# Jaarrekening 2013

## Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

8 april 2014

**Deel 1: Beleidsmatige verantwoording ..... 7**
**Overzicht OGA-producten per (sub) programma ..... 9**
**6 Openbare ruimte, groen, sport en recreatie ..... 11**
6.2 De openbare ruimte is kwalitatief hoogwaardig en homogeen ingericht en voor alle Amsterdammers toegankelijk ..... 11
6.2.2 Wat hebben we ervoor gedaan? ..... 11
6.2.3 Wat heeft het gekost? ..... 11
6.2.4 Risico's ..... 12
6.5 Reserves en voorzieningen ..... 12
6.5.1 Reserves ..... 12
6.5.2 Voorzieningen ..... 12
**8 Milieu en water ..... 13**
8.2 Amsterdam is vitaal, leefbaar en duurzaam ..... 13
8.2.1 Hoe hebben we het maatschappelijk effect bereikt? ..... 13
8.2.2 Wat hebben we ervoor gedaan? ..... 13
8.1.3 Wat heeft het gekost? ..... 15
8.2.4 Risico's ..... 17
8.6 Reserves en voorzieningen ..... 17
8.6.1 Reserves ..... 17
8.6.2 Voorzieningen ..... 17
**10 Facilitair en Bedrijven ..... 19**
10.4 Efficiënt en effectief uitvoeren van beheer, onderhoud en productontwikkelingstaken binnen de ruimtelijke sector ..... 19
10.4.1 Hoe hebben we het maatschappelijk effect bereikt? ..... 19
10.4.2 Wat hebben we ervoor gedaan? ..... 20
10.4.3 Wat heeft het gekost? ..... 23
10.4.4 Risico's ..... 24
10.5 Reserves en voorzieningen ..... 25
10.5.1 Reserves ..... 25
10.5.2 Voorzieningen ..... 26
**11 Stedelijke ontwikkeling ..... 27**
11.1 De metropoolregio Amsterdam groeit economisch sterk en duurzaam ..... 28
11.1.1 Hoe hebben we het maatschappelijk effect bereikt? ..... 28
11.1.2 Wat hebben we ervoor gedaan? ..... 30
11.1.3 Wat heeft het gekost? ..... 35
11.2 Doelstelling: Amsterdam stabiliseert de CO2-uitstoot. In 2025 is de CO2-uitstoot met 40% verminderd ten opzichte van 1990 ..... 41
11.2.1 Hoe hebben we het maatschappelijk effect bereikt? ..... 41
11.2.2 Wat hebben we ervoor gedaan? ..... 41
11.2.3 Wat heeft het gekost? ..... 41
11.2.4 Risico's ..... 41
11.3 Aanpak leegstaande kantoren ..... 42
11.3.1 Hoe hebben we het maatschappelijk effect bereikt? ..... 42
11.3.2 Wat hebben we ervoor gedaan? ..... 42
11.3.3 Wat heeft het gekost? ..... 43
11.4 De hoeveelheid broedplaatsen groeit ..... 46
11.4.1 Hoe hebben we het maatschappelijk effect bereikt? ..... 46
11.4.2 Wat hebben we ervoor gedaan? ..... 46
11.4.3 Wat heeft het gekost? ..... 46
11.4.4 Risico's ..... 46

11.5 Bevorderen van de toegankelijkheid en doorstroming op de Amsterdamse woningmarkt . 47
11.5.1 Hoe hebben we het maatschappelijk effect bereikt? ... 47
11.5.2 Wat hebben we ervoor gedaan? ... 47
11.5.3 Wat heeft het gekost? ... 49
11.5.4 Risico's ... 51
11.10.1 Hoe hebben we het maatschappelijk effect bereikt? ... 52
11.10.2 Wat hebben we ervoor gedaan? ... 52
11.10.3 Wat heeft het gekost? ... 53
11.10.4 Risico's Niet van toepassing ... 54
11.11 Reserves en voorzieningen ... 54
11.11.1 Reserves ... 54
**11.3 ... 54**
11.11.2 Voorzieningen ... 56
**12 Vereveningsfonds ... 57**
12.1 De verbeterde vermogenspositie van het vereveningsfonds ... 59
12.2. Benodigd weerstandsvermogen en geprognosticeerde ontwikkeling vermogenspositie vereveningsfonds tot en met ultimo 2016 ... 63
12.3 Kerncijfers van het Vereveningsfonds ... 67
12.3.1 Onderhanden Werk Grondexploitaties bij OGA ... 67
12.3.2. Reserves en Voorzieningen Vereveningsfonds ... 68
**13 Stimuleringsfonds Volkshuisvesting ... 72**
**14 Algemene dekkingsmiddelen ... 76**
14.4 Erfpacht ... 76
14.4.1 Hoe hebben we het maatschappelijk effect bereikt? ... 76
14.4.2 Wat hebben we ervoor gedaan? ... 77
Erfpacht: Wat heeft het gekost? ... 78
14.5 Apparaatskosten ... 81
14.7.3 Bijzondere lasten OGA ... 83
14.8 Reserves en voorzieningen ... 84
14.8.1 Af te wikkelen reserves ... 84
14.8.2 Te handhaven reserves ... 84
14.8.3 Nieuwe reserves ... 84
14.8.4 Te handhaven voorzieningen ... 84
14.8.5 Investeringen ... 84
14.8.6 Risico's ... 84
**Deel 2: Bijdrage aan de verplichte paragrafen ... 85**
**1. Verplichte paragrafen ... 87**
**1.1 Risicoparagraaf ... 87**
**1.2 Onderhoud kapitaalgoederen ... 90**
**1.3 Verbonden partijen ... 91**
**1.4 Bedrijfsvoering ... 92**
1.4.1 Inleiding ... 92
1.4.2. Constateringen ACAM en verbeteracties als gevolg daarvan ... 92
1.4.3 Lopende verbeterprojecten ... 93
1.4.4 Informatie en communicatietechnologie ... 94
1.4.5 Ontwikkelingen op het gebied van financieel beheer ... 94
1.4.6 Ontwikkelingen in de formatie ... 94
1.4.7 Uitvoering motie directies naar de werkvloer ... 97
**1.5 Gemeentelijk grondbeleid ... 98**
**1.6 Duurzaamheid ... 99**
**Deel 3 Financieel gedeelte jaarrekening ... 101**
**3.1a Kerncijfers reguliere dienst ... 103**

**3.1b Kerncijfers facilitair bedrijf ... 104**
**3.2 Overzicht van baten en lasten ... 105**
**3.3 Balans ... 109**
3.3.1 Balanswaardering ... 111
3.3.2 Balanstoelichting ... 115
**3.4 Bruto verloop vaste activa ... 120**
**3.5 Reserves en voorzieningen – hoofdlijnen ... 121**
**3.6 Reserves en voorzieningen – bruto verloop ... 123**
**3.8 Specificatie balanspost rekening-courant met de gemeente ... 125**
**3.9 Kredieten ... 127**
**3.10 Bruto verloop balanspost kapitaalschuld aan de gemeente ... 129**
**3.11 Niet uit de balans blijkende verplichtingen ... 130**
**3.12 Inkoop en (Europese) aanbestedingen. Opdrachten, contracten en trajecten ... 131**
**3.13 Verantwoording gemeentelijke subsidieverlening ... 132**
**3.14: Specifieke uitkeringen en Europese subsidies ... 133**
**3.15: Openbaarmaking topinkomens en vertrekregelingen ... 134**
**3.16 Resterende risico's als onderbouwing van de Algemene Risico Reserve (ARR) ... 135**
**3.17: Kengetallen P&O en apparaatskosten ... 136**
**3.18 Leges en contributies ... 138**
**3.19 Nog te ontvangen doeluitkeringen van Europese en Nederlandse overheidslichamen ... 139**
**3.20 Leningen en garanties ... 140**
**3.22 ISV ... 143**
**3.23 SISA ... 145**

# Deel 1: Beleidsmatige verantwoording

# Overzicht OGA-producten per (sub) programma

| Programma | Sub-programma | Doelstelling | Product |
|---|---|---|---|
| Openbare ruimte, groen, sport en recreatie | Openbare ruimte | 6.2 De openbare ruimte is kwalitatief hoogwaardig en homogeen ingericht en voor alle Amsterdammers toegankelijk | Beheer en onderhoud van gebieden in Westpoort |
| Milieu en water | Milieu | 8.2 Amsterdam is vitaal, leefbaar en duurzaam | Bodemsanering, Grondbanken en Nazorg |
| Facilitair en bedrijven | Ruimtelijk gerichte ondersteuning | 10.4 Efficiënt en effectief uitvoeren van beheer, onderhoud en productontwikkelingstaken binnen de ruimtelijke sector | - Huisvesting gemeentelijke organisatie<br>- Advies en beheer gemeentelijk vastgoed<br>- Opdrachtnemer gebiedsontwikkeling<br>- Herstructurering Food Center |
| Stedelijke ontwikkeling | Ruimtelijke ontwikkelingen | 11.1 De metropoolregio Amsterdam groeit economisch sterk en duurzaam | - Toetsing, monitoring en Fondsbeheer<br>- Grondprijsbeleid<br>- Vastgoedadvisering<br>- Opdrachtgever gebiedsontwikkeling grootstedelijke projecten en werkgebieden<br>- Bestuurlijk Jaarplan<br>- Regie productie<br>- Gronduitgifte |
| | | 11.2 Amsterdam stabiliseert de CO2-uitstoot. In 2025 is de CO2-uitstoot met 40% verminderd ten opzichte van 1990 | Klimaatneutraal bouwen |
| | | 11.3<br>Aanpak leegstaande kantoren | - Regie productie (kantorenloods)<br>- Zelfbouw |
| | | 11.4<br>Aantal broedplaatsen groeit | Realiseren en behouden van ateliers en (woon-) werkruimtes voor kunstenaars en broedplaatsgroepen |
| | | 11.5 Bevorderen van de toegankelijkheid en doorstroming op de Amsterdamse woningmarkt | Regie productie (studentenhuisvesting) |
| | Stedelijke Vernieuwing | 11.10 Realiseren van plannen voor de stedelijke vernieuwing | - Stimuleringsfonds<br>- Marine Etablissement |
| Algemene dekkingsmiddelen | | N.v.t. | - Erfpacht<br>- Apparaatskosten |

# 6 Openbare ruimte, groen, sport en recreatie

## Maatschappelijk effect

De openbare ruimte en groengebieden in en rond Amsterdam zijn goed bereikbaar en aantrekkelijk. Mede daarom willen mensen in onze stad wonen, werken en recreëren. Amsterdammers blijven gezond door sporten en bewegen.

## Kerncijfers

| *Bedragen x 1 miljoen* | Rekening 2012 | B13 1-e wijz. | B13 na 8-mnds | Rekening 2013 | Versch. Rek/B13 na 8mnds |
|---|---|---|---|---|---|
| **Lasten per doelstelling** | | | | | |
| 2 De openbare ruimte is kwalitatief hoogwaardig en homogeen ingericht en voor alle Amsterdammers toegankelijk | 0,0 | 0,0 | 3,7 | 3,6 | -0,1 |
| **Totaal lasten** | **0,0** | **0,0** | **3,7** | **3,6** | **-0,1** |
| **Baten per doelstelling** | | | | | |
| 2 De openbare ruimte is kwalitatief hoogwaardig en homogeen ingericht en voor alle Amsterdammers toegankelijk | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| **Totaal baten** | **0,0** | **0,0** | **0,0** | **0,0** | **0,0** |
| **Saldo van baten en lasten (+ = positief / - = negatief)** | **0,0** | **0,0** | **3,7** | **3,6** | **-0,1** |
| Dotaties | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Onttrekkingen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| **Resultaat na bestemming** | **0,0** | **0,0** | **3,7** | **3,6** | **-0,1** |

## Ontwikkelingen en beleidskaders

Niet van toepassing

## 6.2 De openbare ruimte is kwalitatief hoogwaardig en homogeen ingericht en voor alle Amsterdammers toegankelijk

### 6.2.2 Wat hebben we ervoor gedaan?

In 2013 is het beheer en onderhoud van gebieden in Westpoort middels een overeenkomst door OGA overgedragen aan Haven Amsterdam NV. In deze overeenkomst, tussen de gemeente en Haven Amsterdam NV, zijn circa 20 kwaliteitscriteria opgenomen. De kwaliteitsindicatoren schoon, heel en veilig zijn vertaald naar te behalen kwaliteitsniveaus voor het gebied, die per kwartaal worden gemonitord. De beheer en onderhoudswerkzaamheden zijn in 2013 conform de kwalitatieve afspraken gerealiseerd en ook binnen de beschikbare middelen.

### 6.2.3 Wat heeft het gekost?

| *Bedragen x 1 miljoen* | Rekening 2012 | B13 1-e wijz. | B13 na 8-mnds | Rekening 2013 | Versch. Rek/B13 na 8mnds |
|---|---|---|---|---|---|
| Lasten | 0,0 | 0,0 | 3,7 | 3,6 | -0,1 |
| Baten | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| **Saldo van baten en lasten** | **0,0** | **0,0** | **3,7** | **3,6** | **-0,1** |
| Dotaties aan reserves | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Onttrekkingen aan reserves | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| ***Mutaties reserves*** | **0,0** | **0,0** | **0,0** | **0,0** | **0,0** |
| **Resultaat na bestemming** | **0,0** | **0,0** | **3,7** | **3,6** | **-0,1** |

## Algemene toelichting

In 2013 is € 3,6 miljoen besteed aan het dagelijks beheer en groot onderhoud van de openbare ruimte in het gebied Sloterdijken. De werkzaamheden betreffen ondermeer: onderhoud groen en wegen, vegen, afvalinzameling en (fiets)wrakken verwijderen.

### Mutaties
Niet van toepassing

### Prioriteiten 2013
Niet van toepassing

### Toelichting prioriteiten en posterioriteiten
Niet van toepassing

### Investeringen
Niet van toepassing

### 6.2.4 Risico's
Niet van toepassing

## 6.5 Reserves en voorzieningen

### 6.5.1 Reserves
Niet van toepassing

### 6.5.2 Voorzieningen
Niet van toepassing

# 8 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 producten binnen het programma Milieu zijn; Bodemsanering, Grondbanken en Nazorg.

## Kerncijfers

| *Bedragen x 1 miljoen* | Rekening 2012 | B13 1-e wijz. | B13 na 8-mnds | Rekening 2013 | Versch. Rek/B13 na 8mnds |
|---|---|---|---|---|---|
| **Lasten per doelstelling** | | | | | |
| 2. Amsterdam is vitaal, leefbaar en duurzaam | 8,7 | 13,8 | 34,2 | 30,2 | -3,9 |
| **Totaal lasten** | **8,7** | **13,8** | **34,2** | **30,2** | **-3,9** |
| **Baten per doelstelling** | | | | | |
| 2. Amsterdam is vitaal, leefbaar en duurzaam | 8,7 | 5,6 | 2,2 | 3,1 | 0,9 |
| **Totaal baten** | **8,7** | **5,6** | **2,2** | **3,1** | **0,9** |
| **Saldo van baten en lasten (+ = positief / - = negatief)** | **0,0** | **8,2** | **32,0** | **27,2** | **-4,8** |
| Dotaties | 0,0 | 0,0 | 12,4 | 12,9 | 0,4 |
| Onttrekkingen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -0,0 |
| **Resultaat na bestemming** | **0,0** | **8,2** | **44,4** | **40,0** | **-4,4** |

## 8.2 Amsterdam is vitaal, leefbaar en duurzaam

De doelstelling is: Amsterdam saneert gebiedspecifiek en functiegericht. Daarnaast wordt ook aandacht gegeven aan het meten van de voortgang en de nazorg van bodemsaneringlocaties.

### 8.2.1 Hoe hebben we het maatschappelijk effect bereikt?

#### Bijdrage aan bestuurlijke doelstelling

De activiteiten hebben betrekking op de levering van schone bouwrijpe grond ten behoeve van grondexploitaties. Door de exploitatie van 2 gronddepots wordt bewerkstelligd dat vervuilde grond wordt gereinigd en schone grond op een doelmatige wijze wordt hergebruikt binnen de grondexploitaties.
Door beheer- en nazorgactiviteiten, o.a. bij de Diemeerzeedijk - een voormalige stortplaats waar veel chemisch afval is gestort - is verspreiding van verontreinigingen naar het grondwater en oppervlaktewater voorkomen. Andere activiteiten hebben betrekking op de sanering en nazorg van voormalige gasfabrieken en overige vervuilde locaties.

### 8.2.2 Wat hebben we ervoor gedaan?

Bodemsanering (bodemcoördinatie)
Bodemcoördinatie omvat de financiering, toetsing en advisering van bodemsaneringsactiviteiten. De financiële ruimte wordt vastgelegd voor de uitvoering van saneringsprojecten. Voor de concrete uitvoering van bodemsaneringsactiviteiten worden machtigingen binnen de gemeentelijke organisatie afgegeven. De kosten van bodemsaneringswerkzaamheden worden ten laste van de voorziening Bodemsanering of de ISV-middelen gebracht.

In 2013 is in totaal voor een bedrag van € 3,5 miljoen aan machtigingen verstrekt, waarvan € 3,35 miljoen ten laste van het Investeringsfonds Stedelijke Vernieuwing (ISV) en € 0,2 miljoen ten laste van de Stelpost Bodemsanering (een voorziening binnen het Vereveningsfonds). Onderstaand overzicht presenteert de machtigingen per project.

| Machtigingen bodemsanering in het kader van het ISV | bedragen x € 1 milioen |
|---|---|
| De Banne IJdoornlaan/Bezaanjachtplein | € 0,02 |
| CAN Elzenhagesingel fase I IJdoornln halte NZL | € 0,01 |
| Rhijnspoorgebouw / Amstelcampus | € 0,00 |
| Kolenkitbuurt (Ringspoorzone / Zuidelijk Veld) | € 0,00 |
| De Banne Schepenlaan / Het breed 2 | € 0,01 |
| Jachthaven Olympia SD Zuid | € 0,15 |
| Havenstraatterrein Stadsdeel Zuid | € 0,02 |
| Amsterdam-Oost Hoofdcoordinatie V&G | € 0,01 |
| Ottho Helderingstraat Noord | € 0,03 |
| Breed 2 Banne Schepenlaan SD Noord | € 0,05 |
| Wieringenwaard SD Noord | € 0,00 |
| De Bongerd, Oeverzone fase I | € 0,02 |
| Verwerking locatie Carolina MacGillavrylaan | € 0,03 |
| Verwerking locatie Kamerlingh Onneslaan Casa 400 | € 0,04 |
| Verwerking locatie Hoogheemraadweg De Punt Noord | € 0,01 |
| IJdoornlaan / Bazaanjachtplein De Banne | € 0,03 |
| Zeeburgia Middenmeer kruislaan 244 | € 0,11 |
| Project Elandstraat 44-101 | € 0,07 |
| Voormalig archiefterrein stadsdeel Zuid | € 0,13 |
| Locatie carolina MacGillavrylaan pr. spoorkavel | € 0,01 |
| De Bongerd deelgebied 3 | € 2,58 |
| **TOTAAL** | **€ 3,35** |

| Machtigingen bodemsanering in het kader van de voorziening Bodemsanering (VEF) | bedragen x € 1 milioen |
|---|---|
| Kop Weespertrekvaart / Overamstel - deelgebied 4 | € 0,01 |
| Amstelkwartier 1e mfase ROC | € 0,02 |
| Sciencepark Oost | € 0,04 |
| Wenckebachweg 4 | € 0,01 |
| Hoofdcoordinatie V&G locatie ROC kavel | € 0,01 |
| IJdoornlaan eindhalte NZL Elzenhagesingel fase1 | € 0,04 |
| Meibergdreef / Snijdersweg RIVA-kavel maaiveldinr. | € 0,09 |
| **TOTAAL** | **€ 0,21** |

## Gronddepots

Het doel van de Gronddepots en de daaraan gerelateerde activiteiten is om besparingen te realiseren binnen de grondexploitaties (het zogenoemde ‘inverdieneffect’). Door het efficiënt coördineren van grondstromen binnen grondexploitaties wordt voorkomen dat grond ‘duur’ extern moet worden gekocht. Ook wordt voorkomen dat de afvoer van vrijkomende grond extra geld kost, wanneer het op de markt moet worden afgezet. Door vrijkomende grond uit het ene project toe te passen in een ander project worden kostenbesparingen gerealiseerd. Via de gronddepots is 185.768 ton grond afgezet dat is hergebruikt in projecten. De totale lasten van gronddepots en -coördinatie in 2013 bedragen € 0,46 miljoen. De berekende kostenbesparingen op grondleveringen en –afvoer bedragen € 1,4 miljoen. Per saldo is door het efficiënt coördineren van grondstromen circa € 1 miljoen bespaard binnen grondexploitaties waardoor de doelstelling is gerealiseerd.

In onderstaande tabel wordt weergegeven welke besparingen op grondstromen zijn gerealiseerd.

| Gegevens leverend project | | Gegevens ontvangend project | | Hoeveelheid | | | Besparing | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Naam project | | Naam project | | m³ | ton | Besparing op afvoer(ton) | Besparing op aankoop(m3) | Saldo besparing |
| **DIRECT HERGEBRUIK GROND** | | | | | | | | |
| Amstelkwartier, fase 1 blok | Projectbureau Oost | Tuinen van West | SD Nieuw West | 3.500 | 5.250 | € 23.625 | € 3.500 | € 27.125 |
| P-Bus, Holterbergweg | Projectbureau Oost | Tuinen van West | SD Nieuw West | 8.880 | 13.320 | € 59.940 | € 8.880 | € 68.820 |
| Paulus Potterstraat | SD Nieuw West | Tuinen van West | SD Nieuw West | 975 | 1.463 | € 6.581 | € 975 | € 7.556 |
| Jan Smitstraat | SD Nieuw West | Tuinen van West | SD Nieuw West | 100 | 150 | € 675 | € 100 | € 775 |
| Hullenbergweg 2 | Projectbureau Oost | Tuinen van West | SD Nieuw West | 88 | 132 | € 594 | € 88 | € 682 |
| Watergang Holterbergweg | Projectbureau Oost | Tuinen van West | SD Nieuw West | 6.000 | 9.000 | € 40.500 | € 6.000 | € 46.500 |
| Pampuslaan (IJburg) | Projectbureau Oost | Houthavens | Projectb. Houthaven | 10.500 | 15.750 | € 70.875 | € 105.000 | € 175.875 |
| Westerdoksdijk | OGA | Bongerd | SD Noord | 250 | 375 | € 1.688 | € 2.500 | € 4.188 |
| Osdorperweg (t.h.v. Osdorperweg 222) | SD Nieuw West | leeflaag Osdorperweg De Punt | SD Nieuw West | 400 | 600 | € 2.700 | € 4.000 | € 6.700 |
| Eendrachtsparkbuurt | SD Nieuw West | Sciencepark Oost, kavel 18 en 19 | Projectbureau Oost | 3.261 | 4.892 | € 22.012 | € 32.610 | € 54.622 |
| Kon. Wilhelminaplein | SD Nieuw West | Tuinen van West | SD Nieuw West | 4.500 | 6.750 | € 30.375 | € 4.500 | € 34.875 |
| Middenmeer Noord | Projectbureau Oost | Amstelkwartier | Projectbureau Oost | 400 | 600 | € 2.700 | € 4.000 | € 6.700 |
| Joan Muyskenweg | Projectbureau Oost | Sciencepark Oost, kavel 18 en 19 | Projectbureau Oost | 580 | 870 | € 3.915 | € 5.800 | € 9.715 |
| Gaasterlandpad, waterpartij synagoge | Dienst Zuidas | Sciencepark Oost, kavel 18 en 19 | Projectbureau Oost | 1.200 | 1.800 | € 8.100 | € 12.000 | € 20.100 |
| | | | | 40.634 | 60.951 | € 274.280 | € 189.953 | € 464.233 |
| **INDIRECT HERGEBRUIK VIA GRONDDEPOTS** | | | | | | | | |
| | | Depot TOP/Noodstort | | 6.988 | 10.482 | | € 183.435 | € 183.435 |
| | | Depot Noorderijplas | | 116.857 | 175.286 | | € 759.573 | € 759.573 |
| | | | | | | | € 943.008 | € 943.008 |
| | | | | | | **Totaal besparing** | | **€ 1.407.240** |

De totale lasten van gronddepots en -coördinatie in 2013 bedragen € 0,46 miljoen. De berekende kostenbesparingen op grondleveringen en –afvoer bedragen € 1,4 miljoen. Per saldo is door het efficiënt coördineren van grondstromen circa € 1 miljoen bespaard binnen grondexploitaties.

## Nazorg

*Nazorg / Diemerzeedijk:*

In 2013 heeft het project Optimalisering, gericht op het onder controle krijgen van de grondwaterproblematiek op die locatie, zichtbaar resultaat opgeleverd. In 2013 heeft een herinvestering plaatsgevonden van de 10 tot 15 jaar oude pompsystemen voor een bedrag van € 1,2 miljoen waardoor is gewaarborgd dat het de komende 10 jaar naar weer naar behoren functioneert.

In 2013 is 104.471 m3 vervuild grondwater afgevoerd hetgeen tot een gemiddelde grondwaterpeilverlaging van 0,8 meter heeft geleid. Hiermee is het risico op verspreiding van verontreiniging geminimaliseerd.
Er is fundamenteel onderzoek uitgevoerd naar de oorsprong van de grondwaterproblematiek en naar de mogelijkheden van waterzuivering. De resultaten van dit onderzoek worden in 2014 verwerkt in een aanpak die moet leiden tot een duurzamer beheer in de toekomst.

*Nazorg / Volgermeerpolder*
De bodemsanering van deze grote locatie bevindt zich tot 2015 in de inregelfase. De activiteiten verlopen volgens plan.

*Nazorg / Gasfabriekenprogramma:*
De sanering van de gasfabrieksterreinen is in hoge mate gekoppeld aan en afhankelijk van ontwikkelingen op ruimtelijke gebied. Zo is specifiek de vrijwel afgeronde sanering van de Oostergasfabriek gekoppeld aan het project Oostpoort en wordt de sanering van de Zuidergasfabriek geïntegreerd aangepakt bij de ontwikkeling van het Amstelkwartier. In algemene zin geldt dat de huidige stagnatie in de ruimtelijke sector ertoe leidt dat er weinig nieuwe bodemsaneringen worden opgepakt, en wat wordt opgepakt voornamelijk van kleinschalige omvang is.

Gasfabrieken: Bij de gasfabrieken zijn er hoofdzakelijk kleinschalige kosten gemaakt die betrekking hebben op monitoring. Milieuhygiënische projecten en kleine nazorg: aan een 5-tal milieuhygiënische projecten en 10 “kleine” nazorgprojecten werd in totaal € 0,12 miljoen besteed. Inregelfase Volgermeerpolder: de uitgaven beliepen in 2013 € 0,7 miljoen. Dit had onder meer betrekking op de monitoring van de grondwaterverspreiding, grondwaterkwaliteit en zettingen.

*Nazorg / Sanering waterbodems gasfabrieken*
In het kader van dit programma, dat geheel door het Rijk wordt gefinancierd, is als gevolg van vervuild slib, de complexe waterbodemsanering van de Haarlemmervaart door Waternet voltooid. De sanering van waterbodems rondom de voormalige Zuidergasfabriek die aanvankelijk in het najaar van 2013 zou beginnen, is met een jaar uitgesteld tot september 2014. De waterbodemsaneringen zijn vanwege potentiële milieu-overlast (stankhinder) niet in de zomermaanden uitgevoerd. Voorbereiding en uitvoering worden door Waternet ter hand genomen.

### 8.2.3 Wat heeft het gekost?

Algemeen
Binnen Milieu zijn de activiteiten te onderscheiden in grondexploitatie gerelateerde bodemsaneringen en niet-grondexploitatie gerelateerde activiteiten. De activiteiten die gerelateerd zijn aan grondexploitaties hebben betrekking op:

- Gronddepots;
- Bodemsanering.

Het saldo van deze activiteiten (met inbegrip van een dotatie aan de voorziening Bodemsanering Grex) wordt gedekt door een onttrekking uit het Vereveningsfonds in het Programma Stedelijke Ontwikkeling en het ISV, waardoor het financiële effect van deze activiteiten op de Algemene Dienst nul is

De activiteiten die niet zijn gerelateerd aan grondexploitaties zijn:

- Nazorg en beheer Diemerzeedijk;
- Nazorg en bodemsanering gasfabrieken.

De begroting van deze 2 activiteiten is tot stand gekomen op basis van de afspraak met het Rijk dat de gemeente en Rijk gezamenlijk een gelijk bedrag uittrekken voor de bekostiging. Hierbij is uitgegaan van een meerjarig uitvoeringsplan van grootschalige saneringen tot en met 2020. Het is de intentie van het Rijk om deze structurele bijdragen te vervangen door een eenmalige afkoopsom. Voor de eeuwigdurende nazorg aan de Diemerzeedijk heeft het Rijk inmiddels een bedrag van € 10,3 miljoen als afkoopsom beschikbaar gesteld[1] Na goedkeuring van de Raad, zal dit bedrag worden toegevoegd aan de reserve Diemerzeedijk. Met de rentebaten uit deze reserve kunnen in principe de structurele kosten voor de nazorg- en beheerswerkzaamheden aan de Diemerzeedijk worden gedekt.

[1] (zie decentralisatie-uitkering Bodemsanering in de decembercirculaire 2013 Gemeentefonds)

Doelstelling 8.2: Amsterdam is vitaal, leefbaar en duurzaam

| *Bedragen x 1 miljoen* | Rekening 2012 | B13 1-e wijz. | B13 na 8-mnds | Rekening 2013 | Versch. Rek/B13 na 8mnds |
|---|---|---|---|---|---|
| Lasten | 8,7 | 13,8 | 34,2 | 30,2 | -3,9 |
| Baten | 8,7 | 5,6 | 2,2 | 3,1 | 0,9 |
| **Saldo van baten en lasten** | **0,0** | **8,2** | **32,0** | **27,1** | **-4,8** |
| Dotaties aan reserves | 0,0 | 0,0 | 12,4 | 12,9 | 0,4 |
| Onttrekkingen aan reserves | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -0,0 | -0,0 |
| ***Mutaties reserves*** | **0,0** | **-0,0** | **12,4** | **12,9** | **0,5** |
| **Resultaat na bestemming** | **0,0** | **8,2** | **44,4** | **40,0** | **-4,4** |

## Algemene toelichting

Met ingang van 2013 zijn de nazorg- en beheersactiviteiten bodemsanering, van de inmiddels opgeheven Dienst Milieu- en Bouwtoezicht, overgedragen aan het OGA. In verband hiermee zijn met ingang van 2013 ook de begrotingsmiddelen voor het beheer Diemerzeedijk en de nazorg gasfabrieken overgeheveld naar het OGA. Tevens zijn balansposten van reserves en voorzieningen voor Bodemsaneringen en Nazorg Diemerzeedijk overgeheveld. Hierdoor is in bovenstaande tabel een bedrag van € 32 miljoen verwerkt (€ 19,6 miljoen bij de lasten en € 12,4 miljoen bij mutaties reserves). In 2013 is hierdoor sprake van een incidenteel lager resultaat van € 32 miljoen. Deze last valt evenwel op gemeentebreed niveau weg tegen een bate van € 32 miljoen in de jaarrekening 2013 van de Dienst Milieu- en Bouwtoezicht.

| Overgehevelde posten DMB | bedrag x € 1 miljoen |
|---|---|
| Reserve Diemerzeedijk | 12,4 |
| Voorziening Bodemsaneringen | 15,4 |
| Vooruit ontvangen subsidies | 4,2 |
| *Totaal* | 32 |

8-maandsrapportage naar jaarrekening 2013

Het resultaat Milieu is € 4,4 miljoen lager uitgevallen als gevolg van de volgende begrotingsafwijkingen.

De lasten zijn € 3,9 miljoen lager uitgevallen als gevolg van een minder uitgaven voor Bodemsanering voor een bedrag van € 3,2 miljoen. Dit komt omdat er in 2013 relatief weinig aanvragen voor Bodemsaneringen zijn ontvangen als gevolg van stagnaties in grondexploitatieplannen. De overige machtigingen die wel zijn verstrekt in 2013 kunnen ten laste van ISV middelen worden gebracht en hebben daarom geen invloed op de rekeningcijfers. De overige lagere lasten van € 0,46 miljoen hebben betrekking op minder beheerlasten bij de Diemerzeedijk. De lagere lasten houden verband met de investeringen in een gewijzigde nazorg en beheerssystematiek van de grondwaterregulering in de Diemerzeedijk,

De hogere baten van € 0,9 miljoen zijn voor € 0,7 miljoen het gevolg van een hogere omzet bij de gronddepots. Dit is enerzijds het gevolg van meer grondbewegingen waaronder de ontvangst van vervuilde grond. De gronddepots zijn in 2013 winstgevend geëxploiteerd. Daarnaast zijn de baten hoger door een vrijval van € 0,2 miljoen in verband met de opheffing van de Voorziening ‘Vakmatig’.

In de begroting 2013 incl. 1e wijziging, is het saldo van Bodemsanering en Gronddepots € 0,- omdat hierin een dekking was begrepen vanuit het Vereveningsfonds. Met ingang van de 8 maandsbegroting is deze dekking niet meer in de begroting van het programma Milieu opgenomen.

Bij de Diemerzeedijk zijn er naast de reguliere uitgaven voor beheer en nazorg vervangingsinvesteringen gedaan ten behoeve van pompsystemen voor een bedrag van € 1,2 miljoen. Tot en met 2012 werden kleinere investeringen ten laste van de exploitatie gebracht en niet

geactiveerd. Met ingang van 2014 vormen kapitaallasten een onderdeel van de begroting van de Diemerzeedijk. Het niet bestede deel van € 0,4 miljoen is gedoteerd aan de Reserve Diemerzeedijk.

### Mutaties

Vastgestelde begroting naar 8-maandsbegroting

Er hebben diverse begrotingsmutaties in 2013 plaatsgevonden in de lasten en baten van dit programma die vooral het gevolg zijn van de overheveling van budgetten van het voormalige DMB naar het OGA voor een bedrag van € 40,7 miljoen. Daarnaast is in de actualisatie een dotatie opgenomen van € 3,5 miljoen ten behoeve van de voorziening Bodemsanering voor te verstrekken machtigingen in 2013. Tevens is de doorwerking van een Rijksbezuiniging van € 0,35 miljoen in de lasten verwerkt.

### Prioriteiten 2013

Niet van toepassing

### Toelichting prioriteiten en posterioriteiten 2013

Niet van toepassing

### Investeringen

Ten behoeve van de nazorg en beheerswerkzaamheden aan de Diemerzeedijk, is in 2013 voor een bedrag van € 1,2 miljoen geïnvesteerd. Deze investering betreft een vervangingsinvestering van de 10 tot 15 jaar oude pompsystemen met het daaraan gekoppelde meetsystemen. De afschrijvingstermijn van deze investering is 10 jaar.

## 8.2.4 Risico's

Niet van toepassing

## 8.6 Reserves en voorzieningen

## 8.6.1 Reserves

Reserve Diemerzeedijk

| Bedragen x 1 miljoen | | Nr. Doelstelling | Evaluatie | Stand ultimo 2012 | Gerealiseerde mutaties 2013 | | Stand ultimo 2013 | Begrote mutaties 2013 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| nr. | Reserves | | | | Dotatie | Onttrekking | | |
| 31034 | Reserve Diemerzeedijk | 8.2 | 2015 | 0,0 | 12,9 | 0,0 | 12,8 | 12,4 |
| Totaal reserves | | | | 0,0 | 12,9 | 0,0 | 12,8 | 12,4 |

Door de opheffing van de Dienst Milieu en Bouwtoezicht zijn nazorgtaken op het gebied van bodemsaneringen per 1-1-2013 overgedragen aan het OGA. Het doel van de reserve is om bij te dragen aan de jaarlijkse exploitatielasten terzake van de beheer- en nazorgtaken van de Diemerzeedijk. Deze bijdrage betreft een afkoopsom van het Rijk voor het eeuwigdurende onderhoud aan de Diemerzeedijk. Dit bedrag wordt – na goedkeuring van de Raad - toegevoegd aan de Reserve Diemerzeedijk. Het saldo van deze reserve kan dan als rentedragende financieringsreserve functioneren ten behoeve van de jaarlijkse exploitatielasten.

## 8.6.2 Voorzieningen

| Bedragen x € 1 miljoen | | Stand ultimo 2012 | Gerealiseerde mutaties 2013 | | Stand ultimo 2013 | Begrote mutaties 2013 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| nr. | Reserves | | Dotatie | Onttrekking | | |
| 72001 | Voorziening Vakmatig | 0,2 | 0,0 | 0,2 | 0,0 | 0,0 |
| 72003 | Voorziening Bodemsanering | 5,8 | 0,3 | 2,8 | 3,3 | 0,0 |
| 72009 | Voorziening Bodemsanering nazorg | 0,0 | 20,1 | 0,0 | 20,1 | 0,0 |
| Totaal reserves | | 6,0 | 20,5 | 3,0 | 23,5 | 0,0 |

*Voorziening "Vak Matig"*
Er was een restant saldo gereserveerd ten behoeve van een verbouwing. Vanwege de kleinschaligere fysieke exploitatie wordt dit bedrag niet meer aangewend en is het saldo vrijgevallen.

*Voorziening "Bodemsanering Grex"*
Het doel van deze voorziening is om de dekking van bodemsaneringskosten binnen grondexploitaties specifiek te alloceren en mogelijk te maken. In 2013 is voor een bedrag van € 2,8 miljoen als aanwending geboekt. Dit betreft de werkelijke kosten van in 2013 en voorgaande jaren verstrekte machtigingen voor het doen van uitgaven op het gebied van bodemsanering. In 2013 heeft een opschoning plaatsgevonden van machtigingen over de jaren 2005 tot en met 2010. Hierdoor bedraagt het huidige saldo van actieve machtigingen € 3,3 miljoen. Op basis hiervan is een bedrag van € € 0,3 miljoen gedoteerd aan de voorziening. Oorspronkelijk was een dotatie begroot van € 3,5 miljoen.

*Voorziening "Bodemsanering Nazorg"*
Door de opheffing van de Dienst Milieu en Bouwtoezicht zijn nazorgtaken op het gebied van bodemsaneringen per 1-1-2013 overgedragen aan het OGA. Hierdoor is een saldo van de gelijknamige voorziening van € 15,4 miljoen overgeheveld naar de balans van het OGA. Daarnaast is een bedrag € 4,7 miljoen gedoteerd aan deze voorziening. Dit laatstgenoemde bedrag betreft het niet uitgegeven deel van het geraamde budget voor 2013.

# 10 Facilitair en Bedrijven

## Maatschappelijk effect

Het bestuur streeft naar een duurzame en dynamische ontwikkeling van de metropool Amsterdam, zowel in economisch ruimtelijke zin als in sociaal maatschappelijke zin. Binnen dit programma Facilitair en Bedrijven gaat het om het leveren van diensten en goederen die de realisatie van maatschappelijke effecten op andere programma's ondersteunt.
Binnen het gemeentebrede programma Facilitair en Bedrijven is een aantal OGA-producten opgenomen die helpen de doelstellingen binnen het programma Stedelijke Ontwikkeling te realiseren. Het gaat om de producten: Opdrachtnemer gebiedsontwikkeling, Advies en beheer gemeentelijk vastgoed, exploitatie van de Food Center-panden, de herstructurering Foodcenter en het beheer en ontwikkelen van de huisvesting van onderdelen van de gemeentelijke organisatie.

## Kerncijfers

| *Bedragen x 1 miljoen* | Rekening 2012 | B13 1-e wijz. | B13 na 8-mnds | Rekening 2013 | Versch. Rek/B13 na 8mnds |
|---|---|---|---|---|---|
| **Lasten per doelstelling** | | | | | |
| 4. Efficiënt en effectief uitvoeren van beheer, onderhoud en productontwikke-lingstaken binnen de ruimtelijke sector | 64,7 | 66,3 | 63,3 | 70,5 | 7,3 |
| **Totaal lasten** | **64,7** | **66,3** | **63,3** | **70,5** | **7,3** |
| **Baten per doelstelling** | | | | | |
| 4. Efficiënt en effectief uitvoeren van beheer, onderhoud en productontwikke-lingstaken binnen de ruimtelijke sector | 66,1 | 59,9 | 62,5 | 59,3 | -3,2 |
| **Totaal baten** | **66,1** | **59,9** | **62,5** | **59,3** | **-3,2** |
| **Saldo van baten en lasten (+ = positief / - = negatief)** | **-1,4** | **6,4** | **0,7** | **11,2** | **10,5** |
| Dotaties | 0,9 | 0,0 | 1,8 | 1,8 | -0,0 |
| Onttrekkingen | 1,3 | 0,0 | 0,0 | 7,0 | 7,0 |
| **Resultaat na bestemming** | **-1,8** | **6,4** | **2,5** | **6,1** | **3,5** |

## 10.4 Efficiënt en effectief uitvoeren van beheer, onderhoud en productontwikkelingstaken binnen de ruimtelijke sector

### Ontwikkelingen en beleidskaders

De teruglopende activiteiten in de ruimtelijke sector hebben de vraag naar specifieke gemeentelijke expertise doen teruglopen. Door het terugbrengen van de capaciteit is in 2013 geen sprake geweest van leegloop en is er steeds een goed gevulde opdrachtportefeuille geweest, die aansluit bij de beschikbare capaciteit.

### 10.4.1 Hoe hebben we het maatschappelijk effect bereikt?

Opdrachtnemer gebiedsontwikkeling

Door het beschikbaar stellen van projectleiding en deskundigheid op het gebied van uitgifte, grondexploitatie, planeconomie, vastgoeddeskundigheid, bouwkostendeskundigheid en juridische ondersteuning (planvorming grootstedelijke projecten) werken we aan het creëren van meerwaarde in de gebiedsontwikkeling.

Advies en beheer gemeentelijk vastgoed

Binnen Amsterdam is sprake van verschillende soorten vastgoed dat in eigendom is van de gemeente. Zo is de gemeente bijvoorbeeld eigenaar van kantoorpanden waarin verschillende gemeentelijke organisaties zijn gehuisvest. Daarnaast heeft de gemeente panden in eigendom voor andere functies, zoals cultuur, onderwijs, in tijdelijk eigendom, etc.

De taken op het gebied van gemeentelijk vastgoed hebben betrekking op: adviseren, bemiddelen en ondersteunen van gemeentelijke organisatieonderdelen in het kader van het verwerven (al dan niet via onteigening) en verkoop van onroerende zaken. Ook wordt geadviseerd bij de huisvesting van gemeentelijke organisatieonderdelen.

Herstructurering Foodcenter
Door de herstructurering van het Food Center Amsterdam (FCA) wordt een afgesloten bedrijventerrein omgevormd tot deels een openbaar stuk stad met woningen, een brede school en een Centrale Markthal. Deze opzet met foodgerichte activiteiten vormt een ontmoetingsplek tussen het nieuwe, compacte en duurzame FCA en de bewoners van de buurt, de stad en toeristen. Door de verplaatsing van de entree van het nieuwe FCA naar de Haarlemmerwegzijde wordt de Jan van Galenstraat ontlast waardoor de milieubelasting op die locatie omlaag gaat. Tevens wordt een bijdrage geleverd aan de woningproductie.

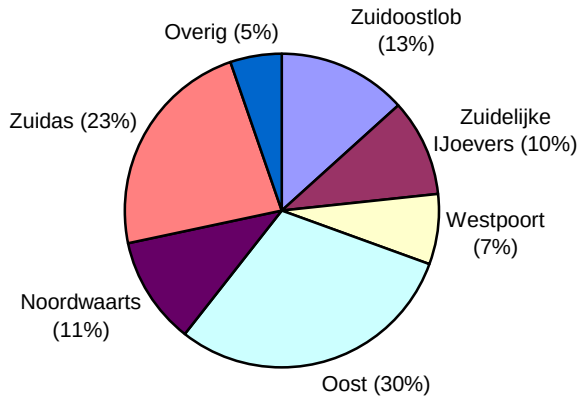
Huisvesting gemeentelijk organisatie
In 2013 is een strategische visie ontwikkeld op het operationeel beheer van de gemeentelijke kantoorpanden. De panden waar de diensten definitief worden gehuisvest (de “ijzeren kernvoorraad”) worden op basis van deze visie de komende jaren omgebouwd tot hoogwaardige, efficiënte flexkantoren voor zo’n 8.700 medewerkers van de centrale diensten. Het beheer wordt op een eenduidige en professionele manier uitgevoerd.
Bestuurlijk is in 2011 door de Raad besloten om vanaf 2015 jaarlijks structureel € 10,9 miljoen, oplopend naar € 16 miljoen in 2017, te bezuinigen op de huisvestingskosten van de diensten.

### 10.4.2 Wat hebben we ervoor gedaan?

Opdrachtnemer gebiedsontwikkeling (werken in opdracht)
Opdrachtnemer Gebiedsontwikkeling heeft als inhoudelijke doelstelling: stedelijke gebiedsontwikkeling verloopt uniform en binnen de vastgestelde beleidskaders.

De belangrijkste opdrachtgevers voor inhuur van capaciteit van het OGA waren de grootstedelijke projecten en de Zuidas. Hierbij is bij voorbeeld meegewerkt aan het Amstelbusinesspark, Ooster- en Westerdokseiland, Westpoort, Amstelkwartier, Overhoeks en diverse kavels op de Zuidas en het Zuidas dok. Daarnaast werden ook opdrachten verricht voor stadsdelen en diensten en in beperkte mate andere gemeenten.

In 2013 is ruim 60 FTE ingezet bij de projecten in de stad. De verdeling over de verschillende gebieden was als volgt:




Capaciteit is geleverd op het gebied van:
- projectleiding op strategisch en tactisch niveau;
- financiële en juridische expertise bij stedenbouwkundige projecten;
- het managen van grondproductie en de aanleg van openbare ruimte;
- het selecteren van marktpartijen bij de aanbesteding van werkzaamheden;
- financiële bewaking van de grondexploitatie.

Uitgangspunt bij de inzet van de hoogwaardige capaciteit in projecten is, dat er een heldere relatie bestaat tussen enerzijds geld, planning en programma in het project én anderzijds in combinatie met het gemeentelijke grondbeleid, de geldende gemeentelijke kaders en/of de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Hiermee wordt in de projecten een bijdrage geleverd aan de regierol die de gemeente Amsterdam op stedelijk en metropool niveau wenst te spelen. Ook wordt op deze wijze kennis opgebouwd en behouden voor de stad.

Advies en beheer gemeentelijk vastgoed
Met het product advies en beheer gemeentelijk vastgoed wordt waarde gecreëerd voor de stad Amsterdam met de volgende activiteiten:

*Makelaardij en Advies inzake gemeentelijk vastgoed*
De gemeente beschikt over eigen makelaars die in opdracht van het bestuur optimale resultaten behalen door advisering en makelaardij voor het gemeentelijk vastgoed voor o.a. het coalitieproject 1012, de stadsdelen en verschillende stedelijke diensten. Het betreft voornamelijk waarderen en taxeren van vastgoed, aan– en verkoop van vastgoed (zoals de brandweerkazernes), huur, verhuur en beheer van gemeentelijk vastgoed, schadeloosstellingen in verband met gebiedsontwikkelingen en advies op vastgoed in bredere zin, over bijvoorbeeld woonschepen, waterpercelen en bedrijfsschepen. Het merendeel van de activiteiten wordt verricht als betaalde dienstverlening (op basis van uurtarief of courtage). De omzet in 2013 bedraagt ongeveer € 0,8 miljoen.

*Permanent beheer OGA en beheer panden Foodcenter*
Permanent beheer is gericht op het exploiteren van terreinen, panden en waterpercelen die niet betrokken zijn in (her)ontwikkelingsplannen. In 2013 betrof dit 90 objecten zoals het bedrijventerrein de Heining, Bornhout (Fietsdepot) en het voormalig hoofdkantoor van Omegam aan de Theemsweg. Het betreft hier veelal panden en terreinen die als gevolg van privatisering van gemeentelijke diensten in eigendom bij het OGA zijn ondergebracht en panden en terreinen die al langere tijd gemeentelijk eigendom zijn.
De panden op het Foodcenterterrein worden verhuurd aan bedrijven die gerelateerd zijn aan de activiteiten op het marktterrein en zullen, in het kader van de herontwikkeling, op enig moment overgaan naar een private exploitant van het nieuwe Foodcenter.
In 2013 was de omzet voor permanent beheer en Foodcenter gezamenlijk ruim € 7,2 miljoen.

*Tijdelijke exploitatie panden en terreinen grondexploitaties*
De tijdelijke exploitatie van panden en terreinen is gericht op het mogelijk maken van herontwikkeling, grondproductie en grondexploitatie. De inkomsten bestaan voornamelijk uit huren en pachten. De uitgaven hebben voornamelijk betrekking op gemeentelijke belastingen, onderhoud en bewaking. In 2013 was de omzet circa € 5,2 miljoen. Het resultaat van de tijdelijke exploitatie wordt toegevoegd aan de desbetreffende grondexploitatie.
Eind 2013 betrof dit ruim 100 objecten met bijvoorbeeld terreinen rond de Zuidas, de kop van Java en het terrein van de studentenhuisvesting bij de Wenckebachweg (Bijlmerbajes). Het aantal beheerde terreinen is licht gestegen ten opzichte van begin 2013. In 2013 zijn 12 objecten overgedragen van OGA aan Stadsdeel Oost omdat de grondexploitaties zijn afgesloten.

*Beheer ten behoeve van gemeentelijk diensten*
Beheer derden heeft betrekking op het beheer van panden in opdracht van andere gemeentelijke diensten en stadsdelen. In totaal was de omzet in 2013 ruim € 2 miljoen.
Het beheer van de gemeentelijk Cultuurgebouwen behelst het beheer van 15 panden, zoals de Waag, de Melkweg en de Hollandsche Schouwburg. Ook worden er nog enkele panden en terreinen beheerd voor Stadsdeel Zuid, de Dienst Noordzuidlijn, de Dienst Zuidas en enkele terreinen rond de Volgermeerpolder.

Herstructurering Food Center Amsterdam
De herstructurering van het FCA betreft het gebied Food Center Amsterdam, de te realiseren woningbouw, de restauratie van de Centrale Markhal en het beheer van het afgesloten deel van het FCA.
De integrale aanbesteding conform de procedure van de Concurrentie Gerichte Dialoog is in december 2013 afgerond met het besluit van het College van B&W om de opdracht definitief te

gunnen aan het consortium Ballast Nedam/VolkerWessels. Daarmee is ook de bij de gunning behorende juridische overeenkomst in werking getreden. De definitieve gunning is 6 maanden later dan voorzien gerealiseerd. Verklaring voor deze latere gunning ligt in het feit dat uw Vergadering en de deelraad West, na het in juli 2013 genomen collegebesluit over het voornemen tot gunning, de mogelijkheid wilde hebben om eventuele wensen en bedenkingen te uiten ten aanzien van het voorgenomen gunningbesluit (in plaats van het besluit alleen ter kennisname voorgelegd te krijgen). Daarnaast werd in deze fase bekend dat de regels ten aanzien van een aantal cruciale fiscale zaken fors door de fiscus zijn aangescherpt, met als gevolg dat de overeenkomst hierop diende te worden aangepast, voorafgaand aan de definitieve gunning. De uitgaven 2013, voornamelijk proceskosten, bedragen afgerond € 837.000.
Nu de herstructurering gegund is, ligt de verantwoordelijkheid voor de uitvoering volledig bij het consortium. De daarbij behorende organisatiestructuur wordt nu opgezet, waarbij de gemeente een rol op de achterhand heeft. De inzet vanuit de gemeente is na 2013 met name gericht op contractmanagement en deelname aan de overeengekomen en nog op te zetten overlegstructuur.

Noordelijke Ontsluiting
In 2013 is de Noordelijke Ontsluiting van het Food Center binnen het budget gerealiseerd. Door het realiseren van deze ontsluiting is de milieubelasting van de Jan van Galenstraat afgenomen. In 2013 is er bijna € 744.000 geïnvesteerd in de realisatie van de Noordelijke Ontsluiting.

Kermis Exploitanten Terrein (KET)
Van de oorspronkelijk 60 standplaatsen op het Kermis Exploitanten Terrein (KET) aan de Vredenhofweg zijn er ultimo 2013 nog 30 standplaatsen bezet. De bewoners van het KET hebben enerzijds de mogelijkheid te verhuizen naar een nieuwe locatie in Stadsdeel West, dan wel naar Stadsdeel Noord of anderzijds te opteren voor een schadevergoeding, gebaseerd op het desbetreffende Raadsbesluit (uit 2008). De planning van het nieuwe terrein in Noord heeft vertraging opgelopen door een andere locatiekeuze van het Dagelijks Bestuur Stadsdeel Noord waar het merendeel van de woonwagenbewoners naartoe kunnen verhuizen. Daarnaast hebben het bouwrijp maken en de te doorlopen procedures voor de nieuwe locaties meer tijd nodig. Met het consortium dat het FCA-terrein gaat herontwikkelen is contractueel overeengekomen dat het terrein uiterlijk 1 juli 2015 geheel vrij is en toegevoegd kan worden aan het nieuwe FCA-terrein. De gemaakte kosten bedragen in 2013 ruim € 765.000 en bestaan voornamelijk uit proceskosten, kosten voor verwervingen en kapitaallasten.

Huisvesting gemeentelijke organisatie
Sinds 2010 wordt gewerkt aan het optimaliseren van het gebruik van de gemeentelijke kantoorgebouwen. De panden worden hierbij verbouwd tot toekomstbestendige flexibele kantoorruimte voor onderdelen van de gemeente, waardoor uiteindelijk circa 65.000 $m^2$ kantoorruimte kan worden afgestoten. De activiteiten verlopen volgens planning.

Conform de planning is in dit jaar het pand aan de Weesperstraat 61-105 afgestoten. Daarnaast zijn de panden aan het Bijlmerplein 395 en de Flierbosdreef 2-12 vroegtijdig ontruimd. Er is getracht om het huurcontract te ontbinden. Dit is vooralsnog niet gelukt. Doordat de panden niet meer worden gebruikt zijn er wel lagere exploitatielasten.

In 2013 is een aantal panden (Jan van Galenstraat 323, Jodenbreestraat 25, Weesperplein 8 en Weesperstraat 430-432) heringericht als flexibele kantoorruimte. Met de optimalisatie van de panden aan de Stadstimmertuin 4-6 en de Herikerbergweg 290 is in 2013 een begin gemaakt. Voor het Stadhuis, Amstel 1 is een nieuwe businesscase is voorbereid op grond waarvan de huisvesting wordt geoptimaliseerd Het aantal werkplekken wordt substantieel uitgebreid, waardoor op andere plaatsen een aantal panden kan worden afgestoten.

Verschillende diensten zijn verhuisd naar hun (voorlopig) definitieve locatie. Onderstaand overzicht presenteert de verhuisbewegingen in 2013.

| organisatieonderdeel | wijziging in 2013 |
|---|---|
| DMB | van Cruquiusweg 5 naar Herikerbergweg 290 (tijdelijke locatie) |
| DICT | van Jodenbreestraat 25 naar Cruquiusweg 5 |
| DMO | van Weesperstraat 61-105 naar Jodenbreestraat 25 |

| | |
|---|---|
| EZ | van Weesperstraat 61-105 naar Jodenbreestraat 25 |
| DBGA | van Bijlmerplein 395 naar Herikerbergweg 290 |
| DWI | van Flierbosdreef 2-12 naar Stadsdeelkantoor Zuidoost |

Conform het Meerjaren Onderhoudsplan is groot onderhoud uitgevoerd aan de diverse kantoorpanden, waaronder duurzaamheidsmaatregelen aan de Jan van Galenstraat 323 en de Herikerbergweg 290 (modernisatie klimaatregeling) aan de Herikerbergweg 290 (vervangen verlichting). In het kader van veiligheid is gestart met aanbrengen van ontbrekend brandwerend materiaal en zijn dakveiligheidsvoorzieningen aangebracht. Ten behoeve van het vastgoedbeheer en de verbouwingen in de panden is gestart met standaardisatie van bouwtekeningen en de archivering hiervan.

### 10.4.3 Wat heeft het gekost?

| *Bedragen x 1 miljoen* | Rekening 2012 | B13 1-e wijz. | B13 na 8-mnds | Rekening 2013 | Versch. Rek/B13 na 8mnds |
|---|---|---|---|---|---|
| Lasten | 64,7 | 66,3 | 63,3 | 70,5 | 7,3 |
| Baten | 66,1 | 59,9 | 62,5 | 59,3 | -3,2 |
| **Saldo van baten en lasten** | **-1,4** | **6,4** | **0,7** | **11,2** | **10,5** |
| Dotaties aan reserves | 0,9 | 0,0 | 1,8 | 1,8 | -0,0 |
| Onttrekkingen aan reserves | 1,3 | 0,0 | 0,0 | 7,0 | 7,0 |
| ***Mutaties reserves*** | **-0,4** | **0,0** | **1,8** | **-5,2** | **-7,0** |
| **Resultaat na bestemming** | **-1,8** | **6,4** | **2,5** | **6,1** | **3,5** |

### Algemene toelichting

De lasten voor het onderdeel facilitair en bedrijven bestaan voornamelijk uit huuruitgaven (€ 16,8 miljoen), Kapitaallasten (€ 15,4 miljoen), personeelskosten ( € 10,8 miljoen), energiekosten ( € 2,4 miljoen en onderhoud ( € 3,5 miljoen). De baten bestaan voornamelijk uit huurinkomsten (€ 46 miljoen) en inkomsten uit het facilitair werken (€ 8,1 miljoen).
Per saldo (na reserves) is er een overschrijding van de begroting van € 3,5 miljoen verdeeld over € 0,3 miljoen voor Opdrachtnemer Gebiedsontwikkeling, € 1,1 voor het beheer gemeentelijk vastgoed en € 2,2 miljoen voor de gemeentelijke huisvesting.

### Mutaties

8-maandsrapportage naar jaarrekening 2013

*WIO*
De lasten voor het opdrachtnemer gebiedsontwikkeling (Werken in opdracht) zijn € 0,8 miljoen lager dan begroot. Met name de uitstroom van personeel heeft ertoe geleid dat er minder capaciteit is ingezet op dit onderdeel. In de 8 maandsrapportage waren de lasten om deze reden al verlaagd met € 1 miljoen. Door de gedaalde capaciteit zijn er ook minder uren ingezet voor het Werken in opdracht. Hierdoor is bijna € 1,1 miljoen minder inkomsten gegenereerd.

*Beheer gemeentelijk vastgoed*
De lagere lasten bij het vastgoedbeheer van € 1 miljoen zijn grotendeels veroorzaakt doordat de begrote afboeking van de boekwaarde (€ 0,9 miljoen) van zelfbouwpand Elisabeth Wolffstraat niet heeft plaatsgevonden omdat het pand nog niet verkocht is. Wel zijn er in 2013 hogere lasten voor onderhoud € 0,4 miljoen en gemeentelijke belastingen € 0,4 miljoen en energiekosten € 0,1 miljoen omdat de facturatie van deze kosten afwijkt van de begrotingsjaren. Daarnaast zijn er verschillende kleinere afwijkingen voor totaal € 0,5 miljoen onder andere door wijzigingen in de vastgoedportefeuille. De hogere lasten leiden tot lagere afdrachten voor de beheerde panden (Cultuurpanden voor DMO, Tijdelijke exploitatie voor GREXen en panden Noordzuid-lijn) van in totaal € 1,3 miljoen.

De lagere baten van € 2 miljoen zijn met name ontstaan doordat er geen verkoopopbrengst is gerealiseerd (begroot € 2 miljoen) voor het object Elisabeth Wolffstraat in 2013. Tevens doet zich hier een verlies voor in het exploitatieresultaat (per saldo € 0,5 miljoen) bij de panden die zijn

overgenomen van de voormalige Dienst Advies en Beheer en de voormalige Rokin Groep. Op deze structureel hogere beheerkosten wordt in de 4-maandsrapportage 2014 teruggekomen.
Als gevolg van afrekeningen uit voorgaande jaren is voor € 0,5 miljoen meer opbrengsten gerealiseerd dan begroot.

*Kermis Exploitanten Terrein (herstructurering Foodcenter)*
In 2013 zijn er ten behoeve van werkzaamheden aan het Kermis Exploitanten Terrein (KET) rond € 0,8 miljoen aan kosten gemaakt. Deze kosten betreffen: € 0,2 miljoen inzake verwerving van grond, € 0,3 miljoen in verband met proceskosten, € 0,2 miljoen aan kapitaallasten en € 0,1 miljoen ten behoeve van diverse kosten.

Tevens zijn op basis van het Besluit Begroting en Verantwoording de beschikbare kredieten Kermis Exploitatie Terrein ad € 4,2 miljoen en kredieten Centrale markthal ad € 2,0 miljoen (gezamenlijk € 6,2 miljoen tussentijds afgerekend met de bestemmingsreserve Herstructurering Foodcenter.

- <lasten ten opzichte van 8-maands>

De gerealiseerde lasten zijn € 7,3 miljoen hoger dan begroot.
Dit betreft:
- € 6,2 miljoen in verband met tussentijdse afrekening kredieten Kermis Exploitatie Terrein ad € 4,2 miljoen en kredieten Centrale markthal ad € 2,0 miljoen;
- € 0,8 miljoen kosten Kermis Exploitatie Terrein. Deze kosten betreffen: € 0,2 miljoen inzake verwerving van grond, € 0,3 miljoen in verband met proceskosten, € 0,2 miljoen aan kapitaallasten en 0,1 miljoen ten behoeve van diverse kosten;
- € 0,3 miljoen in verband met overige posten.

- <onttrekking ten opzichte van 8-maands>

Als gevolg van de hierboven gerealiseerde lasten is de werkelijke onttrekking van de bestemmingsreserve herstructurering Foodcenter € 7,0 miljoen hoger.

*Huisvesting gemeentelijke organisaties*
Het saldo voor het beheer van de gemeentelijke huisvesting bedraagt € 2,1 miljoen negatief. Hierin zijn de (niet bij het OGA maar centraal stedelijk begrote) frictielasten ter hoogte van € 3,2 miljoen opgenomen die zijn gemaakt ten behoeve van het afstoten van panden en verhuizen van diensten. De frictielasten zijn € 0,4 miljoen lager uitgevallen, door lagere kosten (€ 1,0 miljoen) die verband houden met de verhuizingen. Extra lasten zijn ontstaat door vroegtijdige afschrijvingen door het afstoten van het pand aan de Weesperstraat 61-105.

De reguliere exploitatielasten voor de gemeentelijke huisvesting zijn met € 1,1 miljoen onderschreden. De onderschrijding bestaat met name uit:
- € 0,6 miljoen lagere energie- en waterlasten. Deze onderschrijding wordt vooral veroorzaakt doordat de voorschotnota's van 2012 te hoog zijn geweest. De teruggaaf heeft in 2013 plaatsgehad en de voorschotnota's van 2013 zijn bijgesteld;
- € 0,5 miljoen lagere kapitaallasten. De lagere kapitaallasten worden veroorzaakt door een te hoge inschatting van de investeringen in 2012.

### Prioriteiten 2013
Niet van toepassing

### Toelichting prioriteiten en posterioriteiten
Niet van toepassing

### Investeringen
Niet van toepassing

## 10.4.4 Risico's
<u>Advies en beheer gemeentelijk vastgoed</u>
De belangrijkste risico's bij Advies en beheer gemeentelijk vastgoed zijn dat:

- de marktwaarde van objecten lager is dan de boekwaarde ervan; het mogelijke gevolg is dat bij verkoop afwaardering en dus een verlies optreedt;
- leegstand van gemeentelijke gebouwen met als gevolg huurderving en extra (bemiddelings)kosten om een huurder te vinden;
- de verkoopprijs van panden daalt en langere verkooptermijnen ontstaan als gevolg van de stagnerende markt. Inkomstenderving door waardedaling, en extra kosten om een pand verkoopbaar te maken zijn hiervan het gevolg.

De beheersing van bovenstaande risico's vindt plaats door objecten regelmatig te taxeren, door verhuurbare en verkoopbare objecten op de website te plaatsen en door het onderhouden van een netwerk.

Herstructurering Food Center Amsterdam (FCA)
Het belangrijkste risico voor de herstructurering van het FCA voor de Gemeente is dat de opdrachtnemer van de herstructurering gebruik maakt van de mogelijkheid om de Realisatie- en Exploitatieovereenkomst (REOK), die met de gunning in december 2013 in werking is getreden, tussentijds te beëindigen. Dat is mogelijk als de FCA-ondernemers in de periode van 12 tot 18 maanden na ondertekening onvoldoende medewerking verlenen aan de uitvoering van het winnende plan, of als een te betalen vergoeding aan het Abattoir - vanwege het beëindigen van het opstalrecht - zo hoog is dat de haalbaarheid van de businesscase van de opdrachtnemer niet meer geborgd kan worden. In dat geval komt de herstructurering niet van de grond en krijgt de Gemeente de verantwoordelijkheid voor het terrein terug.
De beheersing van dit risico is gericht op het controleren en mogelijk bijsturen van dit proces aan de hand van door de opdrachtnemer te leveren voortgangsrapportages, contact te onderhouden met de FCA-ondernemers en het blijvend gezamenlijk optrekken met alle betrokken partijen.

Huisvesting gemeentelijke organisatie
Als gevolg van de (snel veranderende) gemeentelijke huisvestingsbehoeften doen zich de volgende risico's voor:

- huidige ontwikkelingen binnen de gemeente tonen dat diensten sneller krimpen dan oorspronkelijk verwacht, waardoor de komende jaren een grotere leegstand optreedt dan voorzien met als gevolg inkomstenderving die als gevolg van onzekerheid over de gevolgen van de RVE-vorming en de onzekere situatie op de markt moeilijk te kwantificeren is;
- vertraging van verhuisbewegingen omdat het wijzigen, verhuizen en overzetten van ICT-omgevingen complex is, hierdoor kunnen andere geplande verhuizingen niet of pas later plaatsvinden;
- het niet meer benaderbaar van ICT-systemen na verhuizing waardoor problemen in de bedrijfsvoering optreden.

Beheersmaatregelen zijn: ontwikkelingen nauwgezet volgen, planning aanpassen aan nieuwste situatie, de dienst ICT in een vroeg stadium betrekken en indien nodig nieuwe (tijdelijke) netwerken bouwen en tijdelijke decentrale computerruimtes aanleggen.

## 10.5 Reserves en voorzieningen

### 10.5.1 Reserves

Reserve Gemeentelijke bijdrage herstructurering FCA

| Bedragen x 1 miljoen<br>nr. | Reserves | Nr. Doelstelling | Evaluatie | Stand ultimo 2012 | Gerealiseerde mutaties 2013<br>Dotatie | <br>Onttrekking | Stand ultimo 2013 | Begrote mutaties 2013 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 31029 | Reserve Gemeentelijke bijdrage herstructurering FCA | 10.4 | Sys. | 19,0 | 1,8 | 7,0 | 13,8 | 1,8 |
| Totaal reserves | | | | 19,0 | 1,8 | 7,0 | 13,8 | 1,8 |

In 2013 is € 7,0 miljoen onttrokken aan de bestemmingsreserve herstructurering Foodcenter.
Dit betreft:

- € 6,2 miljoen in verband met tussentijdse afrekening kredieten Kermis Exploitatie Terrein ad € 4,2 miljoen en kredieten Centrale markthal ad € 2,0 miljoen;
- € 0,8 miljoen in verband met proceskosten 2013.

De dotatie op de reserve Gemeentelijke bijdrage Herstructurering Foodcenter van € 0,9 miljoen heeft betrekking op de begrote rentetoevoeging, die conform begroting heeft plaatsgevonden.

### 10.5.2 Voorzieningen

Groot Onderhoud Bureau Gemeentelijk huisvesting

| Bedragen x € 1 miljoen nr. | Reserves | Stand ultimo 2012 | Gerealiseerde mutaties 2013 Dotatie | Onttrekking | Stand ultimo 2013 | Begrote mutaties 2013 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 31032 | Groot onderhoud BGH | 1,0 | 0,9 | 1,1 | 0,8 | 1,5 |
| Totaal reserves | | 1,0 | 0,9 | 1,1 | 0,8 | 1,5 |

Ten tijde van het opstellen (najaar 2012) van de begroting 2013 was het meerjaren onderhoudsplan (MOP) nog in bewerking. Hierdoor is de begroting nog niet in overeenstemming met het MOP. Het MOP is eind 2012 vastgesteld en op basis hiervan is € 0,9 miljoen gedoteerd aan de voorziening groot onderhoud. Dat is € 0,6 miljoen minder dan begroot. De onttrekking aan de voorziening bedraagt € 1,1 miljoen.

Voorziening Noordelijke ontsluiting Food Center

| Bedragen x € 1 miljoen nr. | Reserves | Stand ultimo 2012 | Gerealiseerde mutaties 2013 Dotatie | Onttrekking | Stand ultimo 2013 | Begrote mutaties 2013 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 72007 | Voorziening Noordelijke ontsluiting Food Center | 0,4 | 0,0 | 0,4 | 0,0 | 0,0 |
| Totaal reserves | | 0,4 | 0,0 | 0,4 | 0,0 | 0,0 |

In 2013 is er ten behoeve van de realisatie van de Noordelijke Ontsluiting € 744.000 geïnvesteerd. Deze kosten zijn ten laste van de voorziening Noordelijke Ontsluiting gebracht. Daarnaast is de op 4 mei 2011 toegezegde bijdrage van Stadsdeel West ad € 380.000 toegevoegd aan de voorziening Noordelijke Ontsluiting.

# 11 Stedelijke ontwikkeling

## Maatschappelijk effect

De Amsterdamse woningmarkt en woningbouwproductie maken moeilijke tijden door. Het is de ambitie van de coalitie om de doorstoom op de woningmarkt en de woningbouwproductie te stimuleren. De gekozen aanpak is deregulering en aandacht voor diverse groepen op de woningmarkt. Amsterdam is en blijft een ongedeelde stad.

Een belangrijke ambitie van ons College gedurende deze bestuursperiode is geweest: een compacte en duurzame stad in een groene omgeving. Er zijn enkele speerpunten benoemd: het eigen woningbezit gaat naar 35%, stimulering en uitbreiding van de woningbouw voor het middensegment, het percentage sociale woningen bij nieuwbouw blijft 30%; er worden nieuwe afspraken gemaakt met de corporaties over gezamenlijke ambities en aanbieden van voldoende goedkope en betaalbare huurwoningen aan de diverse doelgroepen; er komen nieuwe afspraken over Parkstad; er komt een grootschalig isolatieprogramma van woningen; er komen 9.000 studentenwoningen en 2.500 jongerenwoningen. De transformatie van kantoren wordt voortgezet en waar mogelijk geïntensiveerd.

## Kerncijfers

| *Bedragen x 1 miljoen* | Rekening 2012 | B13 1-e wijz. | B13 na 8-mnds | Rekening 2013 | Versch. Rek/B13 na 8mnds |
|---|---|---|---|---|---|
| **Lasten per doelstelling** | | | | | |
| 1. De Metropoolregio Amsterdam groeit economisch sterk en duurzaam | 712,3 | 206,5 | 204,0 | 288,3 | 84,2 |
| 3. Aanpak leegstaande kantoren | 1,8 | 2,0 | 1,6 | 1,2 | -0,4 |
| 5. Bevorderen van de toegankelijkheid en doorstroming op de Amsterdamse woningmarkt | 4,2 | 1,4 | 1,4 | 2,2 | 0,8 |
| 10. Realiseren van de plannen voor de stedelijke vernieuwing | 26,8 | 22,6 | 45,3 | 48,2 | 2,9 |
| **Totaal lasten** | **745,1** | **232,5** | **252,4** | **339,9** | **87,5** |
| **Baten per doelstelling** | | | | | |
| 1. De Metropoolregio Amsterdam groeit economisch sterk en duurzaam | 492,6 | 161,8 | 176,6 | 604,2 | 427,7 |
| 3. Aanpak leegstaande kantoren | 0,5 | 2,0 | 0,0 | 2,2 | 2,2 |
| 5. Bevorderen van de toegankelijkheid en doorstroming op de Amsterdamse woningmarkt | 0,5 | 0,4 | 0,1 | 0,5 | 0,4 |
| 10. Realiseren van de plannen voor de stedelijke vernieuwing | 60,2 | 25,0 | 15,3 | 18,9 | 3,6 |
| **Totaal baten** | **553,9** | **189,2** | **191,9** | **625,8** | **433,9** |
| **Saldo van baten en lasten (+ = positief / - = negatief)** | **191,2** | **43,3** | **60,4** | **-285,9** | **-346,4** |
| Dotaties | 597,9 | 14,7 | 70,1 | 517,7 | 447,7 |
| Onttrekkingen | 773,7 | 46,4 | 79,5 | 168,8 | 89,3 |
| **Resultaat na bestemming** | **15,3** | **11,6** | **50,9** | **63,0** | **12,0** |

## Ontwikkelingen en beleidskaders

In 2013 zijn enkele fundamentele bestuurlijke besluiten genomen om de doorstoom op de woningmarkt en de woningbouwproductie te stimuleren. Het gaat om de volgende besluiten:

- de organisatie voor stedelijke Gebiedsontwikkeling met zeven projectbureaus die zijn samengevoegd naar één projectmatige werkende organisatie (Team Gebiedsontwikkeling);
- de maatregel kasstroomsturing op kavelniveau is ingesteld om een betere sturing op de portefeuille te geven en daardoor een dreigend tekort af te wenden. Daartoe werd de werkhorizon teruggebracht naar een periode van vier jaar (2013 tot en met 2016), en werden binnen die 4 jaar drie kavelgroepen geïntroduceerd;
- implementeren van spelregels in het kader van kavelsturing.

De grote groei van het aantal studenten in Amsterdam, van 70.000 in 2003 tot 103.000 in 2012 (tot 120.000 geprognosticeerd in 2022), vraagt om een sterk stedelijk programma studentenhuisvesting. De laatste update van september 2013 bevestigt deze ontwikkeling van de woningbehoefte onder studenten. Het economisch belang van de kennisindustrie groeit gestaag: Amsterdam heeft baat bij het versterken van de aantrekkingskracht voor studenten en kenniswerkers uit binnen- en buitenland. Huisvesting is daarbij cruciaal.

## 11.1 De metropoolregio Amsterdam groeit economisch sterk en duurzaam

### 11.1.1 Hoe hebben we het maatschappelijk effect bereikt?

Fondsbeheer

De implementatie van drie ingrijpende maatregelen, namelijk de invoering van kasstroomsturing op kavelniveau, de schoning van de balans en de centralisatie van de projectbureaus, heeft geleid tot een stevige uitgangspositie voor de realisatie van de bestaande ruimtelijke ambities, en daarmee voor het bereiken van gewenste maatschappelijke effecten. Dit instrument van verevening van positieve met negatieve plannen kan ondanks de bestaande economische situatie onverkort gehandhaafd blijven en toegepast worden. Door het opstellen van programmatische kaders en toepassen kasstroomsturing op kavelniveau, waarbij gefocust wordt op groene kavels en een kortere termijn, is de wijze van toetsen en monitoren vereenvoudigd.

Voor de planafsluitingen van grootstedelijke projecten in 2013 geldt dat reeds een verrekening heeft plaatsgevonden in het kader van het opschonen van grondproductiekapitaal bij de 8-maandsrapportage.
De afgesloten stadsdeelplannen en de in 2013 tussentijdse verrekening zijn net als de grootstedelijke plannen gericht op de opschoning van onderhanden werk bij de stadsdelen (deze plannen zijn voor rekening en risico van het Vereveningsfonds) Het positieve resultaat is veroorzaakt door enerzijds winstneming op positieve plannen en anderzijds door vrijval van de benodigde voorzieningen voor plantekorten. Bij de bepaling van de voorziening plantekorten is gekeken naar de mate waarin het onderhanden werk naar verwachting binnen enkele jaren zal worden terugverdiend.

Planvorming grootstedelijke projecten en werkgebieden

Een van de belangrijkste gevolgen van de kredietcrisis en de erop volgende economische stagnatie is dat de gebruikelijke vormen van gebiedsontwikkeling (aanbod gestuurd, grootschalig en door grote ontwikkelende partijen) niet meer voldoet. De regisserende, leidende rol van de gemeente is gewijzigd naar een meer faciliterende.
Kasstroomsturing op kavelniveau is een van de eerste maatregelen die deze verandering markeert. Gebiedsontwikkeling nieuwe stijl richt zich op de uitgifte van kavels met een positieve kasstroom. Daarbij komen nieuwe, vaak kleinere partijen aan bod als ontwikkelpartner en ligt het accent meer dan voorheen op uitgifte ten behoeve van zelfbouw, studentenhuisvesting en middeldure huur in de vrije sector.

Tegelijkertijd is besloten om gebiedsontwikkeling van grootstedelijke projecten centraal aan te sturen en de bestaande projectbureaus op te heffen (met uitzondering van projectbureau Zuidas). Sleutelwoorden voor gebiedsontwikkeling zijn: flexibel en snel inspelen op veranderingen in de markt en stad, waarbij kennis en strategische kracht wordt gebundeld. De combinatie van verantwoordelijkheid voor enerzijds de inhoud en kwaliteit van het te realiseren programma en anderzijds de financiën en de haalbaarheid van een project vormt de meerwaarde. Een uitvoeringsplan voor deze nieuwe vorm van gebiedsontwikkeling is in 2013 opgesteld ten behoeve van bestuurlijke besluitvorming begin 2014. De nieuwe wijze van gebiedsontwikkeling is zo opgezet dat er een positieve impuls op het gewenste maatschappelijk effect van uitgaat: de productiecijfers over 2013 (start bouw van 2.699 wooneenheden) vormen een eerste indicatie dat de beoogde opzet werkt. Door op kavelniveau te sturen en alle grootstedelijke projecten centraal aan te sturen (door Team GO!) kan snel en eenduidig worden aangesloten bij bewegingen in de markt en worden kansen optimaal benut. Een gevolg van deze organisatorische verandering is dat verantwoording plaatsvindt op kavelniveau. Wij informeren u derhalve niet op het niveau van de (voormalige) projectbureaus en grondexploitatieplannen, maar op gebieds- en kavelniveau. Onderstaand schema presenteert de voormalige indeling van projecten naar Projectbureau en op kavelindeling.

| Gebied | Deelgebieden | Kavelinformatie |
|---|---|---|

| Gebied | Deelgebieden | Kavelinformatie |
|---|---|---|
| Noordwaarts | Centrum Amsterdam Noord, Buiksloterham, Overhoeks, Sixhaven en Tolhuistuin, NDSM-werf, Hamerstraatgebied, Oostelijke IJ-oever | Aantal groene kavels: 14<br>Aantal blauwe kavels: 23<br>Aantal paarse kavels: 9<br>Aantal onvermijdbare posten: 36 |
| Zuidoostlob | Duivendrechtse veld, Amstel Business Park Zuid, Overamstel, Holendrecht, AMC, Science Park, Centrumgebied Zuidoost en Amstel III | Aantal groene kavels: 7<br>Aantal blauwe kavels: 6<br>Aantal paarse kavels: 1<br>Aantal onvermijdbare posten 15 |
| Zuidelijke IJoever | Westerdokseiland, Stationseiland, Oosterdok, Oosterdokseiland, Dijksgracht, Oostelijke Handelskade, Kop Java-eiland, Marine-etablissement | Aantal groene kavels: 11<br>Aantal blauwe kavels: 2<br>Aantal paarse kavels: 2<br>Aantal onvermijdbare posten 17 |
| * Oost | Oosteramstel, Overamstel, Amstelpoort, Amsteloever, Middenmeer Noord, Oostpoort, IJburg 1e en 2e fase, Oostelijke ontsluiting IJburg en Zeeburgereiland | Aantal groene kavels: 16<br>Aantal blauwe kavels: 22<br>Aantal paarse kavels: 27<br>Aantal onvermijdbare posten 44 |
| Westpoort | Telepoort, Sloterdijk I t/m IV | Aantal groene kavels: 9<br>Aantal blauwe kavels: 6<br><br>Aantal paarse kavels: 1<br>Aantal onvermijdbare posten: 14 |

<u>De stand van de Reserve Vereveningsfonds algemeen deel</u>
Door de opschoning van de balans en de invoering van de kavelsturing is de reservepositie sterk verbeterd. Hierdoor is er weer vereveningsruimte beschikbaar om de groei van Amsterdam, door toenemende woningbouw, mogelijk te maken.

In 2013 zijn in Amsterdam 2.699 woningen in aanbouw genomen. Dat zijn er ruim 500 meer dan vorig jaar. Circa één derde van de productie, namelijk 830 (exclusief omgelabelde woningen) bestaat uit studentenwoningen. Dit betreft 499 nieuwbouw (sociaal) en 331 door transformatie van gebouwen (hiervan is 235 sociaal en 96 koop).
Anders dan in het eerste decennium bestaat het merendeel (72%) van de productie nu uit huurwoningen, waarvan een substantieel deel in het middensegment (12% van de totale woningproductie). De woningproductie in het sociale segment blijft groot (41%), dat komt vooral door bouw van studentenwoningen (734 van de 1019).
De meeste woningen werden in aanbouw genomen in stadsdeel West (829), gevolgd door Oost (782) en Nieuw-West (454). Grote projecten in West zijn De Titaan (Eigen Haard 113), de transformatie van het Elsevier-gebouw tot studentenhuisvesting (227), de Hallen (113) en de herontwikkeling van het kantoorgebouw Molenwerf 2-10 van Syntrus Achmea tot 185 vrije-sector huurwoningen.
Het grootste project dat in 2013 in aanbouw werd genomen in aantallen woningen is de vernieuwbouw van de Casa 400 in combinatie met een nieuwe woontoren, tezamen 472 wooneenheden, waarvan 130 middeldure huurwoningen (Duwo/Bouwinvest). Bouwinvest was daarmee direct de grootste opdrachtgever in Amsterdam. Het aandeel van beleggers in de Amsterdamse bouwproductie is sterk stijgende. Woningbouw komt steeds meer in handen van particulieren en investeerders in plaats van woningcorporaties.

<u>Grondprijsbeleid; rapportage over gerealiseerde grondprijzen</u>
In 2013 is gerapporteerd over de gerealiseerde grondprijzen in het jaar 2010. Door capaciteitsgebrek zijn de rapportages over 2011 en 2012 niet opgeleverd. Wel is inzicht verschaft in de prijzen in de gerealiseerde overeenkomsten in de 1e helft van 2013. Deze rapportage is besproken in de Commissievergadering van oktober 2013 en laat zien dat het grondprijsbeleid in 75% van de gevallen zonder afwijking toepasbaar is. Eenzelfde rapportage over gerealiseerde overeenkomsten in de tweede helft van 2013 is in februari 2014 beschikbaar. Er wordt een nieuwe rapportagesystematiek

ontwikkeld die aansluit op de informatiebehoefte van de raad. Deze systematiek is naar verwachting in het eerste kwartaal 2014 beschikbaar.

Grondprijsbeleid en vastgoedadvisering
Door het uitbrengen van vastgoedadviezen binnen de kaders van het grondprijsbeleid realiseren we een voor de stad zo optimaal mogelijke grondopbrengst met oog voor een goede kwalitatieve stedelijke ontwikkeling.

Bestuurlijk jaarplan
Het bestuurlijk jaarplan bestaat voornamelijk uit ambtelijke capaciteit die wordt ingezet op de door het bestuur gewenste werkzaamheden die de ruimtelijke ontwikkeling in brede zin betreffen. Deels zijn deze werkzaamheden beheersmatig en deels bestuurlijk van aard. De bestuurlijke inzet wordt ingevuld in het OGA-jaarplan en wordt in de loop van het jaar verder ingekleurd op basis van de bestuurlijke prioriteiten.
In 2013 was sprake van beleidsinhoudelijke wijzigingen in het ruimtelijke domein. Het betreft noodzakelijke aanpassingen in de wijze waarop de interne organisatie van projecten is georganiseerd. Hiertoe is gewerkt aan een nieuw verdienmodel voor de stad. Ten behoeve hiervan zijn marktverkenningen gedaan, wordt kennis gedeeld en ingezet op procesversnelling en ketensamenwerking. Ook bestuurlijke prioriteiten als duurzaamheid en transformatie zijn hierin meegenomen.
Beheersmatig is een van de doelstellingen om zo efficiënt en effectief mogelijk in ruimtelijke plannen aan te besteden. Dit gehele proces wordt begeleid en gemonitord.

### 11.1.2 Wat hebben we ervoor gedaan?

Toetsen, monitoring en Fondsbeheer
Het toetsen van aanpassingen in bestaande initiatieven en het adviseren met betrekking tot vastgoedprijzen en vastgoed programmaontwikkeling. Ook zijn meerdere rapportages gemaakt, waarvan twee in het kader van de nieuw ingevoerde rapportagestructuur. Deze nieuwe structuur maakt deel uit van de ingrijpende maatregelen waartoe het College bij het EindejaarsRAG 2012 heeft besloten ter verbetering van het Vereveningsfonds. Die maatregelen, namelijk de invoering van kasstroomsturing op kavelniveau, de schoning van de balans en de centralisatie van de projectbureaus, zijn in 2013 nader uitgewerkt en geïmplementeerd.

Opdrachtgever gebiedsontwikkeling/planvorming grootstedelijke projecten en werkgebieden
Zoals eerder vermeld is in 2013 een nieuwe organisatie en werkwijze voor de gebiedsontwikkeling van de Gemeente Amsterdam gevormd om de gewenste sterke en economische groei te ondersteunen. De projectbureaus zijn opgeheven en de gebiedsontwikkeling is gecentraliseerd bij het OGA. Hierbij zijn de proceskosten bijgesteld van € 24,2 naar € 20,3 miljoen. De gerealiseerde proceskosten zijn ten opzichte van de bijgestelde begroting in 2013 afgenomen met € 1,7 miljoen (van begroot € 20,3 miljoen naar gerealiseerd € 18,7 miljoen).
Hieronder wordt aangegeven wat per gebied / op kavelniveau is bereikt.

*Afronden gebiedsontwikkeling op niveau van gebied en/of projecten*
- Noordwaarts
  - Investeringsbesluit voor de NDSM-werf is vastgesteld;
  - NDSM-werf Oost: (conserverend) bestemmingsplan is vastgesteld;
  - Werf West: besluitvorming bestemmingsplan vrijwel afgerond.
- Oost
  - Het voormalige projectbureau Oost heeft het Eenhoorngebied, het bedrijventerrein OverAmstel en de zone A2/Joan Muyskensweg overgedragen aan stadsdeel Oost. Daarmee ligt de verantwoordelijkheid voor de planontwikkeling en uitvoering in deze gebieden bij het stadsdeel.
- Zuidoostlob
  - Amsterdam Science Park: nieuw en geactualiseerd bestemmingsplan is van kracht geworden;
  - Het besluit van het bedrijf ASML uit Veldhoven om samen met Amolf en UvA/VU een nieuw onderzoeksinstituut op te zetten in Amsterdam Science Park heeft geleid tot veel interesse van bedrijven voor samenwerking en vestiging in Amsterdam. Het nieuwe onderzoeksinstituut ARCNL (Advanced Research Center Nano Lithografy) begint op 1-1-2014;

- In het oude sterrenkundegebouw van de UvA is in april 2013 Venturelab van start gegaan. Deze incubator voor startende bedrijven werkt samen met Stanford, diverse adviseurs en investeerders en helpt startende bedrijven vanuit de universiteit en de NWO-kennisinstellingen om de stap naar de markt te maken;
- Er zijn meerdere leegstandsgesprekken gevoerd met partijen. Er wordt een beschikking voorbereid om één partij volgens de leegstandswet actief tot handelen te bewegen;
- Bedrijvenstrook Amstel III: nieuw bestemmingsplan Amstel III West is vastgesteld.

- Westpoort
  - Voor alle gebieden is een nieuw bestemmingsplan in werking getreden: voor Sloterdijk I, II en III een conserverend bestemmingsplan en voor Sloterdijk centrum een nieuw globaal flexibel bestemmingsplan. In dit laatste bestemmingsplan is de woonfunctie nu ook mogelijk;
  - De jaren 2013 en 2014 zijn overgangsjaren voor het actieprogramma 'Westpoort op de Kaart'. De Kamer van Koophandel trekt zich per 1-1-2014 terug als partner in verband met een reorganisatie en ook de verzelfstandiging van de Haven heeft effect op de samenstelling van de Stuurgroep en het mogelijke programma.
  - het nieuwe programma richt zich op 2014 tot aan de overdracht aan de stadsdelen. De partners zijn het met elkaar eens over: het uitbouwen van de profilering van Westpoort als economische motor in de regio, het verbeteren van de bereikbaarheid en gebiedsmarketing.
- Zuidelijke IJoever
  - Strategiefase voor het Marineterrein is in dec. 2013 afgerond. Met het Rijk bestaat overeenstemming over de strategie. Er is een bestuursovereenkomst met het Rijk gesloten voor eerstkomende jaren.

*Kavelsturing; bereikte resultaten op groene kavels*
- Westpoort
  - In 2013 is verder gewerkt aan de begeleiding van de lopende uitgiftes groene kavels.
- Noordwaarts
  - In de Buiksloterham lag het afgelopen jaar de nadruk op zelfbouw: de eerste zelfbouwkavels zijn inmiddels in aanbouw genomen;
  - CAN: bouw van M1 (115 woningen) is vrijwel afgerond.
- Oost
  - Eenhoorngebied: eerste paal voor een woontoren middeldure huurwoningen, en in de voormalige Casa 400 zijn middeldure huurwoningen en studentenunits opgenomen.
- Zuidoostlob
  - In 2013 is verder gewerkt aan de begeleiding van de lopende uitgiftes groene kavels.

*Kavelsturing; werkzaamheden bij de blauwe kavels*
- Westpoort
  - In 2013 zijn er 5 getekende erfpachtaanbiedingen gesloten.
- Noordwaarts
  - Overhoeks: tender voor Toren 1 is afgerond;
  - Grotere investeringen binnen Centrum Amsterdam-Noord (o.a. slopen van het viaduct Waddenweg) zijn uitgesteld, omdat contractpartijen afzien van de uitbreiding van het winkelcentrum . Er zijn gesprekken gaande met nieuwe partijen maar die zijn nog in een verkennende fase.
- Zuidelijke IJoever
  - Voor het hotel op Kop Java is een tender uitgeschreven.
- Oost
  - IJburg: op het Haveneiland is een van de consortia gestart met de uitgifte van zelfbouwkavels;
  - IJburg: voor een project middeldure huurwoningen is een optieovereenkomst gesloten. De bouw start is in 2014;
  - Amstelkwartier: tenders voor een jachthaven met horecapaviljoen en een toren met middeldure huurwoningen zijn succesvol afgerond;
  - Amstelkwartier: op de kop van de Weespertrekvaart is de uitgifte van zelfbouwkavels succesvol verlopen. Het project is gepromoveerd van "blauw" naar "groen";
  - Amstelkwartier: er is een aanvang gemaakt met de ontwikkeling van het Amstelstation;
  - Amstelkwartier: een iconische toren met woningen en een hotel is succesvol getenderd. Het optiecontract is eind december getekend;

- Eenhoorngebied: eerste paal voor een complex een toren met middeldure huurwoningen, en in de voormalige Casa 400 zijn middeldure huurwoningen en studentenunits opgenomen.

- Zuidoostlob
  - Science Park-West: erfpachtovereenkomst gesloten voor de bouw van een woontoren met 152 middeldure huurwoningen;
  - Science Park-West: oplevering van tweede studentenhuisvestingscomplex van DuWo;
  - Ingebruikname van bedrijfsverzamelgebouw Matrix6. Dit gebouw met 6.000 m2 bvo kantoor- en labruimte is in 2013 bijna geheel gevuld met kleine bedrijven. Matrix Innovation Center werkt nu aan de ontwikkeling van Matrix7;
  - Via het Initiatieventeam zijn diverse nieuwe bedrijven geholpen met het realiseren van nieuwe bedrijvigheid in de bedrijvenstrook.

*Bereikte resultaten in het kader van onvermijdbare kosten*

- Noordwaarts
  - De fietsbrug over Zijkanaal I (tussen NDSM-werf en Buiksloterham) is in 2013 opgeleverd;
  - De Hiswa-te-water vindt voortaan plaats op de NDSM-werf;
  - De verbouwing van het voormalige Shellpaviljoen (inmiddels eigendom van de gemeente) is vrijwel afgerond;
  - Centrum Amsterdam Noord: de omlegging van de IJdoornlaan is afgerond.
- Zuidelijke IJoever
  - Bij Westerdokseiland is de jachthaven uitgegraven en is de vluchthavenbrug is afgerond; daarnaast is de aanleg van lage IJkade is inmiddels vrijwel afgerond;
  - De uitvoering van de maaiveldinrichting rond Piet Heinbuildings (Oostelijke Handelskade) is 2013 afgerond.
- Westpoort
  - Aanbesteding voor de herinrichting van het Orlyplein heeft plaatsgevonden. In november is gestart met de uitvoering. Het nieuwe plein moet iedereen wat bieden: de bezoeker, de toerist, de treinreiziger, de werknemers in het gebied etc. Het wordt een vriendelijk verblijfsgebied met veel groen;
  - In 2012 is het eerste deel van de Westrandweg geopend en in 2013 is de gehele Westrandweg geopend en in gebruik genomen. Hierdoor is de aantrekkelijkheid van het gebied en de belangstelling voor het gebied merkbaar toegenomen.
- Oost
  - IJburg: het wegenwerk van de Oostelijke Ontsluiting IJburg is aanbesteed en gegund en de aannemer is gestart met de voorbereidingswerkzaamheden;
  - IJburg: de aanbesteding voor het landmaken van het Centrumeiland heeft eind 2013 plaatsgevonden. Het werk wordt begin 2014 gegund;
  - Amstelkwartier: de verwerving van het Allianderterrein in de tweede fase van het Amstelkwartier is in een vergevorderd stadium;
  - Amstelkwartier: bouw in de eerste fase is in volle gang en de contouren van het buitendijkse park zijn zichtbaar.
- Zuidoostlob
  - Kantorenstrook van Amstel III: vaststelling nieuw bestemmingsplan Amstel III Oost.Tevens zijn op die datum nieuwe welstandskaders van kracht geworden, waarbij op grote delen van de kantorenstrook welstandsvrij gebouwd kan worden;
  - Doorlopen van projectbesluit voor het mogelijk maken van studentenhuisvesting aan de Paalbergweg;
  - ArenAPoort-west: vaststelling nieuw bestemmingsplan ArenAPoort-West;
  - Voor Villa Arena is een nieuw Concept Leef opgesteld met een positief advies van de Amsterdamse, Regionale en Provinciale Winkelcommissie.
    NB: Een aantal projecten valt buiten het regime van kavelsturing.

- Zuidelijke IJoever
  - Het Stedenbouwkundig Plan voor Oosterdok-West, onderdeel van het Plan Openbare Ruimte (POR), is in maart vastgesteld door de Raad.

Het realiseren van een voor de stad optimale grondopbrengst
Een van de bouwstenen van de grondopbrengsten is het grondprijsbeleid. In de Grondprijzenbrief zijn de hoofdlijnen van de grondprijsbepaling voor de belangrijkste ruimtelijke functies in Amsterdam (wonen, werken, recreëren et cetera) opgenomen. De Grondprijzenbrief 2013, die in mei 2013 vastgesteld is door de Gemeenteraad, bevat de beleidswijzigingen waardoor wordt aangesloten op de gewijzigde marktomstandigheden. Voor het tweede achtereenvolgende jaar heeft een externe adviesgroep het grondprijsbeleid en de grondprijsniveaus gereviewd. In de besluitvorming bij de Grondprijzenbrief 2013 is onderbouwd waarom een aantal van de aanbevelingen van de externe adviesgroep niet zijn overgenomen.
Conform toezegging aan uw Raad zijn halverwege het jaar de marktontwikkelingen op de verschillende vastgoedmarkten en op de bouwmarkt geanalyseerd. Dit, om tussentijds te checken of de grondprijzen nog marktconform zijn. Naar aanleiding van deze actie is besloten af te zien van tussentijdse aanpassing van de grondprijzen.
De hiervoor genoemde acties (nieuw beleid, beoordeling van de noodzaak tot tussentijdse aanpassing en review door een externe adviesgroep) hebben geleid tot aangepaste, genormeerd residuele grondprijzen.

Implementatie van de nieuwe gebiedsontwikkeling (bijvoorbeeld via sturing op kavelniveau) leidt tot een wijziging in de adviezen over grondprijzen in projecten. Door de voortdurende stagnatie op de bouwmarkt zijn de grondprijsadviezen complexer van aard geworden. Partijen die vastgoedadviezen vragen zijn kritischer dan voorheen en vragen gedetailleerde onderbouwing en uitleg van het grondprijsbeleid. Dit heeft geleid tot het steeds vaker specifiek voor een locatie of project adviseren van een residuele grondprijs, in plaats van een grondprijs die op basis van normering tot stand is gekomen. Ook hier wordt aansluiting gezocht met de gewijzigde marktomstandigheden.

Vastgoedadvisering
Vanuit de opgebouwde expertise over de uitvoering van het grondprijsbeleid wordt geadviseerd over aanpassingen of wijzigingen van het grondprijsbeleid. Door te adviseren over marktconforme grondprijzen en over de juiste functie op de juiste plek wordt een bijdrage geleverd aan optimale grondopbrengsten voor de stad.

Bestuurlijk jaarplan: uitvoering bestuurlijk jaarplan
In 2013 waren ruim 22.000 uur (+/- 17 FTE) beschikbaar voor de uitvoering van het Bestuurlijk jaarplan. Deze uren zijn besteed aan de onderstaande onderwerpen:

- *Contracten, werken en diensten (7.800 uur)*
  Bij Contracten, Werken & Diensten is bij ruimtelijke projecten geadviseerd over de samenwerking met marktpartijen (architecten, ingenieursbureaus en aannemers) over contractvorming met en de uitvoering van meer- en minderwerk. In bepaalde projecten gebeurt dit inmiddels door het sluiten van geïntegreerde contracten (‘meer met de markt’) zoals bij de Fietsparkeergarage Mahlerplein en de Golfbreker IJburg. Ook is gewerkt aan traditionele contractvorming en aanbestedingen zoals bij het Landmaken Centrumeiland IJburg.
  Ook zijn trainingen verzorgd op dit gebied en is deze expertise ingezet voor opbouwen van de inkoopfunctie bij DIVV en voor de opbouw van de inkoop expertise in de nieuw te vormen gemeentelijke organisatie.
- *Financiële regie (1.500 uur)*
  In het kader van grondexploitatiebeheer zijn door planeconomen en projectleiders diverse werkzaamheden verricht voor Planex, het EindejaarsRAG en de kavelsturing.
- *Hervormingsagenda/Gebiedsontwikkeling (4.400 uur)*
  Voor innovaties en productontwikkeling in het kader van de vastgestelde Hervormingsagenda en in brede zin voor de veranderingen in de gebiedsontwikkeling is gewerkt aan bijvoorbeeld de expertisepool, kennisdelen en particulier opdrachtgeverschap.
- *Transformatie (400 uur)*
  Expertise van uitgevers en projectleiders is ingezet voor gebieds- en gebouw transformatie.
- *Advisering (7.000 uur)*
  Er zijn adviezen geleverd op het gebied van regie op uitgifte, adviezen op vastgoed, strategisch aankopen (zoals GAK-gebouw en Hemwegterrein), woningbouwstimulering, het hoofd-erfpachtrecht Haven en de vorming van een stedelijk Kenniscentrum op het gebied van uitgifte en planeconomie.
- *Acquisitie (1.000 uur)*

Er is planmatig geacquireerd waardoor er een goed gevulde orderportefeuille is ontstaan en een breed stedelijk en regionaal netwerk. Daarnaast zijn er vakinhoudelijke workshops (bv over transformatie) georganiseerd en is er een nieuwsbrief ontwikkeld voor potentiële opdrachtgevers.

- *Financiële bijdragen en vastgoedbeurzen*
  Dit betreft kosten voor de deelname aan de Vastgoedbeurzen zoals Provada en Expo Real, evenals een bedrag van € 0,23 miljoen ten behoeve van de financiële bijdragen aan Arcam en Brasa (laatste jaar).

Regie productie

Om regie over de woningproductie te voeren worden continu programmatische analyses uitgevoerd en voorstellen geformuleerd om het vastgoedprogramma te sturen. Daartoe wordt de benodigde informatie verzameld en de voortgang van projecten en programma's bewaakt.
Er is een bijdrage geleverd aan:

- het aanbieden van aantrekkelijke locaties voor marktpartijen op basis van een markt- en programmatische analyse en een aanbod- en afzetanalyse nieuwbouw;
- het verder uitvoering geven aan de maatwerkregeling ten aanzien van de selectie van marktpartijen bij gronduitgifte met als doel om te komen tot een snelle en goede selectie van marktpartijen, waardoor de gebiedsontwikkeling in Amsterdam gestimuleerd wordt.
- marktverkenningen naar de interesse voor middensegment huurwoningen en een verkenning van het businessmodel van beleggers voor Amsterdam. Deze kennis is verwerkt in het grondprijsbeleid 2013, door invoering van een aparte categorie voor markthuurwoningen.

Naar aanleiding van de vastgoedfraude en in aanvulling op het integriteitsbeleid van de gemeente is in 2013 overleg gestart met vertegenwoordigers uit de vastgoedwereld over het onderwerp integriteit in de ruimtelijke sector. Het doel is om gezamenlijk commitment te bereiken om de komende jaren te komen tot een grotere aandacht voor integriteit in de ruimtelijke sector.

Gronduitgifte

Er is in 2013 voor € 473,0 miljoen aan uitgiftes gedaan. Hierin zit € 319,1 miljoen door het Havenbedrijf, € 60,6 miljoen door de Zuid-As, € 58,5 door de stadsdelen en € 34,5 miljoen door het OGA.
De € 34,5 miljoen aan grootstedelijke uitgiftes maken onderdeel uit van de opbrengsten in het grondproductiekapitaal. De investeringen in het grondproductiekapitaal zijn de kosten gemaakt ten behoeve van de grondexploitaties. Zowel de grootstedelijke uitgiften alsmede het te realiseren programma (in m2) op de uitgegeven kavels 2013 wordt in onderstaande tabel aangegeven:

| Bedragen x € 1 miljoen | Rekening 2011 | Rekening 2012 | Rekening 2013 | Te realiseren programma |
|---|---|---|---|---|
| Noord | 10,19 | 13,13 | 0,57 | - wonen:660 m2<br>- commercieel: 0 m2<br>- overig: 230m2 |
| Oost | 22,75 | 33,92 | 20,18 | - wonen: 9.334 m2<br>- commercieel: 415 m2<br>- overig: 8.038 m2 |
| Zuidelijke IJ-oevers | 0,00 | 0,00 | 0,22 | - wonen: 0 m2<br>- commercieel: 0 m2<br>- overig: 10.700 m2 |
| Zuid-oostlob | 59,41 | 0,95 | 8,67 | - wonen: 0 m2<br>- commercieel: 7.724 m2<br>- overig: 8.900 m2 |
| Westpoort | 5,52 | 0,81 | 4,86 | - wonen: 0 m2<br>- commercieel: 13.074 m2<br>- overig: 0 m2 |
| ***Totaal*** | **97,9** | **48,80** | **34,50** | |

Onderstaande tabel geeft een overzicht van alle uitgiften in 2012 en 2013 op stedelijk niveau.

| Stedelijk uitgifteniveau bedragen x € 1 miljoen | 2012 | Percentage | 2013 | Percentage |
|---|---|---|---|---|
| OGA | 49,2 | 57,4% | 34,5 | 7,3% |
| Zuid-As | 0,0 | 0,0% | 60,6 | 12,8% |
| Centrum | 4,8 | 5,6% | 11,7 | 2,5% |
| West | 6,3 | 7,3% | 25,2 | 5,3% |
| Nieuw West | 2,8 | 3,3% | 8,8 | 1,9% |
| Zuid | 19,0 | 22,1% | 6,8 | 1,4% |
| Oost | | 0,0% | 0,2 | 0,0% |
| Noord | 3,7 | 4,3% | 4,8 | 1,0% |
| Zuidoost | | 0,0% | 1,3 | 0,3% |
| Havenbedrijf | | | 319,1 | 67,5% |
| ***Totaal*** | **85,8** | **100,0%** | **473,0** | **100,0%** |

Bovengenoemde uitgiftes gaan verder dan alleen uitgiftes die betrekking hebben op het VEF.
In verband met de verzelfstandiging van het Havenbedrijf is éénmalige uitgifte ad € 319 miljoen opgenomen.

### 11.1.3 Wat heeft het gekost?

| *Bedragen x 1 miljoen* | Rekening 2012 | B13 1-e wijz. | B13 na 8-mnds | Rekening 2013 | Versch. Rek/B13 na 8mnds |
|---|---|---|---|---|---|
| Lasten | 712,3 | 206,5 | 204,0 | 288,3 | 84,2 |
| - effect opschoning van de balans | | | | 61,2 | 61,2 |
| - overig | 712,3 | 206,5 | 204,0 | 227,0 | 23,0 |
| Baten | 492,6 | 161,8 | 176,6 | 604,2 | 427,7 |
| - effect opschoning van de balans | | | | 267,6 | 267,6 |
| - overig | 492,6 | 161,8 | 176,6 | 336,6 | 160,1 |
| **Saldo van baten en lasten** | **219,6** | **44,8** | **27,5** | **-316,0** | **-343,4** |
| Dotaties aan reserves | 551,4 | 2,3 | 9,1 | 446,9 | 437,8 |
| - effect opschoning van de balans | | | | 267,6 | 267,6 |
| - overig | 551,4 | 2,3 | 9,1 | 179,3 | 170,2 |
| Onttrekkingen aan reserves | 754,8 | 34,1 | 13,7 | 103,6 | 89,9 |
| - effect opschoning van de balans | | | | 61,2 | 61,2 |
| - overig | 754,8 | 34,1 | 13,7 | 42,4 | 28,7 |
| ***Mutaties reserves*** | **-203,4** | **-31,8** | **-4,6** | **343,3** | **347,9** |
| **Resultaat na bestemming** | **16,3** | **13,0** | **22,9** | **27,3** | **4,4** |

### Algemene toelichting

In 2013 zijn de lasten/baten en dotaties/onttrekkingen in hoge mate beïnvloed door de invoering van de kavelsturing en het opschonen van de balans, waarbij het onderhanden werk verrekend is met de voorzieningen van het Vereveningsfonds

De effecten van de opschoning op de lasten, baten, dotaties en onttrekkingen zijn in bovenstaande tabel middels afzonderlijke regels zichtbaar gemaakt.

In de vergadering van 18 en 19 december 2013 heeft de Gemeenteraad een nieuwe openingsbalans 2013 van het Vereveningsfonds vastgesteld met de bijbehorende systematiek van het waarderen van onderhanden werk, en kennis genomen van de 8-maandsrapportage van het Vereveningsfonds (nr. 289/1056). De besluitvorming heeft betrekking op een opschoning van het grondproductiekapitaal dat voor de plannen van het OGA heeft plaatsgevonden.
Tevens waren een aantal andere mutaties in 2013, die wel zijn betrokken in de 8-maandsrapportage van het Vereveningsfonds, nog niet in de gemeentelijke begroting opgenomen.

De lasten zijn ten opzichte van de 8-maandsrapportage gestegen met € 84,2 miljoen (van € 204,0 miljoen naar € 288,3 miljoen), de baten zijn gestegen met € 427,7 miljoen (van € 176,6 miljoen naar € 604,2 miljoen). Hiermee samenhangend zijn de dotaties aan reserves € 440,0 miljoen hoger (van € 9,1 miljoen naar € 449,1 miljoen) en de onttrekkingen aan reserves € 89,9 miljoen lager (van € 13,7 miljoen naar € 103,6 miljoen). Bovengenoemde verschillen worden vooral veroorzaakt door:

- het effect opschoning van de balans;
- door het versneld afsluiten en verrekenen van een groter aantal grexen (12 stuks) met de Stadsdelen dan verwacht;
- door kavelafsluitingen.

De gerealiseerde investeringen ad € 82,8 miljoen zijn, ten opzichte van begrote investeringen bij de 8 maandsrapportage (ad € 107,0 miljoen), uitgekomen op 77,4%. De gerealiseerde opbrengsten ad € 68,1 miljoen zijn, ten opzicht van begrote opbrengsten bij de 8 maandsrapportage (ad € 40,0 miljoen), uitgekomen op 170,3%. Hierbij merken wij op dat zowel de begrote investeringen als opbrengsten bij de 8 maandsrapportage bepaald zijn voor de opschoningsactie en indicatief bepaald zijn. Bij de 8-maandsrapportage is aangegeven dat deze cijfers nog moesten uitharden richting de rekening.

## Mutaties

Begroting 2013 na 8-maands naar Jaarrekening 2013

De effecten van de opschoning op de lasten, baten, dotaties en onttrekkingen zijn in bovenstaande tabel middels afzonderlijke regels zichtbaar gemaakt. De mutaties onder “overig” en de afwijking van het resultaat na bestemming worden in de toelichting bij de tabel nader beschreven.

Het saldo ten laste van de algemene dekkingsmiddelen is € 4,4 miljoen hoger (van € 22,9 miljoen naar € 27,3 miljoen) door:

- een lagere onttrekking uit de reserves voor het Programma Milieu ad € 3,9 miljoen, als gevolg van beter resultaat bij de gronddepots en minder verstrekte machtigingen;
- een hogere dotatie dan begroot ad € 2,8 miljoen aan het VEF, is het gevolg van hoger gerealiseerde meerwaardes bij omzettingen van canonbetalende rechten naar afkoopsommen van woningcorporaties waarbij de afspraak geldt dat deze meerwaarde wordt toegevoegd aan zowel het VEF als het STifo;
- lagere lasten Plan Openbare Ruimte Zuidelijke IJ-oevers (POR) ad € 2,3 miljoen in verband met doorschuiven van uitgaven naar 2014;

De afwijkingen inzake Milieu en erfpacht zijn gemeentebreed neutraal voor de algemene dienst aangezien ze salderen met afwijkingen in de programma’s Milieu en Water en Algemene Dekkingsmiddelen (onderdeel Erfpacht).

*Lasten*

De lasten zijn € 84,2 miljoen hoger dan begroot. Dit wordt voor € 23 miljoen verklaard door:

- hogere lasten in verband met planafsluitingen van stadsdelen ad € 13,0 miljoen; dit betreft verrekeningen voor een aantal grondexploitaties met negatieve saldi.
- hogere lasten als gevolg van afsluitingen groene kavels (€ 22 miljoen);
- lagere lasten als gevolg van lagere investeringen ( € 11 miljoen);
- de overige hogere lasten zijn ten gevolge van de opschoning van het grondproductiekapitaal (€ 61,2 miljoen).

*Baten*

De baten zijn € 428 miljoen hoger dan begroot. Voor € 160 miljoen houdt dit geen verband met de opschoning van de balans, maar wordt veroorzaakt door:

- Hogere baten in verband met de winstafdracht uit afsluitingen stadsdeelplannen en de vrijval van voorzieningen met betrekking tot de stadsdelen ad € 123,2 miljoen;
- hogere baten met betrekking tot verrekening Lutkemeer 3 € 14,2 miljoen, omdat de inbreng in de GEM Lutkemeer versneld heeft plaatsgevonden. Dit betreft het saldo van de opbrengst vanuit de inbreng van de grond in de GEM (€ 35,6 miljoen) en de gerealiseerde kosten (€ 21,4 miljoen), met name bestaande uit verwerving;
- hogere baten ad € 22 miljoen als gevolg van het in 2013 ingevoerde systeem van winstneming op kavelniveau voor grootstedelijke grondexploitaties die onder het regime van kasstroomsturing op kavelniveau zijn gebracht;

- De overige € 267,6 miljoen zijn hogere baten ten gevolge van de opschoning van het grondproductiekapitaal van OGA plannen. Dit bevat winstafdrachten uit de grondexploitaties en vrijval vanuit de voorzieningen voor de grondexploitaties met een negatief saldo;

*Dotaties*
De dotaties aan de reserve zijn € 438 miljoen hoger dan begroot. Voor € 170 miljoen heeft dit geen betrekking op de opschoning en betreft dit:

- Afsluiting plannen en vrijval voorzieningen stadsdelen die gedoteerd wordt aan de reserve (€ 123 miljoen);
- winstnemingen kavelafsluitingen volgens nieuwe systematiek (€ 22 miljoen);
- afdracht winst aan de reserves i.v.m. Lutkemeer 3 (€ 14,2 miljoen);
- hogere dotatie in verband met inkomsten uit Bouwen aan de Stad (€ 12,5 miljoen). De bate hiervan wordt verantwoord bij doelstelling 11.10;
- hogere dotatie in verband met het Marine Etablissement ad € 5,5 miljoen, doordat op 5 december ons College en het Rijk (Ministerie van Defensie en het ministerie van Rijksvastgoed- en herontwikkelingsbedrijf) een overeenkomst getekend hebben, waarin de samenwerking en de herontwikkeling van het Marineterrein Amsterdam worden vastgelegd; Het geld is beschikbaar gesteld uit het Amsterdamse Investerings Fonds, pijler stedelijke ontwikkeling en bereikbaarheid.
- lagere dotatie van € 9,3 miljoen in verband met negatieve rentebijschrijving ten gevolge van een fors negatieve stand van de Algemene Reserve per ultimo 2012.

*Onttrekkingen*
De overige onttrekkingen aan de reserve zijn € 90 miljoen hoger dan begroot. Voor € 61 miljoen door de opschoning van de balans, en de overige € 29 miljoen door:
- hogere onttrekking van € 18,3 miljoen in verband met het in 2013 ingevoerde systeem om de jaarlijkse proceskosten te verrekenen met de reserve Vereveningsfonds algemeen deel. Dit werd in de oude systematiek niet als onttrekking reserve begroot;
- hogere onttrekking van € 13,0 miljoen in verband met planafsluiting stadsdelen. Dit betroffen plannen die niet voldoende afgedekt waren vanuit de voorzieningen en aanvulling vanuit de algemene reserve behoefden.

<u>Begroting 2013 naar Begroting 2013 na 8-maands:</u>

*Lasten*
De lasten zijn € 2,5 miljoen lager dan begroot (€ 206,5 miljoen). Dit komt door:
- € 2,1 miljoen lager als gevolg van het opschonen van de balans;
- € 0,3 miljoen lagere kosten vastgoedadvisering; de verwachte baten uit werken in opdracht zijn ook met € 0,3 miljoen zijn verlaagd in verband met afnemende vraag naar vastgoedadvisering uit de markt;
- € 0,1 miljoen lager in verband met overige lasten.

*Baten*
De baten zijn € 14,8 miljoen hoger dan begroot (€ 161,8 miljoen). Dit komt door:
- hogere baten ad € 15,1 miljoen als gevolg van het opschonen van de balans;
- zoals onder de lasten al is toegelicht, zijn zowel de lasten als de baten van het product Vastgoedadvisering met € 0,3 miljoen naar beneden bijgesteld.

*Dotaties*
Er is € 6,8 miljoen meer gedoteerd dan begroot (€ 2,3 miljoen). Dit komt door:
- een hogere onttrekking ad € 8,8 miljoen aan de Reserve Vereveningsfonds algemeen deel als gevolg van het opschonen van de balans;
- de bijdrage uit het gronddeel van het Stimuleringsfonds is met € 2 miljoen toegenomen. Hierdoor wordt er ook € 2,0 miljoen extra gedoteerd aan de Reserve Vereveningsfonds algemeen deel.

*Onttrekkingen*
Er is € 20,4 miljoen minder onttrokken dan begroot (€ 34,1 miljoen). Dit komt door:
- een lagere onttrekking van € 20,5 miljoen als gevolg van het opschonen van de balans;

- een hogere onttrekking van € 0,1 miljoen om de hogere lasten bij het product Toetsen & Monitoren te dekken.

Proceskosten (exclusief apparaatskosten) € 18,3 miljoen.
Bij de Eindejaars Rapportage 2012 begin 2013 zijn de oorspronkelijke proceskosten geraamd op afgerond € 27 miljoen waarvan € 6,5 miljoen betrekking heeft op apparaatskosten.
Op basis van de afbouwplannen die in mei 2013 zijn gemaakt zijn de proceskosten van de voormalige projectbureaus opnieuw bepaald en vastgesteld. Hierover is bij de 8 maandsrapportage gerapporteerd. De bijgestelde proceskosten zijn lager dan het bedrag dat op grond van de besluitvorming bij het EindejaarsRAG 2012 voor het jaar 2013 beschikbaar is gesteld (€ 20,3 miljoen in plaats van het beschikbare bedrag ad € 21,5 miljoen).

| Budget proceskosten 2013 | Bijgesteld | promotiebudget | beschikbaar | Gerealiseerd | Resterend |
|---|---|---|---|---|---|
| Oost | 8.447.486 | 70.500 | 8.517.986 | 7.501.310 | 1.016.676 |
| Noordwaarts | 4.583.000 | 26.670 | 4.609.670 | 4.453.684 | 129.316 |
| Zuidelijke IJ-oevers | 1.893.414 | 0 | 1.893.414 | 1.697.421 | 195.993 |
| Westpoort | 1.634.045 | 45.000 | 1.724.045 | 1.688.457 | 9.412- |
| Zuidoostlob | 3.349.626 | 0 | 3.349.626 | 2.835.000 | 514.626 |
| Team GO | 416.000 | 0 | 416.000 | 150.497 | 265.503 |
| **Totaal** | **20.323.571** | **142.170** | **20.465.741** | **18.326.369** | **2.112.702** |

Voor 2013 is € 20,3 miljoen aan proceskosten toegekend, waarvan € 19,9 miljoen voor de voormalige projectbureaus en € 0,4 miljoen voor team Gebiedsontwikkeling.
De realisatie van proceskosten van de voormalige projectbureaus 2013 komt uit op circa € 18,3 miljoen. De realisatie proceskosten team Gebiedsontwikkeling in 2013 komt uit op € 0,1 miljoen. Dit betekent dat de totale proceskosten 2013 circa € 2,0 miljoen zijn onderschreden. Dat kan een gevolg zijn van besparingen, maar ook van het doorschuiven van proceskosten als gevolg van het doorschuiven van werkzaamheden naar 2014.

## Toelichting verschillen
Niet van toepassing

## Prioriteiten 2013
Niet van toepassing

## Toelichting prioriteiten en posterioriteiten
Niet van toepassing

## Investeringen
Onderstaande tabel presenteert de ontwikkeling van het Onderhanden werk van 1-1-2013 naar de stand van 31-12-2013.

Onderhanden werk / Grondproductiekapitaal inzake grondexploitaties

| Bedrag x € 1.000 | GPK/ Grexen | Overig | Totaal |
|---|---|---|---|
| **Boekwaarde 1-1-2013** | 870,2 | 17,0 | **887,2** |
| Opschoning balans | -945,7 | | **-945,7** |
| Rente | 39,3 | 0,6 | **39,9** |
| Opbrengst | -68,1 | -39,6 | **-107,7** |
| Investering | 82,8 | 0,3 | **83,1** |
| Kavel- en planafsluiting | 24,9 | 16,2 | **41,1** |

| Bedrag x € 1.000 | GPK/ Grexen | Overig | Totaal |
|---|---|---|---|
| **Boekwaarde 31-12-2013** | **3,4** | **-5,5** | **-2,1** |

Het onderhanden werk / grondproductiekapitaal (GPK) inzake grondexploitatie (grootstedelijk) is van € 887,2 miljoen ultimo 2012 afgenomen met € 889,3 miljoen naar -/- € 2,1 ultimo 2013 door:

- een afname van € 945,7 miljoen van het GPK door de opschoning in 2013 van de balans, door het verevenen (af te rekenen) met de voorzieningen en het algemeen deel van de reserve van het Vereveningsfonds. Doel hiervan is om zowel de omvang van het onderhanden werk en de voorzieningen terug te brengen naar “normale” posities. De hoge omvang was ontstaan omdat het onderhanden werk van een groot aantal grondexploitaties pas werd afgerekend nadat de grondexploitatie in zijn geheel technisch en financieel gereed was. De meeste grondexploitaties duren ruim meer dan 10 jaar waardoor het onderhanden werk, zolang de grondexploitatie niet werd afgesloten, steeds verder oplopen;
- een toename van het GPK van € 39,3 miljoen aan de grexen en € 0,6 miljoen aan de overige posten als gevolg van rentetoevoeging.
- een afname van het GPK van € 68,1 miljoen aan inkomsten is gerealiseerd en bestaat uit gronduitgiften, subsidies en overige inkomsten (zie onderstaande toelichting);
- een toename van het GPK van € 82,8 miljoen aan investeringen verricht in de grondexploitaties, dit zijn nagenoeg geheel investeringen met betrekking tot de onvermijdelijke geraamde uitgaven 2013-2016;
- een afname van het GPK in de kolom overig ad € 39,6 bestaande uit, een inbreng van de grond met betrekking tot Lutkemeer 3 ad € 35,6 miljoen en een opbrengst van € 4,0 miljoen van in verband met de uitgifte binnen de trex kantorenstrook Amstel III;
- Een toename door investeringen in overige GPK ad € 0,3 miljoen.
- een toename van het GPK van € 24,9 miljoen door kavel- en planafsluitingen.
- Een toename van het GPK overige van € 16,2 miljoen door kavel- en planafsluiting: In 2013 is de grond met betrekking Lutkemeer 3 ingebracht in de in 2013 opgerichte CV Gem Lutkemeer 3. De grondopbrengst van deze transactie heeft ten opzichte van de eerder verworven grond tot een positief resultaat van € 14,2 miljoen geleid. Het resterende bedrag van 2 miljoen betreft een tussentijdse verrekening met de transformatie exploitatie inzake Amstel III.

Investeringen 2013
In 2013 zijn voor € 82,8 miljoen aan investeringen verricht in de grondexploitaties, dit zijn nagenoeg geheel investeringen met betrekking tot de onvermijdelijke uitgaven 2013-2016.

De verdeling van totale lasten 2013 ad € 82,8 miljoen is als volgt weer te geven:

| bedragen x € 1 miljoen | |
|---|---|
| Zuidoost lob | 10,3 |
| Noordwaarts | 23,6 |
| Zuidelijke IJ-oevers | 8,1 |
| Oost | 39,3 |
| Westpoort | 1,5 |
| Totaal | 82,8 |

Enkele grote investeringen in 2013 zijn ondermeer:
De bijdrage aan het geluidsscherm Studentenwoningen in Sciencepark West ad € 2,5 miljoen, de afrekening met Prorail inzake station Bijlmer ad € 3,2 miljoen, de laatste fase herprofilering IJdoornlaan ad € 2,6 miljoen, de verbouwing van paviljoen Tolhuistuin ad € 2,6 miljoen, de brug over het Zijkanaal ad € 2,7 miljoen, de overdracht van de scheepsbouwloods van stadsdeel naar OGA ad € 7,0 miljoen, maaiveld en kades Westerdokseiland ad € 2,8 miljoen en de bijdrage aan het NS-gebouw en IJsei ad € 2,0 miljoen.

Opbrengsten 2013
In 2013 zijn voor € 68,1 miljoen aan opbrengsten gerealiseerd in de grondexploitaties.

| bedragen x € 1 miljoen |
|---|

| | |
|---|---|
| Uitgiften 2013 | 34,5 |
| Subsidies / bijdragen derden | 23,6 |
| Overige inkomsten | 10 |
| Totaal | 68,1 |

Overige inkomsten
De overige inkomsten bestaan uit: € 2,4 miljoen in verband met een conversie van een 3 sterren naar een 4 sterren hotel, € 2,6 miljoen in verband met een vrijgevallen waarborgsom en € 5 miljoen dekking vanuit ISV voor uitgaven Plan Openbare Ruimte Zuidelijke IJ-oever (POR).

Subsidies/bijdragen derden
Er is een aantal grotere subsidies ontvangen, o.a. voor Oostelijke Ontsluiting IJburg (€ 4,1 mln), en sanering 2e fase Oostpoort (€ 4,4 mln).
Daarnaast zijn grotere bijdragen ontvangen van Prorail (Centrumgebied Zuid-Oost) ad € 3,1 mln en van DIVV voor parkeergarage op Amstel III ad € 2,1 mln.

### 11.1.4 Risico's

Niet van toepassing

## 11.2 Doelstelling: Amsterdam stabiliseert de CO2-uitstoot. In 2025 is de CO2-uitstoot met 40% verminderd ten opzichte van 1990

### 11.2.1 Hoe hebben we het maatschappelijk effect bereikt?

Amsterdam heeft de ambitie om in de nieuwbouw met ingang van 2015 100% klimaatneutraal te bouwen en vóór 2015 40%. Uit de Voortgangsrapportage Klimaatneutraal Bouwen is gebleken dat de doelstelling voor 2013 niet is gehaald en dat de doelstelling voor latere jaren onder druk staat.

### 11.2.2 Wat hebben we ervoor gedaan?

De gemeente hanteert duurzaamheid als een van de criteria bij de selectie van marktpartijen. Bij woontoren 2B in het Amstelkwartier is duurzaamheid het doorslaggevende criterium geweest. Daarbij is duurzaamheid geconcretiseerd in het bereiken van een zo laag mogelijke Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC)
De gemeente stelt subsidies beschikbaar. Partijen moeten voldoen aan een EPC van minimaal 0,15 die hoort bij klimaatneutraal bouwen (volgens de Amsterdamse definitie).
In 2013 zijn de volgende (nieuwe) instrumenten ingezet om klimaat bouwen te doen landen in de bestaande processen rondom gebiedsontwikkeling. Bijvoorbeeld:

- In 2013 is Menukaart Klimaatneutrale Zelfbouw geactualiseerd. Deze kaart wordt ook ingezet om de duurzaamheidsambities bij selectie van zelfbouwcollectieven te toetsen;
- De “Handleiding naar (bijna) energieneutraal” is opgesteld, bestemd voor professionals die in het kader van nieuwbouw werken aan EPC-berekeningen;
- Er zijn activiteiten ontplooid die in 2014 moeten leiden tot openstellen van de Verordening Energielening Amsterdam 2012 voor nieuwbouw;
- Bouwblok 1C van project Houthaven is geselecteerd als pilot voor het bouwen van energie-nota-nul woningen;
- In 2013 is voorbereidend werk verricht voor de Amsterdamse duurzaamheidsprijs (De Groene Speld).

### 11.2.3 Wat heeft het gekost?

Bij het OGA is een team Klimaat neutraal bouwen werkzaam dat gedekt wordt uit de prioriteiten in het bestuurlijk jaarplan. Het gaat in 2013 om 1000 ingezette uren.

#### Algemene toelichting
Niet van toepassing

#### Mutaties
Niet van toepassing

#### Prioriteiten 2013
Niet van toepassing

#### Toelichting op prioriteiten en posterioriteiten
Niet van toepassing

#### Investeringen
Niet van toepassing

### 11.2.4 Risico’s

Niet van toepassing

## 11.3 Aanpak leegstaande kantoren

### 11.3.1 Hoe hebben we het maatschappelijk effect bereikt?

| Indicatoren | *Nulmeting en peildatum* | | | Rekening 2012 | Begroting 2013 | Bereikt 2013 | Te behalen resultaat 2010-2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. Aantal m2 leegstaande kantoren dat getransformeerd* wordt naar nieuwe functies | 117.100 | Ultimo 2010 | | 87.745 | 62.500 | 64.000 | 200.000 |

* Transformatie is gereed als de deuren van de nieuwe functie zijn geopend

In 2013 is circa 64.000 m² kantoorruimte getransformeerd naar nieuwe functies, zoals hotel, hostel, woonruimte (320 woningen en 700 kamers), horeca, detailhandel en onderwijs. Hiermee is een belangrijke bijdrage geleverd aan het terugdringen van de kantorenleegstand. Het aantal vierkante meters kantoren dat leegstaat is circa 1.200.000 m². De programakkoord doelstelling was om in deze collegeperiode 200.000 m² kantoorruimte te transformeren, dat is gemiddeld 50.000 m² per jaar. In 2013 is 64.000 m² kantoorruimte getransformeerd; daarmee is een belangrijke bijdrage geleverd aan deze collegedoelstelling en aan dit onderdeel van de aanpak van de kantorenleegstand.

### 11.3.2 Wat hebben we ervoor gedaan?

Begeleiding transformaties

Begin 2013 zijn de eerste 320 woningen (15.700m²) in het voormalig GAK gebouw langs de A10 opgeleverd. Aan fase twee van de transformatie is in de tweede helft van 2013 begonnen. The Student-hotel aan de Jan van Galenstraat (stadsdeel Nieuw-West) heeft in augustus van 2013 zijn deuren geopend (27.000m², 700 kamers). Er is gestart met de transformatie van het Elseviergebouw aan de Sara Burgerhartstraat waar onder meer studentenhuisvesting wordt gerealiseerd en er is gestart aan de Haarlemmerweg met de transformatie van een kantoorpand naar woningen.
In de zesde Voortgangsrapportage Aanpak leegstand kantoren besproken in de Raadscommissie Bouwen Wonen en Klimaat d.d. 4 december 2013, is aandacht besteed aan de evaluatie van een aantal in de begroting aangekondigde acties en een aantal nieuwe acties die zich hebben aangediend.

Overige activiteiten:

- *Leegstandsgesprekken*

Op 31 mei 2013 hebben de wethouder Grondzaken en Ruimtelijke Ordening en stadsdeelbestuurders concrete afspraken gemaakt met kantooreigenaren over de aanpak van de leegstand van enkele kantoren (vierde Kantorenschouw). De exacte afspraken staan in de voortgangsrapportage Aanpak leegstaande kantoren van oktober 2013.

- *Zelfbouwproject voor dakloze jongeren*

Naar aanleiding van de motie d.d. 10 oktober 2012 waarin de Raad het College verzoekt zich in te zetten om ook een zelfbouwproject voor dakloze jongeren te realiseren in een leegstand koorpand is aan hulpverleningorganisaties en marktpartijen gevraagd of zij hieraan mee willen werken. Dit heeft als resultaat opgeleverd dat enkele hulporganisaties bereid zijn daklozen hierbij te begeleiden; één kantooreigenaar overweegt hieraan mee te werken.

- *Evaluaties*

In 2013 is de uitvoering van de Leegstandverordening 2011 geëvalueerd en zijn de eerste leegstandsbeschikkingen opgesteld en uitgegaan. Er is een plan van aanpak intensivering leegstandbeheer opgesteld. De evaluatie wordt in het eerste kwartaal van 2014 voorgelegd aan de raadscommissie Bouwen Wonen en Klimaat.
De experimentenregeling Erfpacht en Transformatie is geëvalueerd. Het resultaat is dat mede door deze regeling voor een aantal projecten de transformatie door kon gaan. De evaluatie van de Experimentenregeling is gelijktijdig met de zesde Voortgangsrapportage Aanpak Leegstand Kantoren behandeld in de College vergadering d.d. 12 november 2013 en vervolgens voorgelegd in de raadscommissie Bouwen Wonen en Klimaat van 4 december 2013.

De Kantorenloods heeft voor het transformatieproject Rembrandtparkgebouw in stadsdeel Nieuw-West de uitkomsten van de quickscan en het proces erna met alle betrokkenen geëvalueerd. De uitkomsten zijn opgenomen in de transformatiestrategie 2014 – 2018.

Begin 2013 heeft de Rekenkamer een onderzoek gedaan naar de effectiviteit van de aanpak van de leegstand van kantoren waarbij de nadruk lag op transformatie. Tijdens de bespreking in de gemeenteraad (d.d. 16 mei 2013) is een amendement ingediend (Gemeenteblad, afdeling 1, nummer 270) en aangenomen waarin het College wordt opgedragen:

- De analyse van het rapport te gebruiken voor verbetering en aanscherping van de werkwijze op het gebied van transformatie van leegstaande kantoren;
- Aanbeveling 5, Heroverweeg de inzet van instrumenten, over te nemen en uit te voeren.

Ter uitvoering van dat amendement is een aanzet voor een transformatiestrategie voor de nieuwe bestuursperiode gemaakt welke op 29 januari 2014 aan de raadscommissie Bouwen Wonen en Klimaat wordt voorgelegd.

- *Begeleiding transformaties*

In 2013 is circa 64.000 m² kantoorruimte getransformeerd naar nieuwe functies zoals hotels, woonruimte (320 woningen en 700 kamers), horeca, detailhandel en onderwijs.

- *Onderzoeken*

Er is een onderzoek verricht naar mogelijke verlaging van leges bij transformatie. Dit onderzoek zal leiden tot een voorstel om eigenaren die leegstaande kantoorpanden transformeren gedeeltelijk te compenseren. De haalbaarheid en uitvoering van de voorgestelde oplossing wordt onderzocht en begin 2014 aan de wethouder Grondzaken en Ruimtelijke Ordening voorgelegd.
Het College heeft uitvoering gegeven aan het verzoek van de Raad (motie d.d. 10 oktober 2012) en heeft een onderzoek gedaan naar transformatie van leegstaande kantoren naar kluswoningen met als uitkomst dat de Kantorenloods dit onderwerp onder de aandacht blijft brengen bij vastgoedeigenaren die kleinschalige woonprojecten willen realiseren. Het onderzoek is op 19 juni 2013 aan de raadscommissie Bouwen Wonen en Klimaat voorgelegd.
Voor het kantoorgebouw Rivierstaete is een quick-scan gemaakt.

- *Regionale aanpak*

op 1 april 2013 is gestart met de uitwerking van de opdrachtformulering Regionale Kantorenloods en Fix-it teams in een werkplan/Plan van aanpak voor de periode 2014-2016. Op 12 september 2013 is het werkplan 2014 in het Directieoverleg PRES (Platform Regionale Economische Structuur) akkoord bevonden.

- *Informatie*

Als vervolg op de Open Kantorendag is de *Kantorenbeurs* geïntroduceerd. Hiervoor bleek uiteindelijk te weinig draagvlak bij de eigenaren. Veel eigenaren zijn momenteel zelf bezig met het verkopen, transformeren of opnieuw vermarkten van hun leegstaande panden. Het initiatief is door de tijd ingehaald, de markt doet haar werk. In plaats van de Kantorenbeurs komt er op 21 januari 2014 een publieksdebat over de transformatiestrategie voor de nieuwe bestuursperiode 2014-2018.
Tevens zijn er drukbezochte informatiebijeenkomsten georganiseerd over gewijzigde wetgeving t.a.v. leegstand.

### 11.3.3 Wat heeft het gekost?

| *Bedragen x 1 miljoen* | Rekening 2012 | B13 1-e wijz. | B13 na 8-mnds | Rekening 2013 | Versch. Rek/B13 na 8mnds |
|---|---|---|---|---|---|
| Lasten | 1,8 | 2,0 | 1,6 | 1,2 | -0,4 |
| Baten | 0,5 | 2,0 | 0,0 | 2,2 | 2,2 |
| **Saldo van baten en lasten** | **1,3** | **0,0** | **1,6** | **-1,0** | **-2,6** |
| Dotaties aan reserves | 5,8 | 0,0 | 0,0 | 2,2 | 2,2 |
| Onttrekkingen aan reserves | 1,2 | 2,0 | 1,6 | 1,2 | -0,4 |
| ***Mutaties reserves*** | **4,6** | **-2,0** | **-1,6** | **1,0** | **2,6** |
| **Resultaat na bestemming** | **5,9** | **-2,0** | **-0,0** | **0,0** | **0,0** |

In 2013 is het saldo ten laste van Algemene middelen nihil. De totale lasten van € 1,2 miljoen worden onttrokken aan de reserve Transformatie en de baten van € 2,2 worden gedoteerd aan de bestemmingsreserve Transformatie.

## Mutaties

Begroting 2013 na 8-maands naar Jaarrekening 2013

*Lasten*
De lasten zijn € 0,4 miljoen lager dan begroot. Dit wordt veroorzaakt door:
- € 0,2 miljoen lagere apparaatskosten, ontstaan doordat:
  - DRO en DMB hebben minder uren gedeclareerd dan begroot,doordat het formele juridische traject van de leegstands beschikking tot minder beschikkingen heeft geleid;
  - Er is minder uitgegeven dan begroot op de onderdelen uitvoering leegstandsverordening en juridische expertise. Voor het onderdeel uitvoering leegstandsverordening was een aparte projectleider geraamd; daar deze in 2013 niet meer beschikbaar was heeft de voorzitter transformatieteam deze taak binnen de bestaande capaciteit in 2013 uitgevoerd. De juridische kosten zijn lager in 2013 omdat het proefproces planschade niet is uitgevoerd.
- een vrijval van € 0,2 miljoen. Dit heeft betrekking op de verplichtingen uit 2012 aangemaakt voor Transformatie, die als overlopende passiva zijn opgenomen in JR2012. Omdat er geen facturen zijn ontvangen in 2013 (1ste kwartaal), is het bedrag vrij komen te vallen.

*Baten*
De baten zijn € 2,2 miljoen hoger dan begroot:
- In 2013 zijn in totaal drie trexen actief. In één van de drie, namelijk de trex Kantorenstrook Amstel III, is een uitgifte gerealiseerd van € 4,0 miljoen. In het kader van het uitvoeren van de nieuwe spelregels Trexen[2] is € 2,0 miljoen vanuit deze transformatie exploitatie ontvangen ten behoeve van de reserve Transformatie. In 2014 zal overigens weer een onttrekking ten gunste van het gebied Amstel III worden gedaan, conform het collegebesluit van 17 december jl. inzake Opheffing projectbureau Zuidoostlob c.a.
- daarnaast zijn er niet begrote rente baten voor de bestemmingsreserve Transformatie van € 0,2 miljoen ontvangen.

*Onttrekkingen*
De totale kosten Transformatie inclusief Kantorenloods van € 1,2 miljoen worden onttrokken aan de bestemmingsreserve Transformatie. Dit is € 0,4 miljoen lager dan begroot (zie lasten).

*Dotaties*
De totale baten van € 2,2 miljoen, bestaande uit € 2,0 miljoen ontvangen van Trex project Amstel III en € 0,2 miljoen rente, is gedoteerd aan de bestemmingsreserve Transformatie.

Begroting 2013 naar Begroting 2013 na 8-maands:
- In de Begroting 2013 na 8-maands is een begrotingstechnische wijziging (elimineren opblaaseffect) van in totaal € 2,0 miljoen verwerkt. Onder doelstelling 11.3 zijn de begrote baten voor Transformatie inclusief Kantorenloods (€ 2,0 miljoen) en onder doelstelling 11.1 is de begrote onttrekking (€ 2,0 miljoen) aan bestemmingsreserve ge-ëlimineerd;
- In de Begroting 2013 na 8-maands zijn zowel de begrote lasten voor Transformatie inclusief Kantorenloods als daarmee samenhangende onttrekking aan de reserve transformatie met € 0,4 miljoen verlaagd.

## Prioriteiten 2013
Niet van toepassing

## Toelichting prioriteiten en posterioriteiten
Niet van toepassing

[2] B&W besluit Vaststellen toetsingskader bij transformatie-exploitaties en spelregels voor dotaties en onttrekkingen aan de bestemmingsreserve Transformatie d.d. 3 december 2013.

### Investeringen
Niet van toepassing

### 11.3.4 Risico's
Niet van toepassing

## 11.4 De hoeveelheid broedplaatsen groeit

### 11.4.1 Hoe hebben we het maatschappelijk effect bereikt?

| Indicatoren | *Nulmeting en peildatum* | | Rekening 2011 | Rekening 2012 | Begroting 2013 | Bereikt 2013 | Te behalen resultaat 2010-2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. Aantal m2 broedplaats | 6.700 | 2010 | 10.166 | 9.811 | 26.500 | 18.900 | 50.000 |

Het College heeft zich voorgenomen voldoende betaalbare ateliers en (woon-) werkruimtes voor kunstenaars en broedplaatsgroepen te realiseren en te behouden. Het College doet dit in samenwerking met doelgroeporganisaties, stadsdelen, centrale diensten, corporaties, makelaars, ontwikkelaars en banken. Door het realiseren van betaalbare woon-werkruimtes voor startende kunstenaars en creatieve ondernemers wordt een bijdrage geleverd op cultureel, sociaal, maatschappelijk en ruimtelijk gebied. Hierdoor blijft de stad aantrekkelijk voor verschillende doelgroepen (met specifieke aandacht voor creatieve ondernemers), komen leegstaande gebouwen weer tot een nieuw leven en worden bepaalde wijken en buurten weer sociaal en economisch aantrekkelijk.

### 11.4.2 Wat hebben we ervoor gedaan?

Bureau Broedplaatsen verdeelt de resultaten onder in vastgoedprojecten (het maken van broedplaatsen) en niet-vastgoedprojecten (laten doen van onderzoeken of het delen van kennis).

Begeleiding projecten
In 2013 zijn op gebied van vastgoedprojecten de volgende resultaten behaald.
Er is circa 18.900 m2 nieuw broedplaatsmetrage toegevoegd, waaronder A lab op Overhoeks (5.000 m2), Cruquiusgilde in Zeeburg (800 m2), Old School aan de Zuidas (1500 m2), 2e fase ACTA in Nieuw West (4500 m2), uitbreiding NDSM (620 m2) en Splendor (550 m2).
Daarvan is A lab een broedplaats voor media-technologie en het Cruquiusgilde is een bruisende, sociale wijkonderneming in ontwikkeling.

Overige activiteiten
Daarnaast zijn er broedplaatsplannen (in de vorm van visiedocumenten) opgesteld en positief beoordeeld door de Commissie Ateliers Woonwerkpanden Amsterdam voor broedplaatsen. Deze initiatieven worden naar verwachting in 2014 gerealiseerd, waaronder de broedplaatsen WOW (Kolenkitbuurt), Tugelaweg (Oost), Cinetol (De Pijp) en Gemaal Kadoelen (Noord).

Op het gebied van niet-vastgoedprojecten zijn in 2013 verschillende resultaten geboekt en activiteiten verricht. Zo is er een pilot-project van start gegaan in samenwerking met het Amsterdams Fonds voor de Kunsten en kunstopleidingen en kunstinstellingen. Een project waarbij 5 talentvolle jonge afgestudeerde kunstenaars op basis van een verstrekte beurs gedurende 1 jaar kunnen wonen en werken. Het onderzoek naar de motieven van creatieve ondernemers om zich te vestigen in en te vertrekken uit broedplaatsen is afgerond, alsmede een handleiding voor broedplaatsinitiatiefnemers hoe een broedplaats brandveilig kan worden gemaakt.
Tot slot zijn een 2-tal nieuwsbrieven gepubliceerd (zowel digitaal als hardcopy) waarin de resultaten van het broedplaatsenbeleid worden gecommuniceerd binnen het netwerk van Bureau Broedplaatsen, zijnde ontwikkelaars, corporaties en kunstinstellingen.

### 11.4.3 Wat heeft het gekost?

De toegekende prioriteit 2013 voor broedplaatsen is in de begroting van de dienst Werk Zorg en Samenleving verwerkt.

### 11.4.4 Risico's

Niet van toepassing

## 11.5 Bevorderen van de toegankelijkheid en doorstroming op de Amsterdamse woningmarkt

### 11.5.1 Hoe hebben we het maatschappelijk effect bereikt?

| Indicatoren | *Nulmeting en peildatum* | | Rekening 2012 | Begroting 2013 | Bereikt 2013*) | Te behalen resultaat 2010-2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. Toevoegen 9.000 wooneenheden voor studenten | | | 2.600 | 2.524 | 956* | 9.000 |
| 2. Toevoegen 2.500 wooneenheden voor jongeren | | | 380 | 716 | 381 | 2.500 |

* 956 wooneenheden voor studenten bestaan uit 499 eenheden nieuwbouw, 286 eenheden door transformatie van (kantoor)gebouwen en 171 eenheden door omlabelen van de bestaande woningen. Getransformeerde studenteneenheden wijken hier af van productiecijfers woningbouw (331), gezien koopstudio's niet worden meegeteld als studenteneenheden. Op verzoek van Commissie van BWK tellen deze niet mee, gezien geen garantie bestaat dat ze ook daadwerkelijk door studenten worden gekocht. Daarnaast tellen de onzelfstandige studenteneenheden in de productiecijfers woningbouw voor de helft mee, en hier tellen ze voor één eenheid mee.

*Woningbouwregie, zelfbouw en jongeren- en studentenhuisvesting*
Woningbouwregie heeft zich, naast de reguliere activiteiten, in 2013 gericht op het Investeerdersloket Woningbouw om potentiële investeerders en nieuwe markten in huurwoningen te matchen met beschikbare locaties. Dit als reactie op de veranderende vraag uit de markt.
In een periode van onzekerheid op de woningmarkt is zelfbouw een belangrijk aandeel geworden van de bouwproductie in de stad. Het aandeel zelfbouw was gemiddeld 35% van het totale nieuwbouwaanbod in 2011, 2012 en 2013.
Er is door het realiseren van studenten- en jongerenhuisvesting in 2013 een bijdrage geleverd aan de toegankelijkheid en doorstroming op de woningmarkt. Er zijn in deze bestuursperiode tot eind 2013 6.248 eenheden voor studenten en 1.668 eenheden voor jongeren gerealiseerd. Deze aantallen zijn inclusief eenheden die door omlabelen in de bestaande woningvoorraad in 2013 zijn gerealiseerd.

### 11.5.2 Wat hebben we ervoor gedaan?

<u>Woningbouwregie</u>
*Nieuwe markten aanboren*
In het kader van nieuwe markten ontdekken en aanspreken is medio 2013 het Investeerdersloket Woningbouw van start gegaan om potentiële investeerders en nieuwe markten in huurwoningen te matchen met beschikbare locaties. De kansen in de woningmarkt liggen in deze tijd vooral bij de middeldure huurwoningen. Hiervoor dienen zich nieuwe investeerders en beleggers aan die de enorme vraag in dit segment herkennen. De rendabele investeringen in deze woningen zullen de toegankelijkheid van de Amsterdamse woningmarkt vergroten. De middeldure huurmarkt is de belangrijkste groeimarkt geworden door de sterke vermindering van investeringsvermogen van de Amsterdamse woningcorporaties en het voortduren van de crisis op de koopwoningenmarkt.

Het Investeerdersloket Woningbouw heeft ca. 40 bestaande en 30 nieuwe investeerders, ontwikkelaars en aannemers gesproken. Met de nieuw ontwikkelde overzichtskaart met de in Amsterdam beschikbare vrije locaties, die breed bekend gemaakt is op de Provada en via de website van OGA, is de marktinteresse in met name het nieuwbouw huursegment veel concreter geworden. Het loket heeft 4 stadsdelen en het Team GO geadviseerd over het aantrekken van nieuwe investeerders en over toe te passen selectiemethoden. Het loket heeft tevens gerichte marktconsultaties voor drie locaties georganiseerd plus de voorselectie van twee locaties. Hierbij zijn nieuwe kostenbesparende methoden voor selecteren en contracteren toegepast die door de marktpartijen als zeer positief zijn bestempeld.

Verder is voor de buitenlandse beleggersmarkt een Engelstalig Storyboard ontwikkeld in samenwerking met adviesbureau Fakton en zijn verschillende presentaties en twee "property-tours" voor buitenlandse partijen uitgevoerd.

De deelname van de Amsterdam Metropolitan Area aan de belangrijke vastgoedbeurs Expo Real München is voor de derde keer succesvol georganiseerd vanuit de gemeente Amsterdam. Het is een publiek-private samenwerking waaraan in 2013 ook Utrecht als partner heeft deelgenomen. Als resultaat is de acquisitie van zeker 10 buitenlandse investeerders in woningbouw en

studentenhuisvesting in Amsterdam te melden, alsmede de brede vastgoedmarketing van de Amsterdams regio. De 16 partners ( 5 private, 11 publieke) hebben geconcludeerd dat deze inspanning effectief is en dat we ermee doorgaan de komende jaren. De betekenis van deze wereldwijd grootste vastgoedbeurs (38.000 zakelijke bezoekers) neemt de komende jaren nog toe, zo is de algemene verwachting.

*Communicatie en samenwerking*

- *Nul20*

Dit tweemaandelijkse magazine over woningbouw en gebiedsontwikkeling in Amsterdam en de Stadsregio heeft zich verder verbreed met een digitale nieuwsbrief, gekoppeld aan de website, en een serie van 4 goedbezochte inhoudelijke netwerkbijeenkomsten in samenwerking met Pakhuis de Zwijger: PakhuisNul20. De jaarlijkse gedeelde bijdrage vanuit de gemeente, stadsdelen, Stadsregio en Federatie van Woningcorporaties is effectief. De waardering en leesdichtheid van Nul20 is zeer goed.

- *Woningbeurzen*

Amsterdam Woont is in 2013 gestart. Dit samenwerkingsverband tussen corporaties, ontwikkelaars, beleggers en makelaars coördineert de verkoop- en verhuurinspanningen van de deelnemers. Amsterdam heeft extra bijgedragen aan de opstart, maar is verder deelnemer met alle zelfbouwkavels die aangeboden worden.

- *Planpresentatie*

Op 17 december 2013 heeft het jaarlijkse evenement “De Prijzen van ….” weer plaatsgevonden, ditmaal in de leegstaande Blom’s Tandwielenfabriek in de Nieuwmarktbuurt.
In het programma was een interview met wethouder Grondzaken opgenomen waarin hij aan de hand van foto’s terugkeek op 8 jaar wethouderschap. De drie jaarlijkse prijzen werden uitgereikt door de wethouders Grondzaken en Bedrijfsvoering na toelichting door de juryvoorzitters. In totaal bijna 500 mensen bezochten deze eindejaarsbijeenkomst, daarmee het grootste gemeentelijke evenement voor publieke en private partijen in de ruimtelijke sector.

- *Projectenboek*

De traditie om de jaarlijks bouwproductie te documenteren kende in 2013 een jubileum: al 25 jaar is de gemeente Amsterdam hierin uniek. Het format van de afgelopen jaren is gecontinueerd, het boek bevat de opgeleverde bouwprojecten van augustus 2012 tot augustus 2013, alsmede een monitor van de kwaliteit en de juryrapporten van 4 prijzen: de Zuiderkerkprijs, de Geurt Brinkgreve Bokaal, de Groene Speld en de publieksprijs Amsterdamse Nieuwbouwprijs. Deze laatste prijs is in samenwerking met Parool en AT5 uitgegroeid tot een vaste Amsterdamse traditie. De voorbereiding en uitvoering hiervan is gekoppeld aan en gebaseerd op de documentatie van woningbouwprojecten in het Projectenboek.

<u>Zelfbouw</u>
Doelstelling van zelfbouw is: een volwassen marktsegment maken op de Amsterdamse woningmarkt. In juni 2013 is voor de derde keer de jaarlijkse publiciteitscampagne en zelfbouwmarkt georganiseerd. Op deze markt hebben stadsdelen, grootstedelijke projecten, corporaties en ontwikkelaars aangeboden: 171 kavels voor individuele zelfbouw, 3 kavels voor bouwgroepen voor 141 woningen en 2 bestaande panden voor bouwgroepen voor 35 woningen. Inmiddels is op 53% van de kavels voor individuele zelfbouw een optie genomen. Voor de bouwgroepkavels en –panden is de inschrijving gesloten, maar lopen er nog selectieprocedures.
Bij het realiseren van deze markt en het aanbod heeft de gemeente een initiërende, faciliterende en begeleidende rol vervuld. Tevens heeft zij bijeenkomsten georganiseerd voor (potentiële) zelfbouwers/bouwgroepen ten behoeve van het delen van kennis en het uitwisselen van ervaringen tussen zelfbouwers/bouwgroepen onderling.

<u>Studenten en jongerenhuisvesting</u>
In 2013 zijn door ons College diverse initiatiefnemers gefaciliteerd en hieruit zijn twee concrete initiatieven voortgekomen voor de nieuwbouw van drie jongerencomplexen (één in Nieuw-West en twee in Zuidoost). Voor deze projecten is in 2013 een stimuleringsbijdrage beschikbaar gesteld om in 2014 te starten met de bouw van deze jongerenwoningen.

De stimuleringsbijdrage wordt door initiatiefnemers zeer gewaardeerd. Ondanks het feit dat de stimuleringsbijdrage als relatief gering kan worden beoordeeld vergeleken met de investeringskosten voor het project, blijkt deze bijdrage een belangrijk “steuntje in de rug” voor de investeringsbeslissing van de initiatiefnemer. Het verstekken van een stimuleringsbijdrage maakt de bestuurlijk waardering voor het initiatief zichtbaar.
Eind 2013 is het incidentele stimuleringsbudget jongerenhuisvesting en studentenhuisvesting (€ 1,5 miljoen) bijna volledig besteed dan wel verplicht. Er ontvangen 6 projecten studentenhuisvesting en 5 projecten jongerenhuisvesting een stimuleringsbijdrage die zal worden uitgekeerd na ‘start bouw’.
In 2013 zijn 956 studenteneenheden gerealiseerd. Dit betreft 499 nieuwbouw, 286 door transformatie van (kantoor)gebouwen en 171 door omlabelen van de bestaande woningen.

Woningbouwproductie cijfers gaan
- Telling OGA getransformeerde aantal studentenwoningen van 331 is als volgt opgebouwd: 189 zelfstandige eenheden, 94 koopstudio’s en 49 eenheden (= 97 onzelfstandige eenheden);
- Telling projectbureau getransformeerde aantal studentenwoningen van 286 is als volgt opgebouwd: 189 zelfstandige eenheden en 97 onzelfstandige eenheden;
- Voorheen werden ook koopstudio’s door het projectbureau meegeteld als studentenwoningen. Commissie van BWK heeft ze hierop aangesproken, omdar er geen garantie bestaat dat er ook daadwerkelijk studenten komen te wonen.

In 2013 zijn 381 eenheden bijgekomen voor jongeren, waarvan 94 eenheden door nieuwbouw en 287 door omlabelen van de bestaande woningen. Jongeren zijn met name aangewezen op de bestaande woningvoorraad (realisatie door labeling en tijdelijke verhuur), maar inmiddels worden ook plannen voor nieuwbouw ontwikkeld.

De productie in 2013 ligt lager dan in voorgaande jaren en lager dan aanvankelijk begroot doordat plannen niet ten uitvoer zijn gekomen. De regeringsmaatregelen (verhuurdersheffing en de onzekerheid over de huurprijsvaststelling als gevolg van verandering van het woningwaarderingsstelsel) zijn hiervan mede de oorzaak.

Voor studentenhuisvesting is eind 2013 70% van de doelstelling van 9.000 studenteneenheden gehaald, namelijk 6.248 eenheden. Voor jongeren zijn in totaal 1.668 eenheden toegevoegd, twee derde van de ambitie van 2.500 jongerenwoningen.

### 11.5.3 Wat heeft het gekost?

| *Bedragen x 1 miljoen* | Rekening 2012 | B13 1-e wijz. | B13 na 8-mnds | Rekening 2013 | Versch. Rek/B13 na 8mnds |
|---|---|---|---|---|---|
| Lasten | 4,2 | 1,4 | 1,4 | 2,2 | 0,8 |
| Baten | 0,5 | 0,4 | 0,1 | 0,5 | 0,4 |
| **Saldo van baten en lasten** | **3,6** | **1,0** | **1,4** | **1,8** | **0,4** |
| Dotaties aan reserves | 0,0 | 0,0 | 0,2 | 0,2 | 0,0 |
| Onttrekkingen aan reserves | 2,5 | 0,3 | 0,3 | 0,6 | 0,4 |
| ***Mutaties reserves*** | **-2,5** | **-0,3** | **-0,1** | **-0,4** | **-0,4** |
| **Resultaat na bestemming** | **1,1** | **0,7** | **1,3** | **1,3** | **0,0** |

Ten laste van de Algemene dekkingsmiddelen komt € 1,3 miljoen, zijnde het resultaat na bestemming. Dit bedrag is opgebouwd uit € 0,4 miljoen toegekende structurele middelen studentenhuisvesting, € 0,3 miljoen prioriteit zelfbouw 2013, € 0,2 miljoen dotatie aan de reserve studentenhuisvesting (jaarrekeningbesluit 2012) en het saldo van woningbouwregie van € 0,4 miljoen.
Woningbouwregie krijgt (conform de begroting) een bijdrage uit de Reserve Vereveningsfonds algemeen deel van € 0,4 miljoen (zie doelstelling 11.1 onttrekkingen aan reserves). Per saldo drukt doelstellingoverstijgend € 0,9 miljoen op de algemene middelen.

### Mutaties

<u>Begroting 2013 na 8-maands naar Jaarrekening 2013</u>

*Lasten*

De lasten zijn € 0,8 miljoen hoger dan begroot. Dit wordt veroorzaakt door:
- € 0,5 miljoen aan lasten die voortvloeien uit toezeggingen en facturen uit voorgaande jaar;
  - Hiervan betreft € 0,4 miljoen de uitbetaling van twee stimuleringsbijdragen aan studenten- en jongerenhuisvesting. Door de gehanteerde voorwaarde, aantonen start bouw van het project voor het verkrijgen van een stimuleringsbijdrage, liggen de momenten van uitbetaling later in de tijd dan het moment van toezegging;
  - En € 0,1 miljoen betreft de kosten zelfbouwmarkt 2012. Het ingehuurde bureau voor het organiseren van de zelfbouwmarkt in 2012 heeft verzuimd de kosten van de markt op tijd te factureren.
- Een overschrijding van de begroting 2013 van woningbouwregie en zelfbouw met € 0,3 miljoen:
  - ruim € 0,1 miljoen extra lasten woningbouwregie in verband met een niet begroot onderzoek naar het aantrekken van de buitenlandse investeerders/ beleggers voor het middensegment huur uitgevoerd door een extern bureau. Daarnaast is in mei 2013 gestart met Investeerdersloket Woningbouw om geïnteresseerde investeerders beter te faciliteren. Hiertoe is besloten, omdat er signalen waren ontvangen dat deze beleggers overwogen op flinke schaal in het middensegment huurwoningen te investeren;
  - € 0,1 miljoen extra lasten zelfbouw, omdat onder andere door de bestuurlijke aandacht en vele vragen uit de markt meer capaciteit is ingezet voor zelfbouw dan begroot.

*Baten*
De baten zijn € 0,4 miljoen hoger dan begroot. Dit wordt veroorzaakt door:
- een vrijval van € 0,3 miljoen in verband met niet nagekomen verplichtingen studenten- en jongerenhuisvesting uit 2012. De grootste hiervan is een stimuleringsbijdrage van € 0,2 miljoen aan een project, die niet is uitbetaald omdat de initiatiefnemer van het project heeft afgezien;
- extra baten woningbouwregie van in totaal € 0,1 miljoen, ontvangen voor de advieswerkzaamheden van Woningbouwregie in 2012 en een bijdrage voor de nieuwbouwprijs 2013 vanuit het vastgoeddeel van het Stimuleringsfonds.

*Onttrekkingen*
De onttrekkingen zijn € 0,4 miljoen hoger dan begroot. Dit wordt veroorzaakt door:
- Een extra onttrekking van € 0,2 miljoen aan de reserve aanjagen woningbouwregie ter dekking van de overschrijding van woningbouwregie en zelfbouw;
- een niet begrote onttrekking van € 0,2 miljoen aan de reserve studentenhuisvesting ter dekking van een deel van de stimuleringsbijdragen studenten- en jongerenhuisvesting.

<u>Begroting 2013 naar Begroting 2013 na 8-maands:</u>
In de Begroting 2013 is de dotatie van € 0,2 miljoen aan de reserve studentenhuisvesting niet verwerkt, omdat deze dotatie voortvloeit uit het jaarrekeningbesluit 2012 (restant prioriteit 2012). Na de vaststelling van de jaarrekening, is deze dotatie in de Begroting 2013 na 8-maands verwerkt.

## Prioriteiten 2013

| # | Omschrijving | S/I | Beschikbaar gesteld (x € 1.000) | Ultimo 2013 betaald en verplicht (x € 1.000) | Voorstel om ultimo 2013 op te nemen in reserve (x € 1.000) | Omschrijving gerealiseerd resultaat | Volledig uitgevoerd? (J/N) | Uiterste datum geplande uitvoering |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Zelfbouw | I | 300 | 300 | 0 | Zelfbouwmarkt 2013 en apparaatskosten team zelbouw | J | |
| | Studentenhuisvesting | S | 417 | 417 | 0 | Uitbetaling deel van de stimuleringsbijdragen en apparaatskosten programmabureau | J | |

## Toelichting op prioriteiten en posterioriteiten 2013

<u>Zelfbouw</u>
In het Kadernota 2013 is voor de regie op de woningbouw € 0,3 miljoen uitgetrokken. Hierdoor kan ingespeeld worden op nieuwe marktsegmenten, relevante partijen en ontwikkelstrategieën, zodat de woningproductie weer een impuls krijgt. In 2013 is dit bedrag volledig ingezet voor de Zelfbouw activiteiten. Er zijn onder andere de kosten van de Zelfbouwmarkt 2013 en apparaatskosten Zelfbouw mee gefinancierd.

Studentenhuisvesting
De structurele middelen (prioriteit) studentenhuisvesting van € 0,4 miljoen is in 2013 volledig besteed. Hiervan is circa € 0,3 miljoen besteed aan de apparaatskosten studenten- en jongerenhuisvesting en circa € 0,1 miljoen besteed aan de stimuleringsbijdrage voor het project Elseviergebouw van Rochdale. In dit gebouw worden er studentenwoningen gerealiseerd.

### Investeringen
Niet van toepassing

### 11.5.4 Risico's
Niet van toepassing

## 11.10 Realiseren van plannen voor de stedelijke vernieuwing

### 11.10.1 Hoe hebben we het maatschappelijk effect bereikt?

*Stedelijke vernieuwingsplannen (projecten gefinancierd uit Stimuleringsfonds – Gronddeel)*
De Stedelijke vernieuwingsplannen vallen nog niet onder het regime van kavelsturing, zoals het geval is bij de plannen die onder het Vereveningsfonds vallen.

Door gemeente, stadsdelen en corporaties is in 2013 verder gewerkt aan de fysieke vernieuwing van Nieuw-West, Kolenkitbuurt, Nieuwendam Noord en De Banne. De transformatie van deze gebieden tot aantrekkelijke leefbare wijken met een gevarieerd woningaanbod, goede voorzieningen en een goede openbare ruimte wordt door ons College onverminderd als zeer belangrijk gezien. Onderkend wordt dat het noodzakelijk is daar de komende jaren in te blijven investeren. Dit proces verloopt, vanwege de verslechterde woningmarkt en verslechterde financiële positie van corporaties, in een lager tempo en op andere wijze dan oorspronkelijk gepland. Een aantal (deel)plannen is uitgesteld en er wordt meer ingezet op renovatie dan op (grootschalige) sloop/nieuwbouw. In 2013 is middels financiering vanuit het Gronddeel Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SFV) het volgende bereikt:

- in Nieuwendam Noord is in 2013 het nieuwbouwproject Waterlandplein (o.a. woningen en winkels) opgeleverd, is het plan Groene Zoom (vernieuwing van het park) vastgesteld en het plan Weerenscheg (sloop- en nieuwbouw van woningen door Ymere) afgesloten;
- in de Kolenkitbuurt is gestart met het plan Middengebied (sloop- en nieuwbouw van woningen door Eigen Haard);
- in Nieuw-West zijn middels verbouw door het stadsdeel zes “Huizen van de Wijk” (maatschappelijke voorzieningen) gerealiseerd en zijn de plannen Hoekenes (sloop- en nieuwbouw van woningen door Stadgenoot) en Noordstrook Delflandplein (sloop- en nieuwbouw van woningen door De Key) afgesloten.

Maatschappelijke effecten van de fysieke vernieuwing zijn dat de leefbaarheid in deze gebieden verbetert en dat door differentiatie in woningaanbod wordt bijgedragen aan doorstroming op de woningmarkt.

*Marine Etablissement*
Op 5 december hebben ons College en het Rijk (Ministerie van Defensie en het ministerie van Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf een overeenkomst getekend waarin de samenwerking en de herontwikkeling van het Marineterrein Amsterdam worden vastgelegd. Het terrein is met haar rijke historie, bijzondere monumenten en unieke ligging een icoon in Amsterdam. Inzet van beide partijen is dit karakter nog verder te versterken en het terrein voor iedereen open te stellen. Eind 2014 zal het deel van het Marineterrein, wat direct naast het Scheepvaartmuseum is gelegen, al toegankelijk zijn voor het publiek.
Tot uiterlijk medio 2018 komt het gehele terrein geleidelijk en gefaseerd beschikbaar voor herontwikkeling. De aanhoudende crisis en huidige vastgoedmarkt vragen om een andere manier van gebiedsontwikkeling. Er is daarom gekozen voor een geleidelijke ontwikkeling van het Marineterrein. In de komende jaren zal in het gebied ruimte zijn voor experimenten en tijdelijke initiatieven. De uitgangspunten voor het terrein zijn verwerkt in een gebiedsconcept dat zich in eerste instantie richt op de komende tien jaar van transitie. Het plan geeft een idee hoe het terrein zich kan ontwikkelen, waarbij voldoende ruimte blijft om in te spelen op veranderende behoeften.

### 11.10.2 Wat hebben we ervoor gedaan?

*Projecten gefinancierd uit Stimuleringsfonds – Gronddeel*
In 2012 hebben corporaties, stadsdelen en de gemeente aanvullende afspraken gemaakt over voortzetting van de vernieuwing in Parkstad (Nieuw-West en de Kolenkitbuurt). Deze aanvullende afspraken zijn vervolgens uitgewerkt en vastgelegd in een Allonge op de Raamovereenkomst Integrale Gebiedsontwikkeling Parkstad die op 13 maart 2013 is vastgesteld door de Gemeenteraad. Op basis van deze aanvullende afspraken kan de vernieuwing, weliswaar in een lager tempo en met een koerswijziging, voort worden gezet. Kort samengevat is besloten dat een aantal plannen in Nieuw-West wordt uitgesteld waardoor er vrijval ontstaat die kan worden ingezet ten behoeve van knelpunten in vernieuwingsgebieden. Deze vrijval wordt o.a. ingezet voor extra fysieke beheerkosten en aanpak openbare ruimte. Door vertraging komt in sommige gebieden bijvoorbeeld de aanpak van de openbare ruimte onder druk te staan.

### 11.10.3 Wat heeft het gekost?

| *Bedragen x 1 miljoen* | Rekening 2012 | B13 1-e wijz. | B13 na 8-mnds | Rekening 2013 | Versch. Rek/B13 na 8mnds |
|---|---|---|---|---|---|
| Lasten | 26,8 | 22,6 | 45,3 | 48,2 | 2,9 |
| Baten | 60,2 | 25,0 | 15,3 | 18,9 | 3,6 |
| **Saldo van baten en lasten** | **-33,4** | **-2,4** | **30,0** | **29,3** | **-0,7** |
| Dotaties aan reserves | 40,7 | 12,4 | 60,8 | 68,5 | 7,7 |
| Onttrekkingen aan reserves | 15,3 | 10,1 | 64,0 | 63,3 | -0,6 |
| ***Mutaties reserves*** | **25,4** | **2,3** | **-3,2** | **5,1** | **8,3** |
| **Resultaat na bestemming** | **-8,0** | **-0,1** | **26,8** | **34,4** | **7,6** |

Ten laste van de Algemene dekkingsmiddelen komt het bedrag van € 34,4 miljoen. Dit is op het niveau van de gemeente budgetneutraal. Het bedrag van € 34,4 miljoen is opgebouwd uit:

- € 31,7 miljoen meerwaarde Stimuleringsfonds en houdt verband met het hogere resultaat van Erfpacht. Dit hogere resultaat is het gevolg van meer splitsingen in appartementsrechten in opdracht van woningcorporaties waarbij verplicht moet worden afgekocht. Bij deze splitsingen is sprake van meerwaarde ten opzichte van de oorspronkelijke erfpachtgrondwaarde, waardoor het bruto resultaat is toegenomen. Afspraak is dat deze meerwaarde wordt afgedragen aan het Stimuleringsfonds. Met ingang van Begroting 2013 na de 8-maandsbegroting is het opblaaseffect uit de begroting geëlimineerd, waardoor de last/dotatie uitsluitend onder deze doelstelling zijn verwerkt en niet als last bij Erfpacht zijn verwerkt;
- een afdracht van € 8,0 miljoen aan het Vereveningsfonds in het kader van Bouwen aan de Stad II afspraken. Dit bedrag valt onder deze doelstelling vrij en wordt onder de doelstelling 11.1 De metropoolregio Amsterdam groeit economisch sterk en duurzaam gedoteerd aan de Reserve Verevening algemeen deel;
- een verrekening van € 10,7 miljoen met de reserve vastgoeddeel van het Stimuleringsfonds (dWZS) conform Allonge op de Raamovereenkomst Integrale Gebiedsontwikkeling Parkstad. Dit bedrag wordt onder deze doelstelling gedoteerd aan het gronddeel Stimuleringsfonds en bij het vastgoeddeel van het Stimuleringsfonds (dWZS) valt een even groot bedrag vrij.

### Mutaties

<u>Begroting 2013 na 8-maands naar Jaarrekening 2013</u>

*Lasten*
De lasten zijn € 2,9 miljoen hoger dan begroot. Dit komt door:

- een extra meerwaarde afdracht van € 3,6 miljoen aan het vastgoeddeel Stimuleringsfonds als gevolg van hogere meerwaarde erfpachtopbrengsten in 2013;
- niet vaststellen van het plan Jacob Geelbuurt, waardoor € 1,1 miljoen minder is voorzien;
- het afsluiten van het plan Noordstrook Vernieuwingsplan Delflandplein/Staalmanplein met een tekort van € 0,5 miljoen. Bij het ERAG 2012 werd voor dit plan nog van een positief saldo uitgegaan. De oorzaak van de verslechtering is dat de laatste fase marktwoningen voorlopig niet wordt gerealiseerd;
- en € 0,1 miljoen lagere lasten door overige kleine mutaties.

*Baten*
De baten zijn € 3,6 miljoen hoger dan begroot. Dit komt door:

- een vrijval van € 3,0 miljoen uit de voorziening gronddeel Stimuleringsfonds in het kader van actualiseren plannen. Dit wordt veroorzaakt door verbetering van een deel van de plannen ten opzichte van vorig jaar;
- en een vrijval van € 0,6 miljoen uit de voorziening gronddeel Stimuleringsfonds bij afsluiting van het project Weerenscheg.

*Dotaties*
Er is € 7,7 miljoen meer gedoteerd dan begroot. Dit komt door:
- een extra meerwaarde dotatie van in totaal € 4,1 miljoen (inclusief ACE meerwaarde van € 0,5 miljoen) aan reserve gronddeel Stimuleringsfonds, door hogere meerwaarde opbrengsten in 2013;
- dotatie van in totaal € 3,6 miljoen vrijgevallen middelen uit de voorziening gronddeel Stimuleringsfonds aan reserve gronddeel Stimuleringsfonds (zie baten).

*Onttrekkingen*
Er is € 0,6 miljoen minder onttrokken dan begroot. Dit komt door:
- € 1,1 miljoen lagere onttrekking aan de reserve uitwerkingsplannen raamovereenkomst Parkstad, omdat het plan Jacob Geelbuurt niet is vastgesteld;
- een niet begrote onttrekking van € 0,5 miljoen aan de reserve gronddeel Stimuleringsfonds in verband met de negatieve planafsluiting Noordstrook Vernieuwingsplan Delflandplein/Staalmanplein (zie lasten).

Begroting 2013 naar Begroting 2013 na 8-maands:
Een groot deel van de mutaties van de Begroting 2013 naar de Begroting 2013 na 8-maands hebben betrekking op de afspraken vastgelegd in Allonge op de Raamovereenkomst Integrale Gebiedsontwikkeling Parkstad. Daarnaast zijn in de Begroting 2013 na 8-maands begrotingstechnische wijzigingen in het kader van elimineren opblaaseffect verwerkt.

### Prioriteiten 2013
Niet van toepassing

### Toelichting prioriteiten en posterioriteiten
Niet van toepassing

### Investeringen
Niet van toepassing

### 11.10.4 Risico's
Niet van toepassing

## 11.11 Reserves en voorzieningen

### 11.11.1 Reserves
*Reserve Transformatie (doelstelling 11.3: Aanpak leegstaande kantoren)*

| Bedragen x 1 miljoen | | Nr. Doelstelling | Evaluatie | Stand ultimo 2012 | Gerealiseerde mutaties 2013 | | Stand ultimo 2013 | Begrote mutaties 2013 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| nr. | Reserves | | | | Dotatie | Onttrekking | | |
| 31003 | Transformatie | 11.3 | Sys | 4,6 | 2,2 | 1,2 | 5,6 | -1,6 |
| | Totaal reserve | | | 4,6 | 2,2 | 1,2 | 5,6 | -1,6 |

Deze reserve is onderdeel van het Vereveningsfonds (VEF). Dit specifieke onderdeel heeft ten doel door de Raad vastgestelde Transformatie-exploitaties te financieren.
Aan deze reserve zijn de ontvangen baten van € 2,2 miljoen gedoteerd. In het kader van het uitvoeren van de nieuwe spelregels Trexen[3] is € 2,0 miljoen vanuit transformatie exploitatie project Amstel III (503.84) ontvangen. Daarnaast is € 0,2 miljoen rente voor de bestemmingsreserve Transformatie ontvangen.
In de Begroting na 8-maands is een onttrekking van € 1,6 miljoen verwerkt, op basis van verwachte lasten Transformatie inclusief Kantorenloods. De totale lasten 2013 zijn echter uitgekomen op € 1,2 miljoen, vandaar ook een lagere onttrekking aan de reserve.

[3] B&W besluit Vaststellen toetsingskader bij transformatie-exploitaties en spelregels voor dotaties en onttrekkingen aan de bestemmingsreserve Transformatie d.d. 3 december 2013.

*Reserve marine Etablissement (doelstelling 11.1:De metropoolregio Amsterdam groeit economisch sterk en duurzaam)*

| Bedragen x 1 miljoen | | Nr. Doelstelling | Evaluatie | Stand ultimo 2012 | Gerealiseerde mutaties 2013 | | Stand ultimo 2013 | Begrote mutaties 2013 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| nr. | Reserves | | | | Dotatie | Onttrekking | | |
| 31003 | Reserve marine Etablissement | 11.1 | 2015 | 0,0 | 5,5 | 0,0 | 5,5 | 0,0 |
| Totaal reserves | | | | 0,0 | 5,5 | 0,0 | 5,5 | 0,0 |

Op 27 november 2013 heeft besluitvorming in de Gemeenteraad plaatsgevonden over “Het Marineterrein” (afd 1/nr. 1062). Daarbij is de Strategienota vastgesteld, getiteld: ‘Het Marineterrein’ van 27 augustus 2013 en bijbehorende Financiële Paragraaf (kabinet) met daarin de ramingen voor de exploitatie van het bestaande vastgoed, het gebiedsbeheer en de toekomstige grondexploitatie. Het Rijk en gemeente stellen ieder 50% van het voor de ontwikkeling benodigde vermogen aan de projectorganisatie beschikbaar, op basis van een jaarlijks door de Stuurgroep (binnen de bestuurlijk vastgestelde budgetten) vast te stellen werkplan. Er wordt uitgegaan van een benodigde (gezamenlijke) dekking van € 11 miljoen voor de periode tot en met 2017, waarvan € 6,5 miljoen voor de periode tot einde 2014. Voor de langere termijn wordt bij de definitieve ontwikkeling, afhankelijk van het te zijner tijd te realiseren programma, een positief saldo verwacht. Er is € 5,5 miljoen beschikbaar gesteld uit het Amsterdams InvesteringsFonds. Dit is overgeheveld naar een aparte bestemmingsreserve in het Vereveningsfonds. Er komt € 3,25 miljoen direct beschikbaar voor het project ter dekking van de periode tot eind 2014. De overige € 2,25 miljoen zal per 1 januari 2015 beschikbaar worden gesteld aan het project, onder voorwaarde dat op dat moment ook het Rijk een zelfde bijdrage beschikbaar stelt. Vanuit het Vereveningsfonds zal terugbetaling van de hoofdsom plaatsvinden (inclusief rente) aan het AIF binnen de termijn van 15 jaar.
Er wordt op de bestemmingsreserve geen rente bijgeschreven.

*Reserve Plan Openbare Ruimte Zuidelijke IJ-oevers (doelstelling 11.1:De metropoolregio Amsterdam groeit economisch sterk en duurzaam)*

| Bedragen x 1 miljoen | | Nr. Doelstelling | Evaluatie | Stand ultimo 2012 | Gerealiseerde mutaties 2013 | | Stand ultimo 2013 | Begrote mutaties 2013 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| nr. | Reserves | | | | Dotatie | Onttrekking | | |
| 31027 | Plan Openbare Ruimte Z. IJ-oevers | 11.1 | Sys. | 50,4 | 0,0 | 0,0 | 50,4 | 0,0 |
| Totaal reserves | | | | 50,4 | 0,0 | 0,0 | 50,4 | 0,0 |

Op deze reserve hebben geen mutaties plaatsgevonden in 2013. De toegekende prioriteit 2013 ad € 2,3 mln voor het toepassen van natuursteen bij de herinrichting van het Stationsplein is in 2013 niet besteed, omdat deze werkzaamheden pas in 2015 plaats zullen vinden. In het voorstel resultaatbestemming 2013 zal toestemming worden gevraagd dit bedrag alsnog toe te voegen aan deze reserve.

*Reserve Aanjagen woningbouwproductie (doelstelling 11.5: Bevorderen van de toegankelijkheid en doorstroming op de Amsterdamse woningmarkt)*

| Bedragen x 1 miljoen | | Nr. Doelstelling | Evaluatie | Stand ultimo 2012 | Gerealiseerde mutaties 2013 | | Stand ultimo 2013 | Begrote mutaties 2013 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| nr. | Reserves | | | | Dotatie | Onttrekking | | |
| 31031 | Studentenhuisvesting | 11.5 | 2015 | 0,6 | 0,2 | 0,2 | 0,7 | 0,2 |
| | Totaal reserve | | | 0,6 | 0,2 | 0,2 | 0,7 | 0,2 |

Deze reserve heeft ten doel door de Raad vastgestelde stimuleringsbijdragen aan studenten- en jongerenhuisvesting projecten te financieren.

Aan deze reserve is conform de Begroting 2013 na 8-maands € 0,2 miljoen gedoteerd. Grondslag hiervan is het jaarrekeningbesluit 2012 (doteren van restant prioriteit studentenhuisvesting 2012 aan

de reserve). Daarnaast is in 2013 een niet begrote onttrekking van € 0,2 miljoen in verband met de uitbetaling van tweetal stimuleringsbijdragen verwerkt. Dit komt doordat in de voorgaande jaren stimuleringsbijdragen zijn toegevoegd aan de reserve studentenhuisvesting, omdat tussen het moment van toekenning en feitelijke uitbetaling minimaal een jaar tussen kan zitten. In 2013 hebben twee partijen de start bouw van hun project aangetoond en een bijdrage ontvangen (onttrekking aan de reserve). Dit was van te voren niet te verwachten, waardoor de onttrekking ook niet is begroot. Ultimo 2013 is de stand van de reserve € 0,7 miljoen. Hiervan is € 0,5 miljoen al verplicht door toezeggen van stimuleringsbijdragen aan projecten. Waardoor de vrij besteedbare ruimte binnen de reserve komt op een bedrag van circa € 0,2 miljoen.

| Bedragen x € 1 miljoen | | Nr. Doelstelling | Evaluatie | Stand ultimo 2012 | Gerealiseerde mutaties 2013 | | Stand ultimo 2013 | Begrote mutaties 2013 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| nr. | Reserves | | | | Dotatie | Onttrekking | | |
| 31021 | Aanjagen woningbouw | 11.5 | 2015 | 0,8 | 0,0 | 0,5 | 0,3 | -0,3 |
| | Totaal reserve | | | 0,8 | 0,0 | | 0,3 | -0,3 |

Deze reserve heeft ten doel om een deel van de woningbouwregie (inclusies Zelfbouw) activiteiten te financieren.

Aan deze reserve is in totaal € 0,5 miljoen onttrokken ter dekking van de lasten woningbouwregie en zelfbouw. In de Begroting 2013 is rekening gehouden met een onttrekking van € 0,3 miljoen. De overschrijding van de begroting Zelfbouw met € 0,2 miljoen, zorgt voor een extra onttrekking van € 0,2 miljoen. In 2013 hebben zelfbouw en middensegment huur niet voorziene bestuurlijke (politieke) aandacht gekregen. Dit heeft ook tot bestuurlijke opdrachten geleid, die niet waren begroot. Ter dekking van deze lasten is er extra onttrokken aan deze reserve.

*Reserves van het Vereveningsfonds (doelstelling 11.1: De metropoolregio Amsterdam groeit economisch sterk en duurzaam)*
Voor de toelichting op het Vereveningsfonds is een apart hoofdstuk, namelijk hoofdstuk 12 Vereveningsfonds, opgesteld.

*Reserves van het Stimuleringsfonds (doelstelling 11.10 Realiseren van de plannen voor de stedelijke vernieuwing)*
Voor de toelichting op het Stimuleringsfonds is een aparte hoofdstuk, namelijk hoofdstuk 13 Stimuleringsfonds, opgesteld.

### 11.11.2 Voorzieningen

*Voorzieningen van het Vereveningsfonds (doelstelling 11.1: De metropoolregio Amsterdam groeit economisch sterk en duurzaam)*
Voor de toelichting op het Vereveningsfonds is een apart hoofdstuk, namelijk hoofdstuk 12 Vereveningsfonds, opgesteld.

*Voorzieningen van het Stimuleringsfonds (doelstelling 11.10:Realiseren van plannen voor de stedelijke vernieuwing)*
Voor de toelichting op het Stimuleringsfonds is een apart hoofdstuk, namelijk hoofdstuk 13 Stimuleringsfonds, opgesteld.

# 12 Vereveningsfonds

In paragraaf 11.1 *De metropoolregio Amsterdam groeit economisch en duurzaam* wordt ingegaan op onder meer de ontwikkelingen omtrent het Vereveningsfonds. Rekening houdend met de omvang van de reserves en de voorzieningen, de bestuurlijke aandacht voor de fondsen in het algemeen en de ontwikkelingen omtrent dit fonds is besloten om een apart hoofdstuk aan het Vereveningsfonds te wijden.

Middels deze paragraaf wordt voldaan aan de artikelen (met name artikel 16) van het Besluit Begroting en Verantwoording voor grondexploitaties inzake onderbouwing resultaten, winstneming, actuele prognoses en de status en ontwikkeling van de reserve positie van het Vereveningsfonds in relatie tot het nieuw vastgestelde model voor bepaling van het weerstandsvermogen.

Voor rekening en risico van het Vereveningsfonds komen tientallen grondexploitaties die zowel financieel beheerd worden door OGA (grootstedelijke grondexploitaties) als door stadsdelen (coalitie en stadsdeelplannen).
In 2013 zijn ingrijpende veranderingen doorgevoerd waarbij de grootstedelijke grondexploitaties, die onder het Vereveningsfonds vallen zijn onderverdeeld naar financieel actieve en financieel niet actieve kavels. Deze veranderingen zijn enerzijds het gevolg van een aantal in 2013 genomen bestuurlijke besluiten en anderzijds het gevolg van voorgeschreven specifiek regels met betrekking tot grondexploitaties in het kader van het Besluit Begroting en Verantwoording.

In 2013 zijn de lopende grootstedelijke grondexploitaties (niet van de stadsdelen) ingedeeld in groene kavels, blauwe, paarse en witte kavels en kaveloverstijgend investeringen.
- Groene kavels zijn gecontracteerde kavels waarvan de geschatte inkomsten redelijk zeker zijn in de periode 2013-2016 en waarbij sprake is van positieve kasstromen op kavelniveau.
- Blauwe kavels zijn kavels met positieve kasstromen met een hoog markpotentieel.
- Paarse en witte kavels zijn kavels binnen de grondexploitaties met een lager marktpotentieel dan blauwe kavels die na verwachting na 2016 in de markt worden gezet.
- Binnen de grondexploitaties worden naast de kavels ook kaveloverstijgende investeringen onderscheiden zoals bruggen, doorlopende wegen enzovoort. De geïnventariseerde en bestuurlijk vastgesteld kaveloverstijgende onvermijdbare uitgaven 2013 tot en met 2016 zijn begin 2013 in zijn geheel voorzien en in overeenstemming met het BBV in mindering gebracht op het onderhanden werk ten laste van het Vereveningsfonds. De geraamde toekomstige investeringen na 2016 van de lopende grondexploitaties dienen in samenhang met de na 2016 nog in de markt te zetten blauwe, paarse en witte kavels te worden bezien.

<u>Besluitvorming en BBV regelgeving ingevoerd in 2013</u>
In 2013 zijn verschillende bestuurlijke maatregelen en veranderende BBV regelgeving ingevoerd. Dit betreffen:

- Invoering Kasstroomsturing op Kavelniveau gericht op gecontracteerde kavels en kavels met een hoog contract perspectief, het beperken van de proceskosten en het limiteren van toekomstige uitvoeringsuitgaven (onvermijdelijke investeringen).
- Opschonen van de balans door het hoog opgelopen onderhanden werk versneld te verevenen met de nog hoger opgelopen voorzieningen van het Vereveningsfonds. Het doel hiervan is de omvang van het onderhanden werk en de omvang van het Vereveningfonds naar normale posities terug te brengen waarbij de omvang van het resterende onderhanden werk naar verwachting binnen vijf jaar zal worden terugverdiend zonder dat dit naar verwachting zal leiden tot (toekomstige) aanvullende verliezen.
- Bij de grondexploitaties bij de stadsdelen die voor rekening en risico zijn van het Vereveningsfonds is de besluitvorming over kavelsturing naar 2014 geschoven. Desondanks is door planafsluiting en gedeeltelijke tussentijdse afrekening de positie van het onderhanden werk opgeschoond ten gevolge waarvan ook het benodigde voorzieningen niveau voor plantekorten is verlaagd.

- Afschaffen van de projectbureaus en het onderbrengen van de grootstedelijke grondexploitatie onder een centrale aansturing (team Gebiedsontwikkeling).
- Spelregels waaronder onder andere de invoering van een nieuwe weerstandsnorm, een nieuw systeem van tussentijdse winstneming en het in de toekomst verder verevenen van nieuwe bovenkavelse of niet rendabele investeringen in het kader van de gebiedsontwikkeling.
- Behoud van een gesloten financieel systeem binnen een fonds waarbinnen de gebiedsontwikkeling verder zal worden uitgevoerd.
- Specifieke nieuwe BBV regels inzake grondexploitaties (2012 en 2013) die zijn ingevoerd en die expliciet betrekking hebben op waardering van het onderhanden werk, presentatie van voorzieningen, het nemen van (tussentijdse) winst bij grondexploitaties en hoe om te gaan met weerstandsvermogen.

Gevolgen van de invoering van bovenstaande besluitvorming en regelgeving
De bovengenoemde maatregelen hebben in 2013 geleid tot:
- een sterk verbeterde vermogenspositie van het Vereveningsfonds. Van een tekort van -/- € 235 miljoen eind 2012 naar een overschot van € 103 miljoen eind 2013.
- lagere proces- en uitvoeringskosten. De proceskosten zijn in 2013 gedaald van € 27 miljoen in 2012 naar € 19 miljoen in 2013. In 2014 wordt een verdere daling verwacht. De uitvoeringskosten (investeringen) zijn in 2013 gedaald van € 169 miljoen in 2012 naar € 85 miljoen in 2013.
- verbetering van kasstromen van een negatieve kasstoom in 2012 van -/- € 59 miljoen in 2012 naar een negatieve kasstroom van -/- € 12 miljoen in 2013. In 2014 wordt een omslag verwacht naar een positieve kasstroom van tenminste € 20 miljoen.
- een teruggebrachte positie onderhanden werk die binnen een termijn van vijf jaar naar verwachting zal worden terugverdiend. Door de opschoning van het onderhanden werk en voorzieningen van het Vereveningsfonds is het onderhanden werk verlaagd.
- meer zekerheid over de te realiseren opbrengsten bij gecontracteerde kavels.
- centrale sturing bij het contracteren van kavels waarvoor de markt interesse heeft.
- een betere risico beheersing doordat het risicobeheer zich richt op kleinere financieel actieve kavelexploitaties en limitatieve kaveloverstijgende (onvermijdbare) investeringen.
- een verder verwachte groei van de vermogenspositie voor de komende jaren boven het berekend benodigde weerstandsvermogen.
- ruimte voor verevenen voor nieuwe investeringen doordat de huidige vermogenspositie boven het benodigde weerstandsvermogen uitstijgt en de ingeschatte kasstromen positief zullen zijn.
- een robuust werkend systeem dat op langere termijn vanuit beheersbaarheid goed kan werken.

In dit hoofdstuk 12 wordt in de komende onderdelen ingegaan op:
1. de in 2013 doorgevoerde mutaties in de Reserve Vereveningsfonds algemeen deel van een tekort van -/- € 235 miljoen naar een overschot van € 103 miljoen;
2. het benodigde weerstandsvermogen op basis van de spelregels en de geprognosticeerde resultaten tot en met 2016;
3. kerncijfers van het Vereveningsfonds, onderhanden werk en de opbouw en omvang van het Vereveningsfonds.

## 12.1 De verbeterde vermogenspositie van het vereveningsfonds

In 2013 is de omvang en samenstelling van het Vereveningsfonds ten opzichte van voorgaande jaren sterk gewijzigd als gevolg van de invoering van kasstroomsturing op kavelniveau en het opschonen van het onderhanden werk en de daarmee samenhangende voorzieningen. Eind 2012 bedroeg het voorzieningenniveau € 1.322 miljoen en de reservepositie exclusief specifieke bestemmingsreserves had een omvang van een tekort van -/- € 235 miljoen. Eind 2013 bedraagt de reserve positie exclusief specifieke bestemmingsreserve € 103 miljoen en het voorzieningenniveau € 60 miljoen. Daarmee samenhangend is de omvang van het onderhanden werk gedaald met ruim € 865 miljoen.
In 2013 is besloten dat de gemeente nog een algemene reserve heeft op concernniveau waardoor de benamingen van algemene reserves zoals die van het Vereveningsfonds van naamgeving is veranderd. De benaming van de “Algemene Reserve” van het Vereveningsfonds is qua naamgeving gewijzigd in het “Algemeen deel van de reserve Vereveningsfonds.”

In onderstaand overzicht is de sterke toename van de reserve van -/- € 235 miljoen eind 2012 naar € 103 miljoen eind 2013 weergegeven uitgesplitst in twee delen. In 2013 heeft een opschoning van het onderhanden werk met betrekking tot de grootstedelijke plannen en de voorzieningen van het Vereveningsfonds plaatsgevonden en is een eerste indicatieve berekening gemaakt van het afrekenen van stadsdeelplannen. Dit heeft in totaliteit geleid tot een verbetering van de reserve van het Vereveningsfonds tot € 52 miljoen. In het tweede deel worden de mutaties in 2013 weergegeven van de reserve en de (definitieve) verrekeningen met de stadsdelen in 2013. Van in totaal 51 miljoen waardoor de reserve Vereveningsfonds algemeen deel eind 2013 103 miljoen bedraagt.

Overzicht van de mutaties in 2013 in de vermogenspositie van het Vereveningsfonds

| Overzicht van mutaties in 2013<br>x € 1 miljoen | |
|---|---|
| Stand reserve VEF algemeen deel eind 2012 | -234,8 |
| Rente | -9,1 |
| Opschonen onderhanden werk en voorzieningen VEF | 206,4 |
| Tussentijdse berekende afrekening stadsdelen | 89,5 |
| *Stand reserve VEF na opschoning bij de 8 maand rapportage* | *52* |
| Winstneming groene kavels | 21,8 |
| Inkomsten afrekening uit grondexploitaties | 5,6 |
| Inkomsten Lutkemeer 3 | 14,2 |
| Planafsluiting stadsdelen en verrekening | 20,8 |
| Proceskosten groen | -18,3 |
| Apparaatskosten | -6,0 |
| Exogene Inkomsten | 20,5 |
| Exogene Uitgaven | -7,6 |
| *Overige mutaties in 2013* | *51* |
| Reserve VEF algemeen deel ultimo 2013 | 103 |

Toelichting

<u>Opschonen van de balans van OGA inzake grootstedelijke grondexploitaties van € 206,4 miljoen</u>
Naast de invoering van kasstroomsturing op kavelniveau is een andere bestuurlijke maatregel ingevoerd: het schonen van de balans. Dat is een financieel technische ingreep, waardoor beter zicht ontstaat op de feitelijke vermogenspositie (betreffende het algemeen deel van de reserve van het Vereveningsfonds hierna te noemen de reserve). Het zicht op de feitelijke vermogenspositie werd tot nu toe bemoeilijkt door de toegenomen positie van het onderhanden werk en de tegelijkertijd sterk

gegroeide voorzieningen in het Vereveningsfonds. Om de balansposities te schonen zijn in de grondexploitaties de tot nu toe per saldo gerealiseerde winsten ten gunste van de reserve gebracht en zijn de gerealiseerde verliezen verrekend met de ter dekking van die verliezen getroffen voorzieningen. Ook is de waarde bepaald van alle gronden die in de toekomst nog moeten worden uitgegeven. Dat is gebeurd op basis van een zeer voorzichtige waarderingsgrondslag die ook door andere grote gemeenten in Nederland wordt gebruikt, namelijk het aandeel van de gronden in de vervaardigings-, of verkrijgingswaarde. Dit systeem en de wijze van waarderen van de uitgeefbare grond en de gevolgen daarvan op de balans van OGA zijn ter beoordeling voorgelegd aan een externe adviseur (Ernst & Young), die zich positief heeft uitgelaten over de door OGA voorgestelde werkwijze. Ook de controlerende accountant ACAM adviseerde positief over deze systematiek en de uitkomst die heeft geleid heeft tot een verbetering van de reservepositie met € 206,4 miljoen.

Planafsluiting en verrekening met stadsdelen € 110,3 miljoen: voor de 8 maandrapportage € 89,5 miljoen en eind 2013 voor € 20,8 miljoen

In de 8 maandrapportage was berekend dat voor € 89,5 miljoen kon worden afgerekend met de stadsdelen. Dit was een voorlopige grofmazige inschatting. Eind 2013 is gebleken dat ruim € 110 miljoen kon worden afgerekend. Het verschil is met name ontstaan doordat meer stadsdeel plannen zijn afgesloten en meer onderhanden werk de komende vier jaar naar verwachting wordt terugverdiend dan was ingeschat bij de 8-maandrapportage.

In 2013 zijn een groot aantal grondexploitaties (12 stuks) afgesloten waarbij de boekwaarden van deze grondexploitaties die bij de stadsdelen staan zijn afgerekend. Voorts is bij de Bijlmervernieuwing en de Hallen ook tussentijds afgerekend waardoor de boekwaarde van het onderhanden werk bij deze stadsdelen verder is verlaagd.
Bij de lopende grondexploitaties die door de stadsdelen worden beheerd, is een schatting gemaakt van de mate waarin naar verwachting de ingeschatte boekwaarde eind 2013 op een termijn van twee tot vier jaar kan worden terugverdiend. Voor zover dat naar verwachting niet het geval zal zijn, is een voorziening getroffen. Hierbij is rekening gehouden met planningsoptimisme en zijn de nog te verkrijgen inkomsten voorzichtig geraamd. De omvang van de benodigde voorziening eind 2013 bedraagt € 60 miljoen.
Bij het plan Houthaven (meerdere grondexploitaties) is eind 2013 de voorgenomen tunnel in de Spaarndammerbuurt aanbesteed. De verplichting bedraagt bruto € 35 miljoen en de te verkrijgen subsidies € 7 miljoen. Het is een positief geraamd plan dat nog niet onder kavelsturing valt. Als in 2014 Houthaven wordt overgedragen en onder kavelsturing komt te vallen zullen de netto onvermijdbare investeringen van 28 miljoen net als bij de grootstedelijke grondexploitaties worden verantwoord ten laste van het Vereveningsfonds. In de prognoses over het Vereveningsfonds is hiermee in 2014 rekening gehouden.
Door de planafsluitingen en de tussentijdse afrekeningen daalt de omvang van het onderhanden werk met € 56 miljoen bij de stadsdelen en komt deze eind 2013 naar verwachting in totaliteit naar schatting bij de stadsdelen uit op € 90 miljoen.

Door bovengenoemde handelswijze, waarbij gekeken is naar het terugverdienen van het onderhanden werk kan het oude niveau van de eind 2012 getroffen voorziening grotendeel vrijvallen. Het positieve effect op de vermogenspositie van het Vereveningsfonds komt door de voornoemde handelswijze en door de planafsluitingen (circa € 50 miljoen) in totaal uit op ruim € 110 miljoen.

Winstneming uit kavelafsluitingen € 21,8 miljoen
Met ingang van 2013 wordt conform de vastgestelde spelregels winst genomen per kavel als het totaal van de inkomsten op de kavel is ontvangen en de nog te maken resterende uitgaven zijn in te schatten. De kavels in onderstaande tabel voldoen aan deze voornoemde criteria.

| Resultaat uit winstneming kavels in 2013 | | | |
|---|---|---|---|
| grexnr | Naam | bedrag winstneming | kavel/bijzonderheid |
| 228.02 | Eenhoorngebied | 2.800.000 | kavel 9 |
| 285.02 | Zeeburgereiland | 2.600.000 | kavel4a/4b |
| 503.17 | Kavel 206A | 1.893.277 | kavel 206A/betreft een bedrag bovenop afsluitingsbedrag |
| 508.02 | Sloterdijk 1,2 | 750.000 | Kringloopwinkel |
| 509.11 | Sloterdijk 3 | 2.222.250 | Anker |

| Resultaat uit winstneming kavels in 2013 | | | |
|---|---|---|---|
| 509.11 | Sloterdijk 3 | 445.857 | Redstone |
| 579.01 | Amstelkwartier 1 | 4.500.000 | kavel4a |
| 785.04 | Westerdokseiland | 2.292.444 | meerwaarde Hotel |
| 789.01 | Oostelijke Handelskade | 1.175.515 | betreft een bedrag bovenop afsluitingsbedrag |
| 509.11 | Sloterdijk 3 | 3.100.000 | Power Tower |
| Totaal | | 21.779.343 | |

Voor kavels 206A en Oostelijke Handelskade komen de weergegeven bedragen bovenop het bedrag dat ten gevolge van de planafsluiting is verrekend.

Inkomsten met betrekking tot afrekening van grondexploitaties € 5,6 miljoen.
Deze post betreft twee separate afrekeningen te weten een afkoopsom met Woningstichting Stadgenoot van € 2,4 miljoen en een afrekening van € 3,2 miljoen met betrekking tot Oosterdokseiland die in het kader van ISV is gedeclareerd.

Proceskosten (exclusief apparaatskosten) € 18,3 miljoen.
Bij de Eindejaars Rapportage 2012 begin 2013 zijn de oorspronkelijke proceskosten geraamd op afgerond 27 miljoen waarvan 6,5 miljoen betrekking heeft op apparaatskosten.
Op basis van de afbouwplannen die in mei 2013 zijn gemaakt zijn de proceskosten van de voormalige projectbureaus opnieuw bepaald en vastgesteld. Hierover is bij de 8 maandsrapportage gerapporteerd. De bijgestelde proceskosten zijn lager dan het bedrag dat op grond van de besluitvorming bij het EindejaarsRAG 2012 voor het jaar 2013 beschikbaar is gesteld (€ 20,3 miljoen in plaats van het beschikbare bedrag groot € 21,5 miljoen).

| Budget proceskosten 2013 | Bijgesteld | promotiebudget | beschikbaar | Gerealiseerd | Resterend |
|---|---|---|---|---|---|
| Oost | 8.447.486 | 70.500 | 8.517.986 | 7.501.310 | 1.016.676 |
| Noordwaarts | 4.583.000 | 26.670 | 4.609.670 | 4.453.684 | 129.316 |
| Zuidelijke IJ-oevers | 1.893.414 | 0 | 1.893.414 | 1.697.421 | 195.993 |
| Westpoort | 1.634.045 | 45.000 | 1.724.045 | 1.688.457 | 9.412- |
| Zuidoostlob | 3.349.626 | 0 | 3.349.626 | 2.835.000 | 514.626 |
| Team GO | 416.000 | 0 | 416.000 | 150.497 | 265.503 |
| **Totaal** | **20.323.571** | **142.170** | **20.465.741** | **18.326.369** | **2.112.702** |

Voor 2013 was € 20,3 miljoen aan proceskosten naar verwachting benodigd en toegekend, waarvan € 19,9 miljoen voor de voormalige projectbureaus en € 0,4 miljoen voor team Gebiedsontwikkeling. De realisatie van proceskosten van de voormalige projectbureaus 2013 komt uit op circa € 18,3 miljoen. De realisatie proceskosten team Gebiedsontwikkeling in 2013 komt uit op € 0,1 miljoen. Dit betekent dat de totale proceskosten 2013 circa € 2,0 miljoen onderschreden. Dat kan een gevolg zijn van besparingen, maar ook van het doorschuiven van proceskosten als gevolg van het doorschuiven van werkzaamheden naar 2014.

Apparaatskosten € 6,0 miljoen.
Dit betreft de uitgaven van OGA in het kader van toets- en vermogensbeheer met betrekking tot het Vereveningsfonds.

Resultaat grondtransactie Lutkemeer fase 3 € 14,2 miljoen
In de afgelopen jaren heeft de gemeente grond geworven in het gebied Lutkemeer fase 3 met als doel deze grond in te brengen in de Commanditair Vennootschap Gemeentelijke Exploitatie Maatschappij Lutkemeer (CV GEM Lutkemeer). Een klein deel van de grond van Lutkemeer 3 is nog niet ingebracht omdat deze nog niet is geworven. De CV GEM Lutekmeer wordt via een eerdere in 2012 opgerichte participatie BV voor 20 procent beheerd door de gemeente Amsterdam en voor 80 procent door de NV Schiphol Amsterdam Area Development Company (SADC) . Bij de notariële akte heeft de Gemeente Amsterdam grond ingebracht in de CV GEM Lutkemeer 3. Voorts heeft OGA € 7,1 miljoen vermogen via de Participatie Maatschappij in de GEM Lutkemeer ingebracht. In 2013 heeft OGA van SADC op basis van deze transactie € 35,6 miljoen ontvangen. Door deze inkomsten is een positief

saldo ontstaan op grondexploitatie Lutkemeer 3 van € 14,2 miljoen. Dit resultaat is toegevoegd aan het algemeen deel van de reserve Vereveningsfonds. De jaarlijkse toekomstige lasten betreffende rentelasten over de deelnemingen en deze worden jaarlijks ten laste van de reserve gebracht. Toekomstige dividenden komen ten gunste van de reserve. Deze worden echter de komende jaren niet verwacht.
Op basis van het bedrijfsplan 2014-2018 van SADC, de jaarrekening 2012 van SADC met goedkeurende verklaring van KPMG en de recente afstemming met de directie van SADC zijn er op basis van de huidige inzichten geen aanwijzingen dat de waarde van € 27 miljoen opgenomen onder de Financiële Vaste Activa met betrekking tot SADC (€ 20 miljoen) en via de Participatie BV in Gem Lutkemeer (€ 7,1 miljoen) conform het BBV duurzaam moet worden afgewaardeerd. De waardering in deze deelnemingen zal jaarlijks worden gemonitord.

Exogene inkomsten - Bouwen aan de Stad 1 en 2 € 20,5 miljoen
Sinds 2007 worden middelen in het kader van convenant Bouwen aan de Stad 1 toegevoegd aan het Vereveningsfonds. Daar bovenop worden op basis van afspraken onder Bouwen aan de Stad 2, vastgelegd in een convenant Splitsen en Verkoop van Sociale Huurwoningen 2011-2020, middelen in het Vereveningsfonds gestort. Het gezamenlijke bedrag van Bouwen aan de Stad heeft in 2013 een omvang van € 12,5 miljoen.
Tot slot is afgesproken dat jaarlijks een bedrag van € 8 miljoen uit de niet bestemde ruimte wordt onttrokken van het gronddeel Stimuleringsfonds Volkshuisvesting. Deze onttrekking houdt op in 2016.
In 2013 zijn de middelen uit de verkoop van woningen bij de corporaties als een totaal bedrag voor Bouwen aan de stad 1 en 2 verantwoord. Vanaf 2007 worden middelen in het kader van convenant Bouwen aan de Stad 1 toegevoegd aan het Vereveningsfonds. Bouwen aan de stad 2 heeft te maken met de verkoop van sociale huurwoningen in een herzien convenant Splitsen en Verkoop van Sociale Huurwoningen 2011-2020.

Exogene uitgaven € 7,6 miljoen
Dit betreft een verzameling van meerdere soorten uitgaven.
De belangrijkste uitgaven betreffen:
- de stelpost bodemsanering en grondbank € 1,3 miljoen;
- de afschrijving en rente lasten van het grondexploitatiesysteem Planex € 1,2 miljoen;
- toevoeging aan de voorziening dubieuze debiteuren van € 0,7 miljoen in verband met oninbaarheid van verschillende oude vorderingen;
- afdracht aan de algemene dienst van € 0,5 miljoen in verband met besparing in de inkoopkosten aangeduid als Puccini;
- nagekomen uitgaven met betrekking in voorgaande jaren afgesloten plan Riekerhaven ten bedrage van € 1,4 miljoen;
- bijdragen aan Vastgoedadvisering en Woningbouwregie van afgerond € 1 miljoen.
- overige € 1,5 miljoen.

## 12.2. Benodigd weerstandsvermogen en geprognosticeerde ontwikkeling vermogenspositie vereveningsfonds tot en met ultimo 2016

Benodigd weerstandsvermogen

Het algemene deel van de reserve Vereveningsfonds moet als zekerheid dienen voor continuering van de werkzaamheden in het kader van de gebiedsontwikkeling die onder het Vereveningsfonds vallen, rekening houdend met de op dit moment in te schatten risico's en toekomstige uitgaven die nog niet gedekt zijn. Het is naar zijn aard een buffer om tegenvallers te kunnen opvangen. Er is daarbij aansluiting gezocht bij de uitgangspunten van het Besluit Begroting en Verantwoording Gemeenten en Provincies (BBV).

De nieuwe systematiek van het benodigde weerstandsvermogen is opgenomen in een set van spelregels die op 17 december 2013 door het College is vastgesteld en begin 2014 door de gemeenteraad is goedgekeurd. Vóór de invoering van de systematiek van kasstroomsturing op kavelniveau was er ook een weerstandsnorm van toepassing, waartoe de Raad heeft besloten in haar vergadering d.d. 25 april 2012. Volgens deze norm moet het perspectief van de vermogenspositie voor de komende 10 jaar groter zijn dan nul. Deze weerstandsnorm is niet meer actueel, omdat deze gebaseerd is op een model waarbij vooral wordt gestuurd op de netto contante waarde van de gehele portefeuille. Met de invoering van de kavelsturing zijn grote delen van de portefeuille op dit moment niet financieel actief.

Bij een van de spelregels is afgesproken dat de actuele omvang van het algemene deel van de reserve (vermogenspositie) van het Vereveningsfonds toereikend dient te zijn om de volgende posten te dekken: Risico's verbonden aan gecontracteerde kavelexploitaties en aan bestuurlijk geaccordeerde kaveloverstijgende werken, in de toekomst gewenste en nog niet op de balans opgenomen onvermijdelijke uitgaven en de proceskosten voor de komende vier jaar. Daarbij is ook betrokken de reeds overeengekomen inkomsten uit het convenant Bouwen aan de Stad, verminderd met voorgenomen stortingen uit de reserve ten behoeve van onder andere bodemsanering. In het berekende weerstandsvermogen zijn ook de rentekosten meegenomen die ontstaan, doordat de vergoeding op de reserve na 2013 niet meer plaatsvindt.

| Benodigd weerstandsvermogen | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|---|---|---|---|---|
| Risico's | 20 | 20 | 20 | 20 |
| Onvermijdelijke uitgaven na 2016 | 30 | 30 | 30 | 30 |
| Proceskosten cumulatief over vier jaar | 60 | 60 | 60 | 60 |
| Exogene inkomsten cumulatief tot eind 2020 | -89 | -71 | -53 | -40 |
| Exogene uitgaven cumulatief over vier jaar | 24 | 24 | 24 | 24 |
| Rente cumulatief over vier jaar | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Totaal benodigd weerstandsvermogen** | **45** | **63** | **81** | **94** |

Toelichting:

- Risico's; dit zijn risico's die specifiek samenhangen met mogelijke tegenvallers bij de realisatie van een gecontracteerde kavels of een werk dat onderdeel is van de onvermijdelijke uitgaven.
- Onvermijdelijke kosten na 2016: Op de balans is rekening gehouden met onvermijdelijke uitgaven voor de realisatie en afronding van de huidige kavels voor de ontwikkelhorizon van vier jaar. Nu is echter al vast te stellen dat na 2016 nog een aantal (onvermijdelijke) toekomstige uitgaven resteert. De omvang van deze onvermijdelijke uitgaven wordt geraamd op € 30 miljoen. De onvermijdelijke uitgaven betreffen de ingeschatte uitgaven na 2016 van IJburg 1 en de Oostelijke Ontsluiting IJburg. Binnen de reserve Vereveningsfonds dient voldoende ruimte te zijn om deze na 2016 nog te verrichten uitgaven af te dekken.
- Proceskosten: Binnen de ontwikkelingshorizon van vier jaar zijn de proceskosten normatief gelimiteerd. Jaarlijks worden de werkelijke proceskosten ten laste van de reserve gebracht. Bij de berekening van het weerstandsvermogen is de horizon vier jaar. Er wordt derhalve steeds rekening gehouden met de te nog te maken proceskosten over vier jaar. Binnen dit systeem schuift de horizon steeds een jaar op.

- Bouwen aan de stad: In het Vereveningsfonds komen naast de inkomsten uit de kavels ook inkomsten binnen uit de bestuursconvenanten Bouwen aan de stad 1 en 2. Deze inkomsten zijn reeds met de corporaties vastgelegd en daarmee voldoende zeker. Ze worden in de bepaling van de weerstand meegenomen tot en met 2020 tot het eind van looptijd van de convenanten.
- Exogene uitgaven worden meegenomen voor telkens een periode van vier jaar.
- Rente: met ingang van 2014 wordt de rente over de reserve zoals voorheen gebruikelijk was gedeeltelijk nog gedekt (1,9 procent in plaats van 4,5 procent). De rentelasten over het onderhanden werk enerzijds en de lagere rentevergoeding over de reserve anderzijds zijn qua omvang de komende jaren ongeveer aan elkaar gelijk. Om die reden is er geen bedrag opgenomen onder de rentelasten. Fluctuaties in de standen en de hoogte van de rente kunnen ertoe leiden dat positieve of negatieve verschillen gaan ontstaan.

Berekende vereveningsruimte eind 2013

Het algemeen deel van de reserve van het Vereveningsfonds voor eind 2013 bedraagt € 103 miljoen. De benodigde weerstandsreserve bedraagt € 45 miljoen. De berekende ruimte voor verevenen bedraagt derhalve € 58 miljoen.

Meerjaren prognoses van de kavelsturing

Onderstaand overzicht presenteert hoe de reserve, het benodigde weerstandsvermogen en de ruimte voor het verevenen van nieuwe investeringen zich naar verwachting ontwikkelt. Op basis van artikel 12 van het BBV dient een geactualiseerd overzicht te worden gegeven van de te verwachten resultaten van het totaal van de grondexploitaties. De mutaties zijn gebaseerd op inschattingen van de baten en lasten.

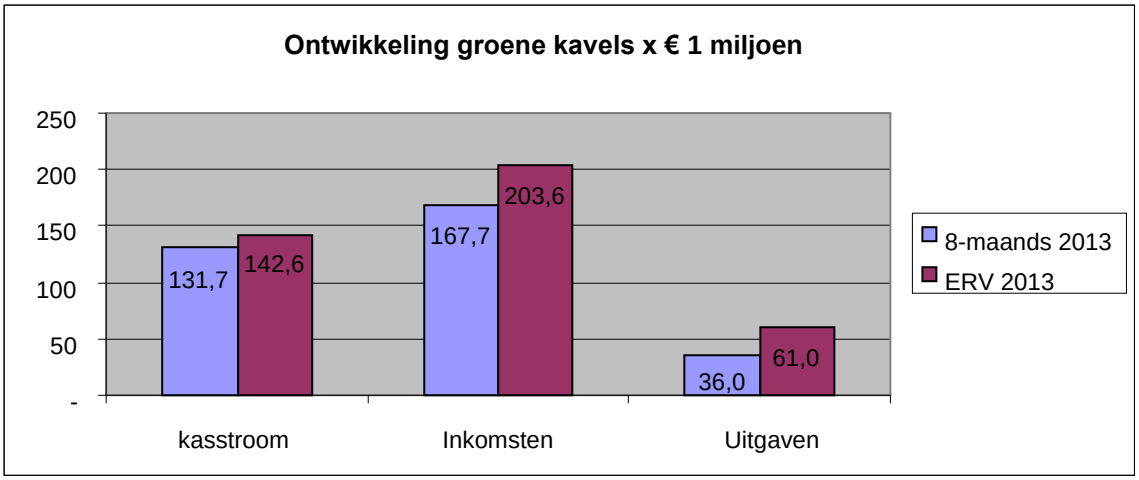
| Meerjaren prognoses doorrekening kavelsturing onder de nieuwe spelregels | | | | x € 1 miljoen |
|---|---|---|---|---|
| | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
| Reserve VEF algemeen deel | 103 | 146 | 166 | 200 |
| Eenmalige uitname ivm bezuiniging | | -23 | | |
| Resultaat Groene Kavels | 40 | 30 | 5 | |
| Resultaat Blauwe Kavels | 35 | 20 | 30 | 20 |
| Resultaat Witte Kavels | 0 | 0 | 0 | 15 |
| Stadsdelen | 14 | | 10 | 5 |
| Onvermijdbare kosten | -29 | -2 | -1 | -10 |
| Proceskosten groen | -15 | -12 | -12 | |
| Tegenvallers/risico's | -14 | -5 | -5 | -5 |
| Rente | 0 | 0 | 0 | |
| Exogene Inkomsten | 18 | 18 | 13 | 10 |
| Exogene Uitgaven | -6 | -6 | -6 | -6 |
| Overige inkomsten | | | | |
| Resultaat per jaar | 43 | 20 | 34 | 29 |
| *Reserve VEF algemeen deel* | *146* | *166* | *200* | *229* |
| Benodigd Weerstandsvermogen | 63 | 81 | 94 | 94 |
| ***Berekende ruimte voor verevenen*** | ***83*** | ***85*** | ***106*** | ***135*** |

In de jaren na 2017 wordt bij bestendiging van het systeem van kavelsturing nog verdergaande positieve resultaten verwacht. Dit komt voornamelijk doordat in veel van de bestaande grondexploitaties voor 2013 fors is geïnvesteerd.

Toelichting bij de meerjaren prognoses

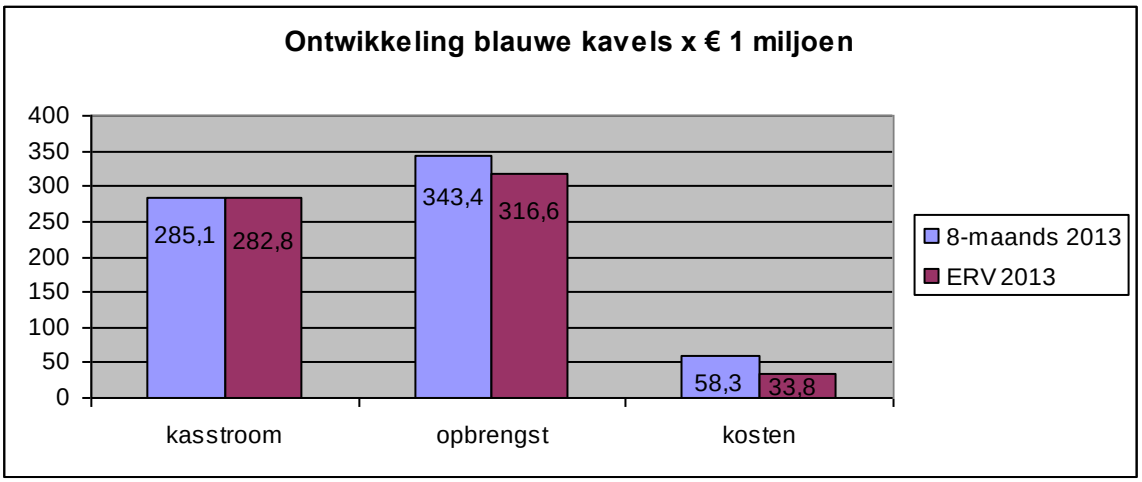
Eenmalige uitname
In het kader van de bezuinigingsdoelstelling 1 Stad 1 Opgave is conform het B&W besluit van 14 januari 2014 besloten eenmalig een onttrekking te doen uit het Vereveningsfonds in 2015 en vanaf 2014 een lagere vergoeding te verstrekken over de belegde reserve van het Vereveningsfonds.

Resultaat groene kavels
Na de invoering van kasstroomsturing op kavelniveau begin 2013 wordt regelmatig gerapporteerd over de omvang van alle groene kavels die over de periode 2013-2016 naar verwachting zullen worden gerealiseerd. Doordat blauwe kavels in de markt worden gezet stijgt het aandeel groene kavels. In onderstaande tabel is de totale omvang eind 2013 van de groene kavels weergegeven.




De kasstroom van gecontracteerde groene kavels in de periode 2013 - 2016 bedraagt eind 2013 € 142,6 miljoen, waarvan ruim € 40 miljoen in 2013 is gerealiseerd. In 2013 is conform de eerder genoemde spelregels een tussentijds resultaat genomen op de groene kavels van afgerond € 22 miljoen en de in de komende jaren 2014-2016 wordt nog een resultaat (verschil tussen de baten en lasten) verwacht van € 75 miljoen. Het verschil tussen kasstroom van € 142,6 miljoen en het resultaat 2013-2016 van € 97 miljoen wordt veroorzaakt doordat de positie van het aan groene kavels toe te rekenen onderhanden werk circa € 35 miljoen bedraagt en er wordt bij de resultaatbepaling rekening gehouden met dat circa 5 procent van inkomsten niet of na 2016 zal worden gerealiseerd. Door deze twee oorzaken is het resultaat op de groene kavels lager dan de geraamde totale kasstroom.

Resultaat blauwe kavels
Blauwe kavels zijn kavels waarvan per kavel een kasstroominschatting is opgesteld. Deze kavels staan onder beheer van team Gebiedsontwikkeling. Het doel is om centraal en gecoördineerd deze kavels de komende jaren op de markt te brengen. In onderstaande tabel is het totaal van de huidige waarde eind 2013 van het totaal van de blauwe kavels weergegeven ten bedrage van € 283 miljoen.




Met betrekking tot de te verwachten uitgifte van blauwe kavels is het beeld dat door Team Gebiedsontwikkeling wordt geschetst dat de uitgifte voor 2013 op koers ligt, maar dat daaruit geen conclusies voor het jaar 2014 en verder getrokken kunnen worden. Er zijn veel verkennende gesprekken met geïnteresseerde beleggers, institutioneel en internationaal. Er is een eind 2013 een inventarisatie gemaakt op de kansrijkheid van blauwe kavels op korte termijn.

Bij de resultaatprognose (het verschil tussen de baten en lasten) is rekening gehouden met een deel van het onderhanden werk na opschoning van de balans dat zal worden toegerekend aan de blauwe kavels. Voorts is bij de resultaatprognose rekening gehouden met aanvullende proceskosten. De prognose is gebaseerd op geïnventariseerde kansrijke kavels. In 2014 is rekening gehouden met het resultaat inzake de kavel Oosterdokseiland. De andere blauwe kavels zullen met name in 2015 tot en met 2017 worden gerealiseerd.

Resultaat witte (en paarse) kavels
Resultaten op witte (en paarse) worden na 2017 verwacht. Het berekende resultaat in 2017 is gebaseerd op doorlopende grondexploitaties waarvan de kasstromen na 2016 ook positief zijn. Bij de berekening van het resultaat is rekening gehouden met alle uitgaven, ook kaveloverstijgende toekomstige uitgaven 2017. Het is een voorzichtige raming.

Resultaat stadsdelen
In 2013 hebben verschillende planafsluitingen en afrekeningen plaatsgevonden. De verwachting is dat de afrekening in 2014 € 14 miljoen gaat opleveren. In 2016 en 2017 is een voorzichtige inschatting gemaakt van kavelafsluiting. Kavelsturing dient nog te worden ingevoerd bij de stadsdelen.

Onvermijdelijke (kaveloverstijgende) uitgaven
Het totaal van de onvermijdelijke kosten eind 2013-2016 is licht lager dan bij de opschoning van de balans begin 2013 is voorzien. In 2014 wordt rekening gehouden met extra onvermijdbare uitgaven met betrekking tot formele omzetting van het stadsdeelplan Houthaven in een grootstedelijk plan, waarbij de inmiddels aangegane verplichtingen inzake de Tunnel Spaarndammerbuurt conform de kavelsturing zal worden voorzien. Bij de lopende kaveloverstijgende werken wordt rekening gehouden met prijs- en loonstijgingen. In 2017 wordt rekening gehouden met doorlopende kaveloverstijgende uitgaven van OOIJ en IJburg 1.

Proceskosten
Dit betreft uitsluitend de proceskosten voor de huidige groene kavels en de apparaatskosten voor onder andere het fondsbeheer. De proceskosten voor de verder te promoveren blauwe en witte kavels zijn in het resultaat van blauwe en witte kavels verwerkt.

Tegenvallers/risico's
In 2014 wordt naast het voordoen van risico's rekening gehouden met een tegenvaller van € 9 miljoen met betrekking tot een in erfpachter die in gebreke is gebleven en een meevaller inzake de suppleties van BTW/BCF.

Rente
Met ingang van 2014 zal de rente over de reserve deels nog worden vergoed. De te betalen rente over het onderhanden werk wordt gecompenseerd door de te ontvangen rente over de reserve.

Exogene inkomsten
Dit betreft onder meer Bouwen aan de Stad. In 2016 treedt een wijziging op doordat, zoals eerder vermeld, vanaf dat jaar niet meer wordt onttrokken aan het Stimuleringsfonds. Bouwen aan de Stad loopt contractueel tot en met 2020.

Exogene uitgaven
Dit betreft met name uitgaven in het kader van de stelpost Bodemsanering, grondkosten, vastgoedadvisering enzovoort.

## 12.3 Kerncijfers van het Vereveningsfonds

In deze paragraaf wordt ingegaan op het onderhanden werk met betrekking tot de grondexploitaties die onder het Vereveningsfonds vallen en de omvang en opbouw van het Vereveningsfonds.

### 12.3.1 Onderhanden Werk Grondexploitaties bij OGA

| Mutaties Onderhanden Werk Grexen | |
|---|---|
| *Stand onderhanden werk ultimo 2012* | *870,2* |
| Opschoning door verrekening met het Vereveningsfonds | -718,5 |
| *Sub-totaal* | *151,7* |
| | |
| In mindering gebracht onvermijdbare investeringen 2013-2016 | -187,9 |
| *Stand na opschoning balans* | *-36,2* |
| Uitgaven 2013 | 82,8 |
| Inkomsten 2013 | -68,1 |
| Kavelafsluitingen | 21,7 |
| Planafsluitingen | 3,2 |
| *Stand onderhanden werk ultimo 2013* | *3,4* |
| **In mindering gebracht onvermijdbare investeringen 2014-2016** | **113,2** |

Bij raadsbesluit van 15 en 16 mei 2013 (nr. 80/224) naar aanleiding van het EindejaarsRAG2012 is besloten het onderhanden werk grondexploitaties (grondproductiekapitaal) op te schonen en in overeenstemming te brengen met de in 2013 ingevoerde maatregelen “Kasstroomsturing op Kavelniveau”. Dit heeft geleid tot forse mutaties in bepaalde balansmutaties bij het OGA.

Op 18 december 2013 heeft de Gemeenteraad een nieuwe openingsbalans 2013 van het Vereveningsfonds vastgesteld met de bijbehorende systematiek van het waarderen van onderhanden werk. Dit is betrokken bij de 8-maandsrapportage voor het Vereveningsfonds. Deze besluitvorming behelst een opschoning van het grondproductiekapitaal dat voor de plannen van het OGA heeft plaatsgevonden. De opschoning heeft plaatsgevonden op de stand van het grondproductiekapitaal per 31-12-2012. De verrekening heeft plaatsgevonden tot het niveau van de waarde waartegen de grond op de balans blijft staan. Grond blijft immers altijd een waarde behouden en het gaat er om die geobjectiveerd te bepalen.

Er is een voorgeschreven methodiek om de waarde van grond te bepalen. Dit betreft de verkrijgings- en vervaardigingsprijs of de lagere marktwaarde. Bij de bepaling of sprake is van een lagere marktwaarde is een voorzichtige manier van waarderen toegepast. Bondig gezegd:

als uitgangspunt is genomen een overblijvende resterende waarde waarvan redelijk zeker is dat deze zal worden terugverdiend. In beginsel is dit een horizon van 5 jaar.
Als uitkomst van de waardering van alle in de grondexploitaties voorkomende kavels (maatwerk) is € 152 miljoen van het grondproductiekapitaal blijven staan. Het grondproductiekapitaal is verrekend met de voorzieningen van het Vereveningsfonds, er is al het ware vervroegd verevend. In het kader van kasstroomsturing op kavelniveau wordt voor de plannen van OGA rekening gehouden met onvermijdelijke kaveloverstijgende uitgaven van € 188 miljoen in de periode 2013-2016. Deze uitgaven zijn in één keer onttrokken uit de Algemene Reserve via de resultatenrekening De betreffende voorziening voor onvermijdelijke uitgaven is als waardecorrectie in mindering gebracht op de boekwaarde of op de lagere marktwaarde van € 152 miljoen. Deze wijze van presenteren is door de BBV-commissie voorgeschreven. De gehele opschoning resulteerde uiteindelijk in een opgeschoonde openingsbalans met een stand van -/- € 36 miljoen.

De uitgaven in 2013 betreffen voornamelijk onvermijdbare uitgaven. De inkomsten betreffen gronduitgiften en verkregen subsidies. In 2013 is conform de ingestelde spelregels in 2013 middels kavelafsluitingen tussentijds winst genomen. Voorts zijn in 2013 nog resterende winsten (inkomsten) genomen met betrekking tot planafsluitingen. De omvang van het onderhanden werk eind 2013 bedraagt € 3,4 miljoen. De overblijvende onvermijdbare uitgaven 2014-2016 van € 113,2 miljoen zijn in overeenstemming met het BBV in mindering gebracht op de positie onderhanden werk. Naar verwachting zal binnen vier jaar de positie van het openstaande onderhanden werk grondexploitaties eind 2013 van afgerond € 117 miljoen worden terugverdiend.

Onderhanden werk grondexploitaties stadsdelen
Door planafsluitingen en tussentijdse verrekeningen is de omvang van het onderhanden werk bij de stadsdelen dat voor rekening en risico komt van het Vereveningsfonds sterk gedaald van € 156 miljoen naar een bedrag van circa € 90 miljoen. Dit betreft een schatting op basis van verkregen informatie van de stadsdelen. De jaarrekeningen van de stadsdelen zijn nog niet beschikbaar per februari 2014.

### 12.3.2. Reserves en Voorzieningen Vereveningsfonds

In onderstaand schema wordt voor elke reserve en voorziening in het Vereveningsfonds het verloop in 2013 weergegeven.

| Omschrijving (Bedragen * € 1) | Stand 01-01-2013 | Toevoeging | Vrijgevallen | Aanwending | Stand 31-12-2013 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Reserve Vereveningsfonds Algemeen deel** | **-234.788.174** | **441.374.634** | **0** | **103.515.669** | **103.070.791** |
| Bestemmingsreserve IJburg | 0 | | | | 0 |
| Bestemmingsreserve Transformatie | 4.635.199 | 2.208.584 | | 1.194.759 | 5.649.024 |
| Bestemmingsreserve Marine-terrein | 0 | 5.500.000 | | | 5.500.000 |
| Bestemmingsreserve Investeringsprojecten Programakkoord | 2.228.355 | | | 105.704 | 2.122.651 |
| Bestemmingsreserve Tijdelijke studentenhuisvesting | 1.500.000 | | | | 1.500.000 |
| **Totaal bestemmingsreserves** | **8.363.554** | **7.708.584** | **0** | **1.300.463** | **14.771.675** |
| Voorziening IJburg | 473.090.075 | 21.289.053 | | 494.379.128 | 0 |
| Algemene Voorziening Tekorten Grondexploitaties | 519.660.424 | 25.318.212 | 108.567.789 | 376.455.264 | 59.955.583 |
| Voorziening Transformatie | 0 | | | | 0 |
| Voorziening Bodemsanering | 5.781.154 | 314.767 | | 2.767.999 | 3.327.922 |
| Voorziening projectspecifieke risico's | 42.700.000 | | 16.502.500 | 26.197.500 | 0 |
| Voorziening generieke risico's | 287.000.000 | 12.915.000 | 97.637.742 | 202.277.258 | 0 |
| **Totaal voorzieningen** | **1.328.231.653** | **59.837.032** | **222.708.031** | **1.102.077.149** | **63.283.505** |
| TOTAAL VEREVENINGSFONDS | 1.101.807.033 | 508.920.250 | 222.708.031 | 1.206.893.281 | 181.125.972 |

Bij de opschoning van het onderhanden werk zijn de betreffende voorzieningen aangewend: Algemene Voorziening Tekorten Grondexploitaties, voorziening projectspecifieke risico's, voorziening generieke risico's. Voor IJburg is de aparte voorziening voor de plancluster aangewend. Hieruit voortvloeiend is vervolgens het restant met de reserve verrekend. Voor zover de voorzieningen niet nodig zijn, heeft een vrijval ten gunste van de reserve plaatsgevonden, en bij onvoldoende omvang van de voorzieningen heeft een aanvulling ten laste van de reserve Vereveningsfonds algemeen deel plaatsgevonden. Bij positieve plannen is de opgebouwde winst als dat mogelijk is genomen. Dat is het geval als de opbrengsten gerealiseerd zijn en er nog maar weinig kosten gemaakt hoeven te worden of als er nog meer zekere opbrengsten en winsten volgen. Bij de plannen met een positief saldo van de grondexploitatie is door de verrekening van de onvermijdelijke uitgaven de afdracht aan de reserve

Vereveningsfonds algemeen deel per saldo navenant lager geworden. De reserve Vereveningfonds is in paragraaf 12.1 toegelicht. De bestemmingsreserves en voorzieningen worden in het vervolg verder toegelicht.

Bestemmingsreserves
Binnen het Vereveningfonds zijn naast de reserve Vereveningsfonds algemeen deel ten behoeve van grondexploitaties ook 4 bestemmingsreserves gevormd, bestaande uit de, door de gemeenteraad voor specifieke bestemmingen vastgestelde reserveringen.

- *Bestemmingsreserve Transformatie*

In de jaarrekening 2012 is de bestemmingsreserve Transformatie in het Vereveningsfonds ingesteld, gebaseerd op besluitvorming in de Gemeenteraad van 21/22 december 2011 (afdeling 1, nr. 1220). Deze bestemmingsreserve dient als dekking voor Transformatie-exploitaties (TREX'en). Voeding van de bestemmingsreserve wordt gevonden in het overschot aan daadwerkelijk gerealiseerd erfpachtmeerwaarden bij transformatieprojecten. In 2012 was uit het Amsterdams Investeringsfonds een bedrag van € 5 miljoen (geparkeerd in reserve "transitieprojecten") gedoteerd aan de bestemmingsreserve Transformatie in het Vereveningsfonds. Hieraan was een restprioriteit van € 0,4 miljoen uit 2011 toegevoegd.
Op 10 december 2013 heeft het College van B&W ingestemd met het toetsingskader bij transformatie-exploitaties en spelregels voor dotaties en onttrekkingen aan de bestemmingsreserve Transformatie. Er is vastgelegd dat de bestemmingsreserve het karakter heeft van een revolving fund en enerzijds bedoeld is ter dekking van bestuurlijk vastgestelde TREX-en en anderzijds bedoeld is ter dekking van proceskosten ten behoeve van transformaties waarvoor (nog) geen TREX is vastgesteld (voorfinanciering). De financiële uitvoering van trexen en mutaties binnen de bestemmingsreserve Transformatie worden jaarlijks verantwoord via de jaarrekening van OGA. Ten behoeve van de jaarrekening wordt het saldo van de lopende trexen gedoteerd (dan wel, ingeval van een negatief saldo, onttrokken) aan de bestemmingsreserve Transformatie.
Vanuit de bestemmingsreserve Transformatie wordt jaarlijks bij de begroting een onttrekking voorgesteld ter grootte van de in dat jaar geraamde kosten van trexen minus de voor dat jaar geraamde nieuwe erfpachtinkomsten.

*Ontwikkeling Bestemmingsreserve Transformatie*

| | Bestemmings-reserve | Voorziening | Totaal |
|---|---|---|---|
| Stand per 01-01-2013 | 4.635.199 | - | 4.635.199 |
| Bijschrijving rente | 208.584 | | 208.584 |
| Vrivjal transitoria 2012 | 167.279 | | 167.279 |
| Transformatiebudget | 1.081.294- | | 1.081.294- |
| Marineterrein | 226.181- | | 226.181- |
| Afdracht Trex 503.84 Kantorenstrook Amstel III | 2.000.000 | | 2.000.000 |
| Verrekening saldo kosten en opbrengsten 2013 | 54.563- | | 54.563- |
| **Stand per 31-12-2013** | **5.649.024** | **-** | **5.649.024** |

- *Bestemmingsreserve Marineterrein*

Op 27 november 2013 heeft besluitvorming in de Gemeenteraad plaatsgevonden over “Het Marineterrein” (afd 1/nr. 1062). Daarbij is de Strategienota vastgesteld, getiteld: ‘Het Marineterrein’ van 27 augustus 2013 en bijbehorende Financiële Paragraaf (kabinet) met daarin de ramingen voor de exploitatie van het bestaande vastgoed, het gebiedsbeheer en de toekomstige grondexploitatie. Het Rijk en gemeente stellen ieder 50% van het voor de ontwikkeling benodigde vermogen aan de projectorganisatie beschikbaar, op basis van een jaarlijks door de Stuurgroep (binnen de bestuurlijk vastgestelde budgetten) vast te stellen werkplan. Er wordt uitgegaan van een benodigde (gezamenlijke) dekking van € 11 miljoen voor de periode tot en met 2017, waarvan € 6,5 miljoen voor de periode tot einde 2014. Voor de langere termijn wordt bij de definitieve ontwikkeling, afhankelijk van het te zijner tijd te realiseren programma, een positief saldo verwacht. Er is € 5,5 miljoen beschikbaar gesteld uit het Amsterdams InvesteringsFonds. Dit is overgeheveld naar een aparte bestemmingsreserve in het Vereveningsfonds. Er komt € 3,25 miljoen direct

beschikbaar voor het project ter dekking van de periode tot eind 2014. De overige € 2,25 miljoen zal per 1 januari 2015 beschikbaar worden gesteld aan het project, onder voorwaarde dat op dat moment ook het Rijk een zelfde bijdrage beschikbaar stelt. Vanuit het Vereveningsfonds zal terugbetaling van de hoofdsom plaatsvinden (inclusief rente) aan het AIF binnen de termijn van 15 jaar.
Er wordt op de bestemmingsreserve geen rente bijgeschreven.

*Ontwikkeling Bestemmingsreserve Marine-terrein*

| | Bestemmings-reserve |
|---|---|
| Stand per 01-01-2013 | - |
| Voeding AIF | 5.500.000 |
| **Stand per 31-12-2013** | **5.500.000** |

Overige bestemmingsreserves
In onderstaande tabel zijn de ontwikkelingen in de overige bestemmingsreserves weergegeven.

| Omschrijving | Stand 01-01-2013 | Onttrekking 2013 | Dotatie 2013 | Stand 31-12-13 |
|---|---|---|---|---|
| Investeringsprojecten PA 1998-2002 | 2.228.355 | 105.704- | - | 2.122.651 |
| Tijdelijke Studentenhuisvesting | 1.500.000 | | | 1.500.000 |
| Totaal | 3.728.355 | 105.704- | - | 3.622.651 |

- *Investeringsprojecten Programakkoord 1998-2002*

In de bestemmingsreserve Investeringsprojecten Programakkoord 1998-2002 resteert alleen nog het project Noordzeeweg.

In 2013 heeft de volgende declaratie plaatsgevonden: € 86.096 voor project Verlegde Noordzeeweg en € 19.608 voor project Sloop Noordzeeweg. De stand van de reservering bedraagt € 2,1 miljoen. Er wordt een inventarisatie gemaakt van kosten over eerdere jaren die nog gedeclareerd moeten worden.

- *Tijdelijke studentenhuisvesting*

De reservering zal mogelijk niet nodig zijn voor het “geoormerkte” doel van brandveiligheid in het containerdorp NDSM-terrein. In 2014 zal dit definitief worden vastgesteld.

Voorzieningen
In het vereveningsfonds zijn nog twee voorzieningen opgenomen. Het gaat om:

- *Voorziening plantekorten stadsdelen*

Bij de lopende grondexploitaties die door de stadsdelen worden beheerd is een schatting gemaakt van de mate waarin naar verwachting de ingeschatte boekwaarde eind 2013 op een termijn van twee tot vier jaar kan worden terugverdiend. Voor zover dat naar verwachting niet het geval zal zijn is een voorziening getroffen. Hierbij is rekening gehouden met planningsoptimisme en zijn de nog te verkrijgen inkomsten voorzichtig geraamd. De omvang van de benodigde voorziening eind 2013 bedraagt
€ 59 miljoen.

- *Voorziening Bodemsanering*

In 2013 heeft per saldo een aanwending van € 2,8 miljoen uit de voorziening plaatsgevonden. De voorziening bodemsanering is met een bedrag van € 0,3 miljoen aangevuld, ten laste van de reserve Vereveningsfonds algemeen deel.

*Overzicht voorziening Bodemsanering*

| Omschrijving | |
|---|---|
| Stand per 01-01-2013 | 5.781.154 |
| Aanwendingen | 2.768.000- |
| Toevoeging ten laste van de Algemene Reserve | 314.767 |
| **Stand per 31-12-2013** | **3.327.921** |

In 2013 is € 2.768.000 aangewend. Vanuit de reserve Vereveningsfonds is € 314.767 toegevoegd.

# 13 Stimuleringsfonds Volkshuisvesting

*Stimuleringsfonds Volkshuisvesting*
Gezien de omvang van de reserves en voorzieningen, de bestuurlijke aandacht voor de ruimtelijke fondsen in het algemeen en de ontwikkelingen omtrent dit fonds, wordt een apart hoofdstuk aan het Erfpachtdeel Stimuleringsfonds gewijd.

Het Erfpachtdeel Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SFV) wordt gevoed door opbrengsten die ontstaan bij heruitgifte, conversie en/of splitsing van erfpachtrechten van woningcorporaties.
Deze opbrengst ontstaat doordat de, door de corporatie te betalen afkoopsom van het erfpachtrecht, doorgaans hoger is dan de boekwaarde (historische grondwaarde).
Over de besteding van het Erfpachtdeel zijn in 1998 in het Voorlopig Akkoord Erfpacht (raadsbesluit 4 februari 1998) de volgende uitgangspunten opgenomen:

- de middelen zullen worden besteed binnen het grondgebied van de huidige gemeente Amsterdam;
- 50% zal worden besteed ter dekking van tekorten op de grondexploitatie die ontstaan bij herstructurering van bestaande woongebieden;
- 50% zal worden besteed ter dekking van onrendabele investeringen in de volkshuisvesting.

Binnen het Erfpachtdeel wordt, gezien deze verdeling van middelen, gesproken over een Gronddeel (ten behoeve van tekorten op grondexploitaties) en een Vastgoeddeel (ten behoeve van onrendabele vastgoedinvesteringen van corporaties).

Sinds 2001 worden de middelen primair ingezet ten behoeve van stedelijke vernieuwingsplannen in Parkstad (Nieuw-West en de Kolenkitbuurt), De Banne en Nieuwendam-Noord.
Op 14 november 2007 heeft de Gemeenteraad ingestemd met de Raamovereenkomst Integrale Gebiedsontwikkeling Parkstad hetgeen een wijziging betekent in verantwoordelijkheden tussen gemeente en corporaties. Voor een aantal deelplannen (de zogenoemde Raamovereenkomstplannen) in Parkstad neemt de corporatie de volledige financiële verantwoordelijkheid van de fysieke herstructurering van deze vernieuwingsgebieden op zich, met inbegrip van de bouw en exploitatie van maatschappelijk vastgoed.
In 2012 is in Parkstad, vanwege de verslechterde woningmarkt en verslechterde financiële positie van een aantal corporaties, ten opzichte van de Raamovereenkomst een koerswijziging ingezet. Een aantal (deel)plannen is uitgesteld en er wordt meer ingezet op renovatie dan op (grootschalige) sloop/nieuwbouw. Hierover hebben corporaties, stadsdelen Nieuw-West en West en de gemeente aanvullende afspraken gemaakt. Deze aanvullende afspraken zijn vastgelegd in een Allonge op de Raamovereenkomst Integrale Gebiedsontwikkeling Parkstad die op 13 maart 2013 is vastgesteld door de Gemeenteraad. De financiële en administratieve consequenties van deze aanvullende afspraken zijn terug te vinden in de jaarrekening 2013.

Het Stimuleringsfonds staat er financieel goed voor. De ambities van zowel gemeente als corporaties, die naar aanleiding van de crisis zijn bijgesteld, kunnen worden waargemaakt, waarbij de daadwerkelijk voortgang in de stedelijke fysieke vernieuwing in grote mate afhankelijk is van de corporaties. Wat betreft het Gronddeel begeven de netto uitgaven in de grondexploitaties zich ruim onder de kasstand van het fonds. Wat betreft het Vastgoeddeel zijn er aan de uitgavenkant geen risico’s: indien het subsidieplafond is bereikt, worden er geen subsidies meer toegekend. Op het niveau van het Erfpachtdeel (Gronddeel en Vastgoeddeel tezamen) wordt een algemene reserve aangehouden voor onvoorziene tegenvallers.

*Reserves en voorzieningen van het Gronddeel Stimuleringsfonds (doelstelling 11.10: Realiseren van plannen voor de stedelijke vernieuwing)*

| Bedragen x 1 miljoen | | Nr. Doelstelling | Evaluatie | Stand ultimo 2012 | Gerealiseerde mutaties 2013 | | | Stand ultimo 2013 | Begrote mutaties 2013 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| nr. | Reserves | | | | Dotatie | Onttrekking/ Vrijval | Aanwending | | |
| 31004 | Gronddeel Stimuleringsfonds | 11.10 | Sys. | 27,4 | 33,3 | 34,6 | | 26,1 | -3,2 |
| 31004 | Knelpuntenpot Stimuleringsfonds | 11.10 | Sys. | 5,6 | 0,3 | 5,9 | | 0,0 | 0,0 |
| 31004 | Reserve Parkstad | 11.10 | Sys. | 0,5 | 0,0 | 0,0 | | 0,5 | 0,0 |
| 31004 | Reserve UP's Raamovkt. Parkstad | 11.10 | Sys. | 20,3 | 4,8 | 16,2 | | 8,9 | 0,0 |
| 31004 | Buurt ring Zuid | 11.10 | Sys. | 0,0 | 3,6 | 0,0 | | 3,6 | 0,0 |
| 31004 | Vrijval Nieuw West | 11.10 | Sys. | 0,0 | 26,5 | 6,7 | | 19,8 | 0,0 |
| **Gronddeel Stimuleringsfonds (Reserve)** | | | | **53,7** | **68,5** | **63,3** | **0,0** | **58,9** | **-3,2** |
| 31011 | Voorziening gronddeel Stimuleringsfonds | | | 106,9 | 16,1 | 3,6 | 8,1 | 111,3 | 10,8 |
| 31011 | Voorziening UP's Raamovkt. Parkstad | | | 19,1 | 3,8 | 3,3 | 0,0 | 19,5 | 6,4 |
| **Gronddeel Stimuleringsfonds (Voorziening)** | | | | **125,9** | **19,9** | **6,9** | **8,1** | **130,8** | **17,2** |
| **Totaal** | | | | **179,7** | **88,3** | **70,2** | **8,1** | **189,7** | **14,0** |

Bovenstaande tabel geeft de stand van de reserves en voorzieningen in het gronddeel van het Stimuleringsfonds ultimo 2013 weer. Deze reserve is onderdeel van het Stimuleringsfonds (STIFO). Het STIFO is ingesteld voor de dekking van investeringen in en verevening van door de gemeenteraad goedgekeurde grondexploitaties. Hieronder worden de mutaties in 2013 toegelicht.

<u>Gronddeel (algemeen)</u>
De stand van de reserve Gronddeel is verslechterd met € 1,3 miljoen ten opzichte van vorig jaar. De toevoegingen betreffen:

- gerealiseerde meerwaarde Erfpacht van € 16,1 miljoen;
- € 12,4 miljoen in het kader van de herverdeling van middelen op basis van de Allonge op de Raamovereenkomst Integrale Gebiedsontwikkeling Parkstad;
- vrijgevallen € 3,0 miljoen uit de voorziening gronddeel Stimuleringsfonds in het kader van actualiseren van de doorlopende plannen;
- rentebaten van € 1,2 miljoen;
- en een vrijval van € 0,6 miljoen uit de voorziening gronddeel Stimuleringsfonds bij afsluiting van het project Weerenscheg.

De onttrekkingen betreffen:

- € 24,5 miljoen in het kader van de herverdeling van middelen op basis van de Allonge op de Raamovereenkomst Integrale Gebiedsontwikkeling Parkstad;
- bijdrage van € 8,0 miljoen aan het Vereveningsfonds;
- € 1,5 miljoen in verband met het vaststellen van het negatieve uitwerkingsplan Groene zoom;
- en € 0,5 miljoen in verband met een negatieve planafsluiting (Noordstrook Vernieuwingsplan Delflandplein/Staalmanplein).

<u>Knelpuntenpot</u>
Knelpuntenpot Stimuleringsfonds is ultimo 2013 geheel benut. Het nieuwbouwproject Waterlandplein is in 2013 opgeleverd. De 3e en laatste tranche van de bijdrage aan dit project van € 1,9 miljoen is voldaan. Het resterende deel van € 3,9 miljoen is verdeeld onder de reserve gronddeel en het vastgoeddeel van het Stimuleringsfonds (op basis van de Allonge op de Raamovereenkomst Integrale Gebiedsontwikkeling Parkstad).

<u>Reserve Parkstad</u>
In 2013 is enkel rente van € 20.745 bijgeschreven; verder zijn er geen mutaties.

<u>Reserve UP’s Raamovereenkomst Parkstad</u>
De stand van de reserve Gronddeel is verslechterd met € 11,5 miljoen ten opzichte van vorig jaar. De toevoegingen betreffen:

- € 3,9 miljoen voor de plannen Jacob Geelbuurt (€ 1,1 miljoen) en Slotermeer Noord (€ 2,8 miljoen), waarvan de planning is dat deze voor 2020 tot uitvoering zullen komen;
- en een rentebate van € 0,9 miljoen.

De onttrekkingen betreffen:
- een vrijval van € 13,3 miljoen vanwege uitstel van de plannen Wegener Sleeswijk, Burg Roellstraat, L. v. Deijsselbuurt, Maassluisstraat, Westland, Spoorstrook Noord XL en A10 strook Zuid tot na 2020. Dit bedrag wordt fifty-fity toegevoegd aan de reserve Vrijval Nieuw West en de reserve gronddeel (algemeen);
- een toevoeging van € 2,9 miljoen aan de voorziening Uitwerkingsplannen, als gevolg van vaststelling van het raamovereenkomstplan Middengebied (Kolenkitbuurt, voormalig Nanno/Scholeneiland).

Er zijn conform de afspraken in de Allonge op de Raamovereenkomst twee nieuwe reserves gecreëerd, de reserve BuurtRing Geuzenveld Zuid en de reserve Vrijval Nieuw-West. Beide reserves zijn gevoed met de vrijvallende middelen uit zowel het grond- als vastgoeddeel van het Stimuleringsfonds.

Reserve BuurtRing Geuzenveld Zuid
De reserve BuurtRing zal worden ingezet ten behoeve van de aanleg van de BuurtRing Zuid in Geuzenveld Zuid. De voorbereiding van dit project loopt en de uitvoering start in het 1e kwartaal 2014. In 2013 zijn er geen onttrekkingen.

Reserve Vrijval Nieuw-West
De Reserve Vrijval Nieuw-West zal worden ingezet voor de knelpunten in de openbare ruimte en de financiële knelpunten vanwege vertraging in de planvorming. In dit kader is in 2013 in totaal € 6,7 miljoen onttrokken ten behoeve van de verwerving van het voormalig Westburgcollege (50% van de kosten), verwerving van het voormalig ROC Marius Bauerstraat en verbouwkosten voor de realisatie van “Huizen van de Wijk”.

Voorziening gronddeel
De stortingen betreffen:
- € 9,4 miljoen vanuit de reserve gronddeel (algemeen) vanwege een aantal knelpunten in actieve grondexploitaties in Nieuw-West en de verwervingskosten van het voormalig Westburgcollege (50% van de kosten);
- rentebate van € 4,8 miljoen;
- een bedrag van € 1,5 miljoen vanuit de reserve gronddeel (algemeen) vanwege de vaststelling van het plan Groene Zoom;
- € 0,5 miljoen in verband met een negatieve planafsluiting (Noordstrook Vernieuwingsplan Delflandplein/Staalmanplein).

Vrijval
- € 3,0 miljoen vrijval in het kader van actualiseren van de doorlopende plannen;
- en een vrijval van € 0,6 miljoen bij afsluiting van het project Weerenscheg.

Aanwending
De aanwendingen betreffen:
- € 5,5 miljoen in het kader van planafsluitingen; Weerenscheg (€ 4,6 miljoen), Noordstrook Vernieuwingsplan Delflandplein/ Staalmanplein (€ 0,5 miljoen), restwerken Hoekenes (€ 0,3 miljoen) en restwerken Slotermeerhof (€ 0,1 miljoen);
- en een bedrag van € 2,6 miljoen voor de verwerving van het voormalig Westburgcollege (50% van de kosten).

Voorziening UP’s Raamovereenkomst Parkstad
De stortingen betreffen:
- € 2,9 miljoen vanwege het vaststellen van het raamovereenkomstplan Middengebied (Kolenkitbuurt, voormalig Nanno/Scholeneiland);
- en rentebate van € 0,9 miljoen.

Vrijval

- € 3,3 miljoen vrijval vanwege het uitstel van het plan Noordstrook (de Voerman). Dit bedrag wordt vanuit deze voorziening fifty-fifty toegevoegd aan de reserve Vrijval Nieuw-West en reserve Gronddeel (algemeen).

# 14 Algemene dekkingsmiddelen

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

### Kerncijfers (erfpacht en apparaatskosten OGA)

| *Bedragen x 1 miljoen* | Rekening 2012 | B13 1-e wijz. | B13 na 8-mnds | Rekening 2013 | Versch. Rek/B13 na 8mnds |
|---|---|---|---|---|---|
| **Lasten per doelstelling** | | | | | |
| 0. Nog niet ingevuld voor programma Algemene Dekkingsmiddelen | 112,8 | 154,2 | 120,0 | 128,2 | 8,2 |
| **Totaal lasten** | **112,8** | **154,2** | **120,0** | **128,2** | **8,2** |
| **Baten per doelstelling** | | | | | |
| 0. Nog niet ingevuld voor programma Algemene Dekkingsmiddelen | 202,1 | 255,5 | 258,1 | 295,8 | 37,6 |
| **Totaal baten** | **202,1** | **255,5** | **258,1** | **295,8** | **37,6** |
| **Saldo van baten en lasten (+ = positief / - = negatief)** | **-89,3** | **-101,3** | **-138,2** | **-167,6** | **-29,5** |
| Dotaties | 100,2 | 86,0 | 108,7 | 137,3 | 28,6 |
| Onttrekkingen | 43,6 | 28,0 | 35,0 | 49,7 | 14,7 |
| **Resultaat na bestemming** | **-32,7** | **-43,3** | **-64,5** | **-80,0** | **-15,6** |

## 14.4 Erfpacht

### Maatschappelijk effect

De gemeente Amsterdam wil, door middel van het erfpachtstelsel, invloed houden op het grondgebruik in de stad, wil speculatie tegen gaan, wil leegstand van gebouwen verminderen en door financiering van gronden nieuwbouw te stimuleren en faciliteren. Daarnaast wil de gemeente dat de waardestijging van de grond in Amsterdam ten goede komt aan alle Amsterdammers.

### Doelstelling

De gemeente heeft door middel van het erfpachtstelsel een instrument om te sturen op het grondgebruik, om speculatie met grond tegen te gaan, om leegstand te verminderen en door financiering van gronden nieuwbouw te stimuleren en faciliteren. Daarnaast komt de waardestijging van de grond ten goede aan de Amsterdamse gemeenschap.

### 14.4.1 Hoe hebben we het maatschappelijk effect bereikt?

Door bouwrijp gemaakte grond in erfpacht uit te geven, houdt de gemeente invloed op het grondgebruik en kan zij, door middel van bijvoorbeeld bestemmings- en gebruiksbepalingen, invloed houden op het grondgebruik, grondspeculatie en leegstand tegengaan. Via de erfpachtbepalingen worden bijvoorbeeld kantooruitbreidingen tegengehouden in gebieden met veel leegstand en met gebruikmaking van de Experimentenregeling Erfpacht en Transformatie wordt een aantal grote leegstaande kantoorpanden naar andere bestemmingen getransformeerd.
De erfpachter betaalt voor het gebruik van de grond op jaarbasis canon of een eenmalige afkoopsom (vooruitbetaalde canon) waarvan de hoogte is gebaseerd op de actuele grondwaarde. Bij een canonherziening einde tijdvak en bestemming- of bebouwingswijzigingen ontstaan in veel gevallen structureel hogere baten voor de gemeente Amsterdam.

In onderstaande tabel wordt ten opzichte van het totale bestand van uitgegeven erfpachtgrondwaarden weergegeven dat de gronduitgiften in 2013 met een bedrag van € 507 miljoen zijn toegenomen.

| Bedragen x € 1 miljoen | Stand 1-1-2012 | Mutatie 2012 | Stand 1-1-2013 | Mutatie 2013 | Stand 31-12-2013 |
|---|---|---|---|---|---|
| Afgekochte erfpachtgrondwaarden | 4.366 | 57 | 4.423 | 87 | 4.510 |
| Niet afgekochte erfpachtgrondwaarden | 1.122 | 36 | 1.158 | 420 | 1.578 |
| | 5.488 | 93 | 5.581 | 507 | 6.088 |

In onderstaande tabel wordt een specificatie gegeven van de in 2013 uitgegeven grondwaarden. De grote stijging in 2013 wordt vooral veroorzaakt door de overdracht van grondwaarden van het voormalige Havenbedrijf.

| Gronduitgifte in 2013 | Bedragen x € 1 miljoen 2012 | 2013 |
|---|---|---|
| OGA | 49,2 | 34,5 |
| Zuid-As | 0,0 | 60,6 |
| Stadsdelen | 43,8 | 58,8 |
| ***Subtotaal*** | **93,0** | **153,9** |
| Overdracht voormalig Havenbedrijf | | 319,1 |
| Overloop uitgiftes 2012 | | 33,8 |
| ***Totaal*** | **93,0** | **506,8** |

Het bruto resultaat in 2013 is € 88,2 miljoen. Van dit bruto resultaat krijgt, op basis van afspraken, een bedrag van € 48,3 miljoen een specifieke bestemming in het kader van het Programma Stedelijke Ontwikkeling doordat het wordt toegevoegd aan specifieke fondsen. In onderstaande tabel wordt een specificatie gegeven van de resultaatbestemming van Erfpacht.

| Bedragen x € 1 miljoen Resultaat bestemming | Rekening 2012 | Rekening 2013 |
|---|---|---|
| **Bruto resultaat Erfpacht** | **76,1** | **88,2** |
| Afdracht / Stimuleringsfonds Volkshuisvesting | -26,7 | -31,8 |
| Afdracht / Vereveningsfonds | -11,6 | -13,0 |
| Afdracht / Grondexploitaties / Corporaties | -0,7 | -3,6 |
| **Saldo afdrachten in programma Stedelijke Ontwikkeling** | **-39,0** | **-48,3** |
| **Netto saldo ten behoeve van de Algemene Dienst** | **37,1** | **39,9** |

### 14.4.2 Wat hebben we ervoor gedaan?

*Vernieuwing Erfpacht*

De gemeenteraad heeft in maart 2012 besloten tot vernieuwing van het erfpachtstelsel om het stelsel transparanter en klantvriendelijker te maken. Op 3 juli 2013 heeft de gemeenteraad ingestemd met de hoofdlijnen van de Vernieuwing Erfpacht waarbij de canon voor particuliere koopwoningen wordt herzien als het erfpachtrecht van eigenaar wisselt. De gemeente heeft in 2013 samen met externe partners (makelaars, notarissen, banken, externe adviseurs), de uitgangspunten, inclusief een aantal door de gemeenteraad aangenomen moties, van de Vernieuwing Erfpacht uitgewerkt. De raad houdt vast aan het principe dat de grond in Amsterdam van alle Amsterdammers is, en de waarde van de grond ten goede komt aan alle Amsterdammers. Vanwege het besluit van de Raad om een referendum te houden over de vernieuwing van het erfpachtstelsel kon er echter geen nadere besluitvorming en uitwerking over die uitgangspunten en moties plaatsvinden.

*Contractbeheer van bestaande erfpachtrechten*

Er worden ca. 240.000 erfpachtcontracten beheerd, waarvan ca. 74.000 betrekking hebben op particuliere erfpachters. Het contractbeheer houdt onder meer in dat mutaties met betrekking tot bestemmings- of bebouwijzigingen en daaraan gerelateerde canonherzieningen moeten worden verwerkt. Erfpachtcontracten waarvan het tijdvak afloopt, worden omgezet naar nieuwe tijdvakken. Daarnaast worden erfpachtberekeningen gemaakt; op verzoek van erfpachters worden berekeningsvarianten gemaakt die betrekking hebben op bestemmingswijziging, transformatie of op omzetting van canon naar een afkoopsom voor het resterende tijdvak. In totaal zijn in 2013 2298 aanvragen van erfpachters binnengekomen voor mutaties van hun erfpachtrecht. Dat is 23% hoger dan in 2012. In 2013 zijn, in opdracht van woningcorporaties 235 wooncomplexen in 7702 appartementsrechten gesplitst. Dat is 30% meer appartementsrechten dan in 2012. Dit brengt veel administratieve en juridische werkzaamheden met zich mee.

*Controle op erfpachtbestemming in de jaarlijkse erfpachtcontrole*
In 2013 is een aanvang gemaakt met drie in plaats van twee erfpachtcontroles uitgevoerd, omdat die in 2012 niet hebben plaatsgevonden. De controle van Sloterdijk III en de voorbereidingen van de controles in Overamstel hebben in 2013 plaatsgevonden. De geconstateerde afwijkingen en mogelijke financiële consequenties zullen in 2014 worden geïnventariseerd.

*Nieuw incassobeleid*
Eind 2012 is door B&W een nieuw incassobeleid vastgesteld waarbij rente in rekening wordt gebracht op achterstallige nota's. Daarbij is afgesproken dat in de jaarrekening wordt gerapporteerd over het effect van dit beleid. Gebleken is dat de duur van de openstaande nota's met 14% is gedaald. De gemiddelde duur van openstaande nota's beloopt echter nog 65 dagen. Reden om dit beleid voort te zetten.

## Erfpacht: Wat heeft het gekost?

Algemeen
Het bruto erfpachtresultaat van € 88,2 miljoen is het saldo van de inkomsten, de lasten en mutaties op reserves. Er wordt hier gesproken van een bruto resultaat omdat dit niet het volledige bedrag is dat ten gunste komt aan de Algemene Middelen. Binnen een ander programma, namelijk Stedelijke Ontwikkeling wordt, op grond van afspraken, een belangrijk deel (€ 48,3 miljoen) van het resultaat toegevoegd aan reserves binnen het kader van Stedelijke Ontwikkeling.

De grootste inkomstenbronnen voor erfpacht zijn canon of vooruitbetaalde canon die ook wel afkoopsom wordt genoemd. Daarnaast worden onder overige baten de dividendopbrengsten van de Haven Amsterdam NV en renteopbrengsten verantwoord. De grootste lasten zijn de rentelasten (€ 67 miljoen) van de niet afgekochte erfpachtgrondwaarden ter grootte van € 1,58 miljard. Voor deze erfpachtgrondwaarden wordt jaarlijks canon ontvangen van de erfpachter. De lening wordt gefinancierd met leningen bij het Leningfonds van de gemeente Amsterdam op basis van een interne rekenrente van 4,5%. Daarnaast heeft de gemeente apparaatskosten en overige lasten, zoals notariële kosten voor het passeren van erfpachtakten en taxatiekosten bij canonherziening.

.

| Erfpacht (in miljoenen) | Rekening 2012 | B13 1-e wijz. | B13 na 8-mnds | Rekening 2013 | Versch. Rek/B13 na 8mnds |
|---|---|---|---|---|---|
| **Baten** | | | | | |
| Canon opbrengsten | 93,0 | 99,0 | 92,5 | 100,9 | 8,4 |
| Afkoopsommen | 101,3 | 96,0 | 108,7 | 136,4 | 27,7 |
| Overige baten | 3,7 | 5,3 | 18,0 | 18,5 | 0,5 |
| **Totaal Baten** | **198,0** | **200,3** | **219,2** | **255,8** | **36,6** |
| **Lasten** | | | | | |
| Rente en afschrijving | 50,8 | 54,0 | 66,8 | 67,0 | 0,2 |
| Apparaatskosten | 8,7 | 8,5 | 8,8 | 8,8 | 0,0 |
| Overige lasten | 3,6 | 3,6 | 5,8 | 4,2 | -1,6 |
| Gerestitueerde afkoopsommen beëindigde rechten | 1,5 | 10,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| **Totaal lasten** | **64,6** | **76,0** | **81,4** | **80,0** | **-1,4** |
| **Saldo voor bestemming reserves** | **133,4** | **124,3** | **137,8** | **175,8** | **38,0** |
| **Reserves** | | | | | |
| Dotatie reserves | 100,2 | 86,0 | 108,7 | 137,3 | 28,6 |
| Onttrekking reserves | -42,9 | -28,0 | -35,0 | -49,7 | -14,7 |
| **Saldo mutaties reserves Erfpacht** | **57,3** | **58,0** | **73,7** | **87,6** | **13,9** |
| **Bruto resultaat Erfpacht** | **76,1** | **66,3** | **64,1** | **88,2** | **24,1** |
| **Resultaatbestemming Erfpacht t.g.v. reserves programma Stedelijke Ontwikkeling** | 39,0 | 23,0 | 34,0 | 48,3 | 14,3 |
| **Netto saldo t.b.v. de Algemene Dienst (na afdracht in programma Stedelijke Ontwikkeling)** | 37,1 | 43,3 | 30,1 | 39,9 | 9,8 |

## Algemene toelichting

Het resultaat van Erfpacht dat direct bijdraagt aan de middelen van de Algemene Dienst is ten opzichte van de 8-maands begroting toegenomen met € 9,8 miljoen van € 30,1 naar € 39,9 miljoen. Deze fluctuaties in het erfpachtresultaat zijn vooral veroorzaakt door de financiële ontwikkelingen binnen grondexploitatieplannen. Binnen de grondexploitaties is voor het jaar 2013, gelet op de economische crisis, behoedzaam begroot ten aanzien van de uit te geven bouwgronden. Gebleken is echter dat er meer bouwgrond is afgezet waardoor ook de baten binnen de erfpachtbegroting zijn toegenomen.

Het bruto resultaat van erfpacht bedraagt per ultimo 2013 € 88,2 miljoen en is ten opzichte van de 8 maands-begroting met € 24,1 miljoen verbeterd. Belangrijkste oorzaken zijn: Hogere omzet canonopbrengsten en afkoopsommen als gevolg van te behoedzame ramingen van gronduitgiften in met name de Zuidas en Stadsdelen. Daarnaast is de omzet afkoopsommen mede toegenomen omdat in opdracht van woningcorporaties meer erfpachtrechten zijn gesplitst in appartementsrechten; bij splitsingen moet verplicht worden afgekocht. Bij deze splitsingen is er sprake van meerwaarde ten opzichte van de oorspronkelijke erfpachtgrondwaarde. Deze meerwaarde wordt onttrokken uit de reserve afkoopsommen en draagt bij aan een verhoging van het bruto resultaat. De hogere onttrekking van € 14,7 miljoen heeft betrekking op deze meerwaarde.

<u>8-maandsrapportage naar jaarrekening 2013</u>

*Baten*

De hogere canonopbrengsten (€ 8,4 miljoen) houdt onder meer verband met meer gronduitgiften dan begroot. Bij de geactualiseerde begroting werd uitgegaan van een uitgifteniveau van € 125 miljoen

terwijl er € 154 miljoen aan nieuwe uitgiften is gerealiseerd. Met name de gronduitgiften in de Zuidas en stadsdelen zijn hoger uitgevallen dan begroot. De hogere omzet afkoopsommen (€ 22,7 miljoen) houdt eveneens verband met de toename van meer gronduitgiften dan begroot. Daarnaast is het grote aantal splitsingen van corporatierechten in appartementsrechten, waarbij verplicht moet worden afgekocht, een belangrijke oorzaak dat de omzet afkoopsommen is gestegen.

*Lasten*
De lagere lasten bij 'Overige Lasten' (€ 1,6 miljoen) worden veroorzaakt omdat in de begroting er vanuit werd gegaan dat meer zakelijke erfpachters niet aan hun canonverplichtingen zouden kunnen voldoen. Het openstaande debiteurensaldo per 31-12 gaf geen aanleiding om het volledig begrote bedrag te voorzien.

*Reserves*
De dotaties aan de reserve afkoopsommen zijn € 28,6 miljoen hoger dan begroot. Deze hogere dotatie houdt verband met de hogere omzet afkoopsommen. Alle ontvangen afkoopsommen worden gedoteerd aan de reserve afkoopsommen omdat deze dienen ter dekking van de verwervingskosten van nieuwe erfpachtgrondwaarden. Hierdoor ontstaat de reserve afkoopsommen. Bij ontvangen afkoopsommen die betrekking hebben op in het verleden uitgegeven grondwaarden kan er sprake zijn van meerwaarde. Deze meerwaarde wordt vervolgens onttrokken uit de reserve afkoopsommen en draagt bij aan het bruto resultaat van erfpacht.

## Mutaties

Vastgestelde begroting naar 8-maandsbegroting

*Baten*
De canonopbrengsten zijn verlaagd met een bedrag van € 6,5 miljoen: Er werd uitgegaan van een lager uitgifteniveau als gevolg van de stagnatie in de woning- en kantorenmarkt en een lager canonpercentage (€ 2,9 miljoen); De huur-koopproblematiek (in het verleden onjuist vastgestelde canonbedragen) terugbetalingen canon (€ 1,8 miljoen); Beëindiging van erfpachtrechten (€ 0,5 miljoen); Het terugbetalen van canon over de periode 2008-2012 voor een aantal Bijlmerrechten (€ 0,5 miljoen). Diverse andere redenen (€ 0,8 miljoen).

De begrotingspost omzet afkoopsommen is verhoogd met € 12,7 miljoen doordat er veel aanvragen van woningcorporaties zijn binnengekomen voor splitsingen van erfpachtrechten.

De begrotingspost 'Overige Baten' is met € 13,7 miljoen verhoogd in verband met dividendopbrengsten in de deelneming Haven Amsterdam NV ter dekking van de gestegen rentelasten van erfpachtgrondwaarden overgekomen vanuit het voormalige Havenbedrijf.

De hogere rente lasten houden verband met de overdracht van de erfpachtgrondwaarden overgekomen vanuit het voormalige Havenbedrijf. Deze extra lasten worden gecompenseerd door de hogere dividendopbrengsten in de deelneming Haven Amsterdam NV.

## Prioriteiten 2013
Voor 2013 is een prioriteit toegekend van € 0,2 miljoen ter dekking van de kosten die samenhangen met de werkzaamheden voor de vernieuwing van het erfpachtstelsel.

## 14.5 Apparaatskosten

| Bedragen x € 1 miljoen | Rekening 2012 | B13 1-e wijz. | B13 na 8-mnds | Rekening 2013 | Versch. Rek/B13 na 8mnds |
|---|---|---|---|---|---|
| **Lasten +** | **40,0** | **39,8** | **38,8** | **38,4** | **-0,5** |
| Loon- en overige personeelskosten | 27,8 | 28,1 | 27,5 | 27,2 | -0,2 |
| Sociale uitkeringen personeel | 0,4 | 0,3 | 0,3 | 0,4 | 0,0 |
| Personeel van derden | 1,2 | 1,3 | 1,3 | 1,7 | 0,4 |
| Automatiseringskosten | 4,3 | 4,1 | 3,9 | 4,0 | 0,2 |
| Huisvesting/facilitair | 3,0 | 2,5 | 2,5 | 2,5 | 0,0 |
| Advieskosten | 0,9 | 1,1 | 1,1 | 0,5 | -0,5 |
| Overige kosten | 1,2 | 1,2 | 1,2 | 0,8 | -0,4 |
| Kapitaallasten | 1,1 | 1,1 | 1,1 | 1,1 | 0,1 |
| **Baten -** | **1,9** | **1,5** | **1,3** | **1,3** | **0,0** |
| Vergoeding voor personeel | 0,8 | 0,7 | 0,7 | 0,7 | 0,0 |
| Overige goederen, dienstenen verrekeningen | 1,1 | 0,9 | 0,6 | 0,6 | 0,0 |
| **Apparaatskosten voor frictiekosten** | **38,1** | **38,3** | **37,5** | **37,1** | **-0,5** |
| Dekking apparaatskosten uit programma's | 38,2 | 38,3 | 37,9 | 37,6 | -0,3 |
| **Resultaat apparaatskosten voor frictiekosten** | **-0,1** | **0,0** | **-0,4** | **-0,5** | **-0,2** |
| Frictiekosten | 2,7 | 0,0 | 0,0 | 2,7 | 2,7 |
| Dekking frictiekosten | 2,1 | 0,0 | 0,0 | 1,4 | 1,4 |
| **Resultaat apparaatskosten na frictiekosten** | **0,5** | **0,0** | **-0,4** | **0,8** | **1,2** |

### Algemene toelichting

De "*Apparaatskosten vóór frictiekosten*" zijn ultimo 2013 uitgekomen op € 37,1 miljoen.
Ten opzichte van de Jaarrekening 2012 betekent dit een daling met € 1,0 miljoen en in vergelijking met de 8-maandsbegroting betekent dit een daling van € 0,4 miljoen.
Belangrijkste oorzaken achter deze daling zijn lagere personeelskosten (voor een bedrag van € 0,3 miljoen), lagere advieskosten (voor € 0,6 miljoen) en lagere overige kosten (voor € 0,4 miljoen), terwijl de post personeel van derden € 0,4 miljoen hoger uitgevallen is ten opzichte van de 8-maandsbegroting.
Alle apparaatskosten worden toegerekend c.q. gedekt door de gemeentelijke programma's, behoudens frictiekosten. Het OGA heeft door te bezuinigen op de apparaatskosten gedeeltelijk dekking gecreëerd voor de frictiekosten. Het betreft € 0,5 miljoen in 2013, zoals te zien onder "*Resultaat apparaatskosten voor frictiekosten*".
Het "*Resultaat apparaatskosten na frictiekosten*" bedraagt ultimo 2013 € 0,8 miljoen ten laste van de algemene dekkingsmiddelen en ligt hiermee € 0,3 miljoen hoger dan het niveau in de Jaarrekening 2012. Het gaat hierbij om kosten die OGA maakt in het kader van de totstandkoming van het Cluster Ruimte en Economie; tegenover deze kosten staat dekking in een op concernniveau getroffen voorziening.

<u>Vastgestelde Begroting 2013 naar 8-Maandsbegroting</u>

- *Loon- en overige personeelskosten*
  De kosten zijn met € 0,3 miljoen lager door de overgang van OGA medewerkers naar DFM. Ook zijn de kosten verhoogd met € 0,3 miljoen door overgang personeel van DMB aan OGA. Versobering van de arbeidsvoorwaarden – een maatregel in het kader van 1S1O – leidt tot een kostenverlaging van € 0,09 miljoen. Ook is dezelfde maatregel geldend voor het Afvalenergiebedrijf verwerkt bij OGA voor € 0,06 miljoen.
- *Automatiseringskosten*
  De kosten zijn met € 0,2 miljoen verlaagd conform het 4-maandsrapportagebesluit. Dit besluit behelst de centralisatie van budgetten voor All-IP, Microsoft contract en E-net.

- *Advieskosten*
  De kosten zijn met € 0,05 miljoen verlaagd in verband met efficiëntie door centrale inkoop.

8-maandsrapportage naar jaarrekening 2013

- *Loon- en overige personeelskosten*
  De onderschrijding van € 0,2 miljoen in de categorie 'Loon- en overige personeelskosten' wordt veroorzaakt door een snellere uitstroom van personeel dan begroot. Om capaciteitsproblemen op te vangen is er gebruik gemaakt van tijdelijke inhuur van binnengemeentelijk personeel; hetgeen leidt tot hogere kosten dan begroot bij 'Personeel van derden'.

- *Sociale uitkeringen personeel*
  De afwijking van € 0,1 miljoen betreft eenmalige inpassingtoeslagen in verband met binnengemeentelijke herplaatsing van personeel.

- *Personeel van derden*
  In 2013 is € 0,4 miljoen meer uitgegeven aan inhuur van externen dan begroot. Door snellere uitstroom van vast personeel dan voorzien, is in 2013 meer gebruik gemaakt van binnengemeentelijke inhuur. Daarnaast was extra capaciteit nodig voor het project modernisering Erfpacht en optimalisering van de beheersing van het Vereveningsfonds.

- *Automatisering*
  De begroting is met € 0,2 miljoen verlaagd conform 4-maandsbesluit. Echter de door DICT gecentraliseerde budgetten heeft niet geleid tot lagere doorbelastingen, en dus geen kostenbesparing bij het OGA.

- *Huisvesting/Facilitair*
  Conform begroting.

- *Advieskosten*
  Het beschikbare budget voor advies is in 2013 niet aangewend. Deze onderschrijding compenseert de overschrijdingen bij 'Automatisering' en 'Frictiekosten'.

- *Overige kosten*
  Het beschikbare budget voor overige kosten is in 2013 niet aangewend. Deze onderschrijding compenseert de overschrijdingen bij 'Automatisering' en 'frictiekosten'.

- *Kapitaallasten*
  In 2012 is er voor € 0,4 miljoen geïnvesteerd om de implementatie van de Basis ICT bij OGA mogelijk te maken. Hierdoor zijn de kapitaallasten ten opzichte van de begroting gestegen met € 0,1 miljoen.

- *Vergoeding voor personeel*
  Conform begroting.

- *Overige goederen, diensten en verrekeningen*
  Conform begroting.

Frictiekosten
*Personele frictiekosten 2013*
In 2013 zijn er personele frictiekosten voor boventalligen gemaakt voor een bedrag van € 0,54 miljoen. Dit is het gevolg van een aantal reorganisaties die in 2011/2012 zijn ingezet en/of afgerond. Conform het Sociaal Plan kan een mobiliteitstraject 2 en maximaal 3 jaar duren. De betreffende medewerkers worden actief begeleid naar een andere werkplek, binnen of buiten de gemeente Amsterdam. Om de personele frictiekosten zo laag mogelijk te houden heeft het OGA sinds 2012 uit eigen middelen de kosten voor een mobiliteitsadviseur vrijgemaakt. Onder meer door deze inzet is er voor € 0,36 miljoen aan detacheringopbrengsten gerealiseerd. Per saldo komen de personele frictiekosten daarmee op € 0,18 miljoen.

*Frictiekosten deelopdracht 7/8 (Cluster Ruimte en Economie)*
Ter voorbereiding van de nieuwe organisatie zijn bij diverse gemeentelijke diensten kosten gemaakt. Een deel van de kosten zijn als frictiekosten getypeerd. Zoals ambtelijk afgesproken brengt het OGA de namens het Cluster Ruimte en Economie gemaakte kosten (voor een bedrag van € 0,2 miljoen) ten laste van het rekeningresultaat.

*Frictiekosten Stedelijke vastgoedstrategie*
Het College van B&W heeft op 27 november 2012 opdracht gegeven voor de ontwikkeling van een stedelijke vastgoedstrategie. De kosten van deze strategie dienen ten laste van de dienstbegroting te worden gebracht en gelden als een toegestane overschrijding is. Er is een budget ter beschikking gesteld van € 0,3 miljoen (BD2012-009614); in voorliggende jaarrekening 2013 is € 0,2 miljoen ten laste van het resultaat verantwoord.

*Budgettair kader overschrijdende ICT-kosten 2013*
DICT heeft eind 2011 een nieuw bekostigingsmodel geïntroduceerd waardoor de ICT-kosten voor OGA hoger uitvallen dan aan middelen beschikbaar zijn in de OGA-begroting. Zo worden deelnemende gemeentelijke organisaties met ingang van 2012 aangeslagen per account in plaats van per feitelijke werkplek. Ook de doorbelasting van het gebruik van servers is gewijzigd: niet meer op het werkelijke aantal (en wat technisch nodig is), maar per applicatie. Dit leidt ertoe dat OGA met ingang van 2012 € 2,25 miljoen meer moet betalen, terwijl daarvoor bij de opstelling van de begroting 2012 (medio mei 2011) niet op kon worden geanticipeerd.
Voor begrotingsjaar 2013 is ambtelijk afgesproken dat OGA de inspanningsverplichting heeft de gestegen ICT-kosten zoveel mogelijk te compenseren binnen het budgettaire kader 2013.
De hier bedoelde frictiekosten bestaan uit ICT-kosten van € 2,0 miljoen.
Ter dekking van de in 2013 optredende frictiekosten heeft het OGA grotendeels uit de eigen begroting kunnen dekken:
- kostenbesparing op apparaatskosten van € 0,5 miljoen;
- incidentele vrijval transitoria 2012 voor een bedrag van € 0,65 miljoen;
- inzet rekening courant rentevoordeel van € 0,35 miljoen;
Hierdoor resteert ter dekking vanuit de algemene middelen een bedrag van € 0,5 miljoen.

### 14.7.3 Bijzondere lasten OGA

| *Bedragen x 1 miljoen* | Rekening 2012 | B13 1-e wijz. | B13 na 8-mnds | Rekening 2013 | Versch. Rek/B13 na 8mnds |
|---|---|---|---|---|---|
| Lasten | 3,4 | 0,0 | 0,0 | 3,8 | 3,8 |
| Baten | 1,2 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| **Saldo van baten en lasten** | **2,1** | **0,0** | **0,0** | **3,8** | **3,8** |
| Dotaties aan reserves | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Onttrekkingen aan reserves | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| ***Mutaties reserves*** | **0,0** | **0,0** | **0,0** | **0,0** | **0,0** |
| **Resultaat na bestemming** | **2,1** | **0,0** | **0,0** | **3,8** | **3,8** |

Afboeking kosten Waternet en OZB-aanslagen (zakelijke lasten)
Bij de jaarrekening 2012 is besloten om namens alle onderdelen van de gemeente Amsterdam oninbare vorderingen in kader van “zakelijke lasten” (Waternet / OZB) voor een bedrag van € 2,9 miljoen af te boeken. Van het oorspronkelijke bedrag van € 2,9 miljoen is in 2012 € 2,6 afgeboekt onder aankondiging van afboeking in 2013 van het restant ad. € 0,3 miljoen.

Afschrijving en rentelasten Parkeergarage Oostelijke Handelskade (Passagiersterminal)
Het OGA heeft in de gebiedsontwikkeling in het Oostelijk Havengebied een parkeergarage gerealiseerd bij de Passagiersterminal. De exploitatie van deze parkeergarage is sedert enkele jaren bij Parkeergebouwen ondergebracht. Aansluitend hierop moet ook het eigendom van de garage worden overgedragen aan Parkeergebouwen. Door bouwtechnische en financiële oorzaken is deze overdracht nog niet tot stand gekomen, en is het als ontwikkelproject in de periode 2006-2012 bij OGA gerapporteerd. Als gevolg hiervan is er nog niet afgeschreven op de boekwaarde en zijn de rentelasten de afgelopen jaren geactiveerd.

Door de lange tijdspanne tussen ingebruikname en de eigendomsoverdracht is besloten om de rentelasten voor de periode 2006-2013 (€ 1,97 miljoen) en de afschrijving over de periode 2006-2013 (€ 1,16 miljoen) in 2013 af te boeken van de boekwaarde en ten laste te brengen van de exploitatie. In 2014 is de overdracht van het eigendom voorzien.

## 14.8 Reserves en voorzieningen

### 14.8.1 Af te wikkelen reserves

Niet van toepassing voor OGA

### 14.8.2 Te handhaven reserves

| Bedragen x 1 miljoen | | Nr. Doelstelling | Evaluatie | Stand ultimo 2012 | Gerealiseerde mutaties 2013 | | Stand ultimo 2013 | Begrote mutaties 2013 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| nr. | Reserves | | | | Dotatie | Onttrekking | | |
| 31001 | Reserve afkoopsommen | 15.0 | Sys. | 4.422,0 | 136,6 | 49,7 | 4.508,9 | 73,7 |
| 31022 | Reserve Splitsingsunit | 15.0 | 2015 | 1,8 | 0,4 | 0,0 | 2,2 | 0,0 |
| 31009 | Reserve afkoopsommen 2 | 15.0 | | 1,1 | 0,3 | 0,0 | 1,4 | 0,0 |
| Totaal reserves | | | | 4.424,9 | 137,3 | 49,7 | 4.512,5 | 73,7 |

Reserve afkoopsommen (en res. 2e termijn)
Deze reserve wordt gevormd als (een deel van) de ontvangen afkoopsom wordt gebruikt ter financiering van de schuld die aangegaan is bij de uitgifte van de grond. Als gevolg van de reserve afkoopsommen hoeft de gemeente voor de grondwaarde van afgekochte rechten van eind 2013 € 4,5 miljard niet te lenen.

Egalisatiereserve Splitsingsunit
Bij raadsbesluit van 5-2-2003 is de egalisatiereserve splitsingsunit ingesteld om toekomstige verliezen die verband houden met het splitsen van corporatiewoningen te dekken uit splitsingswinsten die in het verleden zijn ontstaan waarmee de egalisatiereserve is gevuld. Met de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties is afgesproken in het Convenant splitsen en verkoop van sociale huurwoningen, dat woningcorporaties tot en met 2020 corporatiewoningen ter splitsing aan zal bieden, wat tot gevolg heeft dat de gemeente mimimaal tot en met 2020 splitsingsresultaten zal hebben. Daarnaast wordt verwacht dat de afspraak met de AFWC ook na 2020 wordt gecontinueerd.

De reserve wordt gedoteerd als in dat jaar de opbrengsten van corporatiesplitsingen hoger zijn dan de kosten. De reserve wordt onttrokken als in dat jaar de opbrengsten van corporatiesplitsingen lager zijn dan de kosten.

### 14.8.3 Nieuwe reserves

Niet van toepassing

### 14.8.4 Te handhaven voorzieningen

Niet van toepassing

### 14.8.5 Investeringen

Niet van toepassing

### 14.8.6 Risico's

Niet van toepassing

# Deel 2: Bijdrage aan de verplichte paragrafen

# 1. Verplichte paragrafen

## 1.1 Risicoparagraaf

In deze paragraaf wordt het risicomanagement in de grondexploitaties in het Vereveningsfonds uitvoerig toegelicht. Daarnaast bestaan twee “overige” risico’s, die niet bij een specifiek (sub)programma behoren en niet elders in deze Rekening zijn opgenomen, waar kort op in wordt gegaan.

Projectspecifieke risico’s

Het risicoprofiel van grondexploitaties in het Vereveningsfonds (grootstedelijk en die in de stadsdelen) is beduidend verlaagd door de invoering van kasstroomsturing op kavelniveau voor grootstedelijke grondexploitaties en door de opschoning van het onderhanden werk. Ook door centrale aansturing en het gecoördineerd in de markt zetten van nieuwe kavels neemt de kans op verdere verbetering van de vermogenspositie van het Vereveningsfonds toe. In 2013 zijn de eerste resultaten hiervan al zichtbaar. Dat wordt hieronder toegelicht.
De grootstedelijke grondexploitaties (die in de OGA-administratie staan) zijn met ingang 2013 door de invoering van kasstroomsturing op kavelniveau verdeeld in financieel actieve delen en in financieel niet-actieve delen. Aan de financieel actieve delen mag worden gewerkt: bestuurlijk is vastgesteld dat in de actieve delen mag worden geïnvesteerd (inclusief benoemde kaveloverstijgende werkzaamheden). De actieve kaveldelen zijn gecontracteerd waarbij het risico van het niet realiseren van inkomsten laag is. Over de niet actieve delen wordt zolang daar niet aan wordt gewerkt geen risico gelopen. Het perspectief van de niet actieve delen is overigens op termijn gunstig, omdat ook in een groot deel van de portefeuille reeds in het verleden veel is geïnvesteerd. Deze delen zullen geleidelijk actief worden, afhankelijk van de economische ontwikkelingen van de vraag naar woningen en commercieel vastgoed.
De omvang van het onderhanden werk is in sterke mate verlaagd, van € 870 miljoen naar € 152 miljoen, en de verwachting is dat deze omvang in vijf jaar zal worden terugverdiend. Omdat de waardering van het onderhanden werk laag is, is het risico van verdere toekomstige afwaarderingen beperkt.

Bij de stadsdelen is in 2013 nog geen kavelsturing ingevoerd. In 2013 zijn bij de stadsdelen relatief veel grondexploitaties afgesloten waardoor de lopende portefeuille aanzienlijk is verkleind. Ook in 2014 staat een groot aantal grondexploitaties in de planning voor afsluiting, waarvan de nog af te wikkelen uitgaven reeds bekend zijn.
In de lopende portefeuille is in beeld gebracht welke kasstromen de komende jaren worden verwacht. Er is een analyse verricht over de huidige omvang van het onderhanden werk en de mate waarin deze omvang van het onderhanden werk zal worden terugverdiend binnen vier jaar. De te verwachten inkomsten zijn hierbij behoedzaam geraamd.
Mede op basis van de behoedzame inschatting van toekomstige opbrengsten in stadsdeelplannen, is voor de geraamde verlieslatende grondexploitaties in stadsdelen, binnen het Vereveningsfonds een voorziening getroffen.

*Verschillen tussen 2013 en 2012 als gevolg van de kavelsturing en opschoning van de balans*
In 2012 werd bij de lopende grondexploitaties nog geen onderscheid gemaakt tussen financieel actieve delen en niet-financieel actieve delen. De meeste grondexploitaties lopen meer dan tien jaar. Bij de negatief geraamde plannen werden op basis van de berekende netto contante waarde van een grondexploitatie het tekort berekend over de hele looptijd onder meer gebaseerd op de hoge onderhanden werk posities van eind 2012. Dit tekort werd verhoogd met de planspecifieke risico’s die bij het gehele plan konden optreden over de hele horizon van het plan. Omdat de grondexploitaties op portefeuilleniveau ten aanzien van de jaarlijkse geraamde toekomstige inkomsten een grote overmaat kende ten opzichte van de marktvraag werd generiek rekening gehouden met een extra (generieke) voorziening. Bij deze voorziening werd ook rekening gehouden met prijsrisico’s doordat de verwachting aanwezig was dat de grondprijzen scherp zou dalen in de jaren 2013 en 2014.
Door de ingevoerde kavelsturing en de opschoning van de balans zijn risico’s zoals ze in 2012 waren berekend in beperkte mate nog maar aanwezig en/of niet meer relevant. Dit komt doordat:

- de toekomstige opbrengsten van gecontracteerde kavels (zonder of met beperkte prijsdaling) in hoge mate zeker zijn;
- de markt de toekomstige afzet bepaalt en de mate waarin nieuwe kavels in de markt worden gezet;
- de geraamde toekomstige uitgaven op een lager niveau zijn gebracht, ze zijn beperkt tot de financieel toegestane delen en zijn of worden zeker gedekt;
- de financieel actieve delen zijn qua omvang vele malen kleiner dan het totaal van de grondexploitaties, waardoor de planspecifieke risico's lager zijn;
- de lopende planportefeuille bij stadsdelen is beduidend afgenomen, er wordt verder geïnvesteerd als er sprake is van zekere inkomsten.

Bij de opschoning van de balans in 2013 zijn de toegestane onvermijdbare uitgaven (2013-2016) van € 188 miljoen voorzien en in overeenstemming met de specifieke regelgeving van het BBV in mindering gebracht op het opgeschoonde onderhanden werk van € 152 miljoen. Ultimo 2013 bedraagt de voorziening onvermijdbare uitgaven 113 miljoen. De positie onderhanden werk die ultimo 2013 nog moet worden terugverdiend bedraagt 117 miljoen. De gecontracteerde kavels kennen positieve kasstromen en het opgeschoonde onderhanden werk is tegen lage waarde gewaardeerd waardoor hier geen voorzieningen voor nodig zijn. De planspecifieke risico's van de financieel actieve delen worden gekoppeld aan het eigen vermogen van het Vereveningsfonds en gelabeld als een deel van het benodigde weerstandsvermogen. Voor de verlieslatende plannen van stadsdelen zijn voorzieningen getroffen. Door de veranderingen zijn met uitzondering van de voorzieningen voor de stadsdelen alle andere voorzieningen verdwenen. De generieke voorziening van 2012 is opgeheven omdat het risico van overmaat van planaanbod zich niet meer voordoet en de nog beperkte aanwezige prijsrisico's van de gecontracteerde positief geraamde kavels kunnen worden opgevangen. De planspecifieke risico's worden opgevangen binnen het in 2013 opgebouwde vermogen van € 103 miljoen.

*Risicoanalyse eind 2013*

Eind 2013 zijn de risico's van alle grondexploitaties in beeld gebracht. Bij de grootstedelijke grondexploitaties betreft dit de risico's van de financiële actieve delen, te weten de gecontracteerde (groene) kavels en de onvermijdbare toegestane investeringen. Bij de stadsdeel grondexploitaties betreft dit de gehele horizon van de exploitatie. Het totaal van de risico's is onderverdeeld in drie groepen:

- grote risico's; risico's met een hoge kans van optreden (40%) en een gevolgschade van tenminste € 0,5 miljoen,
- kleine risico's; risico's met een kleine kans van optreden (10%) ongeacht de gevolgschade, en
- overige risico's; risico's waarvan de kans van optreden wordt ingeschat op één derde.

Uitkomsten van de risicoanalyses *bedragen x € 1 miljoen*

| | SCHADE | | | BENODIGD WEERSTANDSVERMOGEN | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| risicogroep | grootstedelijk | stadsdelen | Totaal | grootstedelijk | stadsdelen | Totaal |
| Grote risico's | 9, 3 | 3,0 | 12,3 | 3,6 | 1,1 | 4,7 |
| Kleine risico's | 61,0 | 9,6 | 70,6 | 4,6 | 1,0 | 5,6 |
| Overige risico's | 32,3 | 5,1 | 37,3 | 5,8 | 1,7 | 7,5 |
| **Totaal** | **102, 6** | **17,7** | **120,2** | **14,0** | **3,8** | **17,8** |

Toelichting:
Bovenstaand schema toont de totale geïnventariseerde schade in de grootstedelijke projecten en de stadsdelen en het daartoe benodigd weerstandsvermogen. Om het benodigd weerstandsvermogen te bepalen is het schadebedrag van een risicogebeurtenis vermenigvuldigd met de kans van optreden van het risico. Na een interne beoordeling van het risicoprofiel is, omwille van een realistische voorziening, in een aantal gevallen afgeweken van de gehanteerde percentages.

*De belangrijkste projectspecifieke risico's zijn:*

| Risico | Oorzaak | Gevolg | Beheersing |
|---|---|---|---|
| Een project wordt mogelijk geconfronteerd met de eis om een toegangsweg open te houden voor verkeer. | Toenemende behoefte aan bereikbaarheid door bewoners en bedrijven. | Procesverstoring, aanpassen ontwerp, herzien (bestuurlijke) afspraken, eindoplevering vertraagt. | Temporiseren om procesverstoring te voorkomen, communiceren afspraken met NUON en andere betrokken partijen. |
| Er wordt niet voldaan aan de eis "Schoon, Heel en Veilig" op een project. | Onverwacht hogere kosten voor aanleg van kabels en leidingen en voor de daaraan voorafgaande sanering. | Vertraging in aanleg kabels en leidingen, kans op ongelukken door slechte bestrating, claims door derden die afhankelijk zijn van aansluitingen (kabels en leidingen), derving van inkomsten uit evenementen. | Veelvuldig verleg met beheerders en betrokken partijen. |
| Een project wordt mogelijk geconfronteerd met extra tijdelijke maatregelen. | Project is genoodzaakt om af te wijken van oorspronkelijke planning. | Extra uitvoeringskosten. | Op projectniveau worden uitzonderingen die leiden tot extra maatregelen zo vroeg mogelijk onderzocht en zo veel mogelijk beperkt. |
| Een project wordt mogelijk geconfronteerd met extra uitgaven voor verkeersmaatregelen. | Onduidelijkheid over de kosten(verdeling) van verkeersmaatregelen in een investeringsbesluit. | Extra kosten voor verkeersmaatregelen. | Diverse keuzes worden overwogen; plan en grondexploitatie herzien en elders financiering zoeken. |
| Een project kan mogelijk grond niet (tijdig) terugleveren. | Vertraging van afzonderlijke doch samenhangende projectonderdelen. | Derving van inkomsten uit te leveren grond, claims. | Veelvuldig overleg met betrokken partijen, afspraken maken over verantwoordelijkheden. |

Toelichting:
Bovenstaand schema toont de vijf grootste projectspecifieke risico's in de gecontracteerde (groene) kavels en de onvermijdbare investeringen in de grootstedelijke projecten en de stadsdelen.

<u>Hemboog</u>
Op 5 maart 2014 zal gerechtelijke uitspraak plaatsvinden over een additionele schadeloosstelling aan een erfpachter aan de Hemboog. Het risico bestaat dat de Gemeente de additionele claims van de erfpachter, die zij baseert op de gesloten vaststellingsovereenkomst uit 2009 en op overleg met OGA in dat zelfde jaar, niet kan weerleggen. Het betreft hier een claim ad € 0,8 miljoen en een door de erfpachter nog niet gekwantificeerde claim voor geleden belastingschade. Hiervoor is nog geen dekking benoemd. Daarnaast heeft de erfpachter in het najaar van 2013 schriftelijk aangegeven dat zij in de periode tussen 2000 en 2013 schade heeft geleden (minimaal € 13,7 miljoen en maximaal € 17,5 miljoen) waarvoor zij de Gemeente aansprakelijk stelt. De kans dat deze laatste claim wordt gehonoreerd wordt door OGA zeer gering geacht.

<u>Aangescherpte veiligheidsmaatregelen voor vliegverkeer.</u>
In juli 2014 zal naar verwachting de ontwerp Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) over het Luchthavenindelingsbesluit (LIB) in werking treden. Daarin worden de veiligheidsmaatregelen voor het vliegverkeer aangescherpt; voor bepaalde bouwplannen is vervolgens een 'verklaring van geen bezwaar' van het ministerie van Infrastructuur en Milieu benodigd. Het is nog niet duidelijk of voor onherroepelijke bestemmingsplannen en reeds uitgegeven gronden een overgangsregeling getroffen wordt. Het risico bestaat dat toekomstige bouwplannen aangepast moeten worden en dat projectontwikkelaars zich terugtrekken.
De impact van deze maatregelen is groot, maar er is ook grote onzekerheid of deze maatregelen (in deze vorm) doorgaan.

## 1.2 Onderhoud kapitaalgoederen

| Kapitaalgoederen: Panden en terreinen gemeentelijk vastgoed en Bureau Gemeentelijke Huisvesting | | | (bedragen x € 1.000) |
|---|---|---|---|
| | Jaarrekening 2012 | Begroting 2013 | Jaarrekening 2013 |
| Dagelijks onderhoud | 2.751 | 1.462 | 2.620 |
| Groot onderhoud | 25 | 1.500 | 1.100 |
| Vervangingsonderhoud | - | - | - |
| **Totaal** | 2.776 | 2.962 | 3.720 |

Gemeentelijke kapitaalgoederen
Het onderhoud aan het gemeentelijk vastgoed is in 2013 bekostigd vanuit de exploitatie. Er is geen voorziening Groot onderhoud omdat de Meerjaren Onderhoudsplannen (MOP) niet actueel zijn. In 2014 worden voor het Permanent Beheer en de Cultuurpanden de MOP's geactualiseerd waarbij met name ingezet wordt op de duurzaamheid van de objecten. Naar aanleiding van deze actualisatie zal mogelijk in 2014 alsnog een voorziening voor Groot Onderhoud worden ingesteld.
Het beheer van het Food Center Amsterdam bestaat uit beheer van het terrein aan de Jan van Galenstraat en beheer van de panden op dit terrein. Deze panden zijn onderdeel van het Permanent beheer. Vooruitlopend op de herstructurering van het Food Center Amsterdam wordt slechts het hoognodige onderhoud gepleegd aan de panden.
Voor de Tijdelijke Exploitatie en de panden die beheerd worden voor de Noordzuid-lijn zijn geen MOP's aanwezig omdat het hier veelal terreinen betreft of omdat de panden maar voor een relatief korte tijd in beheer zijn bij het OGA.

Bureau Gemeentelijke Huisvesting (BGH)
BGH beheert panden die worden gebruikt voor de eigen huisvestingsbehoefte van de gemeente Amsterdam. Deze panden zijn deels in eigendom en deels gehuurd. De gehele begroting 2013 van BGH is bij de 8-maandsrapportage opgenomen in de begroting van OGA. Het gewenste onderhoudsniveau voor de panden is klasse 3: beperkte functionele gebreken, nauwelijks of geen hinder voor het bedrijfsproces, eventuele gebruikshinder eenvoudig op te vangen.
In 2012 zijn de panden uitgebreid geïnspecteerd en is een MOP opgesteld om deze panden op het gewenste niveau te krijgen en behouden.
Voor al het groot onderhoud aan de eigendomspanden is een voorziening ingesteld en hieraan is in 2013 een dotatie gedaan van € 0,9 miljoen. Deze dotatie is gebaseerd op de MOP's die voor de in gebruik zijnde eigendomspanden is opgesteld.

## 1.3 Verbonden partijen

| Naam Verbonden Partij | Rechts-vorm | Vestigings-plaats | Publiek belang behartigd met VP | Wijze van behartiging* | Hoogte financiële relatie in 2013** | Bereikte beleids-resultaten met VP in 2013 | In 2013 uitgekeerd dividend | Boekjaar van meest recent vastgestelde jaarrekening | Boekjaar van laatste bij KvK gedeponeerde jaarrekening | Gemeentelijke risico's vanwege de relatie met de VP | Wijzigin-gen in 2013 mbt tot VP |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Scheepsexploitatie-maatschappij BAVO | NV | Amsterdam | Sanering Volgermeerpolder. Voorkoming verrommeling van het gebied en beheer landbouwgebieden in Waterland | 99,7% voeren directie (door ambtenaar OGA) | Deelneming bij Concern | Beheer onroerend goed (makelaarsfunctie) | € 0 | 2011 | 2011 | Laag | Geen |
| Maatschappij tot exploitatie v/h Hotel & Café Hollandais | NV | Amsterdam | Huisvesting podiumkunsten (Kleine Komedie en Bellevue) en het beheer van woningen op Leidsekade 90 | 100% voeren directie (door ambtenaar OGA) | Boekwaarde deelneming bij Concern | Beheer onroerend goed (makelaarsfunctie) | € 0 | 2011 | 2011 | Laag | Geen |
| Brasa | Stichting | Amsterdam | Samenwerking Project Volkshuisvesting Suriname | Ter beschikking stellen van expertise en tot stand brengen van geldlening. | Er is nog een budget van € 44.000 waarover nog een bestuurlijk besluit dient te worden genomen (B&W) | Er zijn in 2013 geen activiteiten geweest. De stichting is in ruste | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | Geen | Geen |
| SADC Schiphol Area Development Company NV | NV | Amsterdam | Gebiedsontwikkeling Economische structuurversterking. Financier werkmaatschappij Lutkemeer 3 | Kapitaalstorting, deelneming ook bij Economische Zaken | Kapitaalstorting €20.000.000 | Deelneming Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij Lutkemeer 3 | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | Middel, bij het weerstandsvermogen is rekening gehouden met het risico | Geen |
| Gemeente Amsterdam Participatie Lutkemeer BV | BV | Amsterdam | Samenwerking Gemeente Amsterdam , Provincie Noord-Holland, Gemeente Haarlemmermeer en Schiphol | Kapitaalstorting | Kapitaalstorting €7.144.366 | Deelneming Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij Lutkemeer 3 | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | Middel, bij het weerstandsvermogen is rekening gehouden met het risico | Geen |

# 1.4 Bedrijfsvoering

## 1.4.1 Inleiding

In deze paragraaf wordt ingegaan op de bestuurlijk relevante zaken en ontwikkelingen met betrekking tot de bedrijfsvoering in 2013.

## 1.4.2. Constateringen ACAM en verbeteracties als gevolg daarvan

| Onderwerp in accountantsverslag | Bevinding ACAM | Ondernomen acties OGA |
|---|---|---|
| Getrouwheid | Waardering onderhanden werk grondexploitaties | • Operationalisering kasstroomsturing op kavelniveau op basis van nieuwe, bestuurlijk vastgestelde spelregels<br>• Balanssanering doorgevoerd, OHW grondexploitaties afgewaardeerd van € 870 miljoen naar € 152 miljoen, stand reserves en voorzieningen binnen het VEF-stelsel op balansdatum ultimo 2013 aanmerkelijk verbeterd; deze maatregelen hebben in 2013 reeds een gunstig effect op de berekende vrije ruimte binnen van het VEF<br>• Middels kavelsturing (groene, blauwe en paarse lijsten) en overzicht onvermijdelijke uitgaven betere beheersing van uitgaven (o.a. proceskosten)<br>• Doorgevoerde veranderingen in de aansturing van projecten (oprichting Team GO, opheffen projectbureaus en onderbrenging afdeling Fondsbeheer onder de verantwoordelijkheid van de portefeuille Financiën & Bedrijfsvoering, positionering projectcontrollers als poortwachter van Fondsbeheer) teneinde te komen tot een eenduidige behandeling van de aan het VEF gerelateerde grootstedelijke plannen<br>• Voorzieningen gesaneerd en in mindering gebracht op het OHW, geen voorzieningen meer aan de actiefzijde van de balans |
| Rechtmatigheid | • Dotatie aan Bestemmingsreserve Plan Openbare Ruimte Zuidelijke IJ-oevers<br>• Dotatie aan bestem-mingsreserve Trans-formatie en toetsings-kader ontbreekt | Bevindingen betreffen 2 incidentele fouten in 2012 die in 2013 niet meer van toepassing zijn. Op basis van deze bevindingen heeft OGA in 2013:<br>• in zijn algemeenheid zijn raadsbesluiten op voor OGA relevante beslispunten beter gevolgd en bestudeerd<br>• aan het College voorstellen inzake een toetsingskader voor de bestemmingsreserve Transformatie voorgelegd |
| Begrotingscriterium | • Kwaliteit begroting en actualisatie (8-maands) kan beter<br>• Kwaliteit toelichting op afwijkingen ten opzichte van begroting kan beter | • Bij de rekening 2013 is gebruik gemaakt van externe meelezers en extra redactiecapaciteit om de leesbaarheid van de beleids- en financiële toelichtingen op een hoger plan te brengen<br>• In een vroeg stadium overleg met betrokken DMC-adviseur over de financiële toelichtingen. |
| Overig | • VEF<br>• BTW/BCF<br>• Erfpacht<br>• Financiële functie | • VEF: zie opmerkingen bij Getrouwheid<br>• BTW/BCF: in 2013 in samenwerking met Bureau FAC gestart met inrichten monitorfunctie in het kader van horizontaal toezicht, nagenoeg alle punten uit het verbeterplan BTW zijn gerealiseerd, alle ingediende suppleties door de Belastingdienst zijn goedgekeurd, financiële afhandeling heeft al plaatsgevonden<br>• Erfpacht: middels risicoanalyses zijn de relevante scenario's in beeld, inclusief financiële consequenties voor OGA<br>• Financiële functie: eenduidige aansturing controllers is gerealiseerd; Fondsbeheer ondergebracht onder portefeuille Financiën en Bedrijfsvoering, waardoor de control op het fonds is geoptimaliseerd; middels maandafsluitingen door Financieel Beheer is de kwaliteit van de balansspecificaties en analyses van bijzonderheden verbeterd |

### 1.4.3 Lopende verbeterprojecten

Vereveningsfonds (VEF)

Bij het EindejaarsRAG 2012 werd geconstateerd dat bij ongewijzigd beleid een groot tekort in het VEF dreigde, uitgaande van de tot dan toe gehanteerde methodiek om risico en resultaat te bepalen. Daarom werd bij het EindejaarsRAG 2012 een aantal maatregelen geformuleerd, gericht op het gezond maken van het VEF. De maatregelen vormen een aanvulling en een aanscherping op de eerder geformuleerde maatregelen in het “Implementatieplan Verbetering Beheer Vereveningsfonds” dat op 19 juli 2011 door het College is vastgesteld. Dit plan uit 2011 had tot doel een proces te organiseren waarin alle adviezen uit de rapporten van de Commissie Wijntjes, Deloitte en de ACAM werden uitgewerkt om te komen tot een verbetering van het beheer van het Vereveningsfonds.
De belangrijkste maatregelen die bij het EindejaarsRAG 2012 zijn geformuleerd zijn:

- de implementatie van kasstroomsturing op kavelniveau voor alle plannen die een beroep doen op het Vereveningsfonds, inclusief de stadsdeelplannen
- de opschoning van het grondproductiekapitaal;
- de inrichting van een centraal gestuurde grootstedelijke projectenportefeuille.

Ook is besloten om over te gaan tot een nieuwe manier van rapporteren.
Op het programma ‘Implementatie verbetering beheer Vereveningsfonds’ is in 2011 de Regeling Risicovolle Projecten van toepassing verklaard. Als vervolg op het besluit van de Raad op 15 mei 2013 zal de *nieuwe* wijze van rapporteren, volgens het *nieuwe* regime van kasstroomsturing op kavelniveau, eveneens conform de richtlijnen van de Regeling Risicovolle Projecten worden uitgevoerd.
Tijdens het formuleren van dit implementatieplan is gewerkt aan de uitvoering van de maatregelen die in het plan worden genoemd. Dit implementatieplan bevat als gevolg daarvan een groot aantal onderwerpen die inmiddels zijn gerealiseerd. Dat geldt voor de afbouw van de projectbureaus, het instellen van het Team Gebiedsontwikkeling inclusief een bijbehorend uitvoeringsplan, het opknippen van de grondexploitaties in kavelexploitaties, het vaststellen van een lijst met groene en blauwe kavels en de onvermijdelijke kosten, het schonen van het grondproductiekapitaal en het anders positioneren van de afdeling Fondsbeheer binnen OGA.

BTW

OGA is bezig met het inrichten van de monitorfunctie in het kader van Horizontaal Toezicht (HT) en Amsterdam Fiscaal in Control (AFC). Naar aanleiding hiervan is een steekproef over boekjaar 2010 uitgevoerd door Bureau Fiscaal Advies & Control (FAC) wat heeft geleid tot een verbeterplan BTW. Al het gestelde in het verbeterplan is op één punt na gerealiseerd. Wat nog resteert is het vastleggen van procedures in een Handboek BTW OGA. De verwachting is dat dit eind 1e kwartaal 2014 is gerealiseerd. De controle door de Rijksbelastingdienst eind 2013 aangaande de ingediende suppleties heeft geresulteerd in het toekennen van alle ingediende suppleties. Inmiddels heeft ook de financiële afhandeling plaatsgevonden. Verwachting is dan ook dat OGA begin 2e kwartaal 2014 fiscaal in control is.

Leanprojecten

OGA heeft in 2013 de Leanmethodiek toegepast om de werkprocessen Gronduitgifte, Inkoopfacturen Crediteuren, Debiteuren erfpacht en het Bestek RAW efficiënter in te richten. OGA heeft in 2013 met deze Leantrajecten mooie resultaten bereikt die passen in bijvoorbeeld de doelen van de stad (1Stad1Opgave) en opdracht 5&6. Wat betreft de Inkoopfacturen Crediteuren heeft de implementatie van het geleande werkproces geleid tot een formatiereductie van 1,9 fte. Gezien het feit dat het aantal inkoopfacturen langzaam aan het verminderen is en de nieuwe systematiek nog doorontwikkeld moet worden is de verwachting dat de reductie pas medio 2014 volledig is gerealiseerd. Wat betreft het geleande werkproces Gronduitgifte is volgens planning het werken met het nieuwe werkproces per 1 januari 2014 gestart. In 2013 is ook het werkproces Bestek RAW geleand; verwacht wordt het efficiëntere ingerichte werkproces Bestek RAW per 1 april 2014 te implementeren. Begin 2013 is ook het leantraject Debiteuren Erfpacht afgerond. Van de 6 processen die zijn herontworpen, is er slechts één werkproces (het incassoproces) in 2013 ook geïmplementeerd. De overige 5 processen wachten op de vereiste ICT-aanpassingen. Door middel van het nieuwe proces zijn de achterstanden op het incassoproces ingelopen voor het jaar 2013.

### 1.4.4 Informatie en communicatietechnologie

Samenwerking Dienst ICT

De dienstverlening van en de samenwerking met de Dienst ICT verbeterd gestaag. Door structureel overleg op operationeel, tactisch en strategisch niveau, zijn er diverse mogelijkheden om issues in de dienstverlening te bespreken en te verbeteren. Op strategisch niveau wordt nog gesproken over de voortgang op twee punten uit het zogenoemde 11-puntenplan uit 2012. Die twee punten zijn het autorisatiebeheer en continuïteitsmanagement, waaronder het organiseren van de uitwijk van de technische infrastructuur bij calamiteiten. De verwachting is dat op beide onderwerpen verdere verbeteringen worden gerealiseerd in 2014.

Kantoorautomatisering

Vanuit ICT Centraal is OGA gestart in 2013 met de implementatie van de nieuwe Amsterdamse Digitale Werkplek (ADW). De planning is dat ADW voor juni 2014 is geïmplementeerd.

### 1.4.5 Ontwikkelingen op het gebied van financieel beheer

AFS

In 2013 heeft OGA de voorbereidingen voortgezet voor de voorgenomen overgang naar AFS per 1 januari 2015. Aangezien OGA een complexe organisatie is, is ruim van tevoren begonnen met de voorbereidingen. Eind 2013 zijn de leden van het lokaal implementatieteam benoemd en zijn de trainingen ingepland. Daarnaast zijn er werkgroepen actief die specifiek gericht zijn op de koppelingen tussen AFS en OGA systemen (Hermes, Horizon, Planex). Per systeem is een aparte werkgroep in het leven geroepen; de verwachting is dat eind februari 2014 de werkgroepen alle knelpunten inzichtelijk hebben gemaakt en er voorstellen liggen voor het oplossen van de gesignaleerde knelpunten.

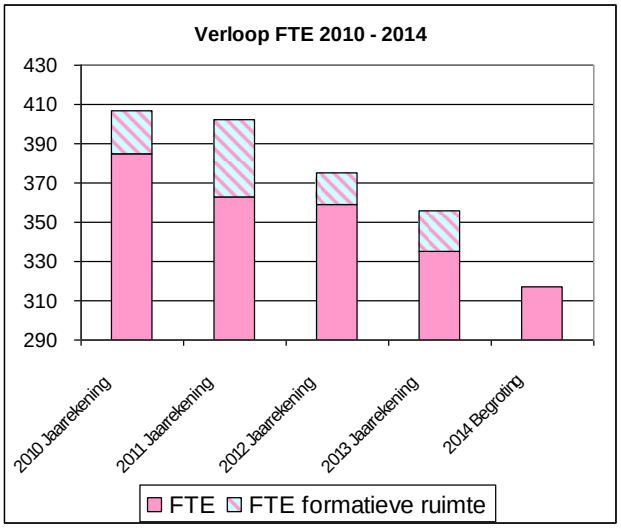
### 1.4.6 Ontwikkelingen in de formatie

Formatiebeheer 2013

| Bezetting | fte |
|---|---|
| Bezetting 1 januari 2013 | **361** |
| Bezetting 31 december 2013 | **335** |
| *Verschil* | *-26* |
| | |
| Verschillenanalyse | |
| Instroom | **7** |
| Uitstroom | **33** |
| | |
| Verklaring | |
| | |
| Krimp (uitstroom) als gevolg van: | |
| Fusie en heroverwegingen stadsdelen | |
| 1Stad 1 Opgave | 13 |
| Inzet op Herstel 1 | 4 |
| Inzet op Herstel 2 | |
| Vereveningsfonds | 8 |
| Overheveling taken | 7 |
| Mutatie werkaanbod (afname takenpakket) (collegebesluit) | |
| Overig (licht toe) | 1 |
| *Totaal* | *33* |
| | |
| Toename (instroom) als gevolg van: | |
| Mutatie werkaanbod (uitbreiding takenpakket) (collegebesluit) | |

| | |
|---|---|
| Administratieve verwerking (baten en lasten) | |
| Overheveling taken | 3 |
| Meer omzet (externe baten) | 2 |
| Verschuiving tussen inhuur (430) en salaris (411) | 1 |
| Overig (licht toe) | 1 |
| *Totaal* | *7* |

In bovenstaande tabel is aangegeven op grond van welke taakstelling de formatiekrimp is ontstaan en welke factor de formatiegroei veroorzaakt in 2013. Door samenloop van de organisatiewijzigingen in het kader van gezondmaking Vereveningsfonds en de taakstelling 1S1O ingewikkeld. Bij bezettingskrimp onder "*Overig*" staat 1 FTE vermeld, waarbij de ontstane vacature ingevuld is door binnengemeentelijke inhuur. Bij bezettingstoename onder "*Overig*" staat 1 FTE vermeld, dit is het gevolg van een niet succesvolle proefplaatsing.




De formatie in de begroting 2013 was 356 fte, uiteindelijk is de bezetting ultimo 2013 op 335 fte uitgekomen.
Het OGA voert actief mobiliteitsbeleid en werkt zo naar de formatiedoelstelling van 317 fte in 2014. De krimp in de formatie en de bezetting is ingegeven door diverse taakstellingen en reorganisaties van de afgelopen jaren. De formatie is van 2010 (407 fte) naar 2014 (317 fte) gedaald met 22%: 90 fte.

## Dure externe inhuur

| Deel I: | Inhuur boven aanbesteding en inhuur interim management in de periode januari t/m december 2013 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Inhuur met totale contractwaarde > € 200.000 | | | | |
| **Functie** | **Categorie inhuur** | | **Aantal uren** | **Uurtarief** | **Totale kosten** |
| Projectmanagement | Beleidsgevoelig | | 1767 | € 137,50 | € 242.996 |
| | | | 0 | € 0 | € 0 |
| | Inhuur boven uurtarief € 150 of dagtarief € 1.200 | | | | |
| **Functie** | **Reden externe inhuur** | | **Aantal uren** | **Uurtarief** | **Totale kosten** |
| | | | 0 | € 0 | € 0 |
| | | | 0 | € 0 | € 0 |

**Toelichting uitgaven:**
Betreft beleidsgevoelige inhuur voor het project Herstructurering Food Center Amsterdam. Het projectmanagement op o.a. de aanbestedingsprocedure bij dit project, t.w. de concurrentiegerichte dialoog, liep langer dan voorzien, inclusief een hogere contractwaarde. Het contract is als 2B-dienst in Luxemburg gepubliceerd. Ook het project KET (Kermis Exploitanten Terrein) heeft meer ureninzet van de externe gevergd dan voorzien.

| Deel II: | Inhuur juridisch personeel (URS 430027 of ARS 4307) in de periode januari t/m december 2013 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Functie** | **Reden externe inhuur** | **Leverancier + registratienummer** | **Aantal uren** | **Uurtarief** | **Totale kosten** |
| juridisch adviseur | beleids(ondersteunende) inhuur | Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling | 426 | € 65 | € 27.690 |
| juridisch adviseur | beleids(ondersteunende) inhuur | Blumstone | 810 | € 110 | € 89.100 |
| juridisch adviseur | beleids(ondersteunende) inhuur | M. de Vries | 765 | € 95 | € 72.670 |
| | | | 0 | € 0 | € 0 |

**Toelichting uitgaven:**
Betreft 1x inhuur t.b.v. vervanging bij ziekte, en opvangen piekwerkzaamheden op de afdeling JZ. Daarnaast zijn Blumstone, en de externe De Vries ingehuurd t.b.v. het project Vernieuwing Erfpacht Amsterdam (VEA).

## 1.4.7 Uitvoering motie directies naar de werkvloer

| Sjabloon 'directies naar de werkvloer' | Dienst: |
|---|---|
| Onze vragen | Uw antwoorden |
| 1. Welke afspraken heeft u voor 2013 gemaakt met de Ondernemingsraad van uw dienst met betrekking tot het aantal dagen dat u teruggaat naar de werkvloer? | In het kader van deze motie zoekt de directie van het Ontwikkelingsbedrijf jaarlijks – in overleg met de Ondernemingsraad – naar activiteiten die 'niet extra' zijn, maar wel gaan over het (meer) in contact zijn met de medewerkers. |
| 2. Welke afspraken heeft u voor 2013 gemaakt met de Ondernemingsraad van uw dienst met betrekking tot de te verrichten werkzaamheden tijdens deze dagen? | Voor 2013 zijn de volgende afspraken gemaakt:<br>▪ De directie gaat afzonderlijk in gesprek met (groepen) van medewerkers die na bezuinigingen e/o reorganisaties waarschijnlijk geen uitzicht hebben op een nieuwe functie<br>▪ De directie continueert een aantal bestaande vormen, zoals:<br>- de 'koffie met Jan'-bijeenkomsten over de bezuinigingen e/o reorganisatie;<br>- personeelsbijeenkomsten (soms in samenwerking met DRO);<br>- periodieke lunches met groepen medewerkers (gericht op een onderwerp of een groep);<br>- het af en toe bijwonen van afdelingsoverleggen;<br>- het houden van inloopspreekuren door de directieleden.<br>• Het voeren van regelmatig informeel overleg met de OR in relatie tot de actualiteit<br>• Het organiseren van een tweewekelijks gesprek van de directie met het middenmanagement over organisatieontwikkeling vanaf medio 2013 |
| 3. In hoeverre bent u deze afspraken in 2013 nagekomen? | Alle voorgenomen afspraken zijn in 2013 uitgevoerd. |

# 1.5 Gemeentelijk grondbeleid

Amsterdam voerde tot 2013 een actief grondbeleid door locaties te (her)ontwikkelen en bouwrijpe grond in erfpacht uit te geven. De grondopbrengsten als gevolg daarvan en de omvang van de grondproductie zijn bepalend voor de te genereren dekking van ruimtelijke investeringen. Deze actieve rol van de gemeente in gebiedsontwikkeling is als gevolg van de kredietcrisis en de erop volgende schuldencrisis veranderd. Deze rolverandering kan als volgt kort gekarakteriseerd worden:

- van grote gebiedsontwikkelingen naar kleinere en meer maatwerk;
- van polderen met bekende partijen naar samenwerken met nieuwe partijen;
- van blauwdruk en jaren vooruit plannen naar flexibel, ondernemend en betrouwbaar;
- van alles vooraf vastleggen naar maatwerk;
- van opleggen en afdwingen naar samenwerken en faciliteren;
- van toetsen en bijsturen naar visie en strategie;
- van strikt gescheiden geldstromen naar strategisch vermogensbeheer.

De rol van de gemeente evolueert daarmee primair tot een faciliterende. Kenmerkend voor die rol zijn samenwerking en maatwerk, binnen duidelijk afgebakende (grondprijs)kaders. De gemeente zet zich vooral in om initiatieven van marktpartijen mogelijk te maken. Er wordt terughoudender gewerkt aan nieuwe plannen, de nadruk verschuift van het initiëren van nieuwe grootschalige gebiedsontwikkelingen naar het uitgeven van bouwrijpe grond onder reeds bestaande bouwkavels die op korte termijn een gunstig marktperspectief hebben, en waarvan de opbrengsten de kosten overstijgen. Ook de organisatie rondom gebiedsontwikkeling is ingrijpend veranderd: na opheffing van de projectbureaus wordt de grootstedelijke gebiedsontwikkeling centraal vanuit het Ontwikkelingsbedrijf aangestuurd. Dit betekent dat snel gereageerd kan worden op kansen die de markt biedt. De centrale regie ligt in handen van het in 2013 geformeerde Team Gebiedsontwikkeling, waarin de voormalige projectdirecties zijn vertegenwoordigd en van waaruit eenduidig en in samenhang wordt gestuurd.

In het grondprijsbeleid wordt de prijs van grond bepaald door de marktconforme nieuwbouwwaarde (verkoopprijs of beleggingswaarde) van het vastgoed te verminderen met de bouwkosten en de bijkomende kosten van de beoogde bebouwing (inclusief opslag voor rendement). Het verschil (het residu) is de waarde die aan de grond wordt toegeschreven. Amsterdam hanteert hierbij een genormeerde residuele methode, waarbij voor een te (her)ontwikkelen locatie per functie gemiddelde, marktconforme, commerciële waarden worden bepaald. De gemiddelde bouwkosten en bijkomende kosten worden hierbij gebaseerd op een aantal referentieprojecten. Voor enkele functies, bijvoorbeeld sociaal maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige bedrijfsruimten binnen woonmilieus, gelden vaste grondprijzen De nieuwe manier van gebiedsontwikkeling, die zich kenmerkt door kortere looptijden van grondexploitaties, vraaggestuurde planontwikkeling, kleinere plannen, nieuwe ontwikkelpartners, kavelsturing op basis van positieve kasstromen, leidt vaker dan voorheen tot op maat gesneden grondprijsadvisering die daarmee afwijkt van de genormeerde rekenmodellen.

OGA heeft een rapportage opgesteld over de gerealiseerde overeenkomsten in de eerste helft van 2013. Doel was om vast te stellen in hoeverre het grondprijsbeleid in die periode kon worden toegepast in de overeenkomsten die de gemeente heeft afgesloten, die (uiteindelijk) moeten leiden tot de uitgifte van grond. De conclusie was dat in ca. 75% van de geanalyseerde overeenkomsten het grondprijsbeleid rechtstreeks is toegepast en dat in 25% van de gevallen sprake was van afwijking van het vastgestelde beleid (hoogte van de prijs,en/of randvoorwaarden), die bijna altijd goed verklaarbaar was en ook gelegitimeerd middels een afwijkingsverklaring van directeur OGA. De rapportage is besproken in de raadscommissie voor Bouwen, Wonen en Klimaat op woensdag 16 oktober 2013.

# 1.6 Duurzaamheid

## Prestatie-indicatoren duurzaamheid

De gemeenteraad heeft met het vaststellen van het stedelijk Duurzaamheidsprogramma *Amsterdam beslist Duurzaam 2011-2014* zich onder meer geschaard achter de doelstelling van een klimaatneutrale gemeentelijke bedrijfsvoering. Deze doelstelling monitoren we onder meer in de stedelijke duurzaamheidsindex en door hierover verantwoording af te leggen in de gemeentelijke jaarrekening. Daarvoor zijn de in dit formulier gevraagde gegevens onontbeerlijk! Het formulier is aangepast op basis van de ervaringen die we in de afgelopen jaren hebben opgedaan. Het aanscherpen en aanpassen van de vragen is in overleg met de Bestuursdienst, de Dienst Facilitair Management, Dienst Milieu en Bouwtoezicht en het Klimaatbureau tot stand gekomen. Een aantal vragen zijn geschrapt en een aantal zijn aangescherpt. In de toekomst zullen wij naarmate er centraal meer inzicht is in bijvoorbeeld verbruiksgegevens meerdere cijfers kunnen schrappen. Tot die tijd werken we met dit formulier.

| **Organisatiegegevens** | | |
|---|---|---|
| **Jaar: 2013** | | |
| Dienst of bedrijf: Ontwikkelingsbedrijf | | |
| Adres: weesperplein 8 | | |
| | | |
| **Algemene informatie** | **aantal/hoeveelheid** | **eenheid/antwoord** |
| Aantal werknemers (formatie) eigen organisatie | 335 | fte |
| Heeft uw onderhuurders? | nee | ja/nee |
| *Zo ja: Welke organisaties zijn dit?* | | toelichting |
| *Aantal werknemers onderhuurders (graag aangeven per onderhuurder)* | | aantal/onderhuurder |
| *Bij de hieronder vermelde gegevens wordt uitgegaan van de eigen werknemers. Als dat niet logisch is, bijv. omdat het energiegebruik gekoppeld is aan een geheel gebouw waarbij ook sprake is van onderhuur dan graag een opgave van het aantal eigen medewerkers en van medewerkers van de onderhuurder(s).* | | toelichting |
| Totaal aantal gebouwen | 1 | aantal |
| | | |
| **Sturen op en inzicht in maatschappelijk verantwoord ondernemen** | **aantal/hoeveelheid** | **eenheid/antwoord** |
| Is er een milieuzorgsysteem aanwezig?* | nee | ja/nee |
| Indien ja, volgens welk systeem? | nvt | toelichting |
| Is deze gecertificeerd? | nvt | |
| Wordt er gewerkt met een Carbon Footprint (CO2-voetafdruk) | nee | |
| Wordt er gewerkt met de Milieubarometer? | nee | |
| **Energie en water** | **aantal/hoeveelheid** | **eenheid/antwoord** |
| Indien uw dienst gebruik maakt van verschillende gebouwen kunt u hieronder per gebouw aangeven wat de verbruiksgegevens zijn | | |
| **Gebouw 1:** | | |
| Aantal medewerkers in gebouw | **ca 700** | aantal |
| Functie van het gebouw | **kantoor** | toelichting |
| Bruto vloeroppervlak per gebouw | circa 12.500 | $m^2$/gebouw |
| Elektriciteitsverbruik/jaar per gebouw | Onbekend, huur via DFM/BGH | kWh/jaar |
| Gasverbruik in $m^3$/jaar | Onbekend, huur via DFM/BGH | $m^3$/jaar |
| Stadswarmteverbruik in GJ/jaar | geen | GJ/jaar |
| Waterverbruik | Onbekend, huur via DFM/BGH | $m^3$/jaar |
| Energielabel (A,B,C,…) | Onbekend, huur via DFM/BGH | toelichting |
| Fte | 335 (eind 2013) | aantal |
| | | |
| **Gebouw 2:** | | |
| Aantal medewerkers in gebouw | **nvt** | aantal |
| Functie van het gebouw | **nvt** | toelichting |
| Bruto vloeroppervlak per gebouw | **nvt** | $m^2$/gebouw |
| Elektriciteitsverbruik/jaar per gebouw | **nvt** | kWh/jaar |
| Gasverbruik in $m^3$/jaar | **nvt** | $m^3$/jaar |
| Stadswarmteverbruik in GJ/jaar | **nvt** | GJ/jaar |
| Waterverbruik | **nvt** | $m^3$/jaar |
| Energielabel (A,B,C,…) | **nvt** | toelichting |
| Fte | **nvt** | aantal |
| | | |
| *(Indien er nog meer gebouwen zijn graag de vragen per gebouw copy & paste toevoegen en beantwoorden)* | | |
| | | |
| Indien **geen** electriciteitsgegevens bechikbaar zijn, waarom niet? | huur via DFM/BGH voor all-in bedrag | toelichting |
| Indien **geen** gas gegevens beschikbaar zijn, waarom niet? | huur via DFM/BGH voor all-in bedrag | toelichting |
| Indien **geen** warmtegegevens beschikbaar zijn, waarom niet? | huur via DFM/BGH voor all-in bedrag | toelichting |
| Indien **geen** waterverbruikgegevens beschikbaar zijn, waarom niet? | huur via DFM/BGH voor all-in bedrag | toelichting |
| Maakt u gebruik van duurzame energie bronnen? | nee | ja/nee |
| *Zo ja - in welk gebouw?* | nvt | |
| *Zo ja - in welke vorm (wind / zon pv / wko……)?* | nvt | toelichting |
| *Hoeveel energie levert dit op?* | nvt | GJ/jaar |
| Wordt er in de gebouwen 'groene' stroom gebruikt? | Onbekend, huur via DFM/BGH | ja/nee |
| *Indien ja: geef aan in welke gebouwen* | nvt | toelichting |
| *Indien ja: geef percentage groene stroom van totale stroomgebruik* | Onbekend, huur via DFM/BGH | % |
| *Indien nee: geef aan waarom niet* | Onbekend, huur via DFM/BGH | toelichting |
| Neemt u organisatie maatregelen om energie te besparen? | ja | ja/nee |
| *Zo ja, welke?* | aanwezigheidsdetectie verlichting, gebouwbeheersysteem | toelichting |
| | | |

| **Transport** | | |
|---|---|---|
| **Woon-werkverkeer** | **aantal/hoeveelheid** | **eenheid/antwoord** |
| Lopen | 1 | % |
| Fiets | 40 | % |
| Openbaar vervoer | 58 | % |
| Carpoolen | 0 | % |
| Auto | 1 | % |
| Geeft u de medewerkers de mogelijkheid thuis te werken? | ja | ja/nee |
| Welke middelen stelt u aan uw medewerkers beschikbaar om in staat te stellen thuis te werken | ICT | |
| **Wagenpark en Werk - werk transport** | **aantal/hoeveelheid** | **eenheid/antwoord** |
| Heeft u bovenop de gemeentelijke eisen ook eigen doelen t.a.v. transport gesteld? | **nee** | |
| Aantal voertuigen wagenpark | 2 | aantal |
| Aantal elektrische auto's | 0 | aantal |
| Voertuigkilometers gehele wagenpark | onbekend | km/jaar |
| Elektrische auto's: voertuigkilometers | nvt | km/jaar |
| Hoeveelheid verbruikte benzine (gehele wagenpark) | onbekend | liter/jaar |
| Hoeveelheid verbruikte diesel (gehele wagenpark) | onbekend | liter/jaar |
| Ingehuurde bedrijfsauto's: hoeveelheid verbruikte benzine | onbekend | liter/jaar |
| Ingehuurde bedrijfsauto's: hoeveelheid verbruikte diesel | onbekend | liter/jaar |
| Ingehuurde bedrijfsauto's: voertuigkilometers | onbekend | km/jaar |
| Wordt bij deze inhuur rekening gehouden met duurzaamheidsaspecten? | onbekend | ja/nee |
| totaal aantal dienstfietsen | 12 | aantal |
| Aantal elektrische dienstfietsen | 0 | aantal |
| Aantal dienstfietsen | 12 | aantal |
| Totaal aantal scooters | 0 | aantal |
| Aantal electrische scooters | 0 | aantal |
| Totaal aantal scooters | 0 | aantal |
| Aantal electrische scooters | 0 | aantal |
| Rijden de elektrische vortuigen op groene stroom? | 0 | aantal |
| Zakelijke openbaar vervoer-kilometers of (second best) kosten per jaar | onbekend | kilometers of euro |
| Zakelijke vliegreis-kilometers of (second best) kosten per jaar | onbekend | kilometer of euro |
| Speelt duurzaamheid een rol bij de keuze van de twee voorgaande variabelen? Zo ja, op welke manier en zo nee, waarom niet? | nvt | toelichting |
| **Verbruiksartikelen** | **aantal/hoeveelheid** | **eenheid/antwoord** |
| Aantal vellen A4 papier/jaar | ca 2.000.000 | aantal |
| Aantal vellen A3-papier/jaar | ca. 35.000 | aantal |
| Neemt u maatregelen om papierverbruik te beperken (bijv dubbelzijdig printen, 'printing on demand', e-readers)? | ja | ja/nee |
| Welke maatregelen neemt u? | printing on demand, standaard dubbelzijdig, vergaderstukken op tablets, inscannen post | toelichting |
| Indien ja, kunt u een indicatie geven van de besparing in papier? | nee | aantal |
| **Afval** | | |
| Welke aparte afval stromen kent uw dienst/stadsdeel en hoeveel kg van dit soort afval produceert u per jaar? | | |
| Restafval | onbekend | kg/jaar |
| Papier | onbekend | kg/jaar |
| glas | onbekend | kg/jaar |
| Chemisch | onbekend | kg/jaar |
| anders namelijk…. | onbekend | kg/jaar |
| Heeft u dienst specifieke doelen gesteld t.a.v afval? | nee | kg/jaar |
| Zo ja, welke? | | kg/jaar |
| Hoe gaat u deze doelstellingen realiseren? | | kg/jaar |
| **Inkopen en aanbesteden** | | |
| Wordt uitgevraagd in *Format 12. Inkoop en (Europese) aanbestedingen. Opdrachten, contracten en trajecten.* | | |
| **Social return** | | |
| Wordt uitgevraagd in *Format 12. Inkoop en (Europese) aanbestedingen. Opdrachten, contracten en trajecten.* | | |
| **Bevorderen duurzaamheid** | | |
| Korte beschrijving van activiteiten, projecten of gebeurtenissen in 2010, die door de dienst wordt gezien als een positieve bijdrage aan het bevorderen van de duurzaamheid. | | |

Sinds de overdracht van de verantwoordelijkheid voor facilitaire zaken aan de Dienst Facilitair Management (DFM) heeft het OGA geen zicht en geen invloed op bovenstaande gegevens en condities. Dit geldt niet alleen voor OGA maar alle diensten die gebruik maken van DFM. Derhalve is het raadzaam deze bijlage bij de volgende jaarrekeningen op te vragen bij DFM.

# Deel 3 Financieel gedeelte jaarrekening

# 3.1a Kerncijfers reguliere dienst

Vervallen

# 3.1b Kerncijfers facilitair bedrijf

Vervallen

# 3.2 Overzicht van baten en lasten

Baten

| Volgnummer | Omschrijving | Rekening 2012 | Begroting 2013 | Actualisatie 2013 | Rekening 2013 | Toelichting afwijking |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2100112 | Onderhoud en beheer van het openbaar areaal in Westpoort (OGA) | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 2100113 | Inkomsten uit uitvoering voor externe partijen (Westpoort), uitvoering gladheidsbestrijding en verkoop van zout aan stadsdelen | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 3100201 | Food Center Amsterdam | 3.952.794 | 2.660.701 | 3.556.945 | 3.557.938 | geen afwijking begroting |
| 7230109 | Gronddepots | 3.422.067 | 2.417.981 | 1.262.322 | 2.201.742 | De hogere baten zijn veroorzaakt doordat er meer grondbewegingen hebben plaatsgevonden via de gronddepots. |
| 7230110 | Bijdrage Vereveningsfonds ten behoeve van bodemsanering | 5.232.141 | 4 | 3 | 0 | |
| 7230113 | Bodemcoördinatie | 0 | 2.262.379 | 50.596 | 3.514 | De lagere baten houden verband met een lagere inhuur van expertise op het gebied van bodemsanering als gevolg van stagnaties in nieuwbouwprojecten. |
| 7230121 | Bodemsanering | 0 | 0 | 0 | 89.304 | In de naast de Volgermeer gelegen Belmermeer vindt sinds afgelopen najaar dijkverzwaring plaats. De Volgermeer fungeert daarin als tijdelijk op- en overslagpunt van de in de Belmermeer aangebrachte grond. De inkomsten hebben betrekking op de aannemer die het werk uitvoert en hiervoor een vergoeding betaalt. |
| 7230122 | Onderhoud Diemerzeedijk (OGA) | 0 | 738.710 | 738.710 | 721.773 | geen afwijking begroting |
| 7230126 | Nazorg bodemsanering | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 8100105 | Plan Openbare Ruimte IJ-oevers | 0 | 2.264.706 | 0 | 0 | |
| 8100109 | Planvorming IJ-oevers | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 8100110 | Planvorming Zeeburgereiland | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 8100113 | Planvorming Science Park | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 8100115 | Planvorming Wibaut aan de Amstel | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 8100116 | Planvorming Noordwaarts | 1 | 0 | 0 | 0 | |
| 8100117 | Planvorming Zuidoostlob | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 8100118 | Aanleg van een tijdelijk strand op IJburg | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 8100120 | Planvorming werkgebieden | 3.328 | 0 | 0 | 6.250 | |
| 8100127 | Diverse projecten OGA | 34.154 | 1 | 1 | 0 | |
| 8100129 | Planvorming Oostpoort | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 8100130 | Planvorming IJburg (OGA) | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 8100132 | Proceskosten grondexploitaties Vereveningsfonds | 0 | 25.700.000 | 0 | 0 | |
| 8220616 | Studentenhuisvesting | 412.500 | 0 | 0 | 268.995 | Een vrijval van € 0,3 miljoen in verband met niet nagekomen verplichtingen studenten- en jongerenhuisvesting uit 2012. |
| 8220638 | Ontvangsten ten gunste van de reserve aanjagen woningbouw | 115.993 | 439.160 | 50.103 | 188.458 | In de rekening zijn extra baten woningbouwregie van in totaal € 0,1 miljoen verwerkt. Deze houden verband met de advieswerkzaamheden van woningbouwregisseur in 2012 en een bijdrage voor de nieuwbouwprijs 2013 vanuit het vastgoeddeel van het Stimuleringsfonds. |
| 8300101 | Exploitatie Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (erfpacht) | 104.177.684 | 200.334.333 | 219.234.333 | 255.811.632 | De hogere baten hebben vooral betrekking op de hogere omzet canon en afkoopsommen. Oorzaken zijn het grotere volume uitgegeven gronden en een toename van het aantal splitsingen in opdracht van woniningcorporaties die verplicht moeten worden afgekocht. |
| 8300103 | Baten i.v.m. het Stimuleringsfonds volkshuisvesting, vastgoeddeel | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 8300104 | Ontvangen afkoopsommen erfpacht | 101.299.532 | 0 | 0 | 0 | |
| 8300105 | Ontvangsten ten gunste van het Gronddeel | 13.194.256 | 14.003.192 | 8.085.105 | 8.085.050 | Conform Actualisatie 2013 zijn de rentebaten voor reserves en voorzieningen verwerkt. |
| 8300114 | Onttrekking voorziening voor plantekorten Vereveningsfonds | 65.678.689 | -2 | 87.509.998 | 222.708.031 | Vrijval voorzieningen na opschoning van de balans en invoering kavelsturing grootstedelijke plannen 176,7 miljoen en vrijval voorzieningen stadsdelen 46 miljoen in verband met planafsluiting en tussentijdse verrekening. |
| 8300115 | Onttrekking voorziening bodemsanering Grexen | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 8300116 | Onttrekking voorziening Stimuleringsfonds gronddeel | 13.624.707 | 0 | 3.275.766 | 6.855.657 | In de Actualisatie 2013 is een vrijval van € 3,3 miljoen uit de voorziening uitwerkingsplannen raamovereenkomst Parkstad verwerkt. Deze middelen worden fifty-fifty gedoteerd aan de reserve Vrijval Nieuw-West en reserve gronddeel. Daarnaast is in de rekening een vrijval van € 3,0 miljoen uit de voorziening gronddeel Stimuleringsfonds in het kader van actualiseren plannen en € 0,6 miljoen vrijval uit de voorziening gronddeel Stimuleringsfonds bij afsluiting van het project Weerenscheg verwerkt. |
| 8300119 | Ontvangsten ten gunste van de reserve bedrijfsvoering (OGA) | -1.242.543 | 0 | 0 | 14.049 | Bij de jaarrekening 2012 is besloten in het kader van "zakelijke lasten" (facturen Waternet / OZB) voor een bedrag van € 2,9 miljoen af te boeken. In 2013 zijn er een aantal creditfacturen van Waternet ontvangen ter correctie van facturen die in 2012 waren afgeboekt. |
| 8300121 | Glasvezelnet | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 8300122 | Baten i.v.m. meerwaarden afkoopsommen ten behoeve van het Stimuleringsfonds volkshuisvesting, erfpachtdeel | 0 | 0 | 0 | 0 | |

| Volgnummer | Omschrijving | Rekening 2012 | Begroting 2013 | Actualisatie 2013 | Rekening 2013 | Toelichting afwijking |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 8300123 | Warmtenet | 62.941 | 132.355 | 132.355 | 45.378 | Deze baten hebben betrekking op de detachering van een medewerker aan Waternet. Deze detachering is beeindigd per 1-7-2013 |
| 8300130 | Werken in opdracht gebiedsontwikkeling | 9.892.936 | 10.198.910 | 9.198.910 | 8.144.242 | Door de gedaalde ambtelijke capaciteit zijn er minder uren ingezet voor het Werken in opdracht. Hierdoor is bijna € 1,1 miljoen minder inkomsten gegenereerd. |
| 8300131 | Regie productie | 239.985 | 200.000 | 200.000 | 208.016 | Conform Actualisatie 2013 is € 0,2 miljoen jaarlijkse bijdrage voor de ondersteuning van de woningbouwregisseur (uit budget woningbouwregie) verwerkt. Daarnaast een kleine vrijval in verband met verplichtingen 2012 (transitoria) |
| 8300132 | Toetsing en fondsbeheer | 0 | 7.581.070 | 0 | 0 | |
| 8300133 | Vastgoedadvisering | 997.601 | 1.031.640 | 185.000 | 368.626 | In de rekening zijn de baten uit werken in opdracht hoger uitgevallen dan begroot |
| 8300134 | Beheer gemeentelijk vastgoed | 14.309.854 | 12.726.910 | 14.726.910 | 12.630.084 | De lagere baten van € 2 miljoen zijn met name ontstaan doordat er geen verkoopopbrengst is gerealiseerd (begroot € 2 miljoen) voor het object Elisabeth Wolffstraat in 2013. Tevens doet zich hier een verlies voor van het negatieve exploitatieresultaat (per saldo € 0,5 miljoen) voor de panden die zijn overgenomen van de voormalige Dienst Advies en Beheer. Op deze beheerkosten wordt in de 4-maandsrapportage 2014 teruggekomen. De baten zijn € 0,5 miljoen hoger door niet begrote inkomsten (afrekeningen) uit voorgaande jaren. |
| 8300137 | Transformatie van gebouwen en gebieden | 546.109 | 2.000.000 | 0 | 2.208.584 | In de rekening is vanuit het transformatie exploitatie project Amstel III € 2,0 miljoen ontvangen (i.h.k.v. het uitvoeren van de nieuwe spelregels Trexen) Daarnaast zijn rentebaten van € 0,2 miljoen verwerkt. |
| 8300138 | Bureau Gemeentelijke Huisvesting | 37.944.865 | 34.301.365 | 35.045.370 | 34.977.899 | Baten zijn conform de begroting |
| 8300207 | Bijdragen uit grondexploitaties ten gunste van de algemene reserve grondexploitatie | 425.681.558 | 0 | 48.680.507 | 255.071.894 | Bespaarde rente 48,2 miljoen, Planafsluiting stadsdelen 59,7 miljoen, 107,8 miljoen opschoning van de balans groostedelijke plannen, 21,8 miljoen kavelafsluitingen, inbreng Lutkemeer 14,2 miljoen en overige inkomsten 3,4 miljoen. |
| 8300208 | Ontvangsten ten gunste van bestemmingsreserves Vereveningsfonds | 0 | 0 | 0 | 5.500.000 | Inkomsten inzake het Marine Etablissenment ad € 5,5 miljoen vanuit het AIF |
| 8300209 | Ontvangsten ten gunste van de reserve gronddeel Stimuleringsfonds | 33.376.014 | 11.024.057 | 3.960.507 | 3.960.507 | In de rekening zijn de baten voor de reserve gronddeel vanuit reserve knelpuntenpot verwerkt (i.h.k.v. herverdeling middelen) |
| 8300211 | Ontvangsten ten gunste van de egalisatiereserve splitsingsunit | 903.862 | 0 | 0 | 0 | |
| 8300212 | Bijdragen grondexploitaties voor ruimen explosieven WOII | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 8300213 | Gebiedsontwikkeling Noordelijke IJ-oevers | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 8300501 | Opbrengsten grondexploitaties Vereveningsfonds (OGA) | 0 | 125.000.000 | 40.000.000 | 102.903.339 | inkomsten onderhanden werk |
| 8300599 | Activering investeringen Grondexploitatie VEF | 0 | 0 | 0 | 17.477.075 | verschil inkomsten en uitgaven onderhanden werk |
| 9229331 | Stelpost 1S10 13 DMC begroting OGA | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 9600131 | Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam | 42.538.215 | 38.781.774 | 38.905.905 | 39.954.834 | Op de apparaatskosten zijn voor € 1,1 miljoen hogere baten gerealiseerd. Voor € 0,7 miljoen betreft dit vrijval van transitoria, ter dekking voor gestegen ICT-kosten. Daarnaast € 0,3 miljoen R/C-rente ook ter dekking van de gestegen ICT- |
| 9600331 | Stelpost Nominaal | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 9803101 | Onttrekking reserve Afkoopsommen (OGA) | 42.865.330 | 28.000.000 | 35.000.000 | 49.689.443 | De reserve wordt onttrokken als de afkoopsom hoger is dan de historische grondwaarde van het erfpachtrecht, waardoor in combinatie met de dotatie alleen de historische grondwaarde van het afgekochte recht in de reserve blijft zitten. |
| 9803102 | Onttrekking Algemene Reserve Vereveningsfonds (OGA) | 653.129.915 | 34.084.490 | 13.695.040 | 103.515.669 | Dotatie voorziening ivm opschoning balans grootstedelijk 61,2 miljoen, dotatie voorziening stadsdelen planafsluiting11,2 miljoen, 18,3 miljoen proces kosten verrekening, apparaatskosten 6 miljoen en overige kosten 6,7 miljoen. |
| 9803103 | Onttrekking Bestemmingsreserves Vereveningsfonds (OGA) | 101.468.528 | 0 | 0 | 105.704 | betreft uitgaven in verband met ruimen explosieven |
| 9803104 | Onttrekking reserve Gronddeel Stimuleringsfonds (OGA) | 15.294.633 | 10.078.208 | 63.986.745 | 63.346.284 | In rekening is € 0,6 miljoen minder onttrokken, omdat:<br>- het plan Jacob Geelbuurt niet is vastgesteld (€ 1,1 miljoen);<br>- een negatieve planafsluiting (Noordstrook Vernieuwingsplan Delflandplein/Staalmanplein) voor een niet begrote onttrekking van € 0,5 miljoen zorgt;<br>- een deel van de kosten van het project Huizen van de Wijk (€ 0,2 miljoen) is doorgeschoven naar 2014 en de aankoop ROC Marius Bauerstraat (€ 0,1 miljoen) lager is uitgevallen;<br>- de Allonge op de Raamovereenkomst Integrale Gebiedsontwikkeling Parkstad voor een niet begrote onttrekking van € 0,2 miljoen aan de reserve gronddeel Stimuleringsfonds ten behoeve van de reserve vastgoeddeel Stimuleringsfonds zorgt. |
| 9803109 | Onttrekking reserve Afkoopsommen erfpacht 2e termijn (OGA) | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 9803115 | Onttrekking reserve aanjagen woningbouw (OGA) | 3.370.182 | 257.178 | 257.178 | 487.255 | In de rekening een extra onttrekking van € 0,2 miljoen ter dekking van de overschrijding van woningbouwregie en zelfbouw. |
| 9803116 | Onttrekking egalisatiereserve splitsingsunit (OGA) | 73.852 | 0 | 0 | 0 | |
| 9803117 | Onttrekking reserve bedrijfsvoering (OGA) | 679.783 | 1 | 1 | 0 | |
| 9803127 | Onttrekking reserve Zuidelijke IJ-oevers | 100 | 0 | 0 | 0 | |
| 9803129 | Onttrekking reserve gemeentelijke bijdrage herstructurering Food Center Amsterdam | 1.311.683 | 0 | 0 | 6.977.304 | € 6,2 miljoen tussentijdse afrekening kredieten Kermis Exploitanten Terrein (KET) en Centrale Markthal. € 0,8 miljoen proceskosten KET. |
| 9803130 | Onttrekking reserve Aanleg van een tijdelijk strand op IJburg | 178.501 | 0 | 0 | 0 | |
| 9803131 | Onttrekking reserve Studentenhuisvesting | 2.110.632 | 0 | 0 | 162.161 | In de rekening een niet begrote onttrekking van € 0,2 miljoen ter dekking van een deel van de uitbetaalde stimuleringsbijdragen studenten- en jongerenhuisvesting in 2013. |
| 9803133 | Onttrekking reserve Transformatie | 1.156.414 | 2.000.000 | 1.600.000 | 1.194.759 | In de rekening zijn zowel de lasten als de onttrekkingen € 0,4 miljoen lager dan begroot:<br>- € 0,2 miljoen lagere apparaatskosten voor transformatieteam, uitvoering leegstandsverordening en juridische expertise bij transformaties;<br>- een vrijval van € 0,2 miljoen is verwerkt in verband met de niet nagekomen verplichtingen uit 2012;<br>- de lasten kantorenloods € 0,1 lager zijn;<br>- niet begrote lasten van € 0,05 miljoen uit transformatie exploitatie project Hamerstraat is afgerekend. Dit in het kader van het uitvoeren van de nieuwe spelregels Trexen. |
| 9803134 | Onttrekking reserve Diemerzeedijk (OGA) | 0 | 47.290 | 47.290 | 16.637 | Wordt gecorrigeerd in 2014. |
| 9807202 | Onttrekking reserve Exploitatieverliezen groente- en fruithal (Food Center) | 0 | -1 | -1 | 0 | |
| | | 1.698.038.696 | 568.266.412 | 629.385.599 | 1.209.458.087 | |

## Lasten

| Volgnummer | Omschrijving | Rekening 2012 | Begroting 2013 | Actualisatie 2013 | Rekening 2013 | Toelichting afwijking |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2100112 | Onderhoud en beheer van het openbaar areaal in Westpoort (OGA) | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 2100113 | Onderhoud en beheer van het openbaar areaal in Westpoort | 0 | 0 | 3.708.888 | 3.592.850 | In de rekening 2013 is de verplichting werkzaamheden 4e kwartaal abusievelijk te laag opgenomen. |
| 3100201 | Food Center Amsterdam | 4.224.705 | 2.655.170 | 2.655.170 | 9.513.593 | Beheer panden conform begroting. Begrotingsafwijking (€ 0,7 miljoen) voor uitgaven Herstructurering FCA (gedekt in reserve Herstructurering) Inclusief tussentijdse afrekeningen kredieten KET en Centrale Markthal. |
| 7230109 | Gronddepots | 4.787.713 | 2.417.987 | 2.417.987 | 2.667.278 | De hogere variabele lasten zijn gerelateerd aan de hogere omzet voor de verwerking van (vervuilde) grond. Daarnaast zijn er nog kosten gemaakt voor de ontmanteling van het niet meer in gebruik zijnde depot Lutkemeer. |
| 7230110 | Bijdrage Vereveningsfonds aan bodemsanering | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 7230113 | Bodemcoördinatie | 380.243 | 2.262.387 | 443.794 | 342.267 | De lagere lasten hebben betrekking op minder toegerekende apparaatskosten door minder productieve uren voor activiteiten die samenhangen rond bodemsaneringen. |
| 7230121 | Bodemsanering | 0 | 6.409.070 | 26.080.788 | 25.714.203 | De hogere lasten houden verband met de overdracht van middelen van de per 1-1-2013 opgeheven Dienst Milieu en Bouwtoezicht, waarvan de budgetten en resereves en voorzieningen zijn overgeheveld naar het OGA. |
| 7230122 | Onderhoud Diemerzeedijk (OGA) | 0 | 2.549.030 | 1.600.000 | 1.142.042 | De lagere lasten houden mede verband met de geactiveerde investeringen die zijn gedaan in 2013 voor een bedrag van € 1,2 miljoen. Deze investering heeft een gunstig effect op de jaarlijkse exploitatiekosten. |
| 7230126 | Nazorg bodemsanering | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 8100105 | Plan Openbare Ruimte IJ-oevers | 208.636 | 2.264.706 | 2.264.706 | 0 | De toegekende prioriteit 2013 ad € 2,3 mln voor het toepassen van natuursteen bij de herinrichting van het Stationsplein is in 2013 niet besteed, omdat deze werkzaamheden pas in 2015 plaats zullen vinden. In het voorstel resultaatbestemming 2013 zullen we goedkeuring vragen dit bedrag alsnog toe te voegen aan de reserve Plan Openbare Ruimte Zuidelijke IJoever (zie ook volgnummer 9803127) |
| 8100109 | Planvorming IJ-oevers | 2 | 0 | 0 | 0 | |
| 8100110 | Planvorming Zeeburgereiland | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 8100113 | Planvorming Science Park | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 8100115 | Planvorming Wibaut aan de Amstel | -5 | 0 | 0 | 0 | |
| 8100116 | Planvorming Noordwaarts | 2 | 0 | 0 | 0 | |
| 8100117 | Planvorming Zuidoostlob | 2 | 0 | 0 | 0 | |
| 8100118 | Aanleg van een tijdelijk strand op IJburg | 29.413 | 0 | 0 | 0 | |
| 8100120 | Planvorming werkgebieden | 696.398 | 750.000 | 750.000 | 756.250 | geen afwijking begroting |
| 8100127 | Diverse projecten OGA | 2.970.709 | 2.883.322 | 2.883.322 | 2.881.712 | geen afwijking begroting |
| 8100129 | Planvorming Oostpoort | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 8100130 | Planvorming IJburg (OGA) | 1 | 0 | 0 | 0 | |
| 8100132 | Proceskosten grondexploitaties Vereveningsfonds | 0 | 25.700.000 | 0 | 0 | |
| 8220616 | Studentenhuisvesting | 3.240.133 | 417.000 | 417.000 | 848.156 | In de rekening zijn ook de uitbetaling van de stimuleringsbijdragen studenten- en jongerenhuisvesting van € 0,5 miljoen verwerkt. |
| 8220638 | Uitgaven ten laste van de reserve aanjagen woningbouw | 915.334 | 996.341 | 996.341 | 1.364.774 | In de rekening € 0,4 miljoen hogere lasten van woningbouwregie en zelfbouw, door:<br>- een onderzoeks naar het aantrekken van de buitenlandse investeerders/ beleggers voor het middensegment huur en in mei 2013 gestarte Investeerdersloket Woningbouw, om alle geïnteresseerde investeerders beter te faciliteren;<br>- de kosten van zelfbouwmarkt 2012 |
| 8300101 | Exploitatie Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (erfpacht) | 70.703.714 | 99.042.344 | 81.437.094 | 83.582.011 | De hogere lasten van 2,1 miljoen houden in hoofdlijnen verband met 3 posten. € 1,1 miljoen lagere lasten in verband met een lagere dotatie aan de voorziening dubieuze debiteuren. Daarnaast zijn er een tweetal afdrachten als last geboekt in het erfpachtresultaat voor een bedrag van € 3,6 miljoen. Het betreft hier een resultaatbestemming ten laste van het bruto resultaat van erfpacht. Deze laatsgenoemde lasten hebben geen betrekking op de kosten van het erfpachtproces. |
| 8300103 | Afdracht ten gunste van het Stimuleringsfonds volkshuisvesting, vastgoeddeel | 13.194.256 | 6.500.000 | 12.000.000 | 15.631.307 | Een extra meerwaarde afdracht van € 3,6 miljoen aan het vastgoeddeel Stimuleringsfonds, door het hoger uitvallen van meerwaarde opbrengsten bij de jaarrekening |
| 8300104 | Uitgaven ten laste van de reserve afkoopsommen erfpacht | 1.480.603 | 0 | 0 | 0 | |
| 8300105 | Uitgaven ten laste van het Gronddeel Stimuleringsfonds | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 8300114 | Dotatie voorziening voor plantekorten Vereveningsfonds | 352.374.222 | 0 | 57.588.772 | 59.522.265 | Betreft toegevoegde rente aan de voorzieningen van 57,6 miljoen en 1,9 miljoen toegevoegd aan de voorziening ivm planafsluiting stadsdeel |
| 8300115 | Dotatie voorziening bodemsanering Grexen | 3.486.250 | 0 | 3.500.000 | 314.767 | De lagere dotatie houdt verband met een beperkt aantal aanvragen binnen de gemeente voor bodemsaneringen. Dit hangt samen met stagnaties bij nieuwbouw projecten. |
| 8300116 | Dotatie voorziening Stimuleringsfonds gronddeel | 13.037.658 | 6.112.561 | 20.473.508 | 19.885.645 | In realisatie € 0,6 miljoen lagere lasten:<br>- € 1,1 miljoen minder voorzien dan begroot, omdat het plan Jacob Geelbuurt niet is vastgesteld;<br>- € 0,48 miljoen hogere lasten in verband met planafsluiting Noordstrook Vernieuwingsplan Delflandplein/Staalmanplein. |
| 8300119 | Uitgaven ten laste van de reserve bedrijfsvoering (OGA) | 3.360.399 | 1 | 1 | 3.821.646 | Bij de jaarrekening 2012 is besloten om namens alle onderdelen van de gemeente Amsterdam oninbare vorderingen in kader van "zakelijke lasten" (Waternet / OZB) voor een bedrag van € 2,9 miljoen af te boeken. Van het oorspronkelijke bedrag van € 2,9 miljoen is in 2012 € 2,6 afgeboekt onder aan-kondiging van afboeking in 2013 van het restant ad. € 0,3 miljoen. Conform de gedragslijn en het besluit in 2012 heeft het OGA daarnaast in 2013 voor € 0,18 miljoen aan facturen voor Zakelijke lasten ten laste van het eigen resultaat gebracht, en dus niet doorbelast binnen de gemeente Amsterdam.<br>Als laatste heeft het College van B&W heeft op 27 november 2012 opdracht gegeven voor de ontwikkeling van een stedelijke vastgoedstrategie. De kosten van deze strategie ad € 0,2 miljoen zijn conform dit besluit (BD2012-009614) ten laste van het resultaat gebracht.<br>Voor de Parkeergarage Oostelijke Handelskade waren rentelasten vanaf ingebruikname (2006) geactiveerd en zijn nog geen jaarlijkse afschrijvingen gedaan. De boekwaarde is hiervoor gecorrigeerd door afboeking van de rentelasten (€ 1,97 miljoen) en een inhaalslag op de afschrijving (€ 1,16 miljoen). |
| 8300121 | Glasvezelnet | 270.817 | 270.816 | -1 | 0 | |
| 8300122 | Afdracht meerwaarden afkoopsommen ten behoeve van het Stimuleringsfonds volkshuisvesting, erfpachtdeel | 38.986.546 | 0 | 0 | 0 | |

| Volgnummer | Omschrijving | Rekening 2012 | Begroting 2013 | Actualisatie 2013 | Rekening 2013 | Toelichting afwijking |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 8300123 | Warmtenet | 62.941 | 132.345 | 132.345 | 45.378 | Deze lasten hebben betrekking op de detachering van een medewerker aan Waternet. Deze detachering is beeindigd per 1-7-2013 |
| 8300130 | Werken in opdracht gebiedsontwikkeling | 10.432.254 | 9.958.567 | 8.958.567 | 8.205.221 | Met name de uitstroom van personeel heeft ertoe geleid dat er minder capaciteit is ingezet op dit onderdeel. In de 8 maandsrapportage waren de lasten om deze reden al verlaagd met € 1 miljoen. |
| 8300131 | Regie productie | 1.831.281 | 1.478.495 | 1.478.495 | 1.159.257 | In de rekening minder apparaatskosten (uren) doorbelast dan begroot. De capaciteit (uren) is elders ingezet, namelijk ter ondersteuning van het team Gebiedsontwikkeling, advisering in het proces modernisering van het erfpachtstelsel en de voorbereidingen van een mogelijk Erfpacht referendum. Daarnaast is er in 2013 een deel van de capaciteit gedetacheerd. |
| 8300132 | Toetsing en fondsbeheer | 0 | 7.560.490 | 27.560.490 | 7.953.005 | In Actualisatie 2013 zijn de proceskosten van € 20 miljoen (t.b.v. projectbureaus) per abuis hier begroot.<br>In de rekening zijn de lasten van het product Toetsen & Monitoren inclusief de lasten van het Implementatieplan verbetering beheer Vereveningsfonds € 0,4 miljoen hoger uitgevallen. Dit heeft te maken met implementatie van drie maatregelen voor het gezond krijgen van het Vereveningsfonds |
| 8300133 | Vastgoedadvisering | 997.600 | 1.031.640 | 731.640 | 938.061 | In de rekening zijn de lasten van het product Vastgoedadvisering € 0,2 miljoen hoger dan Actualisatie. Dit is overigens in lijn met de hogere baten uit werken in opdracht in 2013 (zie baten) |
| 8300134 | Beheer gemeentelijk vastgoed | 13.688.516 | 12.667.083 | 13.551.571 | 12.584.099 | Lagere lasten bij het vastgoedbeheer van € 1 miljoen doordat begrote afboeking van de boekwaarde (€ 0,9 miljoen) van zelfbouwpand Elisabeth Wolffstraat niet heeft plaatsgevonden omdat het pand niet verkocht is. Hogere lasten voor onderhoud € 0,4 miljoen, gemeentelijke belastingen € 0,4 miljoen en energiekosten € 0,1 miljoen omdat de facturatie van deze kosten afwijkt van de begrotingsjaren (eindafrekeningen 2012). Daarnaast verschillende kleinere afwijkingen voor een totaal van € 0,5 miljoen onder andere door wijzigingen in de vastgoedportefeuille Hogere lasten lijden tot lagere afdrachten voor de beheerde panden (Cultuurpanden voor DMO, Tijdelijke exploitatie voor GREXen en panden Noordzuid-lijn) van in totaal € 1,3 miljoen. |
| 8300137 | Transformatie van gebouwen en gebieden | 1.847.456 | 2.000.000 | 1.600.000 | 1.194.759 | In de rekening € 0,4 miljoen lagere lasten:<br>- € 0,2 miljoen lagere apparaatskosten voor transformatieteam, uitvoering leegstandsverordening en juridische expertise bij transformaties;<br>- een vrijval van € 0,2 miljoen in verband met niet nagekomen verplichtingen Transformatie uit 2012 |
| 8300138 | Bureau Gemeentelijke Huisvesting | 36.386.545 | 40.998.256 | 38.086.092 | 40.227.130 | Het saldo bedraagt € 2,1 miljoen negatief. Hierin zijn de (niet bij het OGA maar centraal stedelijk begrote) frictielasten ter hoogte van € 3,2 miljoen opgenomen tbv afstoten van panden en verhuizen van diensten. Frictielasten € 0,4 miljoen lager door lagere kosten (€ 1,0 miljoen) voor verhuizingen. Extra lasten door vroegtijdige afschrijvingen door afstoten Weesperstraat 61-105.<br>Reguliere exploitatielasten voor gemeentelijke huisvesting met € 1,1 miljoen onderschreden door € 0,6 miljoen lagere energie- en waterlasten door afrekeningen 2012 (in 2013). Voorschotnota's 2012 waren te hoog, voorschotnota's van 2013 zijn bijgesteld. € 0,5 miljoen lagere kapitaallasten door een te hoge inschatting van de investeringen in 2012. |
| 8300207 | Uitgaven ten laste van de algemene reserve grondexploitatie | 349.808.671 | 34.105.070 | 3 | 90.841.544 | Dit betreft o.a. onttrekken boekwaarde ivm balansschoning, uitgaven planafsluitingen en proceskosten 2013 |
| 8300208 | Uitgaven ten laste van bestemmingsreserves Vereveningsfonds | 1.274.738 | 2.000.000 | 0 | 105.704 | betreft uitgaven in verband met ruimen explosieven |
| 8300209 | Uitgaven ten laste van de reserve gronddeel Stimuleringsfonds | 584.869 | 9.966.507 | 12.835.279 | 12.679.801 | In de rekening € 0,2 miljoen lagere lasten:<br>- een deel van de kosten van het project Huizen van de Wijk (€ 0,2 miljoen) naar 2014 doorgeschoven en de afrekening van het ROC Marius Bauerstraat is lager uitgevallen (€ 0,1 miljoen);<br>- de niet begrote apparaatskosten fondsbeheer van € 0,1 miljoen. |
| 8300211 | Uitgaven ten laste van de egalisatiereserve splitsingsunit | 802.715 | 1 | 1 | 0 | |
| 8300212 | Kosten voor ruimen explosieven WOII | 6.316 | 123.627 | 123.627 | 72.859 | Op deze post zijn kosten geboekt voor archief- en detectieonderzoek naar explosieven in de projecten NDSM-werf en Overhoeks. |
| 8300213 | Gebiedsontwikkeling Noordelijke IJ-oevers | 2.061.079 | 3.650.000 | 3.650.000 | 3.645.995 | Realisatie conform begroting |
| 8300501 | Uitgaven grondexploitaties Vereveningsfonds (OGA) | 0 | 125.000.000 | 113.000.000 | 120.380.414 | betreft uitgaven 2013 onderhanden werk |
| 8300599 | Activering investeringen Grondexploitatie VEF | 0 | 0 | -6.000.000 | 0 | |
| 9229331 | Stelpost 1S10 13 DMC begroting OGA | 0 | 0 | -148.832 | 0 | |
| 9600131 | Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam | 43.033.176 | 38.781.831 | 38.699.944 | 40.770.438 | De apparaatskosten zijn € 2,1 miljoen hoger dan de begroting vooral door de frictiekosten ICT ad € 2 miljoen. Deze overschrijding is grotendeels gedekt door ook een hoger gerealiseerd bedrag bij de baten. |
| 9600331 | Stelpost Nominaal | 0 | 1 | 1 | 0 | |
| 9803101 | Dotatie reserve Afkoopsommen (OGA) | 100.026.314 | 86.000.000 | 108.700.000 | 136.558.268 | Dit betreft het totaal van ontvangen afkoopsommen. De afkoopsommen worden conform systematiek gedoteerd aan de reserve afkoopsommen ter dekking van de verwervingskosten waardoor deze grondwaarde niet behoeft te worden gefinancierd. |
| 9803102 | Dotatie Algemene Reserve Vereveningsfonds (OGA) | 489.924.801 | 0 | 8.715.374 | 441.374.634 | In de rekening dotaties betreffende: Opschoning balans 267,6 miljoen, Planafsluiting en verrekening stadsdelen 120,2 miljoen, Kavelafsluiting 21,8 miljoen, Bouwen aan de Stad 12,5 miljoen, Inbreng Lutkemeer 3. 14,2 miljoen, uit Stimuleringsfonds 8 miljoen, 6,0 miljoen overige inkomsten minus -/- 9,1 miljoen rente (onttrekking). |
| 9803103 | Dotatie Bestemmingsreserves Vereveningsfonds (OGA) | 59.676.461 | 0 | 376.360 | 5.500.000 | 5,5 miljoen Marinterrein en overige kleine posten |
| 9803104 | Dotatie reserve Gronddeel Stimuleringsfonds (OGA) | 40.672.825 | 12.414.688 | 60.782.335 | 68.464.079 | In de rekening € 7,7 miljoen meer gedoteerd:<br>- een extra meerwaarde dotatie van in totaal € 4,1 miljoen (inclusief ACE meerwaarde van € 0,5 miljoen), door hogere meerwaarde opbrengsten in 2013;<br>- dotatie van € 3,0 miljoen, dat is vrijgevallen uit de voorziening gronddeel Stimuleringsfonds in het kader van actualiseren van de doorlopende plannen;<br>- dotatie van € 0,6 miljoen, dat is vrijgevallen uit de voorziening gronddeel Stimuleringsfonds bij afsluiting van het project Weerenscheg |
| 9803109 | Dotatie reserve Afkoopsommen erfpacht 2e termijn (OGA) | 187.451 | 0 | 0 | 334.478 | De reserve wordt gedoteerd met de grondwaarde van het canonbetalend recht dat in een eerder tijdvak was afgekocht. Op die manier blijft in stand dat voor het voormalige afgekochte recht de grondwaarde niet hoeft te worden geleend. |
| 9803115 | Dotatie reserve aanjagen woningbouw (OGA) | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 9803116 | Dotatie egalisatiereserve splitsingsunit (OGA) | 0 | 0 | 0 | 358.367 | De reserve wordt gedoteerd als in dat jaar de opbrengsten van corporatiesplitsingen hoger zijn dan de kosten. |
| 9803117 | Dotatie reserve bedrijfsvoering (OGA) | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 9803127 | Dotatie reserve Zuidelijke IJ-oevers | 1.791.364 | 2.264.706 | 0 | 0 | Een toegekende prioriteit 2013 ad € 2,3 mln voor het toepassen van natuursteen bij de herinrichting van het Stationsplein is in 2013 niet besteed, omdat deze werkzaamheden pas in 2015 plaats zullen vinden. In het voorstel resultaatbestemming 2013 zullen we goedkeuring vragen dit bedrag alsnog toe te voegen aan de reserve Plan Openbare Ruimte Zuidelijke IJoever (zie ook volgnummer 8100105) |
| 9803129 | Dotatie reserve gemeentelijke bijdrage herstructurering Food Center Amsterdam | 0 | 0 | 1.810.377 | 1.810.377 | In de rekening is € 1,8 miljoen meer gedoteerd: dit betreft de rentetoevoeging 2012 en 2013. Deze reserve is geclassificeerd als systeemreserve. |
| 9803130 | Dotatie reserve Aanleg van een tijdelijk strand op IJburg | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 9803131 | Dotatie reserve Studentenhuisvesting | 2.744.390 | 0 | 200.000 | 200.000 | In de rekening op basis van jaarrekeningbesluit 2012 rest prioriteit studentenhuisvesting 2012 gedoteerd aan deze reserve. Dotatie van € 0,2 miljoen was ook begroot in Actualisatie 2013 |
| 9803133 | Dotatie reserve Transformatie | 5.791.614 | 0 | 0 | 2.208.584 | De totale baten van € 2,2 miljoen, bestaande uit € 2,0 miljoen ontvangen van Trex project Amstel III en € 0,2 miljoen rente, is gedoteerd. |
| 9803134 | Dotatie reserve Diemerzeedijk (OGA) | 0 | 0 | 12.444.359 | 12.854.727 | De hogere dotatie van € 0,41 miljoen houdt verband met de onderbesteding op de begroting. Het betreft hier een systeemreserve. |
| 9807202 | Dotatie reserve Exploitatieverliezen groente- en fruithal (Food Center) | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | 1.677.981.128 | 551.364.042 | 666.505.398 | 1.242.047.945 | |

## 3.3 Balans

| Activa | | | | 2013 | 2012 | Passiva | | | | 2013 | 2012 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 0 | 0 | Vaste activa | 6.671.471.501,65 | 7.051.939.994,71 | 1 | 0 | 0 | Eigen vermogen | 4.767.290.516,58 | 4.323.122.220,57 |
| 1 | 1 | 0 | Immateriële vaste activa | 6.084.736,10 | 11.596.291,45 | 1 | 1 | 0 | Algemene reserves | 0,00 | 0,00 |
| 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 | 0,00 | 0,00 |
| 1 | 1 | 2 | Kosten van onderzoek en ontwikkeling van activa | 6.084.736,10 | 11.596.291,45 | 1 | 3 | 0 | Overige bestemmingsreserves | 4.767.290.516,58 | 4.323.122.220,57 |
| 1 | 2 | 0 | Materiële vaste activa | 6.240.608.691,77 | 5.738.952.363,75 | 1 | 4 | 0 | Resultaat na bestemming | 0,00 | 0,00 |
| 1 | 2 | 1 | Investeringen met een economisch nut | 6.240.608.691,77 | 5.738.707.021,75 | 2 | 0 | 0 | Voorzieningen | 215.145.331,37 | 1.455.754.705,20 |
| 1 | 2 | 2 | Investeringen in de openbare ruimte met een maatschappelijk nut | 0,00 | 245.342,00 | 3 | 0 | 0 | Vaste schulden | 1.754.819.080,53 | 2.236.868.112,91 |
| 1 | 3 | 0 | Financiële vaste activa | 27.144.366,00 | 20.018.000,00 | 3 | 1 | 0 | Obligatieleningen | 0,00 | 0,00 |
| 1 | 3 | 1 | Deelnemingen | 27.144.366,00 | 20.018.000,00 | 3 | 2 | 0 | Onderhandse leningen | 0,00 | 0,00 |
| 1 | 3 | 2 | Gemeenschappelijke regelingen | 0,00 | 0,00 | 3 | 2 | 1 | van binnenlandse pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen | 0,00 | 0,00 |
| 1 | 3 | 3 | Overige verbonden partijen | 0,00 | 0,00 | 3 | 2 | 2 | van binnenlandse banken en overige financiële instellingen | 0,00 | 0,00 |
| 1 | 3 | 4 | Leningen aan woningbouwcorporaties | 0,00 | 0,00 | 3 | 2 | 3 | van binnenlandse bedrijven | 0,00 | 0,00 |
| 1 | 3 | 5 | Leningen aan deelnemingen | 0,00 | 0,00 | 3 | 2 | 4 | van overige binnenlandse sectoren | 0,00 | 0,00 |
| 1 | 3 | 6 | Leningen aan overige verbonden partijen | 0,00 | 0,00 | 3 | 2 | 5 | van buitenlandse instellingen, fondsen,banken,bedrijven etc. | 0,00 | 0,00 |
| 1 | 3 | 7 | Overige langlopende leningen | 0,00 | 0,00 | 3 | 3 | 0 | Door derden belegde gelden | 0,00 | 0,00 |
| 1 | 3 | 8 | Overige uitzettingen met een rentetypische looptijd van één jaar of langer | 0,00 | 0,00 | 3 | 4 | 0 | Waarborgsommen | 12.869.516,84 | 22.061.204,95 |
| 1 | 3 | 9 | Bijdragen aan activa in eigendom van derden | 0,00 | 0,00 | 3 | 5 | 0 | Kapitaalschuld | 1.741.949.563,69 | 2.214.806.907,96 |
| 1 | 4 | 0 | Belegde algemene reserves | 0,00 | -254.806.173,60 | 3 | 6 | 0 | Door diensten belegde reserves en voorzieningen | 0,00 | 0,00 |
| 1 | 5 | 0 | Belegde bestemmingsreserves | 183.364.242,51 | 82.028.206,28 | 4 | 0 | 0 | Vlottende passiva | 270.384.475,73 | 117.307.501,99 |
| 1 | 6 | 0 | Belegde voorzieningen | 214.269.465,27 | 1.454.151.306,83 | 4 | 1 | 0 | Kortlopende schulden | 25.760.282,81 | 15.244.943,14 |
| 1 | 7 | 0 | Kapitaalverstrekking | 0,00 | 0,00 | 4 | 1 | 1 | Kasgeldleningen | 0,00 | 0,00 |
| 2 | 0 | 0 | Vlottende activa | 143.432.164,85 | 867.552.202,28 | 4 | 1 | 2 | Bank- en girosaldi | 0,00 | 0,00 |
| 2 | 1 | 0 | Voorraden | -2.086.547,46 | 887.173.110,95 | 4 | 1 | 3 | Overige schulden | 25.760.282,81 | 15.244.943,14 |
| 2 | 1 | 1 | Niet in exploitatie genomen bouwgronden | 0,00 | 0,00 | 4 | 2 | 0 | Overlopende passiva | 244.624.192,92 | 102.062.558,85 |
| 2 | 1 | 2 | Overige grond- en hulpstoffen | 0,00 | 0,00 | 4 | 2 | 1 | Vooruitontvangen bijdragen Rijk en Europese Unie | 0,00 | 0,00 |
| 2 | 1 | 3 | Onderhanden werk (inclusief bouwgronden in exploitatie) | -2.086.547,46 | 887.173.110,95 | 4 | 2 | 2 | Overige overlopende passiva | 244.624.192,92 | 102.062.558,85 |
| 2 | 1 | 4 | Gereed product en handelsgoederen | 0,00 | 0,00 | 5 | 0 | 0 | Overige vlottende passiva | 203.150,08 | -249.785,23 |
| 2 | 1 | 5 | Vooruitbetalingen op voorraden | 0,00 | 0,00 | 5 | 1 | 0 | Binnengemeentelijke schulden | 203.150,08 | -249.785,23 |
| 2 | 2 | 0 | Vorderingen | 119.792.467,19 | 84.675.703,73 | 5 | 1 | 1 | Gemeentelijke diensten en bedrijven | 203.150,08 | -249.785,23 |
| 2 | 2 | 1 | Vorderingen op openbare lichamen | 1.636.100,63 | -856.179,76 | 5 | 1 | 2 | Diensten en bedrijven in verband met BCF | 0,00 | 0,00 |
| 2 | 2 | 2 | Verstrekte kasgeldleningen | 0,00 | 0,00 | 5 | 2 | 0 | Rekening-courantsaldi | 0,00 | 0,00 |
| 2 | 2 | 3 | Rekening-courantverhoudingen met niet-financiële instellingen | 0,00 | 0,00 | 5 | 2 | 1 | Jaarafrekening met de gemeente | 0,00 | 0,00 |
| 2 | 2 | 4 | Overige vorderingen (inclusief stadsdelen) | 118.156.366,56 | 85.531.883,49 | 5 | 2 | 2 | Het Stadsvernieuwingsfonds | 0,00 | 0,00 |
| 2 | 2 | 5 | Overige uitzettingen | 0,00 | 0,00 | | | | | | |
| 2 | 3 | 0 | Liquide middelen | -5.079.462,79 | -140.695.529,23 | | | | | | |
| 2 | 4 | 0 | Overlopende activa | 30.805.707,91 | 36.398.916,83 | | | | | | |
| 3 | 0 | 0 | Overige vlottende activa | 192.938.887,79 | 213.310.558,45 | | | | | | |
| 3 | 1 | 0 | Binnengemeentelijke vorderingen | 10.973.426,03 | 12.458.102,26 | | | | | | |
| 3 | 1 | 1 | Gemeentelijke diensten en bedrijven | 5.863.174,39 | 3.810.317,12 | | | | | | |
| 3 | 1 | 2 | GBR in verband met BCF | 5.110.251,64 | 8.647.785,14 | | | | | | |
| 3 | 2 | 0 | Rekening-courantsaldi | 181.965.461,76 | 200.852.456,19 | | | | | | |
| 3 | 2 | 1 | Jaarafrekening met de gemeente | 173.388.617,76 | 192.861.481,48 | | | | | | |
| 3 | 2 | 2 | Het Stadsvernieuwingsfonds | 8.576.844,00 | 7.990.974,71 | | | | | | |
| | | | Totaal activa | 7.007.842.554,29 | 8.132.802.755,44 | | | | Totaal passiva | 7.007.842.554,29 | 8.132.802.755,44 |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | Totaalbedrag garantieverplichtingen | 0,00 | 0,00 |

### 3.3.1 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 (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 kortere 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 het OGA betekent dit concreet dat de projecten Horizon, Hermes en Planex hier zijn verantwoord, evenals de kosten van procesondersteuning erfpacht en voorbereidingskrediet Markthallen. Met ingang van 2014 zullen deze activa worden verantwoord onder de materiele vaste activa.

Op de balans worden onder de materiële vaste activa afzonderlijk opgenomen de grondwaarden van de in erfpacht uitgegeven gronden. In de Verordening op het 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 Cruquiusweg 5 is toestemming gegeven om de afschrijving toe te passen op basis de annuïteitenmethode. Startmoment van afschrijven is moment van ingebruikneming. Op grond wordt niet afgeschreven.

| Soort | Afschrijvingstermijn | Richtlijn gemeente Amsterdam |
|---|---|---|
| **Immateriële vaste activa** | | |
| Kosten onderzoek en ontwikkeling (Horizon, Hermes en Planex etc.) | 5 jaar | Maximaal 5 jaar |
| **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. in de Grex opgenomen |
| Investeringskredieten percelen | 50 jaar |

Onder de financiële vaste activa worden opgenomen:
- Deelnemingen, gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs;
- Belegde bestemmingsreserves, waardering tegen nominale waarde;
- Belegde voorzieningen zijn gelijk aan de voorzieningen die op contante waarde zijn bepaald.

De belegde reserves en voorzieningen maken deel uit van het Vereveningsfonds, het Stimuleringsfonds,bodemsanering en Food Center. Op deze reserves en voorzieningen wordt rente bijgeschreven middels beleggingen bij het Concern. De rente is gelijk aan het percentage van de gemeentelijke omslagrente met uitzondering van de reserve Vereveningsfonds algemeen deel waarbij de rente is gebaseerd op inflatie..

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 is door de in 2013 ingevoerde kasstroomsturing op kavelniveau in de grondexploitaties en met terugwerkende kracht per 1 januari 2014 opgeschoonde openingsbalans ingrijpend gewijzigd.

*Kasstroom op kavelniveau*
Het doel van de maatregel kasstroomsturing op kavelniveau is om de financiële sturing van langdurige grondexploitaties te verbeteren. Daartoe is de werkhorizon van de grondexploitaties teruggebracht naar een periode van vier jaar (2013 tot en met 2016). Voor die periode van 4 jaar zijn drie kavelgroepen geïntroduceerd:

- groene kavels, waarvan de opbrengst zeker is en waaraan uitvoering kan worden gegeven;
- blauwe kavels, waarvoor met een beperkt proceskostenbudget een inspanning wordt geleverd om te komen tot uitgifte. Indien een blauwe kavel wordt gecontracteerd tot een uitgifte dan promoveert kavel naar een groene kavel ;
- paarse kavels, waaraan op geen enkele manier proces- of andere kosten besteed mogen worden.

Daarnaast is een nieuwe kavelgroep benoemd, de witte kavels. Dit betreft de kavels na 2016, de horizon van de kasstroomsturing op kavelniveau. In de komende jaren wordt middels de in de markt te zetten groene kavels eigen vermogen opgebouwd in het Vereveningsfonds om vanaf 2016 de verdere witte kavels ter hand te nemen. In nieuwe spelregels ten aanzien van het Vereveningsfonds is tevens een model ontwikkeld voor een benodigd weerstandsvermogen in het Vereveningsfonds.

Naast de kavels zijn er ook onvermijdbare werken binnen de grondexploitaties vastgesteld. Dit zijn kaveloverstijgende geraamde uitgaven die onvermijdelijk zijn (zoals een brug die een eiland ontsluit) of kosten die voortvloeien uit verplichtingen die in het verleden zijn aangegaan (zoals het woonrijp maken bij een ontwikkeling waar alle opbrengsten al binnen zijn).

*Schonen van de balans en nieuwe openingsbalans*
In de raadsvoordracht van 15 en 16 mei 2013 (nummer 224 collegebesluit van 9 april 2013)
Is besloten om een nieuwe openingsbalans op te stellen. De nieuwe openingsbalans is in de 8 maandsrapportage 2013 opgenomen.

De gekozen systematiek voor het schonen van de balans laat zich in het kort als volgt beschrijven: de boekwaarde van een grondexploitatie (gerealiseerde opbrengsten en gerealiseerde kosten gesaldeerd) is tegenover de voor deze grondexploitatie beschikbare voorzieningen gezet. Bij negatieve grondexploitaties is het voorziene tekort weggestreept tegen de voorzieningen die voor dat tekort waren opgebouwd. Bij positieve grondexploitaties is de opgebouwde winst genomen. Het schonen kan daarom ook worden omschreven als het vervroegd verrekenen van winsten en (voorziene) verliezen. Daar bovenop is een deel van de waarde van de negatieve plannen aangepast aan de lagere marktwaarde.

*Waarderingsgrondslagen onderhanden werk grondexploitaties*
Bij het opschonen en waarderen van de grondexploitaties is de waarderingsgrondslag de verkrijgings- en vervaardigingsprijs of lagere marktwaarde. Deze waarderingsgrondslag is voorgeschreven en uitgewerkt in voorgeschreven regels inzake grondexploitaties. De voorziening van geraamde onvermijdbare uitgaven tot en met 2016 zijn in mindering gebracht op het onderhanden werk.

Vanaf 2013 is een nieuw systeem van resultaatneming worden ingevoerd. Bij groene kavels wordt tussentijds winst genomen als alle uitgiften van de desbetreffende kavel zijn ontvangen.

Met ingang van 2013 muteert het onderhanden werk (inkomsten en uitgaven) inzake grondexploitaties uitsluitend bij groene kavels en bestuurlijk vastgestelde onvermijdbare werken.

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:
*Bestemmingreserves*: deze worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Conform de besluiten van de Gemeenteraad wordt aan nagenoeg alle reserves vallend onder het Vereveningsfonds en het Stimuleringsfonds en de Diemerzeedijk rente toegevoegd. 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

Voorzieningen
Voorzieningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde, behoudens de netto contant gemaakte voorziene tekorten in de stadsdeel plannen die onder het Vereveningsfonds en het Stimuleringsfonds vallen. De stadsdeelplannen zijn (nog) niet onder kavelsturing gebracht. De hoogte van de voorzieningen wordt jaarlijks geactualiseerd op basis van de prognoses uit de EindejaarsRAG, inclusief een actualisatie op basis van risicoanalyses welke zo dicht mogelijk op het eind van het jaar zijn uitgevoerd. Dit is noodzakelijk ter dekking van de plantekorten, die tegen de contante waarde zijn gewaardeerd. In 2013 heeft OGA door de opheffing van DMB de voorziening Bodemsanering Nazorg voor het saneringsprogramma voormalige gasfabrieken ten behoeve van de periode 2015-2019 overgenomen. In de komende jaren worden nog uitkeringen verwacht uit ISV gelden en van het Rijk. In navolging van DMB wordt conform bestendige gedragslijn jaarlijks rente toegevoegd aan de voorziening.

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 DMC worden verstrekt, onder aftrek van de ontvangen afkoopsommen.

Vlottende Passiva en Overige Vlottende Passiva worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

### 3.3.2 Balanstoelichting

Alle genoemde bedragen x € 1 miljoen

*Activa: bezittingen*
Vaste Activa (post 1): € 6.671

Toelichting
De post vaste activa omvat posten als:
- immateriële bezittingen; bij het OGA gaat het dan bijvoorbeeld om geactiveerde onderzoeken 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;
- belegde reserves en voorzieningen; van bijvoorbeeld het Vereveningsfonds, het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting en de reserve Herstructurering Foodcenter Amsterdam.

De totale waarde van de Vaste Activa is in 2013 afgenomen met ruim € 380 miljoen, tegenover een toename in 2012 van € 133 miljoen.

Belangrijkste mutaties
- De *immateriële vaste activa* daalden in 2013 per saldo met € 5,5 miljoen tot € 6,1 miljoen. Een toename van € 0,7 miljoen als gevolg van het activeren van uitgaven van kosten van onderzoek en ontwikkeling van systemen en diverse kleine computerapplicaties en een daling met 6,2 miljoen als gevolg van afschrijvingen van € 2,4 miljoen en het afwaarderen van voorbereidingskrediet Markthallen (0,4 miljoen) en voorbereidingskrediet ontruiming KET (3,4 miljoen).

- De materiële vaste activa stegen per saldo met € 501,7 miljoen tot ruim € 6,2 miljard wegens een toename van de waarde van in erfpacht uitgegeven grond (€ 506,8 miljoen). Dat is 200 miljoen uitgifte, waarvan de grootste 60 miljoen Zuidas en 300 miljoen overdracht Haven. Bij de bedrijfsgebouwen, woonruimten en kantoorinventaris zijn de investeringen (€ 9,1 miljoen) en de afschrijvingen (€ 9,5 miljoen). Daarnaast afwaarderingen voor in totaal 4,7 miljoen (o.a. parkeergarage Overhoekse kade 2,7 miljoen en krediet Markthallen 1,6 miljoen).

- De *financiële vaste activa* dalen per saldo van € 1,3 miljard naar € 425 miljoen. De afname van het saldo met ruim € 877 miljoen wordt veroorzaakt door:
  - Afname van de belegde voorzieningen van het Vereveningsfonds met € 1.240 miljoen door de opschoning van het onderhanden werk en de planafsluiting met stadsdelen en de verrekening met de voorzieningen van het Vereveningsfonds;
  - Toename van de belegde reserve Vereveningsfonds van € 338 miljoen betreffende de verbetering van de reserve door opschoning van de balans, de planafsluiting/verrekening met stadsdelen en de overige mutaties in 2013 die per saldo tot een toename van de reserve Vereveningsfonds heeft geleid;
  - Toename van de kapitaalverstrekking van € 7 miljoen middels de participatie BV in de CV Lutkemeer 3;
  - Toename van de belegde bestemmingsreserves met € 18 miljoen onder meer € 12,5 miljoen Diemerzeedijk, € 5,5 Marineterrein en € 5 miljoen reserves die onder het Stimuleringsfonds vallen; afname van € 6,2 miljoen door overboeking KET.
  - Toename van de belegde overige voorzieningen (niet Vereveningsfonds) met ruim 17 miljoen onder meer met betrekking tot Milieu (grotendeels overgenomen van DMB betreft nazorg bodemsanering).

De posten *Belegde reserves en voorzieningen* hebben betrekking op de bij het Concern belegde reserves en voorzieningen van het Vereveningsfonds, het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting, de reserve Herstructurering Foodcenter Amsterdam en de reserve en voorzieningen met betrekking tot nazorg bodemsanering en Diemerzeedijk.

Vlottende Activa (post 2): € 143

Toelichting
Vlottende activa betreffen bezittingen zoals Onderhanden Werk (het grondproductiekapitaal), vorderingen (op bijvoorbeeld de centrale stad, stadsdelen, particulieren), liquide middelen (saldi girorekeningen), vooruitbetaalde kosten en nog te ontvangen bedragen.

Belangrijkste mutaties
De vlottende activa dalen per saldo met ruim € 724,1 miljoen:
- De post *Onderhanden werk (incl. bouwgronden in exploitatie)* gaat van 887,2 miljoen in 2012 naar -/- € 2,1 miljoen in 2013, oftewel een daling van ruim € 889,3 miljoen.

Onderhanden werk / Grondproductiekapitaal inzake grondexploitaties

| | GPK/ Grexen (x € 1.000) | Overig (x € 1.000) | Totaal (x €1.000) |
|---|---|---|---|
| **Boekwaarde 1-1-2013** | 870,2 | 17,0 | **887,2** |
| Opschoning balans | -945,7 | | **-945,7** |
| Rente | 39,3 | 0,6 | **39,9** |
| Opbrengst | -68,1 | -39,6 | **-107,7** |
| Investering | 82,8 | 0,3 | **83,1** |
| Kavel- en planafsluiting | 24,9 | 16,2 | **41,1** |
| **Boekwaarde 31-12-2013** | **3,4** | **-5,5** | **-2,1** |

Het onderhanden werk / grondproductiekapitaal (GPK) inzake grondexploitatie (grootstedelijk) is van € 887,2 miljoen ultimo 2012 afgenomen met € 889,3 miljoen naar -/- € 2,1 ultimo 2013 door:
- een afname van € 945,7 miljoen van het GPK door de opschoning in 2013 van de balans, door het verevenen (af te rekenen) met de voorzieningen en het algemeen deel van de reserve van het Vereveningsfonds. Doel hiervan is om zowel de omvang van het onderhanden werk en de voorzieningen terug te brengen naar “normale” posities. De hoge omvang was ontstaan omdat het onderhanden werk van een groot aantal grondexploitaties pas werd afgerekend nadat de grondexploitatie in zijn geheel technisch en financieel gereed was. De meeste grondexploitaties duren ruim meer dan 10 jaar waardoor het onderhanden werk, zolang de grondexploitatie niet werd afgesloten, steeds verder oplopen;
- een toename van het GPK van € 39,3 miljoen aan de grexen en € 0,6 miljoen aan de overige posten als gevolg van rentetoevoeging.
- een afname van het GPK van € 68,1 miljoen aan inkomsten is gerealiseerd en bestaat uit gronduitgiften, subsidies en overige inkomsten (zie onderstaande toelichting);
- een toename van het GPK van € 82,8 miljoen aan investeringen verricht in de grondexploitaties, dit zijn nagenoeg geheel investeringen met betrekking tot de onvermijdelijke geraamde uitgaven 2013-2016;
- een afname van het GPK in de kolom overig ad € 39,6 bestaande uit, een inbreng van de grond met betrekking tot Lutkemeer 3 ad € 35,6 miljoen en een opbrengst van € 4,0 miljoen van in verband met de uitgifte binnen de trex kantorenstrook Amstel III;
- een toename door investeringen in overige GPK ad € 0,3 miljoen.
- een toename van het GPK van € 24,9 miljoen door kavel- en planafsluitingen.
- een toename van het GPK overige van € 16,2 miljoen door kavel- en planafsluiting: In 2013 is de grond met betrekking Lutkemeer 3 ingebracht in de in 2013 opgerichte CV Gem Lutkemeer 3. De grondopbrengst van deze transactie heeft ten opzichte van de eerder verworven grond tot een positief resultaat van € 14,2 miljoen geleid. Het resterende bedrag van 2 miljoen betreft een tussentijdse verrekening met de transformatie exploitatie inzake Amstel III.

Door de invoering van kavelsturing en de opschoning van de balans per 1 januari 2013 is de post onderhanden werk grondexploitaties onderverdeeld in de stand van het onderhanden werk dat moet worden terugverdiend en daarop is in mindering gebracht de voorziening voor de nog te verrichten onvermijdelijke uitgaven 2014 tot en met 2016 die betrekking heeft op de bestuurlijk vastgestelde nog uit te voeren werken. Eind 2013 is de omvang van het onderhanden werk dat nog moet worden terugverdiend € 116,6 miljoen. De in mindering gebrachte voorziening onvermijdelijke uitgaven bedraagt € 113,2 miljoen. Per saldo bedraagt het onderhanden werk € 3,4 miljoen voor de grondexploitaties. De omvang van het onderhanden werk dat nog moet worden terug verdiend is ten opzichte van de in 8 maandsrapportage 2013 opgestelde openingsbalans per 1 januari 2014 van € 152 miljoen gedaald naar € 116,6 miljoen.

- Bij de post *Vorderingen* was er sprake van een stijging in 2013 met € 35,1 miljoen tot € 119,8 miljoen.

De post *vorderingen op openbare lichamen* gaat van -/- € 0,9 miljoen naar + € 1,6 miljoen, een toename van € 2,5 miljoen. Dit omvat voornamelijk de fiscale afwikkeling van reguliere BTW.

- De post overige vorderingen stijgt in 2013 met € 32,6 miljoen tot € 118,2 miljoen.

De vorderingen op de stadsdelen stijgen naar € 62,6 miljoen. Dit betreft met name een viertal grote posten, t.w. planafsluiting Andreas-Ensemble (Nieuw West) € 25,0 miljoen, planafsluiting Oost / Amsterdamse Poort (Zuidoost) € 27,3 miljoen, planafsluiting Laag Kralenbeek (Zuidoost) € 4,4 miljoen en planafsluiting F-eiland (Zuidoost) € 2,2 miljoen.

In de presentatie van deze balans is ervoor gekozen om de vordering " BTW erfpacht" onder te brengen onder de post overige vorderingen en deze post daalt van € 5,7 miljoen in 2012 naar € 2,9 miljoen in 2013. De omvang van de post debiteuren particulieren is gestegen met € 6,9 miljoen tot € 58,8 miljoen. De voorziening voor dubieuze debiteuren is in 2013 gestegen met € 1,6 miljoen van € 5,0 miljoen naar ruim € 6,6 miljoen. Debiteuren betalen steeds later hun nota's en het aantal aanvragen voor een betalingsregeling is fors toegenomen. Gevolg is een toename van het debiteurensaldo en van het aantal openstaande posten ouder dan 90 dagen en inherent hieraan een hogere voorziening voor debiteuren.

- Het saldo van de Overlopende activa daalt in 2013 met ruim € 5,6 miljoen naar € 30,8 miljoen.

De post "Vooruitbetaalde kosten" geeft een stijging te zien van € 0,5 miljoen tot € 4,7 miljoen. De post "Nog te factureren bedragen" vertoont een daling van € 1,4 miljoen naar -/- € 3,6 miljoen. De daling van 5,0 miljoen heeft o.a. betrekking op de post eenmalige vergoeding Sarphatistraat aan de Stichting Rijksacademie Beeldende Kunst ad € 5,8 miljoen. Daarnaast zijn facturen die betrekking hebben op de zakelijke lasten doorbelast naar stadsdelen, waardoor het saldo is gedaald van 1,2 miljoen naar 0,1 miljoen.

<u>Overige Vlottende Activa (post 3): € 193</u>

Toelichting
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.

Belangrijkste mutaties
De *Overige vlottende activa* dalen per saldo met € 19 miljoen tot € 193 miljoen:

- De *Binnengemeentelijke vorderingen* zijn in 2013 gedaald met € 1,5 miljoen naar € 11,0 miljoen;
- De post *Gemeentelijke diensten en bedrijven* is met € 2,1 miljoen gestegen van € 3,8 miljoen naar € 5,9 miljoen;
- In 2013 is de vordering op het Gemeentelijk Bureau Rijksbelastingzaken in het kader van de afrekening BTW Compensatie Fonds gedaald naar € 5,1 miljoen;
- Het *Rekening-courantsaldo met de gemeente* is in 2013 met € 21 miljoen gedaald naar € 173 miljoen. De belangrijkste posten zijn de bespaarde rente (€ 58), mutatie belegde reserves en voorzieningen (€ 890), resultaat grondbank ( -/- € 32), negatief resultaat OGA 2013 ( € 28,3) en mutatie kapitaalschuld (-/- € 768) (zie ook specificatie 4.8 Balanspost R/C met de gemeente);
- Het saldo van de post Stadsvernieuwingsfonds bedroeg eind 2012 € 8,0 miljoen en eind 2013

€ 8,6 miljoen; een mutatie ten opzichte van 2012 van € 0,6 miljoen. Dit betreft de totaal te declareren bestedingen in het kader van de regeling ISV (de specificaties zijn opgenomen in de bijlage SiSa).

*Passiva: eigen vermogen en vreemd vermogen (schulden)*

Eigen Vermogen (post 1): € 4.767

Toelichting
Bij de stand van de reserve Vereveningsfonds algemeen deel van € 103 miljoen is de volgende aanvullende informatie van belang. In 2012 heeft OGA € 20 miljoen aandelenkapitaal gestort bij de SADC voor de gezamenlijke ontwikkeling van de Lutkemeer 3. In 2012 is besloten om voornoemde € 20 miljoen onder te brengen in een subreserve van het Vereveningsfonds om bij in 2012 opgevoerde deelneming in SADC de navenante stijging van de kapitaalschuld te vermijden. In de reserve van € 103 miljoen is de subreserve van € 20 miljoen gehandhaafd en niet belegd in de bij het Concern naar analogie van met de Reserve Afkoopsommen. De subreserve wordt aangehouden in verband met de onzekerheid over de toekomstige resultaat verwachtingen met betrekking tot SADC.

Bij de post Eigen Vermogen gaat het om reserves met een algemeen karakter (o.a. afkoopsommen en reserve vereveningsfonds algemeen deel) en andere specifieke bestemmingsreserves die aangehouden worden voor specifieke doeleinden.

Belangrijkste mutaties
Het Eigen Vermogen stijgt in 2013 per saldo met € 443 miljoen, waarvan de reserves met een algemeen karakter stijgen met € 425 miljoen tot € 4.612 miljoen en de overige specifieke bestemmingsreserves stijgen met € 18 miljoen tot € 155 miljoen. Voor de inhoudelijke toelichtingen wordt verwezen naar paragraaf 4.6 Reserves en Voorzieningen.

Voorzieningen (post 2): € 215

Toelichting
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.

Belangrijkste mutaties
De voorzieningen dalen van € 1.456 miljoen in 2012 met € 1.241 miljoen tot ruim € 215 miljoen in 2013. De mutatie in de voorzieningen wordt veroorzaakt door de opschoning van de balans. In paragraaf 4.6 Reserves en voorzieningen wordt in detail in gegaan op de mutaties.

Vaste Schulden (post 3): € 1.755

Toelichting
De post Vaste Schulden bevat de uitstaande kapitaalschuld en de waarborgsommen erfpacht, gronduitgifte, Verwerving en Beheer, Foodcenter en grondbank.

Belangrijkste mutaties
De mutatie in de vaste schulden bedroeg in 2013 ongeveer € 482 miljoen.
- De post "Waarborgsommen" daalde met € 9,2 miljoen tot € 12,9 miljoen.
- De post "Kapitaalschuld" daalde met € 473 miljoen tot € 1.742 miljoen. De kapitaalschuld aan de gemeente Amsterdam 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. Zie 4.10 Kapitaalschuld voor een nadere specificatie.

Vlottende Passiva (post 4): € 270

Toelichting

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.

Belangrijkste mutaties
Het saldo van de post Vlottende passiva stijgt met € 153 miljoen naar € 270 miljoen:

- De mutatie in de *Kortlopende schulden* bedraagt € 10,5 miljoen; het eindsaldo 2013 komt uit op € 25,8 miljoen. De schuld aan particuliere schuldeisers gaat van € 0,3 miljoen naar -/- 7.7 miljoen. Dit heeft te maken met een vooruitbetaling op 31 december 2013 ad € 7,7 miljoen. Januari 2014 zijn de facturen geboekt. De schuld aan de stadsdelen is met € 3,7 miljoen gedaald. Aan pensioen- en sociale premies is nog af te dragen € 1,7 miljoen; aan de fiscus is nog een bedrag aan omzetbelasting af te dragen van ca. € 29,6 miljoen.

- De Overlopende passiva is per saldo met € 142 miljoen gestegen naar € 244 miljoen.

De post nog te ontvangen facturen vertoont een forse stijging naar € 89,2 miljoen. De mutatie van ruim € 87,7 miljoen wordt met name veroorzaakt door : planafsluiting Zuidoost met bijna € 61 miljoen, planafsluiting Weerenscheg van € 4,6 miljoen, tussentijdse verrekening De Hallen van € 9,3 miljoen en uitbetaling Westburgcollege en ROC van € 6,8 miljoen.

In 2013 is de balansrekening “Nog te ontvangen afkoopsommen” met € 0,5 miljoen gestegen tot € 16,3 miljoen en zijn de balansrekeningen “Nog te alloceren ontvangsten van de stadsdelen” gedaald met € 1,2 miljoen naar € 34,0 miljoen. De post nog te boeken grondwaarde erfpacht is met 30,7 miljoen gestegen van € 15,1 naar € 45,8 miljoen.

Verder is ook opgenomen de post “Canon volgende jaren” welk bedrag in 2013 is afgenomen met € 0,1 miljoen tot € 37,6 miljoen (namelijk het gedeelte van de gefactureerde canonopbrengsten dat aan toekomstige periodes is toe te rekenen). In deze categorie zijn ook de transitoria opgenomen die opdracht gerelateerd zijn voor een bedrag van in totaal € 10,7 miljoen hetgeen een daling laat zien ten opzichte van 2012 van € 1,5 miljoen.

<u>Overige Vlottende Passiva (post 5): € 0,2</u>

Toelichting
De post “Overige Vlottende Passiva” betreft de binnengemeentelijke schulden; ten opzichte van 2012 is de post met € 0,5 miljoen gestegen.

# 3.4 Bruto verloop vaste activa

| Omschrijving van de vaste activa | Boekwaarde aan het begin van het begrotingsjaar | VERMEERDERINGEN Uitbreidingen in het begrotingsjaar | VERMEERDERINGEN Overdracht van vaste activa in het begrotingsjaar | VERMINDERINGEN (extra) afschrijvingen in het begrotingsjaar | VERMINDERINGEN Overdracht van vaste activa in het begrotingsjaar | VERMINDERINGEN 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 | 11.596.291,45 | 1.428.014,55 | 0,00 | 2.372.539,82 | 0,00 | 4.567.030,08 | 6.084.736,10 |
| **Investeringen met een economisch nut** | | | | | | | |
| Gronden en terreinen | 5.594.683.616,21 | 205.369.464,89 | 304.824.234,95 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 6.104.877.316,05 |
| Woonruimten | 4.064.605,00 | 1.395.000,00 | 0,00 | 170.215,00 | 0,00 | 0,00 | 5.289.390,00 |
| Bedrijfsgebouwen | 113.991.053,99 | 2.373.803,08 | 0,00 | 7.147.144,47 | 3.131.923,04 | 1.634.458,80 | 104.451.330,76 |
| Grond-, weg- en waterbouwkudige werken | 14.357.263,23 | -446.635,21 | 0,00 | 172.465,43 | 0,00 | 111.324,68 | 13.626.837,91 |
| Vervoermiddelen | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Machines, apparaten en installaties | 4.259.333,37 | 1.621.556,46 | 0,00 | 349.496,05 | 0,00 | 0,00 | 5.531.393,78 |
| Overige materiële vaste activa | 7.351.149,95 | 904.755,13 | 0,00 | 1.423.481,81 | 0,00 | 0,00 | 6.832.423,27 |
| **Investeringen in de openbare ruimte met een maatschappelijk nut** | | | | | | | |
| Gronden en terreinen | 245.342,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 245.342,00 | 0,00 | 0,00 |
| 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 | 20.018.000,00 | 7.126.366,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 27.144.366,00 |
| **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 |

# 3.5 Reserves en voorzieningen – hoofdlijnen

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Volgnummer<br><br>A. Reserves | Naam reserve of voorziening | Ultimo 2012 | Toevoeging | Onttrekking | Waarvan vrijval | Ultimo 2013 | Korte toelichting op toevoegingen en onttrekkingen | Doel van de reserve of voorziening | Jaar van ontstaan | Maximaal toegestane omvang |
| 9803101 | Reserve afkoopsommen | 4.422.015.301,97 | 136.558.267,86 | 49.689.443,33 | | 4.508.884.126,50 | De volledige afkoopsom wordt gebruikt om de reserve te doteren. | Deze reserve wordt gevormd als (een deel van) de ontvangen afkoopsom wordt gebruikt ter financiering van de schuld die aangegaan is bij de uitgifte van de grond. Als gevolg van de reserve afkoopsommen hoeft de gemeente voor de grondwaarde van afgekochte rechten van eind 2013 € 4,5 miljard niet te lenen. Tegen de interne leningfondsrente van 4,5% betekent dit dat de gemeente daardoor jaarlijks € 198 miljoen minder aan rente hoeft te betalen aan externe partijen. | jaren 90 | Niet bepaald |
| 9803102 | Algemene reserve Grondexploitatie | -234.788.173,60 | 441.374.633,65 | 103.515.668,64 | | 103.070.791,41 | Toevoegingen en onttrekkingen zijn onder te verdelen in opschoning balans grootstedelijke plannen, stadsdeelplanafsluiting en verrekening en mutaties in 2013 zoals kavelafsluitingen en lutkemeer 3 | Tweeledig doel een deel van de reserve is benodigd vermogen aangemerkt als weerstandsvermogen conform vastgestelde regels in 2013. het deel boven het berekende weerstandsvermogen is beschikbaar voor nieuwe investeringen in het kader van de gebiedsontwikkeling | | Niet bepaald |
| 9803103 | Bestemmingsreserves Grondexploitatie | 3.728.354,99 | 5.500.000,00 | 105.704,18 | | 9.122.650,81 | Toename is een nieuwe reserve voor marineterrein van 5,5 miljoen | Bestemd voor specifieke plannen of doelen binnen de plannen | | Niet bepaald |
| 9803104 | Reserve Gronddeel Stimuleringsfonds | 53.748.127,39 | 68.464.078,54 | 63.346.284,29 | | 58.865.921,64 | Toevoegingen: 42,5 mln herverd. middelen o.b.v. de Allonge op de Raamovkt Integr. Geb.ontw.Parkstad; 16,7 mln gereal. meerw. Erfpacht, 3,9 mln voor de plannen J.Geelbuurt en Slotermeer Noord; 3,0 mln vrijgevallen middelen uit de voorz.i.h.k.v. actualiseren van de doorlopende plannen; 2,4 mln rente baten; 0,6 mln vrijval uit de voorz.bij afsluiting van het proj. Weerenscheg. Onttrekkingen: 41,7 mln i.h.k.v.de herverd. middelen o.b.v. de Allonge op de Raamovkt. Integr. Geb.ontw. Parkstad; 8,0 mln aan het VEF; 6,7 mln t.b.v. de verwerving van het voormalig Westburgcollege, ROC Marius Bauerstraat en verbouwkosten voor de realisatie van Huizen van de Wijk; 2,9 mln t.b.v. de voorziening Uitwerkingsplannen, omdat het raamovereenkomstplan Middengebied (Kolenkitbuurt, voormalig Nanno/Scholeneiland) is vastgestel;1,9 mln voor het project Waterlandplein; 1,5 mln i.v.m. het vaststellen van het negatieve uitwerkingsplan Groene zoom; 0,5 mln i.v.m. planafsluiting Noordstrook Vernieuwingsplan Delflandplein/Staalmanplein. | Deze reserve is onderdeel van het Stimuleringsfonds (STIFO). Het STIFO is ingesteld voor de dekking van investeringen in en verevening van door de gemeenteraad goedgekeurde grondexploitaties. | 2004 | Niet Bepaald |
| 9803109 | Reserve Afkoopsommen 2-e termijn | 1.088.006,75 | 334.477,93 | 0,00 | | 1.422.484,68 | De reserve wordt gedoteerd met de grondwaarde van het canonbetalend recht dat in een eerder tijdvak was afgekocht. Op die manier blijft in stand dat voor het voormalige afgekochte recht de grondwaarde niet hoeft te worden geleend. | Deze reserve wordt gevormd als een afgekocht recht in een volgend tijdvak canonbetalend wordt. Als gevolg van deze reserve hoeft de gemeente voor de grondwaarde van rechten die in een vorig tijdvak afgekocht waren € 1,4 miljoen (eind 2013) niet te lenen. Tegen de interne leningforndsrente van 4,5% betekent dit dat de gemeente daardoor jaarlijks € 50.000 minder aan rente hoeft te betalen aan externe partijen. Aangezien de komende jaren het aantal rechten dat in een 2e tijdvak komt steeds meer toe neemt, zal dit bedrag in de toekomst stijgen. Dit is in overeenstemming met de doelstellingen van de gemeenteraad om de schulden op de balans zo laag mogelijk te houden. | jaren 90 | Niet bepaald |
| 9803115 | Reserve aanjagen woningbouw | 763.254,07 | 0,00 | 487.255,21 | | 275.998,86 | Conform begroting een onttrekking van € 0,3 miljoen tter dekking van een deel van de uitgaven woningbouwregie en zelfbouw. . Een extra onttrekking van € 0,2 miljoen veroorzaakt door de facturen zelfbouwmarkt 2012 en extra capaciteit inzet voor zelfbouw i.v.m. de bestuurlijke aandacht en vele vragen uit de markt. | Deze reserve heeft ten doel om een deel van de woningbouwregie (inclusies Zelfbouw) activiteiten te financieren. | 2006 | Niet bepaald |
| 9803116 | Reserve Splitsingsunit | 1.832.369,46 | 358.366,89 | 0,00 | | 2.190.736,35 | De onttrekking dient ter dekking van de kosten die verband houden met het splitsen van corporatierechten. Wanneer er sprake is van een positief saldo, wordt dit gedoteerd aan de reserve | Bij raadsbesluit van 5-2-2003 is de egalisatiereserve splitsingsunit ingesteld om toekomstige verliezen die verband houden met het splitsen van corporatiewoningen te dekken uit splitsingswinsten die in het verleden zijn ontstaan waarmee de egalisatiereserve is gevuld. Met de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties is afgesproken in het Convenant splitsen en verkoop van sociale huurwoningen dat woningcorporaties tot en met 2020 corporatiewoningen ter splitsing aan zal bieden, wat tot gevolg heeft dat de gemeente mimimaal tot en met 2020 splitsingsresultaten zal hebben. Daarnaast wordt verwacht dat de afspraak met de AFWC ook na 2020 wordt gecontinueerd. | 2003 | Niet bepaald |
| 9803117 | Reserve Bedrijfsvoering | 30.602,59 | 0,00 | 0,00 | | 30.602,59 | n.v.t. | Het resterende bedrag in de bedrijfsvoeringsreserve is bedoeld voor afwikkeling van de bedrijfsvoering Samenwerking project Volkshuisvesting (BRASA). Het betreft een restant van middelen die specifiek zijn toegekend door VNG ten behoeve van dit project. | | Niet bepaald |
| 9803127 | Reserve Zuidelijke IJ-oever | 50.433.029,18 | 0,00 | | | 50.433.029,18 | Een toegekende prioriteit 2013 ad € 2,3 mln voor het toepassen van natuursteen bij de herinrichting van het Stationsplein is in 2013 niet besteed, omdat deze werkzaamheden pas in 2015 plaats zullen vinden. In het voorstel resultaatbestemming 2013 zullen we goedkeuring vragen dit bedrag alsnog toe te voegen aan de reserve Plan Openbare Ruimte Zuidelijke IJoever. | De reserve is bestemd voor de voorbereiding en uitvoering van het Plan Openbare Ruimte Zuidelijke IJoever vallen de projecten Oosterdok en Stationsplein. De uitvoering van de projecten loopt door tot ca. 2020. | | |
| 9803129 | Reserve Herstructurering FCA | 19.002.391,45 | 1.810.377,00 | 6.977.303,78 | | 13.835.464,67 | Tussentijdse afrekeningen ad € 6,2 mln inzake kredieten KET en Centrale Markthal en € 0,8 mln proceskosten. | De reserve herstructurering FCA, zal na een positief gunningsbesluit aan het winnende consortium uitbetaald worden. Hierbij worden diverse, door de gemeente gemaakte, kosten door de marktpartij aan de gemeente vergoed. | 2010 | € 20 mln |
| 9803131 | Reserve Studentenhuisvesting | 633.757,23 | 200.000,00 | 162.161,32 | | 671.595,91 | Een onttrekking van € 0,2 miljoen ter dekking van een deel van de uitbetaalde stimuleringsbijdragen studenten- en jongerenhuisvesting in 2013. Aan deze reserve is conform de begroting 2013 na 8-maands 0,2 mln. gedoteerd. Grondslag hiervan is het jaarrekeningbesluit2012. | Deze reserve heeft ten doel door de Raad vastgestelde stimuleringsbijdragen aan studenten- en jongerenhuisvesting projecten te financieren. | 2006 | Niet bepaald |
| 9803133 | Reserve Transformatie | 4.635.199,09 | 2.208.584,00 | 1.194.759,10 | | 5.649.023,99 | De ontvangen baten van €2,2 miljoen zijn gedoteerd. € 2,0 miljoen vanuit transformatie exploitatie project Amstel III ( (503.84) en € 0,2 miljoen rente. De totale lasten Transformatie inclusief Kantorenloods van € 1,2 miljoen zijn onttrokken | Deze reserve is onderdeel van het Vereveningsfonds (VEF). Dit specifieke onderdeel heeft ten doel door de Raad vastgestelde Transformatie-exploitaties te financieren. | 2012 | Niet bepaald |
| 9803134 | Reserve Diemerzeedijk | 0,00 | 12.854.726,99 | 16.637,00 | | 12.838.089,99 | Een toevoeging van € 12,4 miljoen houdt verband met de overdracht van de reserve van de per 31-12-2012 opgeheven Dienst Milieu en Bouwtoezicht. Een dotatie van € 0,4 miljoen houdt verband met het niet bestede deel van de begroting. | De reserve dient ter dekking van de nazorg- en beheerskosten van (de voormalige vuilnisstortplaats) de Diemerzeedijk. | | Niet bepaald |
| 9803130 | Reserve Strand IJburg | 0,00 | | 0,00 | | 0,00 | Bij de bespreking in de Raad van de Jaarrekening 2012 is besloten het resterende bedrag voor beheer van Strand IJburg te laten vrijvallen. | n.v.t. | | |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Volgnummer B. Voorzieningen | Naam reserve of voorziening | Ultimo 2012 | Toevoeging | Onttrekking | Waarvan vrijval | Ultimo 2013 | Korte toelichting op toevoegingen en onttrekkingen | Doel van de reserve of voorziening | Jaar van ontstaan | Maximaal toegestane omvang |
| 8300114 | Voorziening risico's Grex | 1322450499 | 59522265,44 | 1322017181 | 222708030,9 | 59.955.583,66 | Door de opschoning van balans en verrekening van stadsdeelplannen is de omvang van de voorziening aanzienlijk gereduceerd. | De voorziening is nodig voor de berekende tekorten van stadsdeelplannen die voor rekening en risico komen van van het Vereveningsfonds. | | Niet bepaald |
| 8300116 | Voorziening Gronddeel Stifo | 125919654,1 | 19885645,4 | 14962037,01 | 6855657,26 | 130.843.262,46 | Storting: € 9,4 mln i.v.m. een aantal knelpunten in actieve grex-en in Nw-West en de verwervingskosten van het voormalig Westburgcollege; € 5,7 mln rente baten; € 2,9 miljoen i.v.m. het vaststellen van het raamovereenkomstplan Middengebied (Kolenkitbuurt, voormalig Nanno/Scholeneiland);€ 1,5 mln i.v.m. de vaststelling van het plan Groene Zoom;€ 0,5 mln i.v.m negatieve planafsluiting Noordstrook Vernieuwingsplan Delf-landplein/Staalmanplein. Aanwending: € 5,5 mln i.h.k.v. de planafsluitingen Weerenscheg (€ 4,6 mln), Noordstrook Vernieuwingsplan Delflandplein/ Staalmanplein (€ 0,5 mln), restwerken Hoekenes (€ 0,3 mln) en restwerken Slotermeerhof (€ 0,1 mln); € 2,6 miljoen voor de verwerving van het voormalig Westburgcollege. Vrijval:€ 3,3 miljoen i.v.m. het uitstel van het plan Noordstrook (de Voerman); € 3,0 mln i.h.k.v. actualiseren van de doorlopende plannen; € 0,6 mln bij afsluiting van het project Weerenscheg. | Deze voorziening is onderdeel van het Stimuleringsfonds (STIFO). Hierin zijn de door de Raad vastgestelde negatieve plannen voorzien | 2004 | Niet bepaald |
| 7230109 | Voorziening Vak matig | 200055,11 | 0 | 200055,11 | 200055,11 | 0,00 | Deze voorziening is per 31-12-2013 opgeheven omdat de middelen oorspronkelijk bedoeld waren voor een verbouwing. Vanwege de kleinschaligere exploitatie van de gronddepot Top/Noodstort is aanwending van deze middelen niet meer noodzakelijk. | Doel was dekking van verbouwingskosten van het depot Top/Noodstort. | 2006 | Niet bepaald |
| 7230121 | Voorziening Bodemsanering | 5781153,94 | 20457464,59 | 2767999,38 | 0 | 23.470.619,15 | De toevoeging houdt voor een bedrag van € 15,4 miljoen verband met de overdracht van het saldo van de voorziening Bodemsanering nazorg van de per 31-12-2012 opgeheven Dienst Milieu en Bouwtoezicht. Een toevoeging van € 4,8 miljoen vanuit de exploitatie van begrotingsnummer 723.01.21. Een toevoeging van € 0,3 in verband met de verstrekte machtigingen voor Bodemsanering binnen grondexploitatieplannen. | Doel van de reserve is tweeledig : Bij de voorziening Bodemsanering Grondexploitaties worden de verplichtingen vastgelegd voor de verstrekte machtigingen voor het uitvoeren van bodemsaneringen binnen grondexploitatie-plannen.<br>Het doel van de voorziening Bodemsanering nazorg is het dekken van de toekomstige kosten die gemaakt worden voor Bodemsaneringen en nazorgactiviteiten met betrekking tot de gasfabrieken. | | Niet bepaald |
| 3100201 | Voorziening Noordelijke ontsluiting FCA | 407553,52 | 0 | 363781,01 | 0 | 43.772,51 | In 2013 is een bedrag ad € 0,4 miljoen ontvangen en aan de voorziening Noordelijke Ontsluiting toegevoegd. De gemaakt kosten ad € 0,4 miljoen zijn aan de voorziening onttrokken. | De voorziening is noodzakelijk voor de afronding van het project Noordelijke Ontsluiting FCA. | 2011 | € 1,4 mln |
| 8300138 | Voorziening Groot onderhoud BGH | 995789,74 | 896974 | 1060670,15 | 0 | 832.093,59 | Het MOP is eind 2012 vastgesteld en op basis hiervan is € 0,9 miljoen gedoteerd aan de voorziening groot onderhoud. Dat is € 0,6 miljoen minder dan begroot. De onttrekking aan de voorziening bedraagt € 1,1 miljoen voor uitgevoerd groot onderhoud. | De voorziening Groot Onderhoud zorgt voor spreiding van de lasten voor groot onderhoud. Op basis van meerjaren onderhoud Programma's voor de panden wordt jaarlijks een dotatie gedaan aan de voorziening. | 2012 | Niet bepaald |

# 3.6 Reserves en voorzieningen – bruto verloop

| Resultaatgebied | # | Naam | Boekwaarde begin van het Dienstjaar 2013 | Toevoeging exploitatie | Onttrekking exploitatie | Waarvan vrijval | Boekwaarde einde van het Dienstjaar 2013 | Bedrag belegd met verplichtingen |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| - Soort : Overige bestemmingsreserves | | | | | | | | |
| Algemene dekkingsmiddelen | 31001 | Afkoopsommen erfpacht | 4.422.015.301,97 | 136.558.267,86 | 49.689.443,33 | 0,00 | 4.508.884.126,50 | |
| Stedelijke ontwikkeling | 31002 | Algemene reserve grondexploitatie | -234.788.173,60 | 441.374.633,65 | 103.515.668,64 | 0,00 | 103.070.791,41 | |
| Stedelijke ontwikkeling | 31003 | Bestemmingsreserves grondexploitatie | 3.728.354,99 | 5.500.000,00 | 105.704,18 | 0,00 | 9.122.650,81 | |
| Stedelijke ontwikkeling | 31004 | Gronddeel Stimuleringsfonds | 53.748.127,39 | 68.464.078,54 | 63.346.284,29 | 0,00 | 58.865.921,64 | |
| Algemene dekkingsmiddelen | 31009 | Afkoopsommen erfpacht 2e termijn | 1.088.006,75 | 334.477,93 | 0,00 | 0,00 | 1.422.484,68 | |
| Stedelijke ontwikkeling | 31021 | Aanjagen woningbouwproductie | 763.254,07 | 0,00 | 487.255,21 | 0,00 | 275.998,86 | |
| Algemene dekkingsmiddelen | 31022 | Egalisatiereserve splitsingsunit | 1.832.369,46 | 358.366,89 | 0,00 | 0,00 | 2.190.736,35 | |
| Algemene dekkingsmiddelen | 31024 | Reserve bedrijfsvoering (OGA) | 30.602,59 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 30.602,59 | |
| Stedelijke ontwikkeling | 31027 | Zuidelijke IJ-oevers | 50.433.029,18 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 50.433.029,18 | |
| Facilitair en bedrijven | 31029 | Reserve Gemeentelijke bijdrage herstructurering Food Center Amsterdam | 19.002.391,45 | 1.810.377,00 | 6.977.303,78 | 0,00 | 13.835.464,67 | |
| Stedelijke ontwikkeling | 31030 | Aanleg van een tijdelijk strand op IJburg | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Stedelijke ontwikkeling | 31031 | Reserve Studentenhuisvesting | 633.757,23 | 200.000,00 | 162.161,32 | 0,00 | 671.595,91 | |
| Stedelijke ontwikkeling | 31033 | Reserve Transformatie | 4.635.199,09 | 2.208.584,00 | 1.194.759,10 | 0,00 | 5.649.023,99 | |
| Milieu en water | 31034 | Reserve Diemerzeedijk (OGA) | 0,00 | 12.854.726,99 | 16.637,00 | 0,00 | 12.838.089,99 | |
| | | | 4.323.122.220,57 | 669.663.512,86 | 225.495.216,85 | 0,00 | 4.767.290.516,58 | 0 |
| - Soort : Voorzieningen | | | | | | | | |
| Stedelijke ontwikkeling | 31010 | Risico's grondexploitatie | 1.322.450.498,82 | 59.522.265,44 | 1.322.017.180,60 | 222.708.030,93 | 59.955.583,66 | |
| Stedelijke ontwikkeling | 31011 | Gronddeel Stimuleringsfonds | 125.919.654,07 | 19.885.645,40 | 14.962.037,01 | 6.855.657,26 | 130.843.262,46 | |
| Milieu en water | 31012 | Vak Matig | 200.055,11 | 0,00 | 200.055,11 | 200.055,11 | 0,00 | |
| Milieu en water | 31016 | Bodemsanering (OGA) | 5.781.153,94 | 20.457.464,59 | 2.767.999,38 | 0,00 | 23.470.619,15 | |
| Openbare ruimte, groen, sport en recreatie | 31023 | Voorziening 1e verstrating | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 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 | 407.553,52 | 0,00 | 363.781,01 | 0,00 | 43.772,51 | |
| Facilitair en bedrijven | 31032 | Voorziening Groot Onderhoud BHG | 995.789,74 | 896.974,00 | 1.060.670,15 | 0,00 | 832.093,59 | |
| 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 | |
| | | | 1.455.754.705,20 | 100.762.349,43 | 1.341.371.723,26 | 229.763.743,30 | 215.145.331,37 | 0 |
| | | | 5.778.876.925,77 | 770.425.862,29 | 1.566.866.940,11 | 229.763.743,30 | 4.982.435.847,95 | 0 |

## 3.7 Vooruit ontvangen doeluitkeringen (VODU) van Rijk en Europese Unie

Niet van toepassing

# 3.8 Specificatie balanspost rekening-courant met de gemeente

| | | |
|---|---|---|
| - | Lasten | |
| | Lasten | 1.242.047.945,29 |
| | Investeringen | 219.772.324,90 |
| | Afname bij concernfinancien belegde reserves en voorzieningen | 883.739.681,73 |
| | Overig | 63.883.523,24 |
| - | Baten | |
| | Baten | 1.209.458.087,28 |
| | Desinvesteringen | 6.312.813,56 |
| | Afschrijvingen | 11.635.342,58 |
| | Toename bij concernfinancien belegde reserves en voorzieningen | 0 |
| | BCF ISV | 0 |
| | BCF Mobiliteitsfonds | 0 |
| | BCF Overig | 0 |
| | Overige posten | 1.008.648.613,98 |
| - | Overige Lasten | |
| | Rente belegde reserves Diemerzeedijk | 721.723,00 |
| | Dotatie bestemmingsreserve Marine etablissement | 5.500.000,00 |
| | In rekening te brengen rente belegde reserves en voorzieningen | 57.661.800,24 |
| - | Overige Baten | |
| | Aanwending voorziening voor vernieuwing Bijlmer | 29.142.866,00 |
| | Oude Haagseweg overgedragen aan Stadsdeel Nieuw West dmv nota | 245.342,00 |
| | Vermindering onderhanden werk | 889.259.658,41 |
| | Afgekochte grondwaarden erfpacht | 86.868.824,53 |
| | Parkeergarage OHK | 3.131.923,04 |
| | Totaal lasten | 2.409.443.475,16 |
| | Totaal baten | 2.236.054.857,40 |
| | Te betalen | 173.388.617,76 |

# 3.9 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 2012 | Uitgaven 2013 | Afsluiten j/n | Budget nog benodigd voor afronding project** | verwachte uitgaven 2014 | Risico op overschrijding j/n | Resterende looptijd | Risico op langere looptijd j/n | Fase van uitvoering |
| Noordwaart | KU-BUPA | Bupa fase 1, 2 | 87.464.863 | * | 67.873.229 | 4.352.197 | n | 15.239.437 | 3.056.870 | n | * | n | B. Uitv. |
| Noordwaart | KU-SHELL | Shell-terrein | 305.627.598 | * | 239.065.613 | 1.742.060 | n | 64.819.925 | 6.520.573 | n | * | n | B. Uitv. |
| OGA werkg | KU0030 | Sloterdijk III | 44.200.000 | * | 43.402.478 | 248.749 | n | 13.400.000 | 3.600.000 | n | 8 jaar | j | B. Uitv. |
| Zuidoostl | KU0070 | Amstel III | 81.776.794 | * | 81.113.249 | 649.298 | n | 14.247 | 14.247 | n | 1 jaar | n | B. Uitv. |
| IJburg | KU0310 | Restplan IJburg 1e fase | 168.592.238 | * | 0 | 3.983.205 | n | 164.609.033 | 4.000.000 | n | 10 jaar | j | B. Uitv. |
| IJburg | KU0319 | Aansluiting A1-A9 | 116.598.279 | * | 71.799.920 | 13.845.890 | n | 30.952.469 | 12.000.000 | n | 5 jaar | j | B. Uitv. |
| Overig gpk | KU1740 | Java-eiland | 2.500.000 | * | 0 | 0 | n | 2.500.000 | | n | * | n | B. Uitv. |
| Zuid Yoev | KU1970 | Westerdokseiland | 67.626.880 | * | 57.584.066 | 2.848.436 | n | 7.194.377 | 3.135.840 | n | * | n | B. Uitv. |
| Zuid Yoev | KU2040 | Oostelijke Handelkade | 65.228.846 | * | 56.188.363 | 563.101 | n | 8.477.381 | 2.609.431 | n | * | n | B. Uitv. |
| Zuidoostl | KU4030 | Centrumgebied Amstel III | 127.096.621 | * | 114.084.006 | 5.145.064 | n | 7.777.732 | 845.453 | j | 4 jaar | j | B. Uitv. |
| Zuidoostl | KU4031 | Foodstrip | 5.352.848 | * | 3.829.038 | 0 | n | 1.523.810 | 300.000 | n | 2 jaar | n | B. Uitv. |
| Zuidoostl | KU4050 | Aansluiting A2-A9 | 46.093.179 | * | 28.883.740 | 35.687 | n | 17.173.752 | 500.000 | n | 2 jaar | n | B. Uitv. |
| Zuidoostl | KU5030 | WCW-Watergraafsmeer | 58.468.702 | * | 46.121.799 | 3.748.065 | n | 8.598.838 | 1.500.000 | n | 2 jaar | n | B. Uitv. |
| Zuidoostl | KU5035 | Middenmeer Noord | 24.488.000 | * | 2.054.417 | 662.539 | n | 21.771.044 | 700.000 | n | 3 jaar | n | B. Uitv. |
| Zuidoostl | KU5040 | Busbaan Stramanweg GAZO | 6.314.597 | * | 0 | 0 | n | 6.314.597 | 500.000 | n | 4 jaar | n | B. Uitv. |
| Zuidoostl | KU5050 | Kermisexploitanten Oostzanerdijk | 2.259.863 | | 2.071.504 | 0 | j | | | | gereed | | B. Uitv. |
| IJburg | KU5200 | Zeeburgereiland | 114.296.417 | * | 74.541.240 | 4.559.565 | n | 34.250.000 | 5.528.208 | n | 6 jaar | j | B. Uitv. |
| Zuidoostl | KU5270 | Parkeergarage kavel 206A grex | 26.317.988 | * | 22.541.857 | 71.876 | n | 3.704.254 | | | | | B. Uitv. |
| Zuid Yoev | KU5310 | Oosterdokseiland | 149.932.926 | * | 150.223.216 | 526.433 | n | -816.723 | 3.765.091 | n | * | n | B. Uitv. |
| Zuidoostl | KU6020 | Kavel 14 ontwikkeling | 6.825.898 | * | 3.207.916 | 0 | n | 3.617.983 | 500.000 | n | 2 jaar | n | B. Uitv. |
| OGA werkg | KU6100 | Sloterdijk I & II Groenstroken | 5.900.000 | * | 4.974.804 | 5.256 | n | | 228.317 | n | 1 jaar | n | B. Uitv. |
| Zuidoostl | KU6130 | Doortrekken Holterbergweg | 15.712.000 | * | 6.989.462 | 0 | n | 8.722.538 | 600.000 | n | 2 jaar | n | B. Uitv. |
| Zuidoostl | KU6140 | Handelshuis Zuidoost | 22.958.500 | * | 8.430.163 | 694.934 | j in 2014 | 815.966 | 815.966 | n | 1 jaar | n | B. Uitv. |
| Noordwaart | KU6180 | CAN Deelgebied XII | 83.955.000 | * | 65.283.004 | 2.828.569 | n | 15.843.427 | 3.320.929 | n | * | n | B. Uitv. |
| Zuidoostl | KU6200 | OV Knoop Busstaion | 16.220.000 | * | 5.986.517 | 4.395 | n | 10.229.088 | 800.000 | n | 2 jaar | n | B. Uitv. |
| Noordwaart | KU6210 | DG XIII Kruispunt Nieuwe Purmerweg | 10.653.000 | * | 4.434.662 | 0 | j | 0 | 0 | n | gereed | n | B. Uitv. |
| Noordwaart | KU6220 | DG X Stedelijk Wonen Zuid/Elzenhage | 16.204.700 | * | 1.878.777 | 3.055 | n | 14.322.868 | 736.745 | n | * | n | B. Uitv. |
| Noordwaart | KU6225 | FASE 2 VERNIEUWING BOVEN 'T Y | 61.484.012 | * | 20.224.695 | 655.756 | n | 40.603.561 | 754.104 | n | * | n | B. Uitv. |
| Noordwaart | KU6230 | Het Schouw-Oost | 3.305.500 | * | 1.924.565 | 1.349 | n | 1.379.587 | 0 | n | * | n | B. Uitv. |
| Noordwaart | KU6240 | De Opgang | 17.410.000 | * | 11.722.395 | 0 | j | 0 | 0 | n | gereed | n | B. Uitv. |
| Wibaut | KU6250 | Overamstel, Amstelkwartier deelgebied 1A/1B | 59.529.000 | * | 41.527.395 | 11.558.085 | n | 6.443.520 | 6.332.194 | j | 5 jaar | n | B. Uitv. |
| OGA werkg | KU6260 | Teleport Gebiedscentrum (Station Sloterdijk e.o.) | 66.796.318 | * | 46.629.340 | 938.336 | n | | 9.435.493 | n | 4 jaar | n | B. Uitv. |
| Zuidoostl | KU6270 | AMC MBP | 17.200.000 | * | 70.610 | 875.892 | n | 16.253.499 | 800.000 | n | 5 jaar | n | B. Uitv. |
| Noordwaart | KU6282 | NDSM-Zuid | 72.192.802 | * | 18.990.899 | 93.217 | n | 53.108.686 | 1.152.280 | n | * | n | B. Uitv. |
| Noordwaart | KU6283 | NDSM-Werf Deelgebied Oost | 18.228.935 | * | 4.994.264 | 8.164.997 | n | 5.069.673 | 810.020 | n | * | n | B. Uitv. |
| Noordwaart | KU6284 | CAN deelgebiedoverstijgende kosten | 8.462.000 | * | -431.590 | 0 | j | 0 | 0 | 0 | gereed | n | B. Uitv. |
| Wibaut | KU6285 | Wibaut aan de Amstel | 81.641.567 | * | 9.756.836 | 434.681 | n | 71.450.051 | 500.000 | n | 4 jaar | n | B. Uitv. |
| Wibaut | KU6286 | Hotelstrook Overamstel | 5.210.000 | * | 55.339 | 18.315 | n | 5.136.346 | 1.043.976 | n | 5 jaar | n | B. Uitv. |
| Wibaut | KU6287 | Kop Weespertrekvaart Overamstel | 10.500.000 | * | 1.069.381 | 96.445 | n | 9.334.174 | 1.431.127 | n | 7 jaar | n | B. Uitv. |
| Noordwaart | KU6288 | Golfbreker Nautisch kwartier NDSM | 3.100.000 | * | 1.597.744 | 1.164.962 | n | 337.294 | 23.750 | n | * | n | B. Uitv. |
| Zuidoostl | KU6289 | Paalbergweggebied / AMC Campus | 2.029.000 | * | 36.798 | 0 | n | 1.992.202 | 500.000 | n | 5 jaar | n | B. Uitv. |
| Noordwaart | KU6290 | TREX NW Hamerstraatgebied | 7.800.000 | * | 0 | 0 | n | 7.800.000 | | n | * | n | B. Uitv. |
| Wibaut | KU6291 | Amstelkwartier 2e fase | 21.320.000 | * | 0 | 937.849 | n | | 6.660.676 | ? | 15 jaar | n | B. Uitv. |
| Wibaut | KU6292 | Oostpoort | 0 | | 382.070 | 2.131.312 | | | | | | | B. Uitv. |
| Zuidoostl | KU6293 | TREX - Kantorenstrook Amstel III | 0 | | 0 | 0 | | | | | | | B. Uitv. |
| | KU6295 | ABP/Pieter Braaijweg West | 0 | | n.v.t. | 0 | | | | | | | B. Uitv. |
| | KU6296 | De Heining (trex) | 0 | * | n.v.t. | 0 | n | | | n | 5 jaar | n | B. Uitv. |
| Stationeil | KU8000 | Stationseiland IJ-zijde | 198.857.318 | * | 45.851.916 | 5.210.104 | n | 147.795.298 | 5.261.254 | n | * | n | B. Uitv. |
| Zuid Yoev | KU9000 | Proceskosten IJ-Oevers (I)SV | 0 | * | 0 | 0 | j | 0 | | n | gereed | n | B. Uitv. |
| | KU9027 | Centrumeiland Landmaken Ijburg 2e fase | 0 | | n.v.t. | 0 | | | | | | | B. Uitv. |
| *** | OV-0012 | Hermes 2 | 1.750.000 | * | 854.293 | 29.705 | | 866.002 | | j | * | j | Definitie |
| - | j begroting 2009 | OGAGIS | 500.000 | * | 156.037 | 7.056 | | 336.907 | | j | * | n | Definitie |
| - | Planex | Planex II | 1.000.000 | * | 158.251 | 256.489 | | 585.260 | | n | * | n | Definitie |
| Bureau Gemeentelijke Huisvesting | diverse | Aankoop, overdacht panden en verbouwingen in panden | 34.672.545 | * | 19.192.398 | 6.185.352 | n | 9.294.794 | 9.294.794 | n | 1 jaar | j | Uitvoering |
| | | | 2.371.654.734 | | 1.387.326.675 | 85.278.275 | | 838.842.899 | 99.577.339 | | | | |

* In het overzicht zijn verschillende kredieten die bij één gebied (grondexploitatie) 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.
*** Bij raadsbesluit van 14 maart 2006 is een krediet beschikbaar gesteld van € 1,8 miljoen voor hermes Fase 2 voor de vervanging en verbetering van het geautomatiseerde erfpachtbeheersysteem.

# 3.10 Bruto verloop balanspost kapitaalschuld aan de gemeente

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Kapitaalschuld volgens de balans per 31 december | | 2.214.806.907,96 |
| - | Vermeerderingen | | |
| | Investeringen | 219.772.324,90 | |
| | Overgedragen door andere gemeentelijk organisatie-onderdelen | 304.824.234,95 | |
| | Correctie vermeerderingen | -889.259.658,41 | |
| - | | | |
| | Totaal vermeerderingen | | -364.663.098,56 |
| - | Verminderingen | | |
| | Desinvesteringen | 6.312.813,56 | |
| | Afschrijvingen | 11.635.342,58 | |
| | Overgedragen aan andere gemeentelijk organisatie-onderdelen | 3.377.265,04 | |
| | Correctie verminderingen | 86.868.824,53 | |
| - | | | |
| | Totaal verminderingen | | 108.194.245,71 |
| - | | | |
| | Kapitaalschuld volgens de balans per 31 december | | 1.741.949.563,69 |
| - | Correctie Vermeerderingen | | |
| | Onderhanden werk grondexploitaties | -889.259.658,41 | |
| - | Correctie Verminderingen | | |
| | Afgekochte grondwaarde Erfpacht | 86.868.824,53 | |

# 3.11 Niet uit de balans blijkende verplichtingen

| Niet uit de balans blijkende verplichtingen | |
|---|---|
| Categorie/omschrijving | Informatie |
| Verplichtingen uit hoofde van personeelslasten: | |
| Uitstaande verloftegoeden | € 1.520.000,--: 38000 uur tegen uurtarief van € 40 per uur |
| Uitstaande vakantiegelden | € 860.000: vakantiegeld over laatste 7 maanden 2013 |
| | |
| Inkoop-, afname- en leveringsverplichtingen: | |
| Automatiseringskosten technische infrastructuur | € 2.600.000 per jaar DICT-gerelateerde kosten conform begroting |
| Automatiseringskosten contracten licenties en onderhoud | € 1.200.000 per jaar conform begroting |
| Gebruiksvergoeding pand Weesperplein 8 | Met ingang van 2012 worden de exploitatielasten door het Bureau Gemeentelijke Huisvesting Amsterdam op basis van werkplekken toegerekend aan de dienstonderdelen die van het pand Weesperplein 8 gebruik maken; voor het OGA is in 2013 een bedrag overeengekomen van in totaal € 1.765.659. |
| Grondexploitatie: meerjarige verplichtingen grondproductiekapitaal | Verplichtingen in de plannen € 113.000.000 |
| Onderhoudscontracten van panden in beheer bij BGH en Verwerving en Beheer | Ten behoeve van het regulier technisch onderhoud aan de BGH-panden zijn jaarcontracten afgesloten (ongeveer € 0,5 miljoen). Voor diverse panden binnen het beheer Gemeentelijk vastgoed zijn contracten afgesloten voor schoonmaak, controle brandveiligheidsvoorzieningen en facilitair management. |
| | |
| Lease- en huurverplichtingen: | |
| Huur gronddepots BOGRO | € 0,4 miljoen per jaar (doorlopende huur) |
| Huur Weesperplein 8 | € 3,0 miljoen per jaar (contract t/m 2020) |
| Huur Bijlmerplein 395 | € 2,4 miljoen per jaar (contract t/m april 2017) |
| Huur Flierbosdreef 2-12 | € 1,4 miljoen per jaar (contract t/m april 2017) |
| Huur Jodenbreestraat 25 | € 3,1 miljoen per jaar (contract t/m 2022) |
| Huur Nieuwevaart 5-9 | € 1,7 miljoen per jaar (contract t/m okt 2014) |
| Huur Weesperstraat 105A | € 1 miljoen per jaar (contract t/m feb 2015) |
| Huur Weesperstraat 107-121 | € 2 miljoen per jaar (contract t/m nov 2017) |
| Huur Weesperstraat 430-434 | € 1,2 miljoen per jaar (contract t/m 2021) |
| | |
| Creditcards | OGA beschikt niet over creditcards |
| Alle overige verplichtingen uit hoofde van meerjarige contracten | Niet van toepassing. |
| | |

## 3.12 Inkoop en (Europese) aanbestedingen. Opdrachten, contracten en trajecten

Niet van toepassing

## 3.13 Verantwoording gemeentelijke subsidieverlening

Niet van toepassing

# 3.14: Specifieke uitkeringen en Europese subsidies

bedragen x € 1

| Omschrijving subsidie | Begroting 2013 | Jaarrekening 2013 | Afwijking |
|---|---|---|---|
| UNA-WED Westerdokseiland vervolguitkering | 0 | 697.894 | 697.894 |
| BDU Oostelijke ontsluitingsweg IJburg 3 vervolguitk. | 8.000.000 | 3.534.605 | -4.465.395 |
| WED Golfbreker Nautisch Kwartier NDSM-werf | 0 | 317.547 | 317.547 |
| BDU Aanleg busstroken en kunstwkrn IJdoornlaan | 0 | 389.651 | 389.651 |
| UHPB Aanbesteding Herstructurering Foodcenter | 0 | 8.000 | 8.000 |
| Deelregeling matchingsfonds Kruislaantunnel | 0 | 56.000 | 56.000 |
| BDU zandpakket Ontsluitingsweg IJburg | 0 | 539.851 | 539.851 |
| HIRB herstructurering Y-helling NDSM werf Oost | 0 | 250.000 | 250.000 |
| HIRB MER beoordeling en participatie | 0 | 40.000 | 40.000 |
| BDU Fietsroute korte ouderkerkerdijk | 0 | 33.745 | 33.745 |
| Amsterdamse fonds voor de kunst: Sciencepark | 0 | 78.120 | 78.120 |
| *Ten behoeve van derden ontvangen:* | | | |
| HIRB Duurz. revitalisering Petroleumhv. (tbv Haven) | 0 | 50.000 | 50.000 |

# 3.15: Openbaarmaking topinkomens en vertrekregelingen

## A. Openbaarmaking topinkomens

| | |
|---|---|
| Normbedrag 2012 | 193.000 |
| Normbedrag 2013 | 228.599 |
| Overschrijding normbedrag? Ja/ Nee | **Nee** |

*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 |
|---|---|---|---|---|---|
| Functie (of functies als betrokken persoon er meerdere heeft) | | | | | |
| Duur en omvang van het dienstverband in het boekjaar | | | | | |
| Bruto salaris | | | | | |
| SV-premies (werkgeversdeel) | | | | | |
| Belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen (volledige bedragen) | | | | | |
| Voorzieningen voor beloningen die op termijn betaalbaar worden gesteld (ook wg-gedeelte pensioenpremies) | | | | | |
| Eventuele verleende ontslaguitkering die betrekking heeft op het boekjaar | | | | | |

## B. Vertrekregeling

| | |
|---|---|
| Zijn er in uw organisatie in 2013 (na 1 april) vertrekregelingen afgesproken? Ja/ Nee | **Nee** |

*Indien ja, dan vult u het format hieronder in voor alle vertrekregelingen die u heeft afgesproken.*

| | |
|---|---|
| Is het (verplichte) advies ingewonnen bij de Directie Juridische Zaken van de Bestuursdienst? | **n.v.t.** |

| | |
|---|---|
| Aantal vertrekregelingen onder € 35.000 | |
| Aantal vertrekregelingen boven € 35.000 | |

| | Opgave begrote en gerealiseerde kosten per vertrekregeling (in €; invullen verplicht) | | |
|---|---|---|---|
| | Begroot | Gerealiseerd | Bijzonderheden |
| 1 | | | |
| 2 | | | |
| 3 | | | |
| 4 | | | |
| 5 | | | |

## 3.16 Resterende risico's als onderbouwing van de Algemene Risico Reserve (ARR)

| Korte omschrijving oorzaak | Korte omschrijving van het risico: gebeurtenis | Korte omschrijving gevolg | Kans op schade voor de gemeente (0-100%) | Meest waarschijnlijke (te verwachten) schade in miljoenen € | Minimale schade in miljoenen € | Maximale schade in miljoenen € | Bijzonderheden |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Gezien de huidige situatie van de vastgoedmarkt bestaat het risico dat de marktwaarde van het gemeentelijk vastgoed lager is dan de boekwaarde op de balans. | Het risico bestaat dat de verkoop van een pand op een ongunstig moment plaatsvindt. | Boekverlies bij verkoop. | 10 – 20% | € 20 miljoen | € 10 miljoen | € 100 miljoen | Door gedetailleerde taxaties van alle panden uit te voeren ontstaat een helder beeld van de marktwaarde. Pas dan kan het risico nader worden gekwantificeerd waarna eventuele extra afschrijving kan worden bepaald. |

# 3.17: Kengetallen P&O en apparaatskosten

| A. Kengetallen P&O (niet beschikbaar via P-Net)<br>(bedragen x € 1.000) | Rekening 2013 | Toelichting |
|---|---|---|
| **1a. Bezetting** | | |
| Dekkingsgrondslag door derden: | | |
| - bezetting ten laste van het Rijk, als percentage van totale bezetting | % | |
| - bezetting ten laste van overige externe partijen, als percentage van totale bezetting | % | |
| **1b. Externe inhuur** | | |
| Externe inhuur gefinancierd door externe partijen | € 0,00 | |
| **2. Boventalligen/(B)WW** | | |
| Absoluut aantal boventalligen (aantal, niet fte) | 0 | Alle boventalligen bemiddeld naar werk |
| Absoluut aantal (B)WW | 7 | Waarvan 1 BWW-er |
| Absoluut aantal wachtgelders | 0 | |
| **3. Diversiteit** | | |
| Absoluut aantal arbeidsgehandicapten | | |
| **4. Stagiairs** | | |
| Absoluut aantal onbetaalde stagiairs | 0 | Wel betaalde stagiairs |

| B. Apparaatskosten<br>(bedragen x € 1.000) | Rekening 2013 | Toelichting<br>(zie rekeningstelsel voor vergelijkbare ARS codes) |
|---|---|---|
| **5.1 Personele kosten** | | Komt uit kolommenstaat |
| **5.2 Facilitaire kosten:** | | |
| Gebouwgebonden facilitaire kosten - niet kapitaalasten | € 2.216,38 | 431.000, 431.010, 431.030 (energie), 434.100-434.110 (belastingen), 434.400-434.415, 434.430-434.445, 434.465-434.470, 434.499 (gebouwgebonden kosten) + 433.100-433.310, 433.345-433.370 (duurzame goederen (gebouwgebonden)) + 434.220 (huur terreinen) |
| Gebouwgebonden facilitaire kosten - kapitaalasten | € 1.130,28 | 421.020; 422.000; 423.000 en 423.100 - kapitaalkosten voor gebouwen, verbouwingen en terreinen |
| Organisatiegebonden facilitaire kosten (incl. overige facilitaire kosten) - niet kapitaallasten | € 4.859,93 | 430.032, 431.020, 434.355 (verstrekkingen bedrijfsrestaurant), 434.420-434.425, 434.450-434.460, 434.475-434.498 (huisvestingskosten) 434.555-434.599 (kantoorkosten- muv 434.590,434.595), 434.600-434.699, 431.020, 433.410-433.500 (duurzame goederen) |
| Organisatiegebonden facilitaire kosten (incl. overige facilitaire kosten) – kapitaallasten | € 459,73 | 421.020; 422.000; 423.000 en 423.100 - kapitaalkosten voor kantoorinrichting, kantoorapparatuur, personenauto's, facilitair gebruikte wagens |
| **5.3 ICT-kosten** | | Komt uit kolommenstaat |
| **5.4 Overige kosten** | | |

| B. Apparaatskosten (bedragen x € 1.000) | Rekening 2013 | Toelichting (zie rekeningstelsel voor vergelijkbare ARS codes) |
|---|---|---|
| Aanschaf overige duurzame goederen t.b.v. de ambtelijke organisatie | € 15,42 | Betreft kleine restpost - ondersteuning van het apparaat maar niet vallend onder personele kosten, ict, facilitair |
| | | |
| **5.5 Te elimineren binnengemeentelijke opbrengsten exclusief opbrengsten van stadsdelen** | | Het gaat hierom de eliminatie van apparaatskosten die bij andere diensten als apparaat opgenomen worden onder bovengenoemde groepen 5.1-5.4 |
| Opbrengst binnengemeentelijk doorbelaste personeelskosten | € 853,35 | O.a.: 830.000; 830.001; 834.125; 834.135 (niet limitatieve opsomming) |
| Opbrengst binnengemeentelijk doorbelaste externe inhuur | € 0,00 | Diversen |
| Opbrengst binnengemeentelijk doorbelaste huisvestingskosten | € 4,08 | O.a.: 832.100; 832.120; 832.170; 832.200; 832.220; 833.100 (niet limitatieve opsomming) |
| Opbrengst binnengemeentelijk doorbelaste ICT-kosten | € 0,00 | O.a.: 834.130 (niet limitatieve opsomming) |
| Overige binnengemeentelijke opbrengsten | € 313,62 | O.a.: 832.240; 833.210; 834.000; 834.010; 834.020; 834.030; 834.110; 834.155; 834.190; 834.525; 834.700; 842.250 (niet limitatieve opsomming) |

## 3.18 Leges en contributies

Niet van toepassing

# 3.19 Nog te ontvangen doeluitkeringen van Europese en Nederlandse overheidslichamen

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Programma | Naam doeluitkering/ regeling waarvoor een bedrag nog te ontvangen is | Saldo per 01-01 | Bestedingen | Ontvangen voorschotten | Saldo per 31-12 | Toelichting | Volgnummer mutatie(s) | Doel van de uitkering | Jaar ontvangst |
| 11. Sted. Ontw. | USHP Bodemonderzk. herstructurering De Heining | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Def. vaststelling in 2016 verwacht | | | |
| 11. Sted. Ontw. | BDU Fietsroute korte ouderkerkerdijk | 0,00 | 0,00 | 33.754,00 | -33.754,00 | Def. vaststelling in 2014 verwacht | | | |
| 11. Sted. Ontw. | HIRB Herstructurering FC (Ket-terrein) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Def. vaststelling in 2015 verwacht | | | |
| 11. Sted. Ontw. | HIRB Herstructurering Y-helling NDSM werf Oost | -62.500,00 | 0,00 | 250.000,00 | -312.500,00 | Def. vaststelling in 2015 verwacht | | | |
| 11. Sted. Ontw. | BDU Toeleidende wegen bus- en tramstation Sloterdijk | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Def. vaststelling in 2015 verwacht | | | |
| 11. Sted. Ontw. | BDU Fietsenstalling NS-Stat.Scienpark | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Def. vaststelling in 2014 verwacht | | | |
| 11. Sted. Ontw. | HIRB Noordel. Ontsluiting Foodcenter | -100.000,00 | 0,00 | 0,00 | -100.000,00 | Def. vaststelling in 2014 verwacht | | | |
| 11. Sted. Ontw. | HIRB Water Amstel III | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Def. vaststelling in 2014 verwacht | | | |
| 11. Sted. Ontw. | WED Golfbreker Naut.Kwrt. NDSM | 0,00 | 317.547,00 | 317.547,00 | 0,00 | Def. vaststelling in 2015 verwacht | | | |
| 11. Sted. Ontw. | HIRB Werkerf Schepenbergweg | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Def. vaststelling in 2015 verwacht | | | |
| 11. Sted. Ontw. | BDU Oostelijke ontsluiting IJburg | 0,00 | 3.534.605,00 | 3.534.605,00 | 0,00 | Def. vaststelling in 2016 verwacht | | | |
| 11. Sted. Ontw. | UNA-WED project Westerdokseiland | 0,00 | 697.894,00 | 697.894,00 | 0,00 | Def. vaststelling in 2014 verwacht | | | |
| 11. Sted. Ontw. | HIRB Ontsluiting RIVA-kavel | -64.733,00 | 0,00 | 0,00 | -64.733,00 | Def. vaststelling in 2014 verwacht | | | |
| 11. Sted. Ontw. | HIRB Tekortsubsidie A2-zone Amstel III | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | Def. vaststelling in 2014 verwacht | | | |
| | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | | |
| | | -227.233,00 | 4.550.046,00 | 4.833.800,00 | -510.987,00 | | | | |

## 3.20 Leningen en garanties

Niet van toepassing

# 3.21 Toekomstige kasstromen

| | I.1 Voorwerk: te elimineren posten | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | URS | | mrt-14 | jun-14 | sep-14 | dec-14 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
| A.0 | Bruto uitgaven | 41xxxx | Personeel | 6.579 | 6.579 | 6.579 | 6.579 | 26.314 | 26.314 | 26.314 | 26.314 |
| | | 43xxxx | Materieel investeringen | 25.000 | 25.000 | 25.000 | 25.000 | 71.000 | 58.000 | 55.000 | 40.000 |
| | | 43xxxx | Materieel overige | 11.212 | 11.212 | 11.212 | 11.212 | 37.082 | 32.772 | 32.772 | 32.772 |
| | | | | 42.790 | 42.790 | 42.790 | 42.790 | 134.396 | 117.086 | 114.086 | 99.086 |
| A.1 | Eliminaties | 41xxxx | Personeel | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | 43xxxx | Materieel investeringen | 25.000 | 25.000 | 25.000 | 25.000 | 71.000 | 58.000 | 55.000 | 40.000 |
| | | 43xxxx | Materieel overige | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | | **Subtotaal** | **25.000** | **25.000** | **25.000** | **25.000** | **71.000** | **58.000** | **55.000** | **40.000** |

| | | URS | | mrt-14 | jun-14 | sep-14 | dec-14 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| B.0 | Bruto ontvangsten | 83xxxx | Materieel desinvesteringen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | 83xxxx | Materieel overige | 82.012 | 82.012 | 82.012 | 82.012 | 249.068 | 223.107 | 226.202 | 185.548 |
| | | | | 82.012 | 82.012 | 82.012 | 82.012 | 249.068 | 223.107 | 226.202 | 185.548 |
| B.1 | Eliminaties | 83xxxx | Materieel desinvesteringen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | 83xxxx | Materieel overige | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | | **Subtotaal** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** |

| | I.2 Kasstroomvoorspelling | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | mrt-14 | jun-14 | sep-14 | dec-14 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
| C | Kaspositie | Saldi van KBG-rekeningen binnen concernblok | -5.079 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | Saldi van KBG-rekeningen buiten concernblok | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | Overige liquide middelen (indien van toepassing) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | Financiering gemeente bij banken (Treasury) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | **Totaal banksaldo begin periode** | **-5.079** | **34.142** | **73.364** | **112.586** | **151.808** | **266.480** | **372.502** | **484.618** |

| | | URS | | mrt-14 | jun-14 | sep-14 | dec-14 | 2015 | 2016 | 2017 | 218 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| D | Operationele kasstroom | 83xxxx | Materieel desinvesteringen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | 83xxxx | Materieel overige | 82.012 | 82.012 | 82.012 | 82.012 | 249.068 | 223.107 | 226.202 | 185.548 |
| | | Totaal in | | 82.012 | 82.012 | 82.012 | 82.012 | 249.068 | 223.107 | 226.202 | 185.548 |
| | | 41xxxx | Personeel | 6.579 | 6.579 | 6.579 | 6.579 | 26.314 | 26.314 | 26.314 | 26.314 |
| | | 43xxxx | Materieel investeringen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | 43xxxx | Materieel overige | 11.212 | 11.212 | 11.212 | 11.212 | 37.082 | 32.772 | 32.772 | 32.772 |
| | | Totaal uit | | 17.790 | 17.790 | 17.790 | 17.790 | 63.396 | 59.086 | 59.086 | 59.086 |
| | | **Totaal operationele stromen** | | **64.222** | **64.222** | **64.222** | **64.222** | **185.672** | **164.021** | **167.116** | **126.462** |

| | | URS | | mrt-14 | jun-14 | sep-14 | dec-14 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| E | Investeringsstroom | | Desinvesteringen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | Totaal in | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | | Investeringen | 25.000 | 25.000 | 25.000 | 25.000 | 71.000 | 58.000 | 55.000 | 40.000 |
| | | Totaal uit | | 25.000 | 25.000 | 25.000 | 25.000 | 71.000 | 58.000 | 55.000 | 40.000 |
| | | **Totaal investeringsstromen** | | **-25.000** | **-25.000** | **-25.000** | **-25.000** | **-71.000** | **-58.000** | **-55.000** | **-40.000** |

| | | URS | | mrt-14 | jun-14 | sep-14 | dec-14 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| F | Financieringsstroom | | Overdrachten derden (subsidies/Rijksbijdragen etc) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | B622 | Ontvangen aflossingen op verstrekte leningen/opgenomen leningen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | 821xxx | Rente | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | Totaal in | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | | Overdrachten derden (subsidies/Rijksbijdragen etc) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | L622 | Betaalde aflossingen voor opgenomen leningen/ verstrekte leiningen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | 421xxx | Rente | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | Totaal uit | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | **Totaal financieringsstromen** | | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** | **0** |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **G** | | **Berekend banksaldo bij DMC einde periode** | **34.142** | **73.364** | **112.586** | **151.808** | **266.480** | **372.502** | **484.618** | **571.080** |
| **H** | | **Interne verrekeningen** | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **I** | | **Berekend banksaldo dienst einde periode** | **34.142** | **73.364** | **112.586** | **151.808** | **266.480** | **372.502** | **484.618** | **571.080** |

Bovenstaande gevraagde gegevens betreft een prognose opgesteld aan de hand van de Eindejaars Rapportage Vereveningsfonds (ERV), meerjaren prognose Erfpacht (MJP) en meerjaren begroting OGA voor het overige. Het karakter van dit *format Kasstroom* is prognose naar de toekomst toe, het karakter van de Jaarrekening is de feitelijke realisatie in 2013. Het advies is derhalve dit format voortaan niet meer in de jaarrekening op te nemen, echter apart uit te vragen cq te rapporteren.

# 3.22 ISV

| OVERZICHT B2013 - BESTEDINGEN 2013 TEN LASTE VAN OPENSTAANDE BEGROTINGSPOSTEN INVESTERINGSFONDS STEDELIJKE VERNIEUWING | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| JR. | NR. POST | PROJECT | (BIJG.) BEGROTINGS-BEDRAG | OPENSTAAND PER 1-1-2013 (excl. BTW) | UITGAVEN 2013 (excl. BTW) | RESERVEREN 31-12-2013 (excl. BTW) | UITGAVEN 2014 | UITGAVEN 2015 | UITGAVEN 2016 EN LATER |
| 2009 | 6020 | Bodemsanering | 3.500.000,00 | 2.434.691,00 | 2.434.691,00 | 0,00 | | | |
| 2009 | 6025 | Externe deskundigheid/historisch onderzoek bodem | 97.200,00 | 65.207,00 | 65.207,00 | 0,00 | | | |
| 2010 | 6020 | Bodemsanering | 2.576.000,00 | 2.576.000,00 | 816.187,56 | 1.759.812,44 | 1.759.812,44 | | |
| 2010 | 7090 | Gasfabrieken | | -588.036,00 | -588.036,00 | 0,00 | | | |
| 2010 | 32999 | Reservering openbare ruimte Zuidelijke IJ-oevers : Stationseiland, Oosterdok, Prins Hendrikkade, inclusief loon- en prijscompensatie | 4.087.000,00 | 1.013.429,00 | 1.013.429,00 | 0,00 | | | |
| 2011 | 6020 | Bodemsanering | 2.000.000,00 | 2.000.000,00 | | 2.000.000,00 | 2.000.000,00 | | |
| 2011 | 7090 | Gasfabrieken | 10.266.000,00 | 5.850.891,00 | 751.549,00 | 5.099.342,00 | 5.099.342,00 | | |
| 2011 | 32999 | Reservering openbare ruimte Zuidelijke IJ-oevers : Stationseiland, Oosterdok, Prins Hendrikkade, inclusief loon- en prijscompensatie | 2.337.000,00 | 2.337.000,00 | 2.337.000,00 | 0,00 | | | |
| 2012 | 6020 | Stelpost Bodemsanering | 1.500.000,00 | 1.500.000,00 | | 1.500.000,00 | 1.500.000,00 | | |
| 2012 | 7090 | Bodemsanering Gasfabrieken | 9.162.000,00 | 4.746.891,00 | | 4.746.891,00 | 4.746.891,00 | | |
| 2012 | 32999 | Reservering openbare ruimte Zuidelijke IJ-oevers : Stationseiland, Oosterdok, Prins Hendrikkade, inclusief loon- en prijscompensatie | 2.337.000,00 | 2.337.000,00 | 946.816,44 | 1.390.183,56 | 1.390.183,56 | | |
| 2012 | 33010 | Gebiedsregie Stationseiland | 1.333.000,00 | 1.061.442,00 | 800.000,00 | 261.442,00 | 261.442,00 | | |
| 2013 | 6020 | Bodemsanering woningbouw | 1.500.000,00 | 1.500.000,00 | | 1.500.000,00 | 1.500.000,00 | | |
| 2013 | 7090 | Bodemsanering Gasfabrieken | 10.266.000,00 | 10.266.000,00 | 0,00 | 5.850.891,00 | 1.000.000,00 | 1.000.000,00 | 3.850.891,00 |
| 2013 | 32999 | Reservering openbare ruimte Zuidelijke IJ-oevers : Stationseiland, Oosterdok, Prins Hendrikkade, inclusief loon- en prijscompensatie | 3.670.000,00 | 3.670.000,00 | | 3.670.000,00 | 3.670.000,00 | | |
| | | | | | | | | | |
| | | TOTAAL | 54.631.200,00 | 40.770.515,00 | 8.576.844,00 | 27.778.562,00 | 22.927.671 | 1.000.000 | 3.850.891 |

Toelichting Reservering openbare ruimte Zuidelijke IJ-oevers
"De budgetten voor Stationseiland (gebiedsregie en openbare ruimte) zijn toegekend voor de voorbereiding en uitvoering van het Plan Openbare Ruimte (POR) en voor de gebiedsregie tijdens de diverse uitvoeringswerkzaamheden op het Stationseiland. In 2013 is vnl. gewerkt aan het ontwerp Oosterdok en Stationsplein alsmede aan gebiedsregie. Het POR is een project, dat nog een aantal jaren voortduurt. De saldi dienen gereserveerd te blijven voor volgende jaren.
Met het instellen van de uitvoeringsorganisatie Stationseiland zullen declaraties op de nog gereserveerde budgetten overigens vanaf 2014 ingediend worden door DIVV i.p.v. door OGA. "

Toelichting Bodemsanering
De saldi voor bodemsanering moeten gereserveerd blijven voor declaraties die in 2014 worden ontvangen. De vertraging van het indienen van declaraties ligt dikwijls in de vertraging van de opstart van projecten. De verwachting is dat de resterende ISV middelen over de jaren 2010-2013 in belangrijke mate worden aangewend.

Toelichting Bodemsanering Gasfabrieken
De besteding van de ISV middelen gasfabrieken, bestemd voor bodemsaneringen, hangt samen met de voortgang van de nieuwbouw in planontwikkelingen. Omdat er sprake is van stagnaties in de voortgang van deze plannen worden ook de bodemsaneringen uitgesteld. De verwachting is dat de uitgaven in de periode 2014 tot en met 2020 zullen plaatsvinden.

Ten laste van de reservering 2013 is een bedrag van € 4.415.109 gebracht t.b.v. de bodemsanering Zuidergasterrein.

## 3.23 SISA

(wordt als apart document toegevoegd aan de jaarrekening; niet opgenomen in dit worddocument. Betreft een groot exceldocument)