde is.

Het RAG-saldo kan overigens nog verslechteren, afhankelijk van de planopzet van Podium. Voor de Stationslocatie is in de risicoparagraaf bij het investeringsbesluit melding gemaakt van een onrendabele top op de stationshal, waarvoor eventueel een bijdrage uit de grondexploitatie als discussiepunt naar voren kan komen.

5. Vrijval subreserve opvangen gevolgen kredietcrisis
Bij de Jaarrekening 2009 is een subreserve kredietcrisis gevormd ten laste van de Algemene Reserve van € 233 miljoen, met als gevolg een forse negatieve stand van de Algemene Reserve: € 256,6 miljoen. Deze reserve is gevormd om de veronderstelde daling van de grondprijzen op te kunnen vangen. De buffer van € 233 miljoen had betrekking op de grondexploitaties met een tekort, omdat een verslechtering van het resultaat van deze grondexploitaties direct tot een verhoging van de voorziening zal leiden, ten laste van de Algemene Reserve. Dit geldt dan ook voor grondexploitaties die door deze ontwikkelingen zullen omslaan van een overschot in een tekort. Het belangrijkste aandeel in de risicoreserve betrof de grondprijzen voor commerciële bestemmingen en de grondopbrengsten voor woningbouw op Zeeburgereiland en IJburg. Nadat op basis van de projectenschouw in de plannen een aanpassing in het programma heeft plaatsgevonden en per plan projectspecifieke grondprijsadviezen zijn opgesteld is gebleken dat ten opzichte van de reservering in de actualisatie een veel minder negatief effect is opgetreden.
Bij het EindejaarsRAG is aan de planbeheerders de opdracht gegeven om nu al in de grondexploitatie het grondprijsniveau voor 2011 te verwerken of het eventueel verkregen maatwerkadvies. Omdat de grondexploitaties nu zijn aangepast aan de actuele grondprijzen hoeft de subreserve onder de Algemene Reserve niet meer voor dit doel worden aangehouden.

In de subreserve is ook een bedrag van € 25 miljoen onder de noemer faseringseffect betrokken. Dit bedrag was berekend op een minimale verschuiving van zowel de kosten als de opbrengsten voor de negatieve plannen. Dit aspect is betrokken in de vorming van de voorziening generieke risico's.

6+7 Dotatie aan voorziening projectspecifieke risico's en voorziening generieke risico's
Voor alle grootstedelijke grondexploitaties en enkele grote stadsdeelprojecten is een risicoanalyse gehouden. Binnen het Vereveningsfonds zijn twee voorzieningen voor risico's gevormd: projectspecifieke risico's en generieke risico's. In de eerste plaats zijn op basis van de opgestelde risicoanalyse op projectniveau de projectrisico's in kaart gebracht. Voor zover er risico's bestaan die nog niet specifiek aan projecten toegerekend kunnen worden is op portefeuilleniveau nog een inschatting gemaakt van de generieke risico's.

8. Boekwaardeverrekening Zeeburgereiland
Naar aanleiding van de schouw is voor het Zeeburgereiland onder de noemer 'Klein Zeeburgereiland' besloten tot het doorgaan met de ontwikkeling van de deelgebieden RI-Oost en Bedrijvenstrook en een aantal deelplannen stop te zetten: Oostpunt, Baaibuurt Oost, Baaibuurt West en Sluisbuurt [8] Op basis hiervan is besloten tot een verrekening van de boekwaarde. Bij de schouw is een bedrag van € 87 miljoen per medio 2010 genoemd (€ 86,6 miljoen afgerond). Een belangrijk deel van de boekwaarde betreft de bijdrage voor de verplaatsing van het Rioolwater Zuiverings Installaties (RWZI). Hiervan wordt nu ook een aanmerkelijk deel afgeboekt vanuit de relatieve toedeling aan de stop te zetten deelplannen[9]

[8] Raadsvoordracht "Vaststellen programmatisch kader kantoren en woningbouw en maatregelen en strategische keuzes Vereveningsfonds ten behoeve van de begroting 2011" d.d. 15 december 2010, beslispunt 3.4)
[9] Raadsvoordracht "Vaststellen programmatisch kader kantoren en woningbouw en maatregelen en strategische keuzes Vereveningsfonds ten behoeve van de begroting 2011" d.d. 15 december 2010, beslispunt 3.25.1 .

In 2010 is een totaal bedrag van € 89,8 miljoen verrekend met de Algemene Reserve in het Vereveningsfonds. Dit is inclusief de leningfondsrente in 2010. De boekwaarden per 31-12-2010 in de plancodes historische kosten (285.01), Oostpunt (285.04), Baaibuurt Oost (285.06), Baaibuurt West (285.07) en Sluisbuurt (285.08) worden afgerekend. Het resterende overgrote deel van het genoemde bedrag van € 89,8 miljoen is in Overige kosten (285.10) afgeboekt.
Er is voor gekozen om de rekening-courant rente voor de te verrekenen deelprojecten in 2010 in Overige kosten (285.10) te boeken.

Bij de projectenschouw is besloten om voor de deelgebieden die uit de productie worden gehaald over te gaan tot 'schoon, heel en veilig maken'. Voor het deelgebied Sluisbuurt (285.08) is bij de eerste projectenschouw besloten tot organische ontwikkeling met om te beginnen voornamelijk tijdelijk gebruik[10] Vóór de projectenschouw was de woningbouw in de Sluisbuurt gefaseerd in 2015-2020. Op basis van de projectenschouw zijn de opbrengsten uit de grondexploitatie gehaald.
Na de eerste schouw was uitgerekend dat er aanzienlijke investeringen nodig zijn voor het realiseren van de tijdelijke voorzieningen op een zodanige manier dat Sluisbuurt direct organisch door kan groeien naar de definitieve programmering. De toekomstige grondhuurinkomsten zijn naar verwachting een te lage en vooral onzekere dekkingsbron voor investeringen die nodig zijn. Op basis hiervan is bij de tweede ronde projectenschouw besloten dat eerst een besluit genomen wordt over de tijdelijke invulling van Sluisbuurt op basis van een concreet plan[11] (Hiervoor zal een investeringsbesluit worden voorbereid, waarvan het saldo op dat moment wordt toegevoegd aan de cluster grondexploitatie van Zeeburgereiland.

Voor de plannen Oostpunt (285.04), Baaibuurt Oost (285.06) en Baaibuurt West (285.07) worden de grondexploitaties nog wel actief gehouden. Mogelijk zal de formele planafsluiting in 2011 plaatsvinden. Hierbij zal ook de vraag aan de orde gesteld worden wat er met de tijdelijke exploitatie in deze plandelen gaat gebeuren. Indien de grondexploitatie definitief wordt afgesloten zal ook de tijdelijke exploitatie in deze plannen niet meer via de grondexploitatie kunnen verlopen (ongeacht dat de tijdelijke exploitatie in een functioneel deelplan wordt geboekt: nu in Overige kosten (285.10), en voorheen in het functionele deelplan (285.01).
Er zal dus in ieder geval bepaald moeten worden wat te doen met de tijdelijke exploitatie van de gebieden. Indien de tijdelijke exploitatie via de grondexploitatie blijft lopen dan zullen hiervoor ook proceskosten opgevoerd kunnen blijven worden. Bij een overdracht naar Permanent Beheer zou de vraag gesteld kunnen worden welke waarde het gebied heeft, en of hiervoor dan een verrekening moet plaatsvinden.

In de Raadsvoordracht "Vaststelling strategische keuzes in het kader van de 2e projectenschouw[12] is onder beslispunt 4.1 opgenomen aan OGA en Concern Financiën de opdracht te geven om in overleg met ACAM te komen tot een financiële constructie die dekking mogelijk maakt voor gemeentelijke investeringen die nodig zijn om tijdelijke voorzieningen mogelijk te maken in plannen waar nog geen definitief vastgoed wordt gerealiseerd.

9. Overheveling Plancluster Vernieuwing Bijlmermeer naar reguliere plannen
Op basis van besluitvorming bij de projectenschouw/begroting 2011 zijn de plannen van de Vernieuwing Bijlmermeer overgeheveld naar de reguliere plannen en zijn nu opgenomen onder de AVTG[13].
Hierbij zijn de reserveringen die voor de Vernieuwing Bijlmermeer als plancluster waren getroffen vrijgevallen ten gunste van de Algemene Reserve; de balansstand per 1-1-2010 was voor de bestemmingsreserve € 14,0 miljoen en voor de voorziening € 66,4 miljoen; inclusief rentebijschrijving over 2010 is dit in totaal € 83,6 miljoen per ultimo 2010.

[10] Raadsvoordracht "Vaststellen programmatisch kader kantoren en woningbouw en maatregelen en strategische keuzes Vereveningsfonds ten behoeve van de begroting 2011" d.d. 15 december 2010, beslispunt 3.5.
[11] Raadsvoordracht "Vaststelling strategische keuzes in het kader van de 2e projectenschouw" d.d. 26 januari 2011, beslispunt 4.1.
[12] d.d. 26 januari 2011
[13] Raadsvoordracht "Vaststellen programmatisch kader kantoren en woningbouw en maatregelen en strategische keuzes Vereveningsfonds ten behoeve van de begroting 2011" d.d. 15 december 2010, beslispunt 3.25.4.

10. Tussentijdse winstneming Holendrecht
In het kader van de projectenschouw is besloten het plan Holendrecht in te trekken. Ook het coalitiebesluit Holendrecht wordt ingetrokken. Hieraan voorafgaand heeft in boekjaar 2010 een winstneming van € 11 miljoen plaatsgevonden. Dit betreft een deel van de boekwaarde van € 18,4 miljoen negatief[14] Een deel hiervan is benodigd voor (overbruggings)plannen. Het betreft de gebieden Holendrecht Oost, Stationsgebied.en Holendrecht Centre/Paasheuvelweg. Het benodigde bedrag voor de uitvoering zal hoogstwaarschijnlijk lager worden in de besluitvorming(sprocedure) over deze (overbruggings)plannen. Voor de besluiten wordt verwezen naar de beslispunten 5 tot en met 8 in de Raadsvoordracht "Vaststelling strategische keuzes in het kader van de 2e projectenschouw[15].

11. Houthavens
Op 1 maart 2006 heeft de Gemeenteraad ingestemd met de overdracht van de grondexploitaties Houthavens aan het stadsdeel Westerpark. Daarbij werd toen bepaald dat het stadsdeel een bedrag van € 9,98 miljoen, contante waarde per 1-1-2005, afdraagt aan het Vereveningsfonds. De definitieve overdracht heeft echter niet plaatsgevonden. In het kader van de projectenschouw/begroting 2011 is besloten dat dit plan in het Vereveningsfonds zal worden verantwoord. Daarbij is de voorwaarde gesteld dat het plan na optimalisatie € 50 miljoen oplevert ten gunste van het Vereveningsfonds (exclusief het effect van vermindering van het percentage sociale woningbouw). Er behoeft dus geen voorziening te worden getroffen in het Vereveningsfonds en in de toekomst kan gerekend worden op een substantiële winstafdracht aan de Algemene Reserve in het Vereveningsfonds.

12. Bijdrageregeling planafsluitingen
In het kader van de planafsluitingen in 2010 is ten aanzien van het aandeel in de resultaatswijziging voor reguliere plannen per saldo een bedrag van € 0,5 miljoen aan de stadsdelen betaald. Voor de resultaatsverbetering in de grondexploitatie van de Vier Welzijnslocaties (277.**) heeft stadsdeel Zuid een beloning van € 0,5 miljoen ontvangen. Aan stadsdeel Noord is een beloning van per saldo circa € 44.000 uitgekeerd naar aanleiding van de resultaatswijzigingen in twee plannen.
In de meerjarenraming van de Algemene Reserve wordt ten aanzien van het aandeel in de resultaatswijziging voor reguliere plannen rekening gehouden met per saldo een jaarlijkse afdracht aan stadsdelen van € 1,0 miljoen.

13. Besluit Locatiegebonden Subsidies (BLS)-middelen
Het College van B&W heeft op 6 december 2005 besloten de door de gemeente te ontvangen "Besluit Locatiegebonden Subsidies (BLS)-middelen" in de periode 2005-2010 bij ontvangst in principe toe te voegen aan het Vereveningsfonds.

Voor de productiejaren 2005, 2006 en 2007 al € 59,9 miljoen ontvangen. In 2010 heeft de Stadsregio de bijdrage voor sociale huurwoningen die zijn opgeleverd in 2008 en 2009 uitgekeerd. Amsterdam heeft over de productiejaren 2008 en 2009 een opgave gedaan van respectievelijk 1.580 en 1.336 opgeleverde sociale woningen.
Er is in 2010 een bedrag van € 36,1 miljoen uitgekeerd. Voor de toevoegingen in 2008 en 2009 is een bedrag van € 30,6 miljoen toegekend. Voor de compensatie over de jaren 2005-2007 is € 2,2 miljoen uitgekeerd. Omdat de Stadsregio over de periode 2005-2009 rente heeft opgebouwd over de van het Rijk ontvangen subsidievoorschotten is ook nog een rentebedrag van € 3,3 miljoen ontvangen. Dit is opgebouwd uit circa € 279.000 voor compensatie van de korting op de geraamde subsidie over 2005-2007, en € 3,0 miljoen op basis van het aantal opgeleverde sociale woningen over 2005-2009.

Het subsidiebedrag voor de gemeente Amsterdam is hiermee uiteindelijk vastgesteld op € 92,7 miljoen. Voor de vaststelling wordt verwezen naar de brief van de Stadsregio d.d. 25 november 2010. In het ROA-verdeelbesluit was destijds voor Amsterdam een budget van € 64,8 miljoen opgenomen.

Het is gebleken dat Amsterdam meer heeft gerealiseerd dan de taakstelling, terwijl andere bouwgemeenten in de regio juist onder hun taakstelling zijn gebleven. Feitelijk heeft dit er toe geleid dat Amsterdam over de afgelopen jaren een deel van de voor andere bouwgemeenten toegedachte

[14] (peildatum 30 juni 2010).
[15] d.d. 26 januari 2011.

subsidiegelden heeft overgenomen. In het Verdelingsvoorstel 2011 werd in totaal uitgegaan van een nog te ontvangen bedrag in 2010 van € 25,7 miljoen.

14. Bijdrage ACE
De bijdrage met betrekking tot het Aanvullend Convenant Erfpacht bedraagt in 2010 circa € 35.500. Het betreft de afdracht van woningbouwcorporaties voor volumetoevoeging boven 125% voor gebieden waarbij geen grondexploitatie is.

15. Apparaatskosten toets-en vermogensbeheerfunctie OGA
Voor apparaatskosten met betrekking tot de taken behorende bij de toets- en vermogensbeheerfunctie van het OGA ("beheerskosten Vereveningsfonds") heeft een doorbelasting van € 4,8 miljoen ten laste van de Algemene Reserve plaatsgevonden.

In de begroting 2010 was hiervoor een bedrag van € 4,4 miljoen bepaald. In de actualisatie is besloten hieraan een bedrag van € 80.000 toe te voegen vanwege de commissie die is ingesteld om de werking van de bestaande systematiek van het Vereveningsfonds te onderzoeken. In het kader van de projectenschouw zijn hieraan echter nog meer kosten toegekend. Tevens zijn hieronder ook de proceskosten voor de af te sluiten plannen in het kader van de stofkamoperatie opgevoerd (circa € 266.000).Bij de begrotingsbehandeling 2010 heeft het College van B&W een budget van € 420.000 beschikbaar gesteld voor het versneld afsluiten van grondexploitaties in 2010 en 2011. Het betreft een tegemoetkoming voor extra capaciteit.

16. Kosten Boco en grondbank
Met betrekking tot de exploitatie van depots is vanuit BOCO en Grondbank een bedrag van € 1,4 miljoen ten laste van de Algemene Reserve gebracht.

17. Dotatie Voorziening Bodemsanering
Ten behoeve van de actualisatie van de Voorziening Bodemsanering is in 2010 geen onttrekking aan de Algemene Reserve benodigd.

Voor OGA-projecten worden de kosten voor bodemsanering met ingang van 2010 gedurende het boekjaar rechtstreeks ten laste van de voorziening in het Vereveningsfonds geboekt, waarbij dan wel een wel een voorbehoud wordt gemaakt voor het voorlopige karakter van de boeking omdat later nog een beoordeling door de afdeling BOGRO zal plaatsvinden op basis van de in te dienen declaratie. Dit is gedaan in verband met problematiek rente (rente ontstond doordat declaratie pas op later moment wordt ingediend).

18. FES-bijdrage bodemsanering Buiksloterham
Het Rijk heeft voor de herontwikkeling van Buiksloterham subsidie beschikbaar gesteld uit het Fonds Economische Structuurverbetering (FES). Het College van B&W heeft besloten om van de toezegging van het ministerie van VROM van maximaal € 30 miljoen een bedrag van € 8 miljoen ten gunste te brengen van de voorziening Bodemsanering, door in de periode 2009 tot en met 2012 jaarlijks € 2 miljoen toe te voegen. Nu is echter bepaald (zoals in boekjaar 2009 ook al niet gebeurd) om geen directe dotatie aan de voorziening Bodemsanering te doen. Het projectbureau Noordwaarts neemt de gemaakte kosten mee in de declaratie bij het Rijk.

19. Indexering bestemmingsreserves/voorzieningen overig
De bestemmingsreserves worden, voor zover van toepassing, geïndexeerd met de index van prijzen materiële uitgaven uit de rekeningcirculaire. Voor 2010 bedraagt deze index -/- 0,05 %. Het is nog van toepassing op de bestemmingsreserves Investeringsprojecten Programakkoord 1998-2002 en Vrije ruimte Programakkoord 1998-2002. Omdat het hier een negatieve indexering betreft wordt een bedrag vanuit de bestemmingsreserve ten gunste gebracht van de Algemene Reserve (€ 2.400).

20. Vrijval bestemmingsreserve module goedkoop segment Zuidas
In de jaarrekening 2008 is de reserve Module goedkoop segment DOK gevormd . Hierop wordt rente bijgeschreven. Bij de begrotingsbehandeling 2011 is besloten om deze module te laten vervallen. Inclusief de rentebijschrijving is hiermee een bedrag van € 30,3 miljoen per 31-12-2010 vrijgevallen ten gunste van de Algemene Reserve.

21. Stimulering actieplan woningbouw

In het kader van het stimuleren van de woningmarkt in Amsterdam heeft het College van B&W het actieplan "Woningbouw in tijden van crisis" vastgesteld. Het actieplan zet in op het stimuleren van woningbouw in tijden van crisis. Er worden meerdere maatregelen genoemd. Eén daarvan is het mogelijk maken van tijdelijke omzetting van koop- naar huurwoningen om in feite het voorverkoop-risico weg te nemen bij de ontwikkelaar. Als blijkt dat tijdens verkoop de woningen niet verkocht kunnen worden, kunnen bij oplevering de niet verkochte woningen tijdelijk worden omgezet naar huur. Hiervoor geeft de gemeente een bijdrage, die daarna bij de omzetting terug naar koopwoning, met verrekening van winst of verlies, terugkomt naar de gemeente.
Voor deze stimuleringsmaatregel is bepaald dat hiervoor een budget van € 16 miljoen wordt vrijgemaakt in het Vereveningsfonds. In de jaarrekening 2009 is een bestemmingsreserve "Stimulering actieplan woningbouw" gevormd, met een dotatie van € 8 miljoen in 2009 ten laste van de Algemene Reserve. In 2010 is besloten dat het budget wordt overgeheveld naar de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven (dienst WZS).
In de loop van 2010 is geconstateerd dat de aanwending van de middelen achterblijft bij de vastgestelde planning. De bijdragen lijken te laag om effect te sorteren. Naar aanleiding van de tegenvallende resultaten voor de eerste reservering van € 8 miljoen is besloten om vooralsnog geen aanvullende onttrekking van nog eens € 8 miljoen uit de Algemene Reserve te doen. Ten aanzien van de eerste reservering van € 8 miljoen zal de dienst WZS een overzicht geven van de onttrekkingen en verplichtingen/toezeggingen. Op basis hiervan kan mogelijk ook nog overwogen worden om een deel van de gelden terug te laten vloeien naar het Vereveningsfonds

22. Integrale projectbudgetten fasen 2 en 3 Plaberum

Vanaf 2009 worden de planvoorbereidingskosten ten behoeve van de Plaberum-fasen 2 (onderzoeksfase leidend tot strategiebesluit) en 3 (programma- en ontwerpfase leidend tot investeringsbesluit) van grootstedelijke- en coalitieprojecten uit de Algemene Reserve van het Vereveningsfonds gedekt.
De budgetten worden door de projecten aangevraagd in het Financieel Perspectief. De kosten van fase 1 (strategiefase leidend tot strategiebesluit) komen ten laste van de Algemene Dienst. De kosten na fase 3 worden opgenomen in de grondexploitatie.

In de tabel wordt aangegeven welke budgetten voor 2010 zijn toegekend uit de Algemene Reserve van het Vereveningsfonds en wat de realisatie is (met betrekking tot de fasen 2 en 3 van het Plaberum).

Project Bedragen x € 1	Begroting 2010	Actualisatie begroting 2010	Realisatie 2010
IJburg (incl. Zeeburgereiland)	3.205.000	3.013.000	2.056.855
Zuidelijke IJ-oevers (incl. Stationseiland)	40.000	34.000	11.751
Noordwaarts	2.825.000	2.401.000	2.144.420
Zuidoostlob*	1.625.000	2.205.250	1.045.125
Wibaut aan de Amstel*	1.616.000	1.374.000	1.703.802
Westpoort/Riekerpolder	100.000	85.000	0
TOTAAL	**9.231.000**	**9.112.250**	**6.961.953**

* Het bedrag van € 1.625.000 bij de Zuidoostlob in de kolom begroting 2010 is bepaald nadat het oorspronkelijke bedrag van € 3.105.000 verminderd is met het aandeel voor het project Overamstel ad € 1.480.000, dat is overgeheveld naar projectbureau Wibaut aan de Amstel. Het bedrag van € 1.616.000 bij Wibaut aan de Amstel in de kolom begroting 2010 is bepaald nadat het oorspronkelijke bedrag van € 136.000 is opgehoogd met € 1.480.000 voor het project Overamstel.

Ten opzichte van de geactualiseerde begroting 2010 van € 9,1 miljoen is een bedrag van circa € 7,0 miljoen gerealiseerd. Een onderschrijding van € 2,1 miljoen.

Op 5 januari 2010 (BD2009-009919) heeft het College van B&W besloten om vooralsnog af te zien van volledige toekenning van de door de Raad bij de begrotingsbehandeling 2010 vastgestelde Integrale Projectbudgetten (proceskosten) voor de coalitie- en grootstedelijke projecten, inclusief de Dienst Zuidas. Op basis van dit besluit zijn gesprekken gevoerd tussen de directeur OGA en de directeuren van coalitie- en grootstedelijke projecten, inclusief de dienst Zuidas, over bezuinigingen op de proceskosten voor de eerste helft van 2010. Dit heeft geleid tot een neerwaartse bijstelling. Voor IJburg is dit 6 % en voor overige projectbureaus 15 %. Bij de bezuinigingsvoorstellen is geen onderscheid gemaakt tussen het deel ten laste van de Algemene Reserve (fasen 2 en 3) en het deel ten laste van de grondexploitaties. Op basis hiervan is besloten de bezuiniging te verdelen

conform de verhouding van de in de begroting 2010 toegekende budgetten, en zodoende is in de actualisatie voor 2010 uitgegaan van een totaalbedrag van € 9,1 miljoen (in het Verdelingsvoorstel 2011 was nog een totaalbedrag opgenomen van € 7,7 miljoen, maar hierin was het projectbudget voor Wibaut aan de Amstel nog niet verhoogd met € 1,48 miljoen in verband met de overheveling van Overamstel, terwijl het bij Zuidoostlob wel in mindering was gebracht.

In het kader van de actualisatie 2010 is voor het projectbureau Zuidoostlob nog een extra toekenning van € 644.000 gedaan, benodigd voor grondgebonden kosten voor de Proeftuin[16].

Voor het Projectbureau Wibaut aan de Amstel is € 1,7 miljoen. gerealiseerd. Ten opzichte van het gecorrigeerde budget (na 15 % bezuiniging) betreft het hier een overschrijding van € 0,3 miljoen. Over het budget uit 2009 heeft een vrijval ad € 0,2 miljoen plaatsgevonden (zie punt 29 overige mutaties). Een deel van de kosten van 2009 zijn feitelijk doorgeschoven naar 2010. Verder houdt de overschrijding verband met "overhead algemeen" (o.a. projectdirectie en staf) waarvoor bij de overdracht van Overamstel geen budget is “meegekomen”.

Het gerealiseerde bedrag van € 2,1 miljoen voor projectbureau IJburg heeft betrekking op de projecten IJburg (€ 1.263.152) en Zeeburgereiland (€ 793.703). Bij IJburg is verwerkt dat een bedrag van € 144.683 verrekend zal worden met de Dienst Ruimtelijke Ordening.

In de bijdrage van de projectbureaus in deze jaarrekening, “Realisatie opdrachtgever gebiedsontwikkeling: Projectbureaus en Werkgebieden” staat een uitgebreide toelichting op de voortgang van de projecten en een financiële toelichting op de totale proceskostenbudgetten (fase 1 t/m fase 4).

23+24. Bouwen aan de Stad 1
Met ingang van 2007 worden aan het Vereveningsfonds middelen toegevoegd vanuit de verkoop van woningen op basis van het bestaande convenant (Bouwen aan de Stad 1). Tot en met 2009 is een bedrag van € 11,7 miljoen toegevoegd. In 2010 is een bedrag van € 4,8 miljoen toegevoegd.

Omdat de middelen feitelijk bestemd dienen te worden voor negatieve grondexploitaties met sociale huurwoningen is voor de betreffende gelden een subreserve onder de Algemene Reserve aangemaakt. Vanuit het uitgangspunt gezien dat de middelen van Bouwen aan de Stad 1 dienen voor de actualisatie van de voorziening voor grondexploitaties is de subreserve in boekjaar 2010 opgeheven, en worden de middelen voortaan rechtstreeks op de Algemene Reserve geboekt. Het ontvangen bedrag tot en met 2009 is in 2010 gedoteerd aan de Algemene Reserve. Omdat de Algemene Reserve “onbeklemd” is wordt er in de meerjarenraming geen expliciete koppeling gemaakt met de aanwending van deze gelden. Wel zal op basis van de afspraken die daarover in Bouwen aan de Stad 1 met de corporaties zijn gemaakt inzichtelijk gemaakt worden hoe de gelden in het kader van Bouwen aan de Stad 1 worden ingezet om de voorziening voor tekorten van grondexploitaties te actualiseren voor de grondexploitaties met sociale woningbouw.

25. Westrandweg
Het College van B&W heeft op 9 maart 2010 (BD2010-000160) kennisgenomen van een financiële tegenvaller in de afhandeling van de contracten voor het leveren van grond voor de aanleg van de Westrandweg aan Rijkswaterstaat (RWS) van maximaal € 4,4 miljoen en minimaal € 2,5 miljoen. Deze tegenvaller bestaat uit een deel van maximaal € 3,5 miljoen op basis van een overeenkomst van OGA met RWS en een deel van maximaal € 0,9 miljoen op basis van een afspraak met RWS, waarvan de uitvoering bij de dienst Infrastructuur Verkeer en Vervoer (dIVV) is neergelegd.
De gemeente kan niet voldoen aan leveringsverplichting aan RWS (contractueel vastgelegd), omdat te weinig grond is vrijgekomen uit projecten (ten gevolge van de kredietcrisis). Het College heeft ermee ingestemd de financiële tegenvaller op de volgende wijze te dekken:
a. Voor zover mogelijk komt de tegenvaller ten laste van de nog beschikbare ruimte in de bestemmingsreserve ‘Investeringsprojecten programakkoord 1998 -2002’ voor de Noordzeeweg/Westrandweg in het Vereveningsfonds. Van de beschikbare ruimte in de bestemmingsreserve is 85% beschikbaar voor het OGA-deel van de tegenvaller. De resterende 15% is bestemd voor door dIVV benoemde risico’s inzake Noordzeeweg/Westrandweg.

[16] zie beslispunt 6 Raadsvoordracht “Vaststellen beslispunten Verdelingsvoorstel Vereveningsfonds ten behoeve van de begroting 2011” d.d. 15 december 2010.

b. Voor zover de bestemmingsreserve niet toereikend is voor de volledige tegenvaller, zal voor wat betreft het OGA-deel een bedrag van € 1 miljoen ten laste van de Voorziening Bodemsanering in het Vereveningsfonds worden gebracht. Een eventueel resterend benodigd bedrag voor dekking van het OGA-deel zal rechtstreeks ten laste worden gebracht van de Algemene Reserve van het Vereveningsfonds. Voor wat betreft het dIVV-deel van de tegenvaller zal, indien de bestemmingsreserve niet toereikend is, de regeling kredieten worden gevolgd.

Ten aanzien van de beschikbare ruimte in de bestemmingsreserve wordt op dit moment rekening gehouden met € 1,8 miljoen, op basis van een nog niet bestemd deel van € 250.000 en een inschatting van een vrijval van € 1,5 miljoen Het aandeel van OGA (85%) betekent dan een bedrag van circa € 1,5 miljoen. Indien het worst case scenario ten aanzien van de zandleverantie aan RWS zich voordoet, een bedrag van € 3,5 miljoen, zal dus nog € 2 miljoen aan dekking geregeld moeten worden. Volgens de huidige inschatting wordt rekening gehouden met een bedrag van € 2,5 miljoen, op basis waarvan dan € 1 miljoen extra benodigd zou zijn. Volgens het B&W besluit zal dit bedrag dan ten laste van de voorziening bodemsanering gebracht worden; de ophoging van de voorziening vindt plaats ten laste van de Algemene Reserve. Het is van belang op te merken dat het bedrag nog kan wijzigen afhankelijk van de onderhandelingen met RWS.

In boekjaar 2010 is nog geen inzicht gekregen in de definitieve hoogte van de tegenvaller en de ingezette dekkingsbronen. De definitieve exploitatiekosten van het depot Lutkemeer kunnen pas na ontmanteling van het depot worden opgemaakt. Nadat de totaalkosten inzichtelijk zijn wordt het overleg gestart met RWS om te onderhandelen in hoeverre de gemaakte kosten bij hen in rekening kunnen worden gebracht. Pas daarna is de omvang van de tegenvaller bekend en kan worden bepaald welke dekkingsbronnen zullen worden aangewend.(bestemmingsreserve Westrandweg, voorziening bodemsanering, Algemene Reserve).

26. Bezuinigingstaakstelling Ontwikkelingsalliantie
In het kader van de bezuinigingstaakstelling van de Ontwikkelingsalliantie is bij de begrotingsbehandeling 2010 bepaald dat eenmalig € 25 miljoen in mindering wordt gebracht op het Vereveningsfonds, toe te voegen aan de incidentele ruimte in 2010. De bezuiniging is ingegeven vanuit efficiencyvoordelen van de alliantievorming.

27. BTW suppletie
In 2010 is een bedrag van € 11,4 miljoen ten gunste van de Algemene Reserve gebracht in het kader van de BTW suppletie over de jaren 2004/2005.

In boekjaar 2011 wordt in het kader van de BTW-suppletie over het jaar 2006 een onttrekking uit de Algemene Reserve verwacht van ca. € 5 miljoen.

28. Overige mutaties
Onder de noemer ‘Overige mutaties’ is het volgende opgenomen:

Aanvulling voorziening 1ste Verstrating
Met betrekking tot de overdracht van de reserveringen voor 1ste Verstrating is gebleken dat de reservering in boekjaar 2010 nog met circa € 198.300 aangevuld moest worden. Met deze aanvulling zijn de budgetten conform het prijsindexcijfer van CBS.

Terugvordering btw 1ste Verstratingsproject
Er is een bedrag van circa € 27.500 ten gunste van de Algemene Reserve gebracht in verband met de terugvordering van btw met betrekking tot de declaratie in 2010 voor het project Haagseweg vanuit de voorziening 1ste Verstrating.

Bijdrage Grubbehoeve
In het restwerkenplan Restwerken Grunder/Grubbehoeve (280.43) (Vernieuwing Bijlmermeer) is een te ontvangen bijdrage ad € 0,5 miljoen opgenomen. Dit is gebaseerd op het B&W besluit[17] de bijdrage Optimalisering Grondgebruik 2002 ad € 0,5 miljoen te dekken uit het reguliere Vereveningsfonds. Dit is bij het investeringsbesluit van 280.40 Grubbenhoeve Oost[18] vast-

[17] d.d. 21 mei 2002
[18] d.d. 21 juni 2005

gelegd.. De bijdrage is ten behoeve van het kerkverzamelgebouw in dit plangebied. De afrekening van deze bijdrage ten laste van de Algemene Reserve heeft plaatsgevonden in de eerste helft 2010.

Bodemsaneringskosten rentekosten
Evenals in 2009 heeft ook in boekjaar 2010 een onttrekking aan de Algemene Reserve plaatsgevonden voor de afboeking van rentekosten in het kader van de opschoning van de "tussenrekening" bodemsanering. Op de betreffende projecten zijn niet alleen rekening courant rente, maar ook leningfondsrente geboekt. Omdat de kosten van bodemsanering niet op tijd zijn gedeclareerd zijn rentekosten berekend op de betreffende plannummers. Bij het Verdelingsvoorstel was het bedrag als p.m. opgenomen. Inmiddels is in boekjaar 2010 een bedrag van € 107.000 ten laste van de Algemene Reserve afgeboekt.

Controle ACAM
Voor de controlewerkzaamheden van ACAM (planafsluiting en BLS) wordt rekening gehouden met een jaarlijkse declaratie van € 30.000. In boekjaar 2010 is door ACAM in totaal € 111,000 gedeclareerd. Dit hogere bedrag is ontstaan door de controle in het kader van het gezondmaken van het Vereveningsfonds; hiervoor is € 74.600 gedeclareerd.

Vrijval proceskosten (IPB) Wibaut aan de Amstel
Vrijval transitoria 2009 van projectbureau Wibaut aan de Amstel, van € 185.241, zijn ten gunste gebracht van de Algemene Reserve.

Vrijval proceskosten (IPB) Zuidoostlob
Vrijval transitoria 2009 van projectbureau Zuidoostlob, van € 260.200, zijn ten gunste gebracht van de Algemene Reserve.

Allrisk verzekering VGA
Bij Bureau Contracten Werken Diensten is in 2010 een nog opstaand bedrag van circa € 45.800 met betrekking tot een allrisk verzekering VGA ten laste van de Algemene Reserve geboekt. Het betreft algemene projectkosten. Om een complexe verdeelsleutel in de toerekening aan grondexploitaties te vermijden wordt voorgesteld deze kosten rechtstreeks ten laste van de Algemene Reserve te boeken.

Wormerveerstraat
In 2009 heeft vanuit de bestemmingsreserve Risico's aankoop schoolgebouwen een vrijval ten gunste van de Algemene Reserve plaatsgevonden (circa € 0,9 miljoen). Daarbij is wel de mogelijkheid opengehouden dat eventueel nog een bedrag benodigd is voor het ROC-pand aan de Wormerveerstraat; dit zal dan rechtstreeks uit de Algemene Reserve betaald worden. Hiervoor is in boekjaar 2010 een bedrag van circa € 180.800 opgevoerd.

Restant boekwaarden afgesloten plannen
De mogelijkheid bestaat dat eventueel nog voor minimale bedragen een verrekening plaatsvindt Voor een aantal plannen die reeds afgesloten zijn heeft nog een afboeking van restantboekwaarden plaatsgevonden. Voor het projecten 784.05 Stenen Hoofd (OGA) is een bedrag van € 22.929 ten laste van de Algemene Reserve gebracht. Stadsdeel West heeft voor het plan Essoterrein/Houtmankade (319.07) een bedrag van circa € 87.900 gedeclareerd.

Juridisch advies bouwen aan de Stad
In het kader van Bouwen aan de Stad 2 (onderhandelingen met de Amsterdamse woningcorporaties) is extern advies gevraagd over wat er juridisch ontbreekt c.q. anders zou moeten in de spelregels en bijbehorende onderhandelingslijn met betrekking tot Bouwen aan de Stad 2 (een juridische inventarisatie). De kosten hiervoor bedragen circa € 3.900 (exclusief btw).

Bodemsanering Westerdokseiland
Bij het plan Westerdokseiland zijn niet declarabele kosten bodemsanering opgevoerd: circa € 3000. Omdat de betreffende grondexploitatie (785.01) al in een vergevorderd stadium was is ervoor gekozen om deze kosten rechtstreeks af te boeken ten laste van de Algemene Reserve.

Afdracht waardeverschil AMH regeling Westerdokseiland
Onder de noemer “Afdracht waarde verschil AMH regeling” is in het plan Westerdokseiland in 2010 bij drie woningen een bedrag bij de erfpachter in rekening gebracht. In totaal is hiervoor een bedrag van circa € 20.100 ontvangen. Omdat de betreffende grondexploitatie (785.01) al in een vergevorderd stadium was is ervoor gekozen om deze kosten rechtstreeks ten gunste te brengen van de Algemene Reserve.

Diverse boekingen
Er hebben een aantal boekingen in het kader van de opschoning van de financiële administratie plaatsgevonden; per saldo is hierbij een bedrag van circa € 1.400 ten laste van de Algemene Reserve gebracht.

Aangifte btw
Met betrekking tot de aangifte Btw en suppletie btw over voorgaande jaren is een administratieve bijstand ingehuurd. Hiermee is een bedrag van circa € 158.300 (exclusief btw) gemoeid.

Extra kosten FAC
Er is door FAC (fiscaal advies en control) een bedrag van circa € 16.000 in rekening gebracht voor aanvullende kosten die zijn gemaakt door externen (inclusief werkzaamheden in het kader van suppletie btw).

Resultaat Tijdelijke Exploitatie
In het kader van de toerekening van de saldi voor Tijdelijke exploitatie is een bedrag van circa € 45.000 rechtstreeks ten gunste van de Algemene Reserve gebracht

5.4 Nadere toelichting Stimuleringsfonds

Stimuleringsfonds Volkshuisvesting
Per ultimo 2010 zijn binnen het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting 37 plannen actief. De saldi van de negatieve plannen worden in de voorziening Gronddeel Stimuleringsfonds binnen het Stimuleringsfonds gedekt.

Stand actieve plannen					
Bedragen x € 1 miljoen, prijspeil 31/12/2010	2009		2010		Verschil
Aantal actieve plannen	aantal	bedrag	aantal	bedrag	bedrag
Positief	10	18,39	11	15,83	-2,56
Negatief	27	131,52	26	117,45	-14,07
Totaal	37	-113,13	37	-101,62	11,52

In 2010 zijn drie plannen afgesloten. Eén negatief plan in Stadsdeel Noord, Nieuwendam Grootslag (760.01) en twee positieve plannen in Stadsdeel Nieuw-West, Hoekenes (211.62) en Andreasschoollokatie (212.32). Voor het negatieve plan Nieuwendam Grootslag was een voorziening getroffen, bij de planafsluiting is hiervan € 0,4 miljoen vrijgevallen. Het positieve resultaat van de twee plannen in Nieuw-West (van € 3,2 miljoen) is toegevoegd aan de reserve Gronddeel algemeen. Voor het afgesloten plan Hoekenes is ten behoeve van de laatste werkzaamheden een restwerkenplan opgesteld met een negatief saldo van € 0,3 miljoen.
Daarnaast zijn in Stadsdeel Noord twee nieuwe grondexploitatieplannen, Nieuwendam Breehorn (760.07) en Vianney (760.08), vastgesteld met in totaal een negatief saldo per ultimo 2010 van € 4,6 miljoen.

Het Stimuleringsfonds bestaat uit de bestemmingsreserve Gronddeel Stimuleringsfonds en de voorziening Gronddeel Stimuleringsfonds. De mutaties in de bestemmingsreserve en in de voorziening worden hierna nader toegelicht.

Stimuleringsfonds	Ultimo	Toevoeging	Onttrekking	Ultimo	Begroot
Bedragen x € 1.000	2009			2010	2010
Gronddeel algemeen Stimuleringsfonds	21.661	38.832	6.411	54.082	19.123
Knelpuntenpot Stimuleringsfonds	7.837	314	1.200	6.951	8.194
Reserve Parkstad	236	9		245	0
Reserve UP's Raamovereenkomst Parkstad	31.003	1.240	13.647	18.596	0
Gronddeel Stimuleringsfonds (Reserve)	**60.737**	**40.395**	**21.258**	**79.874**	**27.317**
Voorziening gronddeel Stimuleringsfonds	126.461	9.937	18.949	117.449	172.790
Voorziening UP's Raamovereenkomst Parkstad	3.700	13.795	0	17.495	0
Gronddeel Stimuleringsfonds (Voorziening)	**130.161**	**23.732**	**18.949**	**134.944**	**172.790**
	190.900	64.127	40.207	214.818	200.107

Reserve Gronddeel Stimuleringsfonds
De bestemmingsreserve Gronddeel Stimuleringsfonds is opgebouwd uit:
- Reserve Gronddeel algemeen Stimuleringsfonds;
- Reserve Knelpuntenpot Stimuleringsfonds;
- Reserve Parkstad;
- Reserve Uitwerkingsplannen Raamovereenkomst Parkstad.

De totale stand van de bestemmingsreserve is ultimo 2010 € 79,9 miljoen.

Reserve Gronddeel algemeen Stimuleringsfonds
De reserve Gronddeel algemeen Stimuleringsfonds bestaat uit het restant aan vrij vermogen na vaststelling van de voorziening. De voorziening wordt gevoed door de reserve en deze wordt op haar beurt gevoed door de jaarlijkse meerwaarde van erfpachtconversies van de corporaties. Op het uitstaande saldo van de reserve Gronddeel algemeen Stimuleringsfonds is per 1 januari 2002 leningfondsrente van toepassing.

Bedragen € 1	Beginstand 2010	Dotatie	Onttrekking	Eindstand 2010
Reserve Gronddeel algemeen Stimuleringsfonds	€ 21.661.222	€ 38.832.181	€ 6.411.181	€ 54.082.222

De eindstand van de reserve Gronddeel algemeen is ten opzichte van de beginstand (€ 21,7 miljoen) meer dan verdubbeld. Dit heeft vooral te maken met de ontvangen meerwaarde van € 17,4 miljoen en een vrijval vanuit de voorziening Gronddeel Stimuleringsfonds van € 17,0 miljoen door verbetering van de negatieve plannen. Door deze planverbeteringen kan de voorziening met hetzelfde bedrag worden verlaagd en valt het bedrag vrij ten gunste van de reserve.

In onderstaand overzicht worden de verschillen zichtbaar gemaakt tussen de begroting 2010, actualisatie 2010 en realisatie 2010.

Bedragen x € 1	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Verschil actualisatie tov begroting	Realisatie ultimo 2010	Verschil realisatie ultimo 2010 tov begroting
Beginbalans	32.447.251	21.661.222	-10.786.029	21.661.222	-10.786.029
Dotatie					
Meerwaarde gronddeel	9.150.000	16.650.000	7.500.000	17.351.550	8.201.550
Rente bijschrijving	1.297.890	866.449	-431.441	866.449	-431.441
Planafsluiting	3.339.575	2.693.224	-646.351	3.198.894	-140.681
vrijval (verbetering tov vorige HerfstRAG)		10.308.887	10.308.887	16.991.987	16.991.987
Vrijval (n.a.v. planafsluitingen)		422.217	422.217	423.301	423.301
	13.787.465	30.940.777	17.153.312	38.832.181	25.044.716
Onttrekking					
Accountantskosten	9.000	9.000	0	0	-9.000
Bijdrage fondsbeheer	91.400	91.400	0	91.400	0
Dotatie Parkstad reserves, opvangen rente 2010			0	1.249.541	1.249.541
Planafsluiting	75.266		-75.266	191.682	116.416
vast te stellen negatieve plannen (incl.restwerken)	26.935.775	8.280.283	-18.655.492	4.878.558	-22.057.217
reserve UP's Raamovereenkomst Parkstad		10.390.619	10.390.619		0
	27.111.441	18.771.302	-8.340.139	6.411.181	-20.700.260
Eindbalans	19.123.275	33.830.697	14.707.422	54.082.222	34.958.947

Dotatie

Begin 2008 is door Bureau Erfpacht de berekening van de geraamde meerwaarde herzien. Hierbij is rekening gehouden met de daadwerkelijk tot en met 2007 gerealiseerde inkomsten, inclusief de in die periode tussentijds geconverteerde corporatierechten.
De volgens de huidige berekeningsmethodiek geraamde meerwaarde tot en met 2050 bedraagt € 555,0 miljoen (prijspeil 1-1-2010). Het totale budgettaire kader is begrensd door het tijdvak te beperken tot en met 2019. De opbrengsten in die periode zijn geraamd op € 457,9 miljoen (prijspeil 1-1-2010). Tot en met 31 december 2009 is hiervan een bedrag van € 298,3 miljoen[19] daadwerkelijk ontvangen.
De ontvangen meerwaarde gronddeel in 2010 is € 17,4 miljoen. Dit is € 8,2 miljoen hoger dan de begroting 2010 en € 0,7 miljoen hoger dan de actualisatie 2010.

Door tijdsverschil in de ramingen is een hoger bedrag aan meerwaarden gegenereerd ten opzichte van de begroting 2010 en de actualisatie 2010. In de meerjarenraming zijn meerwaarden geraamd op het moment van herziening bij einde tijdvak (het reguliere conversiemoment); door onder andere het Convenant Splitsen en Verkopen vindt verplichte afkoop van canon eerder plaats, waardoor de meerwaarden ook op een eerder moment gerealiseerd zijn dan werd verwacht op basis van de herzieningen bij einde tijdvak.
De hoeveelheid splitsingen is in de afgelopen jaren behoorlijk toegenomen. Ook in 2010 zijn er veel aanvragen tot splitsen binnengekomen. Door de grote hoeveelheid konden de aanvragen niet allemaal verwerkt worden in 2010 en een doorlooptijd kennen in 2011.
De werkelijke beginstand 2010 is lager dan de in 2009 begrote beginstand 2010. Dit heeft als gevolg een lagere rente (-/-€ 0,4 miljoen) dan begroot.

[19] Exclusief rente en vóór de verdeling naar vastgoeddeel en gronddeel.

Door planafsluitingen is een bedrag van € 3,6 miljoen gedoteerd aan de reserve Gronddeel algemeen Stimuleringsfonds, waarvan € 0,4 miljoen is ontstaan door vrijval vanuit de voorziening Gronddeel Stimuleringsfonds. De vrijval was niet meegenomen in de begroting 2010, maar wel in de actualisatie 2010.

Hetzelfde geldt voor de vrijval ten opzichte van het HerfstRAG 2009. Deze was bij het opstellen van de begroting 2010 nog niet bekend. Bij de actualisatie 2010 (basis LenteRAG 2010) is rekening gehouden met een vrijval van € 10,3 miljoen. Uiteindelijk is bij de realisatie 2010 (basis HerfstRAG 2010) een bedrag van € 17,0 miljoen vrijgevallen.
In deze vrijval zit een bedrag van € 7,7 miljoen aan effecten als gevolg van het verwerken van de generieke risicomaatregelen in het EindejaarsRAG 2010. Deze effecten betreffen het schrappen van de budgetten voor de aanleg van riolering na 2012 en de generieke 3%-besparing op de kosten van bouw-/ woonrijp maken en civiele constructies.
Een ander effect is het naar achteren faseren in de tijd, wat de cashflow van lopende grondexploitaties per saldo negatief beïnvloedt. Daarnaast is door planeigenaren gewezen op het risico van verslechtering in de grondexploitaties door onder andere rente-invloeden en krappe budgettering van kosten.

Onttrekking
Bij het opstellen van de begroting 2010 was nog geen sprake van een apart te vormen reserve voor de uitwerkingsplannen Raamovereenkomst Parkstad. Bij de jaarrekening 2009 is deze gecreeerd. De onttrekking ten gunste van de voorziening Uitwerkingsplannen Raamovereenkomst Parkstad is gedaan ten laste van deze nieuwe reserve Uitwerkingsplannen Raamovereenkomst Parkstad in plaats vanuit de reserve Gronddeel algemeen Stimuleringsfonds. Dit verklaart het verschil van -/- € 22,0 miljoen in het vaststellen van negatieve plannen. Bij de actualisatie 2010 is hier al wel rekening mee gehouden. In 2010 zijn uiteindelijk twee van de vier nieuwe reguliere plannen vastgesteld, dit verklaart het verschil tussen actualisatie en de realisatie 2010.

Per ultimo 2009 zijn de nieuw gevormde reserves abusievelijk niet bij het Concern belegd, waardoor geen rente kon worden gedeclareerd. In 2010 is daarom vanuit de reserve Gronddeel algemeen de rente voor deze twee reserves gedoteerd.

Reserve Knelpuntenpot Stimuleringsfonds
Op 22 juni 2005[20] is door het College ingestemd met het, binnen het erfpachtdeel Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SFV), apart bestemmen van een bedrag van € 14,0 miljoen (prijspeil 01-01-2005), ten behoeve van knelpunten in de vernieuwingsgebieden Noord en Parkstad. Voor deze knelpuntenpot is ruimte binnen het erfpachtdeel omdat bij actualisatie door Bureau Erfpacht is gebleken dat er door heruitgifte meer inkomsten ontvangen worden dan in 1997 was geraamd. Deze knelpuntenpot staat los van de 10% reserve. Bij de verdeling van het beschikbare budget tot en met 2019 is namelijk besloten dat 10% wordt aangehouden als reserve voor eventuele knelpunten.[21] Vóór de verdeling over gronddeel en vastgoeddeel van de in het jaar 2006 ontvangen meerwaarde is een bedrag van € 14,0 miljoen, prijspeil 1-1-2005, gedoteerd aan de reserve Knelpuntenpot Stimuleringsfonds. Aanleiding voor het instellen van deze knelpuntenpot zijn concrete knelpunten. De projecten Waterlandplein en Kolenkitbuurt Ringspoorzone zijn in eerste instantie als knelpunt aangewezen.

Bedragen x € 1	Beginstand 2010	Dotatie	Onttrekking	Eindstand 2010
Reserve Knelpuntenpot Stimuleringsfonds	€ 7.837.337	€ 313.494	€ 1.200.000	€ 6.950.831

[20] RB 150/332
[21] RB 227 en 341

In onderstaand overzicht worden in het voorgaande genoemde verschillen zichtbaar gemaakt tussen de begroting 2010, actualisatie 2010 en realisatie 2010.

Bedragen x € 1	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Verschil actualisatie tov begroting	Realisatie ultimo 2010	Verschil realisatie ultimo 2010 tov begroting
Beginbalans	9.415.140	7.837.337	-1.577.803	7.837.337	-1.577.803
Dotatie					
Rente bijschrijving	376.606	313.493	-63.113	313.493	-63.113
	376.606	313.493	-63.113	313.493	-63.113
Onttrekking					
Bijdrage verhuiskostenvergoeding	0	0	0		0
Knelpunten sociaal maatschappelijk vastgoed		2.100.000	2.100.000	1.200.000	1.200.000
Bijdrage Waterlandplein 3e tranche	1.597.995		-1.597.995		-1.597.995
	1.597.995	2.100.000	502.005	1.200.000	-397.995
Eindbalans	8.193.751	6.050.830	-2.142.921	6.950.830	-1.242.921

Onttrekking

In de begroting van de gemeente Amsterdam is een stimuleringsbudget van € 7,6 miljoen voor de bouw van maatschappelijk vastgoed en studentenhuisvesting opgenomen. De gemeente Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties hebben gezamenlijk een verdelingsvoorstel voor dit budget gemaakt. Een totaalbedrag van € 3,1 miljoen wordt gedekt vanuit de Knelpuntenpot Stimuleringsfonds ten behoeve van vijf projecten, inclusief het Multifunctioneel Centrum Slotermeer (MFCS). In 2010 is hiervan € 1,2 miljoen uitgekeerd ten behoeve van twee projecten. Bij de begroting 2010 was hier nog geen rekening mee gehouden. In de actualisatie 2010 is uitgegaan van de start van vier projecten, dit verklaart het verschil tussen actualisatie 2010 en wat ultimo 2010 is gerealiseerd.
Naar verwachting zal de uitkering van de 3e (en laatste) tranche bijdrage Waterlandplein op z'n vroegst in 2012 plaatsvinden en niet in 2010, zoals was begroot.
De verwachting is dat per ultimo 2011 de stand van de Knelpuntenpot € 5,3 miljoen zal bedragen, per ultimo 2012 zal dit € 3,8 miljoen zijn.

Reserve Parkstad

Op 22 juni 2005[22] is door het College ingestemd met het, binnen het erfpachtdeel SFV, creëren van een aparte reserve Parkstad. De reserve Parkstad bestaat uit het vrije vermogen ten behoeve van onvoorziene knelpunten in Parkstadplannen. Van de opbrengsten door verdichting tussen de 110-125% in Parkstadplannen vallend onder het Aanvullend Convenant Erfpacht[23], wordt 50% gestort in de reserve Parkstad. Het Bestuurlijk Overleg Parkstad doet concrete bestedingsvoorstellen ten laste van deze reserve.

Bedragen x € 1	Beginstand 2010	Dotatie	Onttrekking	Eindstand 2010
Reserve Parkstad	€ 235.473	€ 9.419	€ 0	€ 244.892

[22] RB 150/332

[23] Dit zijn projecten in gebieden waar sprake is van transformatie van de woningvoorraad van corporaties.

In onderstaand overzicht worden de verschillen zichtbaar gemaakt tussen de begroting 2010, actualisatie 2010 en realisatie 2010 inzake de reserve Parkstad.

Bedragen x € 1	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Verschil actualisatie tov begroting	Realisatie ultimo 2010	Verschil realisatie ultimo 2010 tov begroting
Beginbalans	0	235.473	235.473	235.473	235.473
Dotatie					
Rente bijschrijving	0	9.419	9.419	9.419	9.419
Meerwaarde ACE Parkstad	0		0	0	0
Aanzuiveren stand reserve Parkstad	1.048.963		-1.048.963		-1.048.963
	1.048.963	9.419	-1.039.544	9.419	-1.039.544
Onttrekking					
Correctie bestemmingsreserve	1.048.963		-1.048.963		-1.048.963
	1.048.963	0	-1.048.963	0	-1.048.963
Eindbalans	0	244.892	244.892	244.892	244.892

Dotatie/ Onttrekking

Tot en met 2008 was een totaal van € 0,7 miljoen aan meerwaarde gedoteerd aan de reserve Parkstad. Omdat de reserve Parkstad op dat moment nog niet was gevoed is in 2006 vanuit de reserve Gronddeel algemeen Stimuleringsfonds een bijdrage van € 1,1 miljoen betaald ten behoeve van het plan '3 Bouwmeesters (voormalig Grote U)'. Vanuit de reserve Parkstad is dit bedrag in 2007 weer gedoteerd aan de reserve Gronddeel algemeen Stimuleringsfonds. Ten behoeve van het plan Andreasschoollocatie is in 2007 een bedrag van € 0,7 miljoen (prijspeil 1-1-2008) bijgedragen. Het gevolg hiervan was een negatieve stand van € 1,0 miljoen in de reserve Parkstad per ultimo 2008. Vanuit de reserve 'gronddeel algemeen' is destijds deze stand aangevuld tot nul conform het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Met de ontvangen meerwaarde in 2009 werd deze reserve weer positief.

Bij de begroting 2010 is uitgegaan van een negatieve stand. Dit blijkt uit de stand van de beginbalans en de dotatie vanuit de reserve Gronddeel algemeen ten behoeve van de aanzuivering van de te verwachten negatieve stand van de reserve Parkstad. In 2010 is er geen meerwaarde ACE Parkstad ontvangen, wel is er vanuit de reserve Gronddeel algemeen Stimuleringsfonds rente gedoteerd.

Reserve Uitwerkingsplannen Raamovereenkomst Parkstad

De 'raamovereenkomst integrale gebiedsontwikkeling Parkstad' is op 28 november 2007[24] door het College vastgesteld. Op 11 januari 2008 is de raamovereenkomst Parkstad door alle partijen officieel getekend. De corporaties ontvangen van de Gemeente het restant budget Parkstad. Dit is het deel wat per ultimo 2006 binnen de financiële kaders na aftrek van de reeds vastgestelde plannen nog resteert. De corporaties nemen de uitwerking van de nog te maken plannen voor hun rekening en het daarbij behorende risico. Het totaalbedrag dat de gemeente vanuit het Stimuleringsfonds aan de vernieuwingsoperatie in Parkstad besteedt blijft hetzelfde. Het definitieve bedrag dat wordt overgedragen aan de corporaties vanuit het Parkstadbudget binnen het gronddeel Stimuleringsfonds bedraagt € 31,3 miljoen per 01-01-2007[25]. Dit betreft vernieuwingsplannen van de 2e fase en is inclusief het vernieuwingsplan Overtoomse Veld voor een bedrag van € 17,7 miljoen per 01-01-2007. Uitgangspunt van deze bedragen vormen de cijfers uit het LenteRAG 2007 per ultimo 2006. De betaling aan de corporaties zal achteraf plaatsvinden na geleverde prestatie, onder voorwaarde dat er voldoende middelen binnen het Gronddeel Stimuleringsfonds aanwezig zijn. Eventueel zal de uitbetaling geheel of gedeeltelijk worden opgeschort. Na bestuurlijke vaststelling door de Stadsdeelraad zal ten laste van de reserve gronddeel Stimuleringsfonds een voorziening getroffen worden voor het betreffende uitwerkingsplan.

Met zijn brief van 6 oktober 2009 is het OGA akkoord gegaan met het door het Corporatie Overleg Parkstad (COP) ingediende verdelingsvoorstel voor de 2e fase vernieuwingsplannen Raamover-

[24] RB 200/532

25 Dit bedrag is exclusief het Vernieuwingsplan Osdorp Midden Noord, € 2,1 miljoen. Dit Vernieuwingsplan maakt geen onderdeel uit van de Raamovereenkomst, maar was bij het opstellen hiervan per abuis meegenomen, later is dit rechtgetrokken.

eenkomst Parkstad voor een totaalbedrag van € 34,7 miljoen (prijspeil 01-01-2010). Op 15 december 2009 is het verdelingsvoorstel vastgesteld door B&W[26]. Op grond hiervan kon ultimo 2009 een aparte bestemmingsreserve worden gevormd vanuit de reserve Gronddeel algemeen Stimuleringsfonds. Jaarlijks wordt aan de reserve omslagrente toegevoegd. Vanuit deze reserve worden voorzieningen voor de saldi van de uitwerkingsplannen getroffen die zijn vastgesteld door het Stadsdeelbestuur. Bij de reservering is nog geen rekening gehouden met de 3e fase vernieuwingsplannen. Op prijspeil 01-01-2010 gaat dit om een bedrag van € 13,5 miljoen.

Bedragen x € 1	Beginstand 2010	Dotatie	Onttrekking	Eindstand 2010
Reserve Uitwerkingsplannen Raamovereenkomst Parkstad	31.003.043	1.240.122	13.647.075	18.596.090

In onderstaand overzicht worden de verschillen zichtbaar gemaakt tussen de begroting 2010, actualisatie 2010 en realisatie 2010.

Bedragen x € 1	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Verschil actualisatie tov begroting	Realisatie ultimo 2010	Verschil realisatie ultimo 2010 tov begroting
Beginbalans	0	31.003.043	31.003.043	31.003.043	31.003.043
Dotatie					
Rente bijschrijving	0	1.240.122	1.240.122	1.240.122	1.240.122
reserve gronddeel algemeen Stimuleringsfor	0	10.390.619	10.390.619	0	0
	0	11.630.741	10.390.619	1.240.122	1.240.122
Onttrekking					
voorziening bijdragen uitwerkingsplannen	0	18.401.772	18.401.772	13.647.075	13.647.075
	0	18.401.772	18.401.772	13.647.075	13.647.075
Eindbalans	0	24.232.012	24.232.012	18.596.090	18.596.090

Dotatie

De rentebijschrijving is gedoteerd vanuit de reserve Gronddeel algemeen Stimuleringsfonds. Bij de actualisatie 2010 is rekening gehouden met vaststelling van drie vernieuwingsplannen van de 3e fase. Dit is echter uitgesteld, waardoor geen dotatie voor plantekorten nodig was.

Onttrekking

In 2010 zijn drie uitwerkingsplannen vastgesteld allen vallend onder het vernieuwingsplan Overtoomse Veld Noord: De Voerman, Spoorstrook Zuid XL en Middengebied Zuid. De daarbij horende negatieve saldi zijn voorzien vanuit de reserve Uitwerkingsplannen raamovereenkomst Parkstad. In de actualisatie 2010 is uitgegaan van de vaststelling van vier uitwerkingsplannen. Voor zes van de achttien uitwerkingsplannen, vallend onder de vernieuwingsplannen 2e fase, is nu een voorziening getroffen.

Voorziening Gronddeel Stimuleringsfonds

De voorziening bestaat uit het saldo van alle vastgestelde negatieve grondexploitaties. Het saldo is gebaseerd op de EindejaarsRAG 2010. Bij afsluiting van het in de voorziening opgenomen negatieve plan vindt aanwending van de voorziening plaats. Een eventueel verschil tussen het werkelijke resultaat en de voorziening komt ten laste of ten gunste van de reserve Gronddeel algemeen Stimuleringsfonds. Afsluiting vindt plaats volgens de procedure zoals in de Handleiding Grondexploitaties is vastgelegd. Het bijdragestelsel voor planbeheerders bij een verbetering of verslechtering, zoals gehanteerd bij Vereveningsfonds plannen, is hierbij niet van toepassing. Binnen het gronddeel staan ‘hekken’, de financiële kaders, om de gebieden Noord en Parkstad. Eventuele resultaatsverbeteringen of –verslechteringen kunnen c.q. moeten binnen het eigen gebied worden ingezet dan wel opgevangen. Op het uitstaande saldo van de voorziening gronddeel Stimuleringsfonds is vanaf 1 januari 2002 leningfondsrente van toepassing. Deze wordt toegevoegd aan de voorziening Gronddeel.

26 BD 2009-008428

Bedragen x € 1	Beginstand 2010	Dotatie	Onttrekking	Eindstand 2010
Voorziening Gronddeel Stimuleringsfonds	126.461.442	9.937.016	18.948.936	117.449.522

In onderstaand overzicht worden de verschillen zichtbaar gemaakt tussen de begroting 2010, actualisatie 2010 en realisatie 2010.

Bedragen x € 1	Begroting 2010	Actualisatie 2010	Verschil actualisatie tov begroting	Realisatie ultimo 2010	Verschil realisatie ultimo 2010 tov begroting
Beginsaldo	142.053.883	126.461.442	-15.592.441	126.461.442	-15.592.441
Dotatie					
Rente bijschrijving	5.682.155	5.058.458	-623.697	5.058.458	-623.697
vast te stellen negatieve plannen	6.499.570	8.280.282	1.780.712	4.584.760	-1.914.810
Bijdragen plannen raamovereenkomst	20.436.205		-20.436.205	0	-20.436.205
Vaststellen restwerkenplan bij planafsluiting	0		0	293.798	293.798
Aanvulling t.b.v. planafsluiting	75.266		-75.266		-75.266
	32.693.196	13.338.740	-19.354.456	9.937.016	-22.756.180
Onttrekking					
aanwending (t.b.v. planafsluitingen)	1.956.925	1.534.732	-422.193	1.533.648	-423.277
vrijval (verbetering tov vorige HerfstRAG)	0	10.308.887	10.308.887	16.991.987	16.991.987
vrijval (n.a.v. planafsluitingen)	0	422.217	422.217	423.301	423.301
	1.956.925	12.265.836	10.308.911	18.948.936	16.992.011
Eindsaldo	172.790.154	127.534.346	-45.255.808	117.449.522	-55.340.632

Dotatie

In 2010 zijn twee nieuwe reguliere plannen vastgesteld, waarvan één negatief plan (760.07 Breehorn). Hiervoor is een voorziening getroffen. Het tweede plan (760.08 Vianney) heeft een positief saldo. Bij de actualisatie 2010 is rekening gehouden met vier nieuwe negatieve plannen (760.07 Breehorn, 760.08 Vianney, 760.12 Kompaslocatie en 212.40 August Allebéplein). In de begroting 2010 is uitgegaan van twee nieuwe negatieve plannen (760.11 Duinpanlocatie en 212.40 August Allebéplein). Voor de bijdragen aan de uitwerkingsplannen die vallen onder de Raamovereenkomst Parkstad, is in 2009 een aparte voorziening gevormd.

Onttrekking

Het saldo van het afgesloten negatieve plan was uiteindelijk minder negatief dan begroot en dit verklaart ook de gepresenteerde vrijval van € 17,0 miljoen. Bij de begroting 2010 was nog niets bekend van een aanvulling of vrijval van de voorziening. Het LenteRAG 2010 dient als basis bij de actualisatie 2010 en daarin was ten opzichte van het HerfstRAG 2009 sprake van een vrijval van € 10,3 miljoen. Bij de realisatie, met als basis EindejaarsRAG 2010, is de vrijval toegenomen tot € 17,0 miljoen.

Ten opzichte van het HerfstRAG 2009 is het totaalbedrag aan actieve reguliere plannen met € 11,5 miljoen verbeterd. Deze verbetering is als volgt opgebouwd:

Bedragen x € 1 miljoen	Bedrag
Planafsluitingen	-1,4
Vaststelling restwerkenplan	-0,3
Vaststelling nieuwe plannen	-4,6
Verbetering positieve plannen	1,2
Verbetering negatieve plannen	16,6

De verbetering van de positieve plannen wordt voornamelijk veroorzaakt doordat het saldo van het plan Noorderhof Zuid (271.16) weer een positief resultaat laat zien. Vooral de maatregelen genomen bij het EindejaarsRAG 2010, zoals het schrappen van de kosten van eerste aanleg van riolering vanaf 2012 en de generieke besparing van 3% en een nog niet opgevoerde realisatie van horeca in het plan, liggen hieraan ten grondslag.

Door de verbetering van de negatieve plannen is vanuit de voorziening een bedrag vrijgevallen van € 17,0 miljoen. De grootste verschillen kunnen als volgt worden verklaard:

Verschillen LenteRAG'10 t.o.v. HerfstRAG'09 Bedragen x € 1 miljoen		
204.70	Kolenkitbuurt Ringspoorzone, lagere kosten verwervingen, ontruimingen; hogere opbrengst tijdelijke verhuur	1,0
759.01	De Banne Centrumgebied, invloed door met name indexering en fasering	1,2
759.07	De Banne Schepenlaan, invloed door met name indexering en fasering en kleine correctie in de grondopbrengsten	1,0
209.40	Buurt Ne9en Plan openbare ruimte, forse onderschrijding groenvoorzieningen, plan wordt herzien	2,3
270.03	Geuzenveld Zuid Bakemabuurt, aangepaste fasering en herbegroten van de kosten	0,5
211.23	Meer en Oever, onderschrijding groenvoorzieningen en openbare verlichting & brandkranen	0,9
211.50	Zuidwestkwadrant C1 P. Calandlaan, onderschrijding verwervingen	0,5
211.61	Osdorp Midden Noord Vrankendijke, correctie terug te vorderen BTW conform financiële adm.	-/- 0,8
211.68	Osdorp Midden Noord Reimerswaalbuurt, invloed door met name indexering en fasering	0,9
406.02	Hart Staalmanpleinbuurt, onderschrijding sloopwerken, overschrijding overige grondopbrengsten	0,8
	Totaal	**8,3**
Verschillen EindejaarsRAG'10 t.o.v. LenteRAG'10		
204.70	Kolenkitbuurt Ringspoorzone, extra kosten m.b.t. groot onderhoud Borstblok	-/-2,0
406.07	Hart Delflandplein, wijziging programma (o.a. schouwmaatregel)	1,7
	Schrappen budget Riolering na 2012	6,0
	3% besparing Bouw-/Woonrijp maken en Civiele Constructies	1,7
	Totaal	**7,4**

Voorziening Uitwerkingsplannen Raamovereenkomst Parkstad

Het verdelingsvoorstel voor de 2e fase vernieuwingsplannen Raamovereenkomst Parkstad is door het College vastgesteld op 15 december 2009. Voor de uitwerkingsplannen die door het Stadsdeelbestuur zijn vastgesteld, wordt vanuit de reserve 'Uitwerkingsplannen Raamovereenkomst Parkstad' een voorziening getroffen voor de bijdragen conform het verdelingsvoorstel.

Bedragen x € 1	Beginstand 2010	Dotatie	Onttrekking	Eindstand 2010
Voorziening Uitwerkingsplannen Raamovereenkomst Parkstad	3.699.575	13.795.058	0	17.494.633

In onderstaand overzicht worden de verschillen zichtbaar gemaakt tussen de begroting 2010, actualisatie 2010 en realisatie 2010.

	begroting 2010	actualisatie 2010	verschil actualisatie tov begroting	realisatie ultimo 2010	verschil realisatie ultimo 2010 tov begroting
Beginbalans	0	3.699.575	3.699.575	3.699.575	3.699.575
Rente bijschrijving	0	147.983	147.983	147.983	147.983
Bijdragen UP's Raamovereenkomst Parkst	0	18.401.772	18.401.772	13.647.075	13.647.075
Dotatie	0	18.549.755	18.401.772	13.795.058	13.647.075
aanw ending t.b.v. corporaties	0	0	0	0	0
Onttrekking	0	0	0	0	0
Eindbalans	0	22.249.330	22.249.330	17.494.633	17.494.633

Toelichting

Vanuit de reserve 'Uitwerkingsplannen Raamovereenkomst Parkstad' zullen de uitwerkingsplannen die vallen onder de Raamovereenkomst Parkstad worden voorzien, zodra deze zijn vastgesteld door het Stadsdeelbestuur. Voor 2010 betroffen dit drie uitwerkingsplannen die vallen onder het 2e fase vernieuwingsplan van Overtoomse Veld Noord. Het betreffen de uitwerkingsplannen De

Voerman, Spoorstrook Zuid XL en Middengebied Zuid. Inmiddels zijn zes van de achttien uitwerkingsplannen, vallend onder de 2e fase vernieuwingsplannen, vastgesteld.

Ingebouwde “buffers”
Op dit moment kent het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SFV) een gezonde financiële positie met acceptabele risico’s. Om onvoorziene tegenvallers op te kunnen vangen is een aantal "buffers" ingebouwd:
- beperking budgettair kader tot en met 2019 (inkomsten lopen door t/m 2050);
- onvoorzien van 10% apart gehouden bij vaststellen financiële kaders;
- Knelpuntenpot.

In december 2010 is door de Gemeente en de Federatie een aantal financiële afspraken gemaakt in het kader van een nieuwe overeenkomst Bouwen aan de Stad-II. Deze afspraken hebben consequenties voor het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting. Eén van de afspraken is dat nog niet bestemde ruimte in het Gronddeel SFV wordt ingezet ten gunste van het Vereveningsfonds. Deze ruimte in het gronddeel SFV is, rekening houdend met de inkomsten tot en met 2019, berekend op € 87,5 miljoen (NCW 01.01.2010).
De concept overeenkomst Bouwen aan de Stad II moet nog bestuurlijk worden bekrachtigd, het effect van deze overeenkomst zal voor het eerst terug te zien zijn in de Jaarrekening 2011.
In 2011 wordt nader bezien op welke wijze en in welke tempo er verantwoord geld onttrokken kan worden aan het Gronddeel SFV en hoe eventuele risico's worden beheerst. Hierbij dient ook rekening te worden gehouden met de mogelijke herziening van afspraken in Parkstad naar aanleiding van de evaluatie (Raamovereenkomst) Parkstad.

5.5 Effecten risicomanagement grondexploitatieprojecten

Reeds opgenomen bij de rapportage projectbureau's. Kan hier vervallen.

5.6 Machtigingen en declaraties Bodemsanering

Inleiding

In dit onderdeel wordt het werken met machtigingen toegelicht alsmede een onderbouwing gegeven van de mutaties in de voorziening Bodemsanering

Verleende machtigingen

Voor het uitvoeren van bodemonderzoeken, bodemsaneringen en het verwerken van afgevoerde verontreinigde grond kunnen door planeigenaren zogenaamde machtigingen worden aangevraagd waarmee een financiële bijdrage beschikbaar wordt gesteld. Deze bijdragen worden betaald uit het Vereveningsfonds (VE) of het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV). In 2010 werden 25 machtigingen verleend voor een totaalbedrag van ca € 1,6 miljoen (excl. BTW). De verplichtingen zijn aangegaan op basis van realistische machtigingsaanvragen, waarbij de afdeling Bodemcoördinatie zich ook vergewist van de realiteit van de uitvoering. Machtigingen worden afhankelijk van de omvang afgegeven door het College of door de directeur van OGA op basis van een mandaatbesluit (MB).

Onderstaande tabel presenteert het aantal verleende machtigingen in 2010, onderverdeeld naar dekkingsbron en soort besluit.

Verleende machtigingen in 2010

Fonds / krediet Bedragen x € 1	aantal	soort besluit	aanvraag excl. btw	machtiging excl. btw	totaal incl. btw
Ext. Desk.		MB	83.475	0	0
ISV	9	MB	243.626	229.625	273.009
ISV		B&W	0	0	0
VE-fonds	16	MB	1.381.798	1.382.645	1.642.565
VE-fonds		B&W	0	0	0
totaal	25		1.708.899	1.612.270	1.915.574

Ingediende declaraties

Na het verstrekken van een machtiging kunnen door Stadsdelen, Projectbureaus en de Grondbank Amsterdam declaraties worden ingediend. Door omwonenden en belanghebbenden bij een bodemsanering kan een (onafhankelijke) bodemdeskundige worden ingehuurd, een zogenaamde externe deskundige. De kosten hiervoor kunnen ook worden gedeclareerd. In 2010 is voor een bedrag van € 6,7 miljoen (excl. BTW) gedeclareerd.
In onderstaande tabel staan de gedeclareerde en getoetste bedragen vermeld, onderverdeeld naar fonds, krediet of voor externe deskundigen.

Aantal ingediende en getoetste declaraties naar kostensoort en dekkingsbron in 2010

Fonds / krediet Bedragen x € 1	aantal	Kostensoorten				totaal excl. btw	totaal incl. btw
		i.o. / o.o. *) excl. btw	sanering excl. btw	grond excl. btw	proces kosten		
Ext. Desk. (ISV)	10		78.811			78.811	80.762
ISV	39	46.957	756.488	512.676	4.072	1.320.193	1.426.372
VE-fonds	57	79.934	1.655.761	3.443.967	114.828	5.294.490	9.286.237
Zuidas	1		-1.195.297			-1.195.297	-1.250.281
totaal	107	126.891	1.295.763	3.956.643	118.900	5.498.197	9.543.090

*) indicatief onderzoek / oriënterend onderzoek

Openstaande verplichtingen (machtigingen)

Er onderscheiden zich de volgende fondsen en/of budgetten:

- Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing;
- Externe Deskundigheid (ISV);
- Vereveningsfonds (Reserve Bodemsanering);
- Shell-krediet.

Openstaande machtigingen/verplichtingen per 31 december 2010

Fonds/ krediet Bedragen x € 1	stand 01-01-2010	macht. incl. btw	i.o./o.o.*) algemeen	totaal gemachtigd	declaraties incl. btw	stand 31-12-2010	vrijval	stand 31-12-2010
EXT (ISV)	105.148	0		105.148	80.762	24.386		24.386
ISV	12.919.974	273.009	30.426	13.223.409	1.426.372	11.797.037		11.797.037
VE	17.110.860	1.642.565	46.678	18.800.103	9.286.237	9.513.866		9.513.866
SHELL	2.575.988	0		2.575.988	0	2.575.988		2.575.988

*) indicatief onderzoek / oriënterend onderzoek

Declaraties Stelpost Bodemsanering ten laste van de onderscheiden fondsen

In onderstaande tabel zijn de bedragen opgenomen die per 31 december 2010 ten laste van de onderscheiden fondsen en budgetten zijn gedeclareerd. Genoemde bedragen zijn excl. BTW

Fonds / krediet Bedragen x € 1	declaraties stads/oga/grb (A)	toets & advies (B)	declaraties + toets/advies (A+B)	ontvangen subs./verw. (C)	declaratie fonds/krediet (A+B-C)
EXT (ISV)	78.811	0	78.811	0	78.811
ISV	1.320.194	0	1.320.194	0	1.320.194
VE	5.294.490	0	5.294.490	0	5.294.490
Zuidas	-1.195.297	0	-1.195.297	0	-1.195.297
totaal	5.498.198	0	5.498.198	0	5.498.198

5.7 Aanbestedingsrapportage 2010

Inleiding
Bijgaande aanbestedingsrapportage betreft de uitwerking van de registratie van aanbestedingen voor werken, leveringen en diensten door OGA verzorgd voor het woon- en bouwrijp maken in de openbare ruimte en die zijn opgenomen in de grondexploitaties.

In 2002 heeft de toenmalige wethouder verzocht deze aparte rapportage betreffende aanbestedingen op te nemen in de jaarrekening.
In deze rapportage worden in de diverse hoofdstukken vermeld de ontwikkelingen in 2010 en het overzicht van de aanbestedingen gesplitst in werken (het product van een geheel van bouwkundig of civieltechnische werken), onderverdeeld in de Grond-, Weg- en Waterbouw (GWW-sector) inclusief werken van Waternet, de Burger- en Utiliteitsbouw (B&U-sector) / woningen en kantoren/bedrijfsgebouwen, in diensten (onder andere ingenieursbureaus) en in leveringen (aankoop materialen).
De rapportage dient de volgende doelen:

- overzicht van de aanbestedingsresultaten voor alle aanbestedingsvormen;
- bespreking rapportage met projectdirecteuren (wat zijn de ervaringen, omgang met toekomstige aanbestedingen (bijvoorbeeld kritisch zijn ten aanzien van eisen en risico's in geval van minder inschrijvingen en marktwerking));
- bespreking rapportage intern OGA (projectleiders en planbegeleiders) ten behoeve van komende aanbestedingen.

<u>Aanpassingen m.b.t. aanbestedingen bij het OGA</u>

Aanbestedingswet
De Aanbestedingswet gaat over alle inkoop (Werken, Diensten en Leveringen) onder de Europese drempelbedragen.
Op 8 juli 2008 is het wetsvoorstel Aanbestedingswet verworpen door de Eerste Kamer. Belangrijkste punt van kritiek betrof het feit dat de wet in feite inhoudelijk niets regelt. Alle regelgeving zou komen te staan in twee Algemene Maatregelen van Bestuur en een dertiental procedures. Op dit moment ligt er een nieuw wetsvoorstel ter behandeling in de 2^{e} en vervolgens de 1^{e} kamer. De planning is nu dat in juli 2011 de wet in werking zal treden. Vanuit OGA is, in samenwerking met Directie Juridische Zaken, binnen G4-verband een actieve bijdrage geleverd aan de verschillende consultaties ten aanzien van dit wetsvoorstel.

TenderNed
De publicaties (indien publicatie nodig is) van de aanbestedingen lopen via www.aanbestedingskalender.nl. In opdracht van het Ministerie van Economische Zaken wordt TenderNed (een webapplicatie die opdrachtgevers en opdrachtnemers ondersteunt bij het aanbesteden) door PIANOo (Professioneel en Innovatief Aanbesteden, Netwerk voor Overheidsopdrachtgevers) ontwikkeld.
TenderNed zal alleen voor publicatie van aankondigingen verplicht worden gesteld via de Aanbestedingswet.
De belangrijkste doelstellingen van TenderNed zijn:

- voor alle aanbestedingsplichtige diensten een website bieden waarop men kan publiceren (daar waar publicatie verplicht is);
- bedrijven kunnen digitaal hun bedrijfsinformatie hierop zetten.
- mogelijkheid bieden om digitaal aanbestedingen te houden (inschrijvingen indienen via internet);
- verzamelen van de gegevens van alle Europese aanbestedingen ten behoeve van de rapportage die Nederland jaarlijks moet maken voor de Europese Commissie.

Voor de ontwikkeling van TenderNed is een landelijke werkgroep opgericht die input heeft geleverd voor de eisen waaraan TenderNed moet voldoen. In 2011 wordt door middel van pilots de werking van TenderNed getest.
Een medewerker van CWD is deelnemer aan deze werkgroep.

Overeenkomst Met Open Posten (OMOP)

Werking van een OMOP (geldt zowel voor Werken, Leveringen als Diensten):

Een OMOP is een raamovereenkomst waarin prijzen per eenheid en een percentage aan staartkosten zijn overeengekomen. De inschrijving is gebaseerd op fictieve hoeveelheden. Opdrachten worden verstrekt in de vorm van deelopdrachten, die gebaseerd zijn op de werkelijke hoeveelheden. Belangrijkste voordelen zijn:

- overeenkomsten zijn voor meerdere jaren af te sluiten;
- in deelopdrachten wordt de laatste actuele stand opgedragen.
- de deelopdracht kan, indien noodzakelijk, met een aanvulling (werkzaamheden die in de OMOP niet voorkomen) worden opgedragen.
- snel een werk buiten tot uitvoering kunnen brengen.
- winst in tijd en financiën: 1 keer engineering, 1 keer de aanbestedingprocedure houden, de inschrijver weet dat hij een contract heeft voor langere duur wat ook in de prijsstelling naar voren komt.

Omdat men met deze overeenkomsten kan inspelen op wijzigingen van planningen van kantoren en woningen wordt hiervan veel gebruik gemaakt bij maaiveld bestekken.

Resultaten aanbestedingen Werken, Diensten en Leveringen

In de onderstaande overzichten zijn alle aanbestedingen/offertes opgenomen waarvoor de afdeling Contracten, Werken en Diensten (CWD) een registratie heeft verzorgd.
Projecten waarvoor het OGA een financiële bijdrage levert, die vallen onder de jaarrekening van betreffende dienst/bedrijf, zijn niet in de resultaten opgenomen
De gegevens van Waternet zijn door Waternet geleverd en apart in deze rapportage opgenomen.
In 2010 zijn er 27 aanbestedingen gehouden. Van deze aanbestedingen zijn er 2 die onaanvaardbaar* zijn verklaard, hiervan is 1 opnieuw uitgebracht en is in dit overzicht opgenomen. De ander wordt door middel van een wijzigingsovereenkomst afgesloten, deze zal in de jaarrekening van 2011 worden opgenomen. Van de overgebleven 25 aanbestedingen zijn er 24 voor "Werken" en 1 voor "Leveringen" gehouden, waaruit opdracht is, of wordt verstrekt. Hierop zijn in totaal 134 inschrijvingen ontvangen, respectievelijk 132 voor "Werken" en 2 voor "Leveringen".
Van de 25 aanbestedingen zijn er geen bestekken die zijn aanbesteed als OMOP.
Wel zijn 17 stuks deelopdrachten afgesloten vloeiend uit eerder afgesloten OMOP bestekken.

* 1e Bestek, De eerste inschrijving was te hoog. Op een versoberd, nieuw bestek, is door beide inschrijvers opnieuw ingeschreven. Werk is gegund.
* 2e Bestek Door andere (lagere) eisen wordt, opnieuw, enkelvoudig een prijs aangevraagd.

Werken	
GWW bestek	23 stuks + 1 onaanvaardbaar (overkluizing Holterbergweg)
GWW OMOP	7 stuks
B&U bestek	1 stuks
Diensten	
Diensten OMOP	6 stuks zijnde 2 voor IJburg en 4 voor de Grondbank
Leveringen	
Leveringen OMOP	4 stuks Groenbestek IJburg
Leveringen bestek	1 bestek Lichtkunst + 1 onaanvaardbaar (zelfde Lichtkunst)
Totaal aanbesteed	42 stuks

Resultaten "Aanbestedingen Werken" Totaal

In de onderstaande tabel 1 zijn alle Resultaten vermeld.

Jaartal	Inschrijvingssommen miljoenen Euro's	Aantal aanbestedingen
2006	52,9	68
2007	30,2	29
2008	39,9	51
2009	30,3	47
2010	52,2	24

Tabel 1 Resultaten "Aanbestedingen Werken" Totaal met als basis de datum van aanbesteding.

Resultaten "Werken" GWW-sector

Voor een aantal bestekken is nog geen opdracht verstrekt (deze verkeren nog in de gunningsfase). Voor deze bestekken gaat het OGA er vanuit dat de laagste inschrijvers naar waarschijnlijkheid in 2011 de opdracht verstrekt gaan krijgen. Bij één bestek zit het OGA nog in een juridisch procedure, maar wij gaan ervan uit dat de opvolgende inschrijver het werk wordt gegund.

Opdracht- / inschrijvingsresultaten 2009 en 2010

In onderstaande tabel 2 is een uitsplitsing opgenomen naar aanbestedingsvorm voor de aanbestedingen in de GWW-sector in 2009 en 2010.

2009 Werken GWW-sector	Aantal aanbestedingen	Kabinetraming (excl. BTW)	Opdracht-/ inschrijvingsommen (excl. BTW)	Afwijking t.o.v. Kabinetraming
Europees openbaar	5	21.404.521	12.291.449	-43%
Openbaar	20	17.151.165	11.769.650	-31%
Onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande aankondiging	1	2.868.988	1.870.000	-35%
Onderhands	17	3.911.175	2.761.970	-29%
Enkelvoudig	4	1.822.001	1.566.852	-14%
Totaal 2009	47	47.157.850	30.259.921	-36%
2010 Werken GWW-sector	**Aantal aanbestedingen**	**Kabinetraming (excl. BTW)**	**Opdracht-/ inschrijvingsommen (excl. BTW)**	**Afwijking t.o.v. Kabinetraming**
Europees openbaar	4	65.665.000	46.019.500	-30%
Openbaar	6	4.320.500	2.917.000	-32%
Onderhands	10	2.983.813	2.345.548	-21%
Enkelvoudig	3	681.536	755.582	+11%**
Totaal 2010	23	73.650.849	52.037.630	-29%

Tabel 2 Resultaten Werken GWW in 2009 en 2010

Gemiddelde opdracht- /inschrijvingssom per werk in 2009: ca. € 644.000,--
Gemiddelde inschrijvingssom per werk in 2010: ca. € 2.262.500,--

Deelopdracht resultaten 2010

In onderstaande tabel 3 is een uitsplitsing opgenomen naar aanbestedingsvorm voor de deelopdrachten in de GWW-sector in 2010.

2010 Werken GWW-sector	Aantal aanbestedingen	Opdracht-/ inschrijvingsommen (excl. BTW)
Europees onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande aankondiging	6	4.123.652
Onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande aankondiging	1	433.538
Totaal 2010	7	4.557.190

Tabel 3 Gemiddeld bedrag deelopdracht in 2010 ca. € 651.000,–

Voor deelopdrachten wordt geen aparte raming gemaakt omdat de vergelijking alleen op gaat op het moment van inschrijving op een OMOP bestek en niet op de daaruit voortvloeiende deelopdrachten.

In 2010 zijn 7 deelopdrachten verstrekt, op basis van in voorgaande jaren afgesloten OMOP's, met een totale omvang van € 4.557.190, --. In 2009 was dit nog € 7.450.410,--. De omzet op OMOP's neemt dus af.

Conclusies n.a.v. aanbestedingsresultaten Werken GWW-sector 2009 en 2010

- Per saldo is het aantal aanbestedingen waaruit opdracht is verstrekt in 2010 met 23 stuks fors afgenomen.
- Ondanks het afnemen van het aantal aanbestedingen met 51% is de gemiddelde omvang van de inschrijvingen ten opzichte van 2009 met 251% toegenomen wat resulteert in een hoger gemiddeld inschrijvingsbedrag van € 2,3 miljoen.

- Per saldo bedraagt het gemiddelde percentage afwijking tussen kabinetraming en inschrijvingsom -29%, in 2009 was dat nog -36 %. De marktwerking wordt dus kleiner in de GWW-sector. Uitgangspunt hierbij is dat de manier (onderbouwd met jaarlijks geïndexeerde prijzen) van de kabinetramingen gelijk is gehouden aan voorgaand jaar.
- Dat er in 2010 nog steeds werkhonger is valt op te maken uit het aantal gedane inschrijvingen op openbare(Europese) aanbestedingen (excl. OMOP's). Voor de 10 gehouden aanbestedingen zijn 96 (gemiddeld 10) inschrijvingen ontvangen terwijl in 2009 voor de 26 aanbestedingen 208 (gemiddeld 8) inschrijvingen gedaan zijn. Dit is een toename van 25% per bestek.
- Het aantal meest gedane inschrijvingen zijn gemaakt in de sloop en bouwrijp maken branche waar nog steeds een behoorlijke concurrentie is en lage inschrijvingen (onder andere hoge restwaarden van afkomende materialen). De constateringen dat de marktwerking groter wordt en het aantal inschrijvers toeneemt, geven een naar aanleiding van de kredietcrisis in zijn algemeen te verwachten beeld.
- In 2011 zal er een onderzoek plaatsvinden naar de eindafrekening van werken, waarbij met name gekeken wordt naar meerwerken.
- ** Grote afwijking bij de aanbestedingsvorm Enkelvoudig is ontstaan door het hanteren van een verkeerde glasprijs (juiste prijs is door ons gecheckt) in de kabinetraming voor het geluidsscherm in Stadsdeel Noord. Als deze aanneemsom in tabel 2 bij enkelvoudig wordt verwijderd dan komt het percentage op +1% en het totaal van tabel 2 zal eindigen op -30%
- In 2010 zijn er uiteindelijk 6 verzoeken ingediend inzake "afwijking op aanbestedingsvorm" en gehonoreerd. Zie bijlage. Argumenten waarom afwijking is gehonoreerd bijv. Claims

Geregistreerde verzoeken betreffende afwijking aanbestedingsvorm met de belangrijkste argumenten.

1. OGA 2010-006 Viaduct gebouw Kavel 17. Zou openbaar moeten, afwijking naar onderhands.
   -Op het werk zijn 2 partijen werkzaam in een kleine ruimte, derhalve is het niet gewenst dat daar een derde partij bij komt.
2. OGA 2010-211 Westelijk geluidscherm station Buikslotermeerplein. Zou openbaar moeten, afwijking naar enkelvoudig.
   -Op verzoek van Stadsdeel Noord is het door de Noord/Zuidlijn geplande hek aan de westzijde van de Nieuwe Leeuwarderweg, gewijzigd in een geluidsscherm gelijk aan de oostzijde. Realisatie door aannemer van bestek Noord/Zuidlijn.
3. OGA 2010-013 Onderhands Overkluisde watergang Holterbergweg. Zou openbaar moeten, afwijking naar enkelvoudig.
   -Beperkte werkruimte en deadline opening locatie en waterberging.
4. OGA 2011-002 Saneren en ontgraven passantenhaven Westerdoksdijk. Zou openbaar moeten, afwijking naar enkelvoudig.
   -Tijdsdruk m.b.t. oplevering door ontwikkelaar en gebruik van werkterrein (bouwkuip).
5. Ontwerpen, leveren en realiseren van propellors als Waterkwaliteitsverbeterende maatregel binnenwater Steigereiland. Zou openbaar moeten, afwijking naar enkelvoudig op basis van offerte.
   -1^{e} opdracht was conform beleid maar door vervolgopdrachten i.v.m. huidige inzichten en verdere uitwerking van de verbetering is er een verhoging van de kosten tevens is het niet verstandig de voortgang af te breken..
6. OGA 2010-022 Kop Weespertrekvaart Hells Angels. Zou onderhands moeten, afwijking naar enkelvoudig.
   -Aannemer in de startblokken met materieel dichtbij kan op korte termijn ingelicht worden om te starten met de sloop i.v.m. ontruimingen.

<u>Resultaten "Werken" B&U-sector</u>

Opdracht- / inschrijvingsresultaten 2010

In bovenstaande tabel 3 is een uitsplitsing opgenomen naar aanbestedingsvorm voor de aanbestedingen in de B&U-sector in 2010.

In onderstaande tabel 4 is een uitsplitsing opgenomen naar aanbestedingsvorm

2010 Werken B&U-sector	Aantal aanbestedingen	Kabinetraming (excl. BTW)	Opdracht-/ inschrijvingsommen (excl. BTW)	Afwijking t.o.v. kabinetraming
Onderhands	1	176.545	163.400	-7%
Totaal 2010	1	176.545	163.400	-7%

Tabel 4 Resultaten Werken B&U-sector 2010

Conclusies n.a.v. aanbestedingsresultaten Werken B & U-sector 2010

Vorig jaar is er geen B&U aanbesteding geweest en op basis van 1 aanbesteding kan er geen conclusie getrokken worden.

Resultaten "Werken" Waternet

Aanbestedingsresultaten 2009 en 2010

In de onderstaande tabel 5 wordt een uitsplitsing gegeven van de aanbestedingen in 2009 en 2010.

2009 Waternet	Aantal aanbestedingen	Directieraming (excl. BTW)	Inschrijvingsommen (excl. BTW)	Afwijking t.o.v. directieraming
Openbaar	1	448.608	266.000	-41%
Onderhands	15	1.113.603	975.389	-12%
Totaal	16	1.562.211	1.241.389	-21%
2010 Waternet	**Aantal aanbestedingen**	**Directieraming (excl. BTW)**	**Inschrijvingsommen (excl. BTW)**	**Afwijking t.o.v. directieraming**
Onderhands	7	407.138	339.574	-17%
Totaal	7	407.138	339.574	-17%

Tabel 5 Resultaten Werken Waternet 2009 en 2010

Aanbestedingen rioleringswerken worden verricht onder verantwoordelijkheid van de directeur Waternet (inclusief de eventueel benodigde goedkeuringen voor afwijkende aanbestedingen).

Opgave is exclusief de V&T kosten en de te verwerken rioleringsmaterialen (worden ter beschikking gesteld aan de aannemer).

Conclusies n.a.v. aanbestedingsresultaten Waternet 2009 en 2010
Voor wat betreft de onderhandse inschrijvingen is het volgende van toepassing;

- Met ingang van 2009 is de nieuwe Erkenningsregeling bij Waternet van toepassing, het bedrag om onderhands aan te besteden is opgehoogd naar € 250.000,-- zodat er minder openbaar wordt aanbesteed.
- Om in aanmerking te komen voor deze Erkenningsregeling hebben aannemers zich aangemeld, 16 aannemers zijn hiervoor geselecteerd. Voor onderhandse aanbestedingen wordt uit deze selectie een keuze gemaakt.
- Te verwerken rioleringsmaterialen & zand worden in de bestekken door Waternet ter beschikking gesteld aan de aannemer.
- Waternet betaalt zelf de kosten voor (verontreinigde) grond. Deze kosten zijn excl. transportkosten.

Resultaten Diensten (ingenieursbureaus en architecten)

Aanbestedingsresultaten 2009 en 2010

In de onderstaande tabel 6 wordt een overzicht gegeven van de aanbestedingen van diensten in 2009 en 2010.

De lijn voor registratie is een aangevraagde offerte voor het gehele traject (engineering en in voorkomend geval directievoering en toezicht) en het verstrekken van opdracht per fase of voor het geheel, waarbij de datum van de (deel)opdracht in het desbetreffende jaar valt. Hieronder vallen eveneens werkzaamheden die als dienst zijn aan te merken en die door aannemers worden verricht.

Verder zijn in de registratie de in het desbetreffende jaar opgedragen diensten (opdrachten / deelopdrachten) op basis van offerteaanvragen uit het voorgaande jaar opgenomen. Het gaat daarbij om (deel)opdrachten die nog niet in het voorgaande jaar zijn opgedragen.

De niet in het desbetreffende jaar opgedragen diensten op basis van offerteaanvragen uit dat jaar zijn niet in de registratie meegenomen. Deze zullen naar verwachting in de registratie van het daaropvolgende jaar worden opgenomen.

2009 Diensten GWW-sector	Aantal	Inschrijvingsom (excl. BTW)	Opdrachtbedrag (excl. BTW)
Europees openbaar	4	1.448.189	1. 448.189
Openbaar	1	217.765*	217.765*
Onderhands	8	321.805	300.547
Enkelvoudig (niet-IBA)	14	1.145.173	1.134.229
Enkelvoudig (**IBA**)	39	6.543.856	6.279.035
Totaal 2009	66	9.676.788	9.379.765
2010 Diensten GWW-sector	Aantal	Inschrijvingsom (excl. BTW)	Opdrachtbedrag (excl. BTW)
Europees openbaar	3	1.187.402	1.187.402
Openbaar	-	0	0
Onderhands	6	383.298	356.524
Enkelvoudig (niet-IBA)	9	451.299	451.299
Enkelvoudig (**IBA**)	17	2.262.533	2.257.215
Totaal 2010	35	4.284.532	4.252.440

Tabel 6 Resultaten Diensten 2009 en 2010
* Betreft fictieve inschrijving / opdracht

Conclusies en aanbevelingen n.a.v. aanbestedingsresultaten Diensten (ingenieursbureaus en architecten) 2010

Naar aanleiding van de aanbestedingen van Diensten 2010 kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Er is sprake van een aanzienlijke afname van ca. 58% in de totaalsom aan opdrachten in 2010 (ca. € 4,3 miljoen) ten opzichte van 2009 (ca. € 10,3 miljoen). Aannemelijk is dat dit voor een deel een direct gevolg is van de economische crisis. Het aantal opdrachten neemt af doordat besloten is dat een aantal projecten niet doorgaat of wordt getemporiseerd.
- In vergelijking met 2009 is het percentage opdrachten aan IBA eveneens aanzienlijk gedaald, van 67% naar 53% (betreft niet het gefactureerde bedrag). Dit kan vrijwel geheel worden verklaard vanuit de afname in uitvragen aan IBA in 2010, aangezien in absolute zin de opdrachten aan andere bureaus nagenoeg onveranderd zijn gebleven.
- Er is in het geval van IBA in 2 gevallen prijsoverleg geweest over de aanbieding. Dit heeft voor deze gevallen een gemiddeld 8% lagere inschrijving opgeleverd. Dit is een 4% lager resultaat dan in 2009. Het resultaat vertoont per saldo al enkele jaren een dalende trend. In de andere gevallen is in principe (deel)opdracht gegeven op basis van de inschrijvingsom, dan wel is opdracht inclusief meer werk gegeven.
- Bij de enkelvoudige niet-IBA aanbestedingen zijn de gegeven opdrachten in waarde gelijk aan de inschrijvingsommen, wat een 2% kleinere afwijking is dan in 2009 (2%). In 2010 is in een kleiner aantal gevallen dan in 2009 een lagere opdracht verstrekt, doordat geen deelopdrachten zijn verstrekt.
- Het aandeel opdrachten op basis van een offerteaanvraag bedraagt 90% en is 12% hoger dan in 2009. Er is daarom opnieuw sprake van een stijgende lijn in het gebruik van offerteaanvragen.
- In twee gevallen is discussie geweest inzake een verzoek voor "afwijking op aanbestedingsvorm". Dit verzoek is daadwerkelijk in procedure gebracht en ook gehonoreerd door de adjunct-directeur van OGA. In 2009 betrof dit 5 verzoeken, waarvan er uiteindelijk 5 zijn gehonoreerd.

Geregistreerde verzoeken betreffende afwijking aanbestedingsvorm met de belangrijkste argumenten.

1. Realisatie grote kapconstructie Buikslotermeerplein. Zou openbaar moeten, afwijking naar enkelvoudig op basis van offerte (engineering).
    - Kapconstructie integreren in totaal stationontwerp welke door architect en constructeur van het metrostation Buikslotermeerplein wordt ontworpen.
2. Juridische en financiële advisering herstructurering Food Center Amsterdam.

- Gezien specialisme (concurrentie gerichte dialoog) en bedrag blijft dit onder de Europese drempel.

Resultaten "Leveringen"

Aanbestedingsresultaten 2009 en 2010

In de onderstaande tabel 7 wordt een uitsplitsing gegeven van de aanbestedingen.

2009 Leveringen	Aantal	Directieraming (excl. BTW)	Inschrijvingsommen (excl. BTW)	Afwijking
Onderhands	1	30.980	29.295	-5%
Totaal 2009	1	30.980	29.295	-5%
2010 Leveringen	**Aantal**	**Directieraming (excl. BTW)**	**Inschrijvingsommen (excl. BTW)**	**Afwijking**
Europees openbaar	4	-	204.117	-
Onderhandelingsprocedure met voorafgaande aankondiging	1	-	288.263	-
Totaal 2010	5	-	492.380	-

Tabel 7 Resultaten Leveringen 2009 en 2010

Conclusies n.a.v. aanbestedingsresultaten leveringen 2010

- Bij Europees openbaar zijn 4 deelopdrachten uit een OMOP verstrekt.
  Voor deelopdrachten wordt geen aparte raming gemaakt omdat de vergelijking alleen op gaat op het moment van inschrijving op een OMOP bestek en niet op de daaruit voortvloeiende deelopdrachten.
- Bij de onderhandelingsprocedure met voorafgaande bekendmaking is de oorspronkelijke prijs via onderhandelingen naar beneden gebracht. Er is echter geen directieraming gemaakt.

5.8 Rapportage afhandeling klachten

Inleiding

Onderdeel van de klachtenregeling van het OGA (28 oktober 2008) is dat er jaarlijks een rapportage wordt opgesteld voor de jaarrekening en voor de Gemeentelijke Ombudsman van de ontvangen klachten en de afhandeling daarvan.

Klachten 2010

In 2010 zijn er negen klachten geregistreerd. Hiervan zijn twee klachten al in 2009 voor het eerst geregistreerd. Van één klacht is de behandeling onduidelijk. Drie klachten zijn nog in behandeling, de overige klachten zijn afgehandeld. Bureau Erfpacht werkte in 2010 aan een eigen klachtenregeling. Bureau Erfpacht wil een laagdrempelig systeem voor klachten ontwikkelen. Men verwacht hierdoor de dienstverlening te verbeteren.

In onderstaand overzicht wordt per dossier aangegeven wanneer de klacht is beantwoord en afgehandeld.

Klacht	Wijze van indiening	Indiendatum	Afhandeling datum	Dossier afgehandeld
Geschil over verhoging Canon	ombudsman	November 2009 eerste brief ombudsman	9 november 2010 (reactie aanbeveling)	Nog in behandeling
Klacht over naleving erfpacht voorschriften	ombudsman	3 november 2009	6 april 2010	9 november 2010
Klacht over verschillende behandeling taxi's	ombudsman	10 juni 2010	24 juni 2010 (reactie aan ombudsman)	Klacht nog in behandeling aanvullend verzoek ombudsman
Klacht onjuiste informatie behoud woonduur	e-mail	26 april 2010	2010	Afgehandeld
Huurverhoging	brief	10 mei 2010	2010	11 mei 2010
Garagevergunning	ombudsman	21 september 2010		In behandeling, hoorzitting 25 november 2010
Klacht ongelijke behandeling bij verbouwing erfpacht	ombudsman	11 maart 2010	7 mei 2010	27 juli 2010
Klacht over bemiddeling	brief d.d. 20 april 2010	20 april 2010	7 mei 2010	7 mei 2010
Innen canon	brief	6 juni 2010	12 juni 2010	12 juni 2010
Uitblijven reactie na verzending email	e-mail	25 december 2009		

Bij OGA wordt op zeer beperkte schaal geklaagd. Het merendeel van de klachten gaat over canonperikelen en zijn meestal een uiting van het niet eens zijn met een besluit. Reden voor Bureau Erfpacht om de bestaande klachtenregeling te optimaliseren. Deze aanpassing voor klachten bij Bureau Erfpacht welke in 2010 is ontwikkeld, leidt tot een laagdrempelig systeem voor klachten en verbetert de dienstverlening. De nieuwe klachtenregeling van Bureau Erfpacht wordt begin 2011 ingevoerd.

Concluderend

Bovenstaande klachtenrapportage is inclusief de klachten ingediend bij Bureau Erfpacht. De nieuwe systematiek voor klachten die bij Bureau Erfpacht wordt doorgevoerd zal geen effect hebben op de manier waarop jaarlijks wordt gerapporteerd.

In 2010 zijn de klachten binnen de gestelde termijnen afgehandeld. In drie gevallen is uitvoerig onderzoek nodig om met een volledig antwoord te komen, waardoor afhandeling langer wordt.

5.9 Resultaatafspraken directeur

In deze paragraaf is de stand van zaken met betrekking tot de resultaatafspraken 2010 van de directeur OGA opgenomen, In het najaar van 2010 zijn deze resultaatafspraken geactualiseerd, mede naar aanleiding van het nieuwe programakkoord 2010-2014. De actualisatie is voorgelegd aan en goedgekeurd door de wethouder.

Verantwoordingstabel resultaatafspraken directeur 2010

Dienst/Bedrijf: OGA		Directeur: J.J.D. Hagendoorn			
1. Uitvoering		Doelstellingen	Doelstelling gehaald? Ja/nee/ gedeeltelijk	Toelichting op pagina	Advies Bestuursdienst
1.a	Stedelijke ontwikkeling, subresultaatgebied Bouwen	De kredietcrisis heeft grote impact op de woningbouwproductie. Het is moeilijk in te schatten welk aantal woningen in 2010 wordt gerealiseerd. Een terugval naar een productie van 2.000 woningen of minder is niet ondenkbaar. In het Actieplan 2009-2010 "Woningbouw in tijden van crisis" zijn de gemeentelijke maatregelen benoemd om de woningbouwproductie te stimuleren. Hoofdlijnen van het plan zijn: • stimuleren van de vraagzijde van de woningmarkt (MGE-regeling, verruiming starterslening, Koopgarantconstructie); • reduceren financieringsproblemen ontwikkelaars door mogelijkheid van betaling van erfpacht via jaarlijkse canon in plaats van eenmalige afkoop; • stimuleren start bouw van projecten door middel van actief meewerken aan (tijdelijke) omzetting van koop naar huur. We houden intensief zicht op de ontwikkelingen in de markt en proberen waar mogelijk bij te sturen. Daarbij zetten we in op een selectief aantal gebieden / projecten om ten minste in die gevallen de productie vooral door te laten gaan.	Ja	Resultaatgebied Stedelijke ontwikkeling	
1.b	Stedelijke ontwikkeling (op basis van programakkoord 2010-2014 geactualiseerde doelstelling)	De stad groeit. Door een pakket aan maatregelen kan de stad zich ook na 2014 ruimtelijk ontwikkelen. De gemeente heeft daar investeringsmogelijkheden voor. Toekomstige ontwikkelingen uit de structuurvisie, zoals Havenstad, dokmodel Zuidas en Food Center zijn in 2015 een reëel perspectief. Bijdragen aan een pakket van maatregelen zodat de stad ook in 2014 zich ruimtelijk kan ontwikkelen. Voor 2010 gaat het dan om de volgende concrete activiteiten: • het houden van een eerste en tweede projectenschouw en de verwerking daarvan in het resultaat van het VEF; • de voorbereiding van de EindejaarsRAG; • uitvoering geven aan het advies van Deloitte-rapport over het VEF (instelling Externe Commissie); • verwerking EindejaarsRAG in de rekening 2010 van het OGA.	Ja	Resultaatgebied Stedelijke ontwikkeling	
2. Samenwerking		Doelstellingen	Doelstelling gehaald? Ja/nee/ gedeeltelijk	Toelichting op pagina	Advies Bestuursdienst
	Niet van toepassing				
3. Bedrijfsvoering		Doelstellingen	Doelstelling gehaald? Ja/nee/ gedeeltelijk	Toelichting op pagina	Advies BDA

a b	Dienstverlening Integriteit	Voldoen aan de Servicecode Amsterdam. Voldoen aan de Amsterdamse invulling van de wettelijke normen van het integriteitbeleid. OGA is goed op weg om invulling te geven aan de wettelijke normen van het integriteitsbeleid. De activiteiten die in de PMD 2010 zijn genoemd zijn voor het grootste deel uitgevoerd. Ook is er een vertrouwenspersoon Integriteit en vastgoed benoemd binnen OGA. De nulmeting vindt plaats in 2011. De Stuurgroep Integriteit zal in het voorjaar van 2011 in samenwerking met Bureau Integriteit nagaan of de voorgestelde maatregelen afdoende zijn.	Gedeeltelijk Gedeeltelijk		
c	Ziekteverzuim	Voldoen aan de Verbaannorm 2010 van 4.1.	Ja		
d	Diversiteit	Het aandeel allochtonen vergroten naar 16%. Afspiegeling directieteam: aandeel vrouwen is verhoogd naar 50% (2 van de 4). Bij een vrijkomende vacature minimaal één allochtone leidinggevende aanstellen.	Ja Ja Nee		
e.	Duurzaamheid	Het Co2 neutraal maken van panden waarin medewerkers van het OGA werkzaam zijn In 2010 worden de milieuadviezen voor de bij het OGA in permanent beheer zijnde panden geïncorporeerd in de Meerjaren Onderhoudsplannen (MOP) In 100% van de projecten waarbij het Adviesteam selectie marktpartijen is betrokken is duurzaamheid substantieel meegewogen in de selectie van en de gunning aan marktpartijen.	Onder beheer van Taskforce Vastgoed Ja Ja		
f.	Algemene Dekkingsmiddelen	Beleidsvoorstellen in zake transformatie van verouderd commercieel vastgoed. OGA levert de voorzitter en de secretaris van het gemeentebrede transformatieteam en inhoudelijke kennis. Dit transformatieteam richt zich op het opstellen en uitvoeren van de leegstandsverordening, het opzoeken van de grenzen van wet- en regelgeving op het gebied van bouwen en juridisch planologische zaken. Daarnaast geeft het team maatwerkadviezen over projecten op verzoek van de planeigenaar of eigenaar van het leegstaande pand.	Gedeeltelijk		
g.	Verbeterprogramma	Afsluiten OFG en opheffen ambtelijk toezicht in samenhang met een goedkeurende accountantsverklaring over 2010	Ja	Zie Specifieke onderwerpen pgn. 12 e.v.	
4. Risicomanagement		**Doelstellingen**	**Doelstelling gehaald? Ja/nee/ gedeeltelijk**	**Toelichting op pagina**	**Advies BDA**
	Risicomanagement binnen het OGA	Implementatie van een gestructureerde en herkenbare vorm van risicomanagement in de reguliere bedrijfsvoering door: • minstens 10 functionarissen volgen training in het houden van risicoanalyses; • in 2010 worden minstens 3 risicoanalyses uitgevoerd.	Deels (5) Deels (2)	Paragraaf 3.2	
a. b c d	Inzicht in de risico's Risicostrategie Evaluatie risicostrategie Periodieke rapportage aan portefeuillehouder		a. Ja b. Gedeeltelijk c. Nee d. Ja (via P&C producten)		