Gemeente Amsterdam

RVE Grond en Ontwikkeling

010- 2017

Werkbegroting 2017

Grond & Ontwikkeling



Datum: 4 april 2017

Inhoudsopgave

1 Algemeen 3

1.1 Inleiding 3

1.2 Doelstellingen gemeentelijke Begroting 2017 3

2 Financiën 4

2.1 Financiële hoofdlijnen 4

2.2 Bijdrage aan het rekeningresultaat van de gemeente 4

3 Gebiedsontwikkeling 6

3.1 Gebiedsontwikkeling G&O 6

3.2 Verrekeningen in het Vereveningsfonds 11

4 Erfpacht 17

4.1 Exploitatie 17

4.2 Gronduitgifte 18

5 Bodem 19

5.1 Bodemsanering stedelijk en nazorg 20

5.2 Gronddepots 22

5.3 Ruimen explosieven 22

6 Overige activiteiten 24

6.1 Thema's 24

6.2 Beleid 32

6.3 Werken in Opdracht 33

7 Apparaatskosten 36

Bijlagen 38

Bijlage 1: Overzicht budgethouders 38

Bijlage 2: Overzicht administratie 39

1 Algemeen

1.1 Inleiding

De interne werkbegroting 2017 van de RVE Grond en Ontwikkeling (G&O) bevat de financiële ramingen van de kosten en opbrengsten van G&O in het jaar 2017. De werkbegroting heeft de volgende doelen:

- Inzichtelijk maken van de financiële verwachtingen voor 2017;
- Intern sturingsmiddel voor directie en management van G&O;
- Referentiekader voor de kwartaalrapportages waarin wordt gerapporteerd over de (financiële) voortgang.
- Duidelijkheid over de budgetten en budgethouders;

De werkbegroting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1: Inleiding en doelstellingen G&O vanuit de gemeentebegroting
- Hoofdstuk 2: Financiële totaaloverzichten
- Hoofdstuk 3: Gebiedsontwikkeling
- Hoofdstuk 4: Erfpacht
- Hoofdstuk 5: Bodem
- Hoofdstuk 6: Overige activiteiten G&O
- Hoofdstuk 7: Apparaatskosten
- Bijlage 1 met overzicht budgethouders
- Bijlage 2 met overzicht administratie

1.2 Doelstellingen gemeentelijke Begroting 2017

Indicatoren	Begroting 2017
Woningen (nieuw)	5.000
Bouw sociale woningen	1.200
Studentenwoningen	2.000
Jongerenwoningen	625
Middeldure huurwoningen	900
Getransformeerde kantoorruimte (m2 bvo)	>60.000
Woningen door transformatie	>1.250

In bovenstaande tabel zijn de indicatoren opgenomen die door de gemeenteraad in de Begroting 2017 zijn vastgesteld in het programmaonderdeel 9.4 Grond en Ontwikkeling. Ten opzicht van 2016 is alleen de indicator voor de middeldure huurwoningen gestegen van 800 naar 900 woningen. De overige indicatoren zijn gelijk aan 2016. Bij de Voorjaarsnota 2017 is het voorstel gedaan om de indicatoren voor studenten- en jongerenwoningen samen te voegen. In afwachting van besluitvorming door de raad over deze samenvoeging is deze aanpassing nog niet verwerkt in de tabel.

2 Financiën

In deze paragraaf worden de totaaloverzichten van de opbrengsten en kosten in de exploitatie van G&O weergegeven. De ramingen zoals opgenomen in deze werkbegroting zijn gebaseerd op de inzichten aan het begin van het jaar van de verschillende budgethouders en budgetbeheerders binnen G&O. Deze ramingen zijn ook meegenomen in de begrotingsmutaties zoals die voor de Voorjaarsnota 2017 op 27 februari door G&O zijn aangeleverd, zodat ook de administratieve begroting in AFS wordt geactualiseerd. De bestuurlijke besluitvorming over de Voorjaarsnota dient echter nog plaats te vinden. Pas na het vaststellen van de Voorjaarsnota in de gemeenteraad (verwacht: 19-20 juli) worden de goedgekeurde begrotingsmutaties in de administratie verwerkt. Op dat moment sluit ook de administratieve begroting in AFS weer aan op de ramingen in deze werkbegroting. Nieuwe inzichten van na de Voorjaarsnota worden bij de Najaarsnota verwerkt en worden gedurende het jaar gemonitord door middel van de prognoses in de kwartaalrapportages.

2.1 Financiële hoofdlijnen

Werkplan	Opbrengsten 2017	Kosten 2017
Gebiedsontwikkeling	325.322.000	239.508.000
Vereveningsfonds	14.947.000	22.486.000
Erfpacht	236.676.000	98.754.000
Bodem	15.827.000	11.374.000
Werken in opdracht	14.400.000	14.921.000
Thema's	800.000	21.839.000
Beleid	-	4.297.000

In de overzichten komen bepaalde opbrengsten en kosten bij meerdere onderdelen voor. Bij de gebiedsontwikkeling zijn grondopbrengsten opgenomen die in geval van afkoop bij het onderdeel erfpacht ook als afkoopsommen zijn opgenomen. Daarnaast zijn de proceskosten opgenomen bij gebiedsontwikkeling en voor wat betreft de inzet van G&O ook als opbrengst terug te zien bij Werken in Opdracht. Daarom kunnen de bedragen in de tabel niet zomaar bij elkaar opgeteld worden. Voor de financiële beheersing is het evenwel belangrijk om deze stromen wel inzichtelijk te maken. Bepaalde administratieve verrekeningen tussen afdelingen en met de balans zijn in deze tabellen buiten beschouwing gelaten om een beter beeld te krijgen van de daadwerkelijke verwachte kosten en opbrengsten.

De volgende hoofdstukken bevatten de detailoverzichten van de verschillende onderdelen met een toelichting op de cijfers.

2.2 Bijdrage aan het rekeningresultaat van de gemeente

In de onderstaande tabel wordt het saldo van de begrotingsactiviteiten van G&O weergegeven ten opzichte van de algemene middelen.

Saldo	Werkbegroting 2017
Erfpachtresultaat	35.706.000
Beleid	(4.297.000)
Broedplaatsen	(1.000.000)
Zelfbouw	(1.000.000)
Jongeren- en studentenhuisvesting	(436.000)
Ruimen explosieven	(122.000)
Saldo activiteiten RVE G&O	**28.852.000**
Rijksmiddelen Bodemsanering	(11.065.000)
Gemeentelijke bijdrage Bodemsanering	(2.598.000)
Terugstorten uitname reserve Bodem	(11.000.000)
Uitname Vereveningsfonds	36.400.000
Onttrekking reserve Bouwstimulering tbv RVE Wonen	1.500.000
Saldo RVE G&O incl. verrekeningen	**42.090.000**

De tabel laat eerst de activiteiten van G&O zien die een relatie hebben met de algemene middelen. Te beginnen met het positieve erfpachtresultaat en vervolgens de activiteiten die (deels) worden gedekt vanuit de algemene middelen. De verwachting is dat in 2017 een positieve bijdrage van € 29 miljoen voor de algemene middelen wordt gerealiseerd.

Het tweede deel van de tabel bevat administratieve verrekeningen die het saldo van G&O raken:

- Activiteiten waar de dekking elders binnen de gemeente is begroot. De Rijksmiddelen bodemsanering worden ontvangen vanuit het gemeentefonds bij het concern en vervolgens door G&O gedoteerd aan de reserve.
- Administratieve verrekeningen die ook een relatie hebben met de algemene middelen, zoals de uitname uit het VEF en het in delen terugstorten van de uitname uit de reserve Stedelijke bodemsanering en nazorg.
- Dekking vanuit de reserve Bouwstimulering van de lasten bij de RVE Wonen voor het programma Huisvesting Kwetsbare groepen.

Dit betekent voor G&O in 2017 een positief administratief saldo van € 42 miljoen in de begroting.

3 Gebiedsontwikkeling

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ramingen voor de gebiedsontwikkelingsplannen waarvoor G&O ambtelijk opdrachtgever is en die in de administratie van G&O zijn opgenomen. De gebiedsontwikkeling in Zuidas valt onder de verantwoordelijkheid van RVE Zuidas en wordt in de werkbegroting buiten beschouwing gelaten. Dit geldt ook voor de plannen waarvoor het stadsdeel ambtelijk opdrachtgever is en waar ook de (financiële) administratie door het stadsdeel wordt gevoerd. Deze stadsdeelplannen zijn geen onderdeel van de administratie van G&O en daarom niet opgenomen in de werkbegroting van G&O. Verrekeningen tussen stadsdeelplannen en het Vereveningsfonds zijn wel opgenomen, omdat deze in de administratie van G&O worden verwerkt.

3.1 Gebiedsontwikkeling G&O

In 2017 wordt vanuit de gebiedsontwikkelingsprojecten van G&O aan de volgende zaken gewerkt:

- **Sloterdijk I:** Het Ambitie- en prestatiedocument wordt voor het zomerreces voorgelegd aan het college. Dit jaar is gestart met het opstellen van het investeringsbesluit dat in 2018 wordt voorgelegd aan het bestuur.
- **Sloterdijk Centrum:** De eerste bewoners zullen in het tweede kwartaal van 2017 in Sloterdijk-Centrum verwelkomd worden in de getransformeerde panden aan de Barajasweg (232 woonstudio's). In het voorjaar van 2017 wordt voor de N-kavel (woningen) een ontwikkelaar geselecteerd die een optieovereenkomst mag tekenen voor blok 1 en 3. Daarnaast wordt begin maart één zelfbouwgroep geselecteerd die een plan van aanpak voor blok 4 mag opstellen. In het tweede kwartaal van dit jaar wordt de tender voor blok 2 voorbereid en wordt de start van de tender voor het eerste blok van kavel O verwacht. Oplevering en in gebruik name van de tijdelijke woningen voor studenten en statushouders op Kavel J is in het derde kwartaal 2017.
- **Elzenhagen Zuid:** Op 7 maart 2017 heeft het college ingestemd met het vrijgeven van het Stedenbouwkundig plan Elzenhagen Zuid (Centrumgebied Amsterdam Noord) voor inspraak, welke na de zomer (2017) ter vaststelling wordt aangeboden aan de gemeenteraad als onderdeel van het investeringsbesluit Elzenhagen Zuid.
- **Hamerstraatgebied:** Hier wordt momenteel gewerkt aan het projectbesluit die naar verwachting in combinatie met de strategienota en spelregelkaart in het vierde kwartaal van 2017 wordt vastgesteld door het college.
- **Buikslotermeerplein:** Een kredietaanvraag tijdelijke maatregelen Buikslotermeerplein wordt voor het zomerreces aan de raad voorgelegd ter besluitvorming. Een ontwikkelingsstrategie voor CAN fase 2/ Buikslotermeerplein wordt voorbereid.
- **Buiksloterham:** Kavel 3D in Buiksloterham is aangewezen als pilotproject om circulair te tenderen. Volgens de huidige planning zal in het tweede kwartaal van dit jaar worden gestart met de tender, een definitieve selectie is mogelijk voor eind 2017.
- **Middeneiland:** Op 7 maart 2017 heeft het college ingestemd met het maken van 82 hectare land van Middeneiland (eerste fase), waarbij het land van 82 hectare gedetailleerd is uitgewerkt in een Definitief Ontwerp en vervolgens op 5 april 2017 wordt voorgelegd aan de raad. Dit jaar wordt het land maken verder voorbereid en de aanbesteding gestart.
- **Amstelkwartier:** Amstelkwartier 2e fase is in 2014 aangewezen als versnellingslocatie (Koers 2025). Het Stedenbouwkundigplan ligt momenteel in de bestuurlijke besluitvormingsronde,

deze zal op 5 april 2017 in de raad worden besproken. Het uitwerkingsplan Amstelkwartier 2e fase wordt na het zomerreces vastgesteld door het college. Het bestemmingsplan herziening Amstelkwartier 2e fase Weststrook zal eind dit jaar worden vastgesteld door de raad. Tevens zal voor Weespertrekvaart midden zuid een projectbesluit evenals een investeringsbesluit in het derde kwartaal van 2017 worden voorgelegd aan de raad. Tevens wordt dit jaar een principebesluit voor Amstelkwartier 3e fase (ca. 1.500 woningen) voorbereid, evenals het stedenbouwkundigplan opgesteld.

- **Centrumeiland:** Afgelopen zomer heeft de gemeenteraad het investeringsbesluit voor versnellingslocatie Centrumeiland (ca. 1300 woningen, 27.000 m2 voorzieningen) G&Omen. Het eiland wordt gefaseerd ontwikkeld, waarbij vanaf 2017 jaarlijks ca. 250-350 woningen (ca. 70% zelfbouw, 20% sociaal, 10% tenders marktpartijen) op de markt komen.
- **Cruquiuswerkgebied:** In februari van dit jaar is het ontwerp bestemmingsplan voor deelgebied 2, The Harbour Club ter inzage gelegd. Het plan maakt de permanente vestiging van het restaurant The Harbour Club in de oude wijnterminal mogelijk, gecombineerd met de bouw van 89 middensegment huurwoningen. Het is de planning om rond de zomer een investeringsbesluit aan de gemeenteraad voor te leggen met een totaalexploitatie van het gebied. Ook worden er in 2017 veel kavels in aanbouw G&Omen: 166 woningen in huur en koop, 89 middensegment huurwoningen op The Harbourclub, woningen voor studenten en statushouders en de start van de renovatie van de behoudenswaardige panden. Verder worden dit jaar de bestemmingsplannen voor deelgebied 4 en 5 afgerond en ter inzage gelegd. Voor deelgebied 6 en 7 zijn begin dit jaar initiatieven ingediend welke we vóór het eind van het jaar ter besluitvorming voorleggen aan het AB. Tot slot worden aan het eind van het jaar de eerste 116 woningen in het gebied opgeleverd waarmee de transformatie echt zichtbaar wordt.
- **Sluisbuurt:** Het definitieve Stedenbouwkundig Plan Sluisbuurt wordt naar verwachting in juni 2017 door de gemeenteraad vastgesteld. In het derde kwartaal van dit jaar wordt het bestemmingsplan Sluisbuurt vrijgegeven voor inspraak.
- **Amstel III:** In het tweede kwartaal van 2017 wordt het kantoorpand aan de Paalbergweg 42 getransformeerd t.b.v. realisatie 35 vrijesectorhuurwoningen en in het pand aan de Hettenheuvelweg 16 worden 46 sociale huur en vrijesectorhuurwoningen gerealiseerd. In het vierde kwartaal van 2017 wordt de herziening van de TREX kantorenstrook, restwerkenplan bedrijvenstrook en de GREX voor AMC campus aan het college voorgelegd en vervolgens door de raad vastgesteld.
- **Arenagebied:** In 2017 wordt er een overkoepelende gebiedsvisie opgesteld voor het gehele ArenAPoort gebied dat richting moet gaan geven aan de diverse transformaties in het gebied en kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte. De visie wordt uiterlijk eind 2017 vastgesteld door de raad. Het plan van de ontwikkelaar voor het project UID (voorheen GETZ kavel) wordt op 28 maart van dit jaar aan het college voorgelegd met het verzoek om in te stemmen met het vervolgproces van de stedelijke ontwikkeling van dit project, nl. het uitwerken van een schetsontwerp.
- **Stadsdeel Nieuw-West (Podium Lelylaan):** De verwachting is om de herziening op het uitwerkingsplan in het voorjaar van 2017 voor inspraak en consultatie vrij te geven en deze door het college van B&W in het najaar van 2017 vast te stellen. Naar verwachting wordt in het najaar van 2017 het investeringsbesluit G&Omen. In het vierde kwartaal van dit jaar wordt met de tender van kavel E gestart (koopwoningen).

- **Stadsdeel Nieuw-West (Koningin Wilhelminaplein):** Momenteel wordt een investeringsbesluit voorbereid voor het deelgebied, de Mannourystraat. Waarschijnlijk zal in het vierde kwartaal van dit jaar een tender worden voorbereid ten behoeve van het Bastionhotel en de naastgelegen grond in eigendom van de gemeente. Over een ontwikkelingsstrategie voor project Koningin Wilhelminaplein wordt nagedacht.

Financieel

De totale verwachte opbrengsten en kosten van de gebiedsontwikkelingsprojecten van G&O zijn weergegeven in onderstaande tabel. De gerealiseerde opbrengsten en kosten zijn inclusief de projecten Martineterrein, Foodcenter/KET en Zuidelijke IJ-oevers (POR).

	Werkbegroting 2017
Opbrengsten	325.322.000
Totaal opbrengsten	**325.322.000**
Uitvoeringskosten	182.500.000
Proceskosten	57.008.000
Totaal kosten	**239.508.000**
Saldo	**85.814.000**

In bovenstaande tabel worden de opbrengsten en kosten zoals aangeleverd voor de Voorjaarsnota 2017 weergegeven. Hierbij is rekening gehouden met het 'realistische scenario' uit de Eindejaarsrapportage (ERF) 2016. Kortom dit betreffen de op fondsniveau gecorrigeerde ramingen.

De gedetailleerde werkbegroting voor de gebiedsontwikkelingsprojecten van G&O die in de tabel op de volgende pagina is opgenomen, bestaat uit de ramingen per deelgebied. Deze is gebaseerd op de jaarschijf 2017 voor actieve plannen[1] uit de ERF 2016. De ramingen in de gedetailleerde werkbegroting zijn voor zowel de opbrengsten als de kosten hoger dan de ramingen op fondsniveau. Deze afwijking komt doordat op fondsniveau rekening wordt gehouden met planningsoptimisme.

[1] Investeringen en opbrengsten van plannen die gedurende 2017 vastgesteld worden zijn nog niet meegenomen. Evenmin proceskosten voor projecten waarvan het strategiebesluit pas gedurende 2017 genomen wordt.

	Opbrengsten 2017	Uitvoeringskosten 2017	Proceskosten 2017
Grootstedelijk Oost			
IJburg/Zeeburgereiland	54.596.000	36.992.000	10.672.000
Amstelkwartier	53.233.000	16.178.000	3.348.000
Overhead Oost	-	-	735.000
Totaal Oost	**111.864.000**	**66.030.000**	**17.658.000**
Grootstedelijk Noord/Zuidelijke IJ-oever			
CAN e.a.	27.170.000	17.813.000	3.302.000
BSH en NDSM	44.721.000	21.920.000	3.479.000
Overhoeks e.a.	20.863.000	10.420.000	2.492.000
Overhead Noord	-	-	990.000
Totaal Noord	**95.706.000**	**56.004.000**	**11.487.000**
Werkgebieden			
Sloterdijk werken	7.644.000	5.572.000	1.246.000
Amstel III	2.995.000	5.039.000	2.982.000
Sciencepark Oost en AMC	6.683.000	7.413.000	473.000
Overhead Werkgebieden	-	-	463.000
Totaal werkgebieden	**23.553.000**	**29.536.000**	**8.796.000**
Grootstedelijk West			
Houthaven	101.905.000	50.955.000	3.723.000
Sloterdijk wonen	581.000	2.841.000	3.553.000
Overige Go West	7.432.000	8.484.000	2.990.000
Overhead West	-	-	131.000
Totaal West	**109.918.000**	**62.279.000**	**10.397.000**
Ringzone en overig			
Ringzone	15.268.000	15.982.000	4.647.000
Overhead Ringzone	-	-	443.000
Totaal ringzone	**15.268.000**	**15.982.000**	**5.091.000**
Overige			
Team GO	-	-	1.500.000
Overige projecten	364.000	696.000	412.000
Totaal Overige	**364.000**	**696.000**	**1.912.000**
Subtotaal werkbegroting 2017	**356.673.000**	**230.528.000**	**55.340.000**
Specials			
POR Zuidelijke IJ-oever	-	7.402.000	43.000
Marineterrein	1.696.000	2.660.000	600.000
Foodcenter	2.900.000	7.100.000	300.000
Totaal specials	**4.596.000**	**17.162.000**	**943.000**
Apparaatskosten G&O	-	-	1.008.000
Totaal werkbegroting 2017 incl. specials	**361.269.000**	**247.690.000**	**56.284.000**
Raming Voorjaarsnota 2017	*325.322.000*	*182.500.000*	*57.008.000*

De opbrengsten bestaan voornamelijk uit de verwachte erfpachtgrondwaarden. In de opbrengstenramingen is geen rekening gehouden met eventueel te ontvangen optievergoedingen. Deze worden immers ook niet begroot in de grondexploitaties. Deze opbrengsten en uitvoeringskosten exclusief de specials worden in onderstaande tabel over de verschillende opbrengsten- en kostensoorten verdeeld:

	Werkbegroting 2017
Opbrengsten	
Wonen	209.602.000
Commercieel	39.020.000
Overige grondopbrengsten	73.693.000
Overige opbrengsten	26.686.000
Grondbedrijfvreemd	7.672.000
Totaal	**356.673.000**
Uitvoeringskosten	
Bodemsanering	18.011.000
Bouwrijp maken	28.648.000
Civiele constructies	45.758.000
Grondbedrijfvreemd	9.458.000
Openbare werken	62.701.000
Overige kosten	31.359.000
V&T	26.388.000
Verwervingen	8.205.000
Totaal	**230.528.000**

De grootste opbrengsten en uitvoeringskosten worden in de volgende projecten verwacht:

Toptien opbrengsten			
Organisatie	Object	plan	
Noord/ZIJoever	kavel 5 Overhoeks	45501	19.839.000
Go West	Eiland 3 kavel 3D	78302	17.870.000
Go West	Eiland 1 kavel 1B	78302	16.217.000
GS Oost	Stadsblok Kop W.trekvaart	57940	16.032.000
Noord/ZIJoever	kavel 43/44 Buiksloterham	52670	15.085.000
Go West	Kavel 1 Houthaven	57901	14.384.000
Go West	Eiland 3 kavel 3B Houthaven	78302	13.001.000
Go West	Eiland 2 dejk opbrengsten	78302	9.885.000
GS Oost	ooststrook Amstelkw. Fase 2	57980	9.624.000
Ringzone	OVN Spoorstrook Zuid. Divers	21243	9.280.000
	Totaal		**141.217.000,0**

Toptien uitvoeringskosten			
Organisatie	Object	plan	
Go West	Spaarndammertunnel	78398	13.395.000
Go West	Pontsteiger	78302	9.482.000
Go West	aankoop Pl tbv doorle	56001	7.612.000
Noord/ZIJoever	Buiksloterham kavel 2	52670	5.979.000
GS Oost	Kavel Bodemsanering	57980	5.673.000
Noord/ZIJoever	Overhoeks Congresho	45501	5.558.000
Noord/ZIJoever	Oosterdoksdam, jetty	78801	4.738.000
GS. Oost	ZBE kaveloverstijgnd	28508	4.380.000
GS. Oost	3e fase Uitvoering+VA	26055	4.315.000
Noord/ZIJoever	Elzenhagensingel etc	45351	4.311.000
	Totaal		**65.443.000,0**

De meeste opbrengsten en kosten in de bovenstaande tabellen worden verrekend met de grondexploitaties van G&O. Een klein deel van de opbrengsten en kosten wordt echter rechtstreeks verrekend met de reserves van het VEF. Het gaat dan om:

- Grondbedrijfvreemde opbrengsten (€ 7,7 miljoen) en kosten (€ 9,5 miljoen). Deze mogen als gevolg van de gewijzigde BBV-regelgeving niet langer onderdeel zijn van een grondexploitatie.
- De proceskosten van Team GO die niet aan een individuele grondexploitatie zijn toe te rekenen. Het gaat dan om de overheadposten in de kolom proceskosten en de post Team GO (in totaal circa € 4 miljoen).
- De kosten en opbrengsten van het Marineterrein (€ 1,6 miljoen) en de POR Zuidelijke IJ-oevers (€ 7,4 miljoen). Voor deze projecten zijn binnen het VEF specifieke bestemmingsreserves ingesteld.

3.2 Verrekeningen in het Vereveningsfonds

Naast de opbrengsten en kosten in de projecten die in de vorige paragraaf zijn toegelicht, zijn er ook buiten de projecten opbrengsten en kosten die rechtstreeks met de reserves van het VEF worden verrekend. Daarnaast zijn er verschillende administratieve verrekeningen binnen het fonds en met onderdelen buiten het fonds. Op deze financiële stromen wordt ingegaan in deze paragraaf.

Allereerst wordt toegelicht welke onderwerpen er in 2017 spelen vanuit het fondsbeheer. In 2016 heeft de gemeenteraad ingestemd met een nieuw financieel stelsel voor de gebiedsontwikkeling. Dit raakt de methodiek rondom het Vereveningsfonds. In 2017 zullen de volgende onderwerpen aandacht vragen:

- Belangrijk onderdeel van het stelsel is de belasting van de vereveningsruimte voor majeure investeringen. Dit vraagt om een goede en verantwoorde financiële strategie en een correcte administratieve verwerking. Met het oog op de toekomstige plannen uit koers 2025 zal daarbij ook de wenselijkheid van anticiperende aankopen nadrukkelijk aan de orde komen.
- In het verlengde hiervan vormen ook de bovenwijkse ontsluitingen een aandachtspunt. Dit vormt veelal onderdeel van de hoofdinfrastructuur en is tegelijkertijd noodzakelijk voor de specifieke gebiedsontwikkeling. Vroegtijdige financiële afstemming met V&OR (Stedelijk Mobiliteitsfonds en middelen van de Stadsregio Amsterdam (SRA)) is van belang om het planproces goed te laten verlopen.
- Met de opheffing van het Stimuleringsfonds vormt het Vereveningsfonds de dekking voor de tekorten op Stedelijke Vernieuwingsplannen. De financiële inpassing van deze plannen vraagt aandacht.
- De grondexploitaties worden beheerd door G&O, Zuidas en de stadsdelen. De laatste jaren zijn de werkwijzen en procedures steeds verder op elkaar afgestemd, dat zal ook komend jaar nog worden voortgezet.
- Voor Zuidas is afgesproken dat zodra de bijdrage aan het Zuidasdok “verdiend” is, de extra winsten zullen toevloeien naar het Vereveningsfonds. Dit punt wordt nu genaderd. Er moet nagegaan moet hoe dit financieel kan worden geïmplementeerd.
- De invoering van de VPB heeft in 2016 zijn beslag gekregen. Uit de Quickscan is gebleken dat het Grondbedrijf in 2016 verlieslatend was. Hierover vinden in 2017 met de fiscus vervolggesprekken plaats. Vervolgens zal ook voor 2017 weer een opgave gemaakt moeten worden.

Kasstromen

Het Vereveningsfonds bestaat naast de grondexploitaties ook uit een aantal reserves en voorzieningen. Er zijn kosten die rechtstreeks ten laste van de reserves worden gebracht, omdat er geen grondexploitatie (meer) is, of omdat ze niet aan individuele grondexploitaties zijn toe te rekenen (bv. apparaatskosten afdeling fondsbeheer en kosten Planex). De verwachte kosten die ten laste van het fonds komen die niet al elders in de werkbegroting worden toegelicht, zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Saldo	Werkbegroting 2017
Rentebaten	14.947.000
Totaal opbrengsten	**14.947.000**
Fondsbeheer	4.296.000
Vastgoedadvisering	1.134.000
Bodemcoordinatie	800.000
Rente deelneming Lutkemeer	196.000
Doorbelasting kosten IV Unit Planex	862.000
Kapitaallasten Planex	200.000
Proceskosten stadsdelen (algemeen)	1.000.000
Kosten rechtstreeks tlv VEF	11.800.000
Bijdrage aan Archiefterrein	2.200.000
Totaal kosten	**22.486.000**
Saldo	**(7.539.000)**

- **Rentebaten:** Dit betreft de rente over de beginstand van de rentedragende reserves en voorzieningen. Er wordt in de begroting nog rekening gehouden met een rentepercentage van 3,5% voor voorzieningen en 1,9% voor de reserves, conform het bestaande beleid. Vanuit de bestuursopdracht opschonen reserves en voorzieningen worden in de loop van 2017 lagere percentages vastgesteld. Op dit moment is echter nog niet duidelijk wat het nieuwe percentage zal zijn en daarom wordt voorlopig uitgegaan van het vigerende beleid.

Rentebaten	Stad per 31-12-2016	Werkbegroting 2017	Rente percentage
Algemene voorziening tekorten Grondexploitaties	240.406.000	8.414.000	3,5%
Algemene reserve	355.956.000	6.533.000	1,9%
Totaal		**14.947.000**	

- **Fondsbeheer:** Dit betreft de apparaatskosten van de afdeling fondsbeheer.
- **Vastgoedadvisering:** Dit betreft de apparaatskosten van het team Vastgoedadvisering voor het verstrekken van grondprijsadviezen aan de projecten.
- **Bodemcoördinatie:** Dit betreft de apparaatskosten die verband houden met het toetsen, behandelen en adviseren over de bodemsaneringsactiviteiten in de grondexploitaties.
- **Rente deelneming Lutkemeer:** De gemeente Amsterdam heeft € 7,1 miljoen via de Participatie Maatschappij in de GEM Lutkemeer ingebracht. Dit betreft de rente over de kapitaalschuld die ten laste van de reserve wordt gebracht.
- **Doorbelasting kosten IV Unit Planex:** Dit betreft de kosten van het softwarepakket Planex die worden doorbelast vanuit de IV-unit van het cluster Ruimte en Economie.
- **Afschrijving Planex:** Dit betreft de kapitaallasten van Planex.
- **Proceskosten stadsdelen (algemeen):** Vanaf 2016 worden de proceskosten voor het maken van een principebesluit vergoed aan de stadsdelen tot maximaal € 1 miljoen per jaar. De vergoeding vindt plaats op declaratie basis.
- **Kosten rechtstreeks tlv VEF:** Hieronder vallen onder andere de kosten voor tegenvallers, tijdelijke beheer stadsdelen, kosten voor derden en kosten van gemeentelijke instellingen onder:

- *Tegenvallers*: In het weerstandsvermogen van de reserve algemeen deel is een groot aantal risico's opgenomen. Denk hierbij aan de afwikkeling van het dossier Telequash in 2016. Als deze risico's zich voordoen, heeft dit een direct financieel effect. Vanaf 2013 wordt daarom jaarlijks rekening gehouden met een post onvoorzien. De inschatting van € 9 miljoen is gebaseerd op professional judgement.
- *Tijdelijke beheer*: Het voornemen is dat eenmalig (incidenteel) de beheerkosten van circa € 1 miljoen worden vergoed. Het streven is om de deze kosten vanaf 2018 op te nemen in de grexen.
- *Kosten voor derden:* Er is circa € 1 miljoen geraamd voor diverse overige kosten (o.a. Time Tell, administratiekosten GEM Lutkemeer BV, bijdrage moskee, CAR).
- *Kosten van gemeentelijke onderdelen:* Dit betreft interne kosten van circa € 1 miljoen voor andere gemeentelijke onderdelen. Hieronder vallen onder andere tijdelijk beheer door de RVE Vastgoed en de administratieve ondersteuning door de projectondersteuners van de RVE-I.

- **Bijdrage Archiefterrein:** Op basis van bestuurlijke afspraken zal € 2,2 miljoen worden bijgedragen aan de nieuwbouw van het theater op het Archiefterrein.

Reserves Vereveningsfonds

Binnen het VEF vinden er ook diverse administratieve verrekeningen plaats tussen grondexploitaties, reserves, voorzieningen en met onderdelen buiten het VEF. Het gaat dan bijvoorbeeld om winstnemingen, bijstortingen, planafsluitingen en bijdragen vanuit erfpacht. In deze paragraaf wordt ingegaan op alle geldstromen die zijn gerelateerd aan de reserves en voorzieningen in het Vereveningsfonds.

Dotaties

Dotaties	Werkbegroting 2017
Winstneming G&O	104.000.000
Winstneming Stadsdelen	6.000.000
Erfpacht meerwaarde Chet	8.008.000
Erfpacht meerwaarde splitsingen en verkoop	11.000.000
Rentebaten	6.383.000
Totaal	**135.391.000**

- **Winstneming G&O en stadsdelen:** De verwachte winstnemingen zijn gebaseerd op het realistisch scenario uit het ERF 2016.
- **Erfpacht meerwaarde Chet**: Vanaf medio 2016 vallen de afkoopsommen van corporaties bij conversieherziening bij einde tijdvak (Chet) onder het Vereveningsfonds.
- **Erfpacht meerwaarde splitsingen en verkoop**: Op basis van de Samenwerkingsafspraken van medio 2016 met de corporaties worden (andere) bijdragen verkregen uit splitsingen en verkoop van corporaties. Nieuw is de bijdragen uit huurliberalisatie als gevolg van de uitwerking van de samenwerkingsafspraken met de corporaties.
- **Rente**: Dit betreft de rente die per saldo aan de reserve algemeen deel (exclusief de subreserve SADC) wordt toegerekend tegen een rentepercentage van 1,9%.

Onttrekkingen

Onttrekkingen	Werkbegroting 2017
Proceskosten gebiedsontwikkeling	pm
Proceskosten stadsdelen (algemeen)	1.000.000
Apparaatskosten	6.932.000
Gronddepots	1.655.000
Rente deelneming Lutkemeer	196.000
Kosten Planex	1.061.000
Kosten rechtstreeks tlv VEF	2.800.000
Bijdrage Nieuwbouw theater Archiefterrein	2.200.000
Afdracht aan algemene middelen	35.000.000
Dekking voor Sprong over het IJ	1.400.000
Voorziening nieuwe plannen	220.000.000
Subtotaal	**272.244.000**
Onttrekking POR Zuidelijke IJ-oever	7.100.000
Onttrekking Marineterrein	1.600.000
Totaal	**280.944.000**

- **Proceskosten Gebiedsontwikkeling:** Dit betreft de dekking van de projectoverstijgende kosten van Team GO. In de begroting is opgenomen dat het volledige bedrag van de proceskosten geactiveerd. In de realisatie zal een deel van de proceskosten rechtstreeks met de reserve worden verrekend.
- **Proceskosten Stadsdelen**: Dit betreft de dekking van de vergoeding van de proceskosten fase 1 aan de stadsdelen.
- **Apparaatskosten**: Dit betreft de dekking van de verwachte apparaatskosten van G&O en is als volgt opgebouwd:

Apparaatskosten	Werkbegroting 2017
Fondsbeheer	4.296.000
Bodemcoordinatie	800.000
Proceskosten Transformatie	703.000
Vastgoedadvisering	1.134.000
Totaal	**6.933.000**

- **Gronddepots:** Dit betreft de dekking van het verwachte negatieve resultaat van de exploitatie van de gronddepots.
- **Rente deelneming Lutkemeer**: De verwachtte onttrekking ten behoeve van de rentekosten voor het gestort kapitaal Lutkemeer BV/CV.
- **Kosten Planex**: Dekking van de kosten voor Planex (doorbelasting en kapitaallasten).
- **Kosten rechtstreeks tlv VEF:** Dekking van de kosten die rechtstreeks ten laste van het VEF komen.

- **Bijdrage Nieuwbouw theater Archiefterrein:** De dekking van de bijdrage aan het Archiefterrein van circa € 2,2 miljoen.
- **Afdracht aan algemene middelen:** Deze afdracht is bestemd voor groot onderhoud buiten de ring en sportaccommodaties. Het bedrag van € 35 miljoen betreft de tweede tranche na de eerste van € 15 miljoen in 2016.
- **Sprong over het IJ**: Dit betreft de dekking voor de voorbereidingskosten voor Sprong over het IJ.
- **Voorziening nieuwe plannen**: Op basis van de spelregels Gebiedsontwikkeling van medio 2016 en het BBV november 2016 worden omvangrijke voorinvesteringen voorzien door het instellen van een grondexploitatie met een financieel tekort. In 2017 zijn de volgende omvangrijke voorinvesteringen van nieuwe grondexploitaties gepland:
    - IJburg Middeneiland
    - Tijdelijke huisvesting statushouders
    - Jan Everstenstraat
    - Sluisbuurt (gedeelten)
- **POR zuidelijke IJ-oever:** De lasten voor Plan Openbare Ruimte (POR) Zuidelijke IJ-oever zullen bestaan uit de uitvoeringskosten van de herinrichting Oosterdok-West, waarmee in 2016 begonnen is. Deze lasten worden gedekt uit de reserve (POR) Zuidelijke IJ-oever.
- **Marineterrein:** Het saldo van de lasten en baten van het Marineterrein wordt gedekt uit de reserve Marineterrein. De lasten bestaan met name uit proceskosten voor planvorming en voor beheer en onderhoud van panden en openbare ruimte. Daartegenover staan opbrengsten vanuit de tijdelijke verhuringen van panden. Per saldo wordt naar verwachting een bedrag van € 1,6 miljoen onttrokken aan de reserve Marineterrein.

Verloop reserves Vereveningsfonds

Reserves Vereveningsfonds	Stand per 01-01-2017	Dotaties	Onttrekkingen	Mutatie in 2017	Stand per 31-12-2017
Algemene reserve	355.956.000	135.391.000	285.251.000	(149.860.000)	206.096.000
Reserve Marineterrein	4.287.000	-	1.600.000	(1.600.000)	2.687.000
Reserve (POR) Zuidelijke IJ-oever	12.108.000	-	7.100.000	(7.100.000)	5.008.000
Totaal	**372.351.000**	**135.391.000**	**293.951.000**	**(158.560.000)**	**213.791.000**

- **Algemene reserve**: De verwachte dotaties (€ 135 miljoen) en onttrekkingen (€ 285 miljoen) voor 2017 zijn in deze paragraaf toegelicht. Per saldo neemt de reserve met € 150 miljoen af.
- **Reserve Marineterrein**: Deze neemt naar verwachting af tot € 2,7 miljoen.
- **Reserve (POR) Zuidelijke IJ-oever:** Naar verwachting resteert er aan het eind van 2017 nog € 5 miljoen in deze reserve.

Voorzieningen Vereveningsfonds

Binnen het Vereveningsfonds bestaan er twee voorzieningen: de voorziening voor plantekorten en de voorziening voor grondgerelateerde kosten buiten grondexploitaties.

Voorzieningen Vereveningsfonds	Stand per 01-01-2017	Dotaties	Onttrekkingen	Mutatie in 2017	Stand per 31-12-2017
Tekorten Grondexploitaties	240.406.000	228.414.000	-	228.414.000	468.820.000
Grondgeralateerde investeringen buiten de grondexploitatie	47.538.000	-	9.000.000	(9.000.000)	38.538.000
Totaal	**287.944.000**	**228.414.000**	**9.000.000**	**219.414.000**	**507.358.000**

Voorziening Tekorten Grondexploitaties	Stand per 31-12-2017
Stand per eind 2016	**240.406.000**
Rente (3,5%)	8.414.000
Actualisatie nieuwe plannen	220.000.000
Stand per eind 2017	**468.820.000**

Voorziening Grondgerelateerde investeringen buiten de grond	Stand per 31-12-2017
Stand per eind 2016	**47.538.000**
Afrekening Prorail	(4.000.000)
Afrekening OV spoorstrook Zuid	(5.000.000)
Stand per eind 2017	**38.538.000**

De voorziening voor grondgerelateerde kosten buiten grondexploitaties is bestemd voor bijdragen aan derden die los staan van de grondexploitaties, maar wel samenhangen met gebiedsontwikkeling.

- **Afrekening Prorail:** In 2002 is door het toenmalige Gemeentelijk Grondbedrijf een overeenkomst gesloten met ProRail inzake de overdracht van grond in verband met de spoorverdubbeling van het traject Amsterdam Duivendrecht-Utrecht. Naast de overdracht van grond zijn tevens afspraken gemaakt over te vestigen opstalrechten. Er blijkt dat percelen niet juridisch zijn geleverd, maar wel zijn betaald. Het College van B&W heeft op 12 juli 2016 besloten een bedrag van € 4 miljoen terug te betalen aan ProRail ten laste van het algemeen deel van de Reserve Vereveningsfonds. De afwikkeling van deze overeenkomst vindt momenteel plaats. De betaling zal in 2017 plaatsvinden.
- **Afrekening OV spoorstrook Zuid:** In 2017 zal de afrekening plaatsvinden voor het Uitwerkingsplan Spoorstrook Zuid XL. Deze volgt uit een Raamovereenkomstplan uit het voormalige Stimuleringsfonds. Over de afhandeling van de grondafdracht zijn in 2016 met de corporatie nadere afspraken gemaakt. Dit heeft erin geresulteerd dat naast een verrekening met de corporatie nu ook een deel van de verrekening met het stadsdeel Nieuw West plaatsvindt. In totaal betreft het een bedrag van € 5 miljoen.

4 Erfpacht

De afdeling Erfpacht & is verantwoordelijk voor het erfpachtbeleid, uitgifte van nieuwe erfpachtrechten en het beheer van de meer dan 260.000 bestaande erfpachtrechten.

In het kader van de vernieuwing van het erfpachtstelsel is het de bedoeling dat bestaande erfpachters vanaf de tweede helft van 2017 de mogelijkheid krijgen om over te stappen van een voortdurend erfpachtcontract naar een eeuwigdurend erfpachtcontract. Het is op dit moment onzeker of de overstapregeling door gaat en hoeveel erfpachters daar gebruik van gaan maken. Daarom zijn voorlopig geen additionele opbrengsten geraamd voor overstap, maar zijn ook geen additionele kosten geraamd voor een overstapteam.

Naast de reguliere werkzaamheden worden de volgende activiteiten verwacht in 2017:

- Het verbeteren van de ICT, waaronder het realiseren van een klantvriendelijke tool 'Mijnerfpacht';
- Ontwikkelen en borgen van kennis en kunde van de medewerkers;
- Optimaliseren werkprocessen en daarbij de ketenpartners binnen en buiten de gemeentelijke organisatie betrekken;
- Actieve handhaving van bepalingen in erfpachtcontracten;
- Kwaliteit erfpachtcontracten verbeteren en borgen.

4.1 Exploitatie

De geraamde exploitatie voor 2017 is opgenomen in onderstaande tabel.

Exploitatie	Werkbegroting 2017
Canonopbrengsten	122.986.000
Afkoopsommen	102.361.000
Overige baten	11.328.000
Totaal opbrengsten	**236.676.000**
Rente en aflossingen	81.930.000
Apparaatskosten Erfpachtbedrijf	12.515.000
Overige lasten	4.309.000
Totaal kosten	**98.754.000**
Resultaat voor bestemming reserves	**137.921.000**
Reserves Erfpacht	83.208.000
Bruto resultaat	**54.714.000**
Erfpachtresultaat t.g.v. VEF Chet	8.008.000
Erfpachtresultaat t.g.v. VEF verkoop	11.000.000
Netto resultaat t.g.v. AD	**35.706.000**

Opbrengsten

De aanname bij de raming is dat in 2017 nog vooral met Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 (hierna AB 2000) wordt uitgegeven. Voor 2017 wordt uitgegaan van een

canonpercentage van 2,5%. Dit canonpercentage is enerzijds gebaseerd op het feit dat in 2017 vooral tegen een canonpercentage van 3% uitgegeven zal gaan worden en anderzijds doordat er gevallen zijn waarin de AB 2000 voor 1 oktober 2014 is toegezegd, waardoor een lager percentage van toepassing is.

In de begroting 2017 werd uitgegaan van de verhouding 80% canonbetaling en 20% afkoop. Echter in 2016 was de verhouding tussen canonbetaling en afkoop bij eerste uitgifte 90% versus 10%. Derhalve is voor de Voorjaarsnota de verwachte opbrengst uit afkoopsommen verlaagd (€ 102 miljoen in Voorjaarsnota versus € 150 miljoen in begroting 2017). Omdat het canonpercentage voor 2017 laag blijft, wordt verwacht dat conform 2016 90% van de erfpachters kiezen voor canonbetaling bij eerste uitgifte.

Kosten

Over de canonbetalende grondwaarde ultimo 2016 moet 3,5% aan interne rente betaald worden aan het concern. Dit percentage zal naar verwachting wel gaan veranderen in de loop van 2017 als gevolg van de nieuwe BBV-notitie rente.
Op basis van het aantal verkochte voormalige sociale huurwoningen in de tweede helft van 2016 wordt verwacht dat voor 2017 € 11 miljoen wordt ontvangen van woningcorporaties vanuit de verkoop van sociale woningen. In 2017 is niet zoveel corporatiebezit in de canonherziening waardoor naar verwachting € 8 miljoen wordt afgedragen aan het VEF.
Voor 2017 wordt verwacht dat het Projectteam Vernieuwing erfpachtstelsel (VES) nog € 1,6 miljoen aan kosten zal hebben. Deze bij de Voorjaarsnota 2016 toegekende prioriteit is onderdeel van de overige lasten.

Uitgangspunt bij de ramingen is dat erfpacht niet per 1 januari 2016 vennootschapsbelastingplichtig wordt.

4.2 Gronduitgifte

Naast de exploitatie van het erfpachtbedrijf leiden ook de gronduitgiften in de grondexploitaties in de stad tot financiële stromen. Bij een gronduitgifte in erfpacht wordt de grondwaarde geactiveerd op de balans van de gemeente. Deze grondwaarde wordt vervolgens geboekt als opbrengst in de grondexploitatie. Op basis van inschattingen van Erfpacht, Zuidas en Fondsbeheer wordt de onderstaande uitgifteniveau voor de stad verwacht voor 2017.

Gronduitgifte	Werkbegroting 2017
Wonen	322.000.000
Commercieel	203.000.000
Totaal	**525.000.000**

Gronduitgifte	Werkbegroting 2017
G&O	325.000.000
Zuidas	170.000.000
Stadsdelen	30.000.000
Totaal	**525.000.000**

5 Bodem

De afdeling Bodem zal in 2017 onder andere verder gaan met de structurering van de beschikbare middelen. De uitvoering van de spelregels Bodem in relatie tot de grondexploitaties is in gang gezet en wordt in de praktijk verder vormgegeven.

Voor de beschikbare middelen in de reserve Stedelijke Bodemsanering en Nazorg zal in 2017 een actualisatie en een onderbouwing van de programmering worden uitgewerkt. Voor het aanvragen van eventuele nieuwe bijdragen zal afstemming met het Rijk plaatsvinden.

De begroting van de afdeling Bodem is opgesplitst in een aantal activiteiten:

- Bodemsanering stedelijk en nazorg
- Gronddepots
- Ruimen explosieven

Onderstaande tabel bevat de daadwerkelijke kosten en opbrengsten, waarbij de administratieve verrekeningen buiten beschouwing zijn gelaten. In de volgende paragrafen wordt meer in detail ingegaan op de verschillende onderdelen en worden de gerealiseerde kosten en opbrengsten toegelicht.

	Werkbegroting 2017
Opbrengsten	
Bodemsanering stedelijk en nazorg	12.827.000
Gronddepots	3.000.000
Ruimen explosieven	-
Totaal opbrengsten	**15.827.000**
Kosten	
Bodemsanering stedelijk en nazorg	6.597.000
Gronddepots	4.655.000
Ruimen explosieven	122.000
Totaal kosten	**11.374.000**

5.1 Bodemsanering stedelijk en nazorg

	Werkbegroting 2017
Bodemsanering stedelijk en nazorg	
Opbrengsten	1.762.000
Totaal opbrengsten	**1.762.000**
Werkvoorraad spoedlocaties	750.000
Subsidie Stedelijke Bodemsanering	400.000
Kleine nazorg	200.000
Overige convenant	293.663
Nazorg Volgermeer	350.000
Gasfabriekenprogramma	1.800.000
Kosten Diemerzeedijk	1.364.000
Subtotaal saneringskosten	**5.158.000**
Apparaatskosten	1.440.000
Totaal Kosten	**6.597.000**
Saldo	**(4.836.000)**

De opbrengsten betreffen de te ontvangen rente over de reserve Stedelijke bodemsanering en Nazorg. De kosten bestaan uit:

- Bij de spoedlocaties wordt o.a. de sanering van de Riekerhaven en de Keizersgracht afgerond. Daarnaast wordt er onderzoek gedaan in de omgeving van het Tiemstra terrein en op circa 37 voormalige chemische wasserijen.
- Naast de bodemsanering ten behoeve van de gebiedsontwikkeling in de grondexploitaties is er een budget beschikbaar voor individuele aanvragen spoedlocaties van particulieren en projectontwikkelaars. Hiervoor wordt dit jaar een subsidieregeling opgesteld.
- Bij de gasfabrieken wordt een bijdrage van het Rijk (Decentrale Uitkering Bodemsanering) verrekend voor de gerealiseerde saneringen en de uitwerking van de nazorg. Dit betreft voornamelijk de sanering van de Oostergasfabriek voor € 1,7 miljoen waarvan circa € 1,5 miljoen besteed wordt aan de waterbodemsanering en het restant bestemd wordt voor de stedelijke Ontwikkeling Oostpoort en overige nazorg.
- Bij de Diemerzeedijk wordt gewerkt aan een nieuwe persleiding om te kunnen lozen op het Amsterdam Rijnkanaal en de hiervoor benodigde aanpassing van de systemen.

Verloop reserve Stedelijke bodemsanering en Nazorg

	Werkbegroting 2017
Reserve stedelijk bodemsanering en nazorg	
Stand per eind 2016	**62.264.000**
Bijdrage Rijk (Gemeentefonds)	11.065.000
Bijdrage AD	2.598.000
Teruggave uitname reserve	11.000.000
Totaal dotaties	**24.663.000**
Onttrekking reserve	4.836.000
Totaal onttrekkingen	**4.836.000**
Stand per eind 2017	**82.091.000**

Dotaties

De dotatie aan de reserve Bodemsanering en Nazorg is verhoogd door een hogere bijdrage van het Rijk. De DUB-middelen die Amsterdam van het ministerie krijgt voor de aanpak van de spoedlocaties zijn onderdeel van de totale DUB die via het gemeentefonds wordt uitgekeerd en wordt ondergebracht in de reserve Bodemsanering en Nazorg. Voor de periode 2016-2020 bedraagt het 'gelabelde' spoeddeel circa € 10 miljoen. Dit jaar is er weer gelegenheid om extra budget aan te vragen bij het ministerie van I&M. Er wordt een verzoek ingediend voor circa € 4,5 miljoen.

Bij de voorjaarsnota 2016 was een bedrag van € 44 miljoen tijdelijk 'geleend' uit de reserve onder de voorwaarde dat de komende vier jaar € 11 miljoen per jaar wordt teruggestort. Derhalve zal in 2017 de reserve met € 11 miljoen worden aangevuld.

Er is een voorstel ingediend om de rente over de gehele reserve (€ 62,3 miljoen ultimo 2016) toe te voegen (voorheen werd dit alleen over de reserve Diemerzeedijk ad € 23 miljoen berekend). Het rentevoorstel wordt nog intern afgestemd en is vooralsnog niet meegenomen in de werkbegroting.

Onttrekkingen

Het saldo van kosten en opbrengsten van Bodemsanering stedelijk en nazorg van € 4,8 miljoen is conform de systematiek van de systeemreserve (egalisatie) onttrokken.

5.2 Gronddepots

	Werkbegroting 2017
Gronddepots	
Opbrengsten	3.000.000
Totaal opbrengsten	**3.000.000**
Aanleg asfaltdek	1.495.000
Overige kosten	2.200.000
Apparaatskosten	960.000
Totaal kosten	**4.655.000**
Saldo	**(1.655.000)**
Onttrekkingen aan reserve VEF	1.655.000
Totaal saldo	**-**

Van de verwachte opbrengsten van € 3 miljoen heeft € 0,7 miljoen betrekking op externe omzet en € 2,3 miljoen betrekking op binnengemeentelijke omzet.

Er is een investering voorzien van € 1,5 miljoen voor de aanleg van een vloeistofdichte vloer op het depot TOP/Noodstort (doorschuif van 2016), waardoor de uitgaven incidenteel hoger zijn in 2017. De investering wordt verwacht in het derde kwartaal van 2017.

De uitgaven voor de gronddepots worden geschat op € 2,2 miljoen met een grondoverslag van 150.000 ton naar depot NoorderIJplas, 135.000 ton grond naar depot TOP/Noodstort en de verkoop van 9.000 m3 grond. De overige kosten betreffen de kosten voor de exploitatie van de depots zoals de inhuur van materieel, personeel, terreinhuur en de afvoer tegen tarief van grond naar andere hergebruiklocaties en/of grondreinigers en definitieve stortplaatsen.

De apparaatskosten zijn geactualiseerd op basis van een analyse van de urenregistratie in 2016. Hierdoor is met name een groter aandeel van de apparaatskosten aan de gronddepots toegerekend. Daarnaast is de doorbelasting vanuit de centrale overhead hoger dan vorig jaar.

Het nadelig saldo wordt gedekt vanuit de reserve VEF.

5.3 Ruimen explosieven

	Werkbegroting 2017
Ruimen explosieven	
Kosten	122.000
Totaal saldo t.l.v. AD	**122.000**

De uitgaven voor 2017 worden geschat op € 550.000. Er wordt rekening gehouden met een aanzienlijke declaratie van de kosten voor onderzoek en ruimen van explosieven bij het project Buiksloterham voor ca. € 378.000,-.

Daarnaast zijn onderzoeken en ruiming van explosieven gepland bij diverse projecten zoals Ringvaart Amsterdamse bos en Crisislab. Het Rijk heeft in 2015 en 2016 via de bommenregeling een bijdrage van 70% van de kosten voor haar rekening genomen. Bij het opstellen van de begroting is er vanuit gegaan dat de bijdrage van het Rijk dit jaar gelijk blijft waardoor het saldo AD uitkomt op € 122.000. De bijdrage van het Rijk wordt als onderdeel van de uitkering uit het Gemeentefonds ontvangen.

6 Overige activiteiten

In dit hoofdstuk zijn de overige activiteiten opgenomen die vallen onder G&O. Het gaat dan om:

- Thema's. Hieronder vallen jongeren- en studentenhuisvesting, transformatie, zelfbouw, broedplaatsen, woningbouwregie, vastgoedmarketing, tijdelijke huisvesting statushouders en huisvesting statushouders in bestaand vastgoed.
- Werken in Opdracht
- Beleid

6.1 Thema's

Hieronder het totaaloverzicht voor de thema's. In de paragrafen hierna wordt de verschillende thema's nader toegelicht.

Saldo	Werkbegroting 2017
Thema's	
Jongeren- en studentenhuisvesting	1.436.000
Transformatie	4.103.000
Zelfbouw	1.500.000
Woningbouwregie	500.000
Tijdelijke huisvesting statushouders	7.334.000
Huisvesting statushouders bestaand vastgoed	4.666.000
Broedplaatsen	2.300.000
Totaal kosten	**21.839.000**
Dekking reserve Bouwstimulering	17.400.000
Dekking ISV middelen	1.300.000
Dekking VEF	703.000
Totaal dekking	**19.403.000**
Saldo	**(2.436.000)**

Jongeren- en studentenhuisvesting

Naast de reguliere activiteiten (advies- en kenniscentrum voor bestuur en projecten, aanspreekpunt en relatiebeheer voor Jongeren- en studentenhuisvesting-partijen, kwantitatieve en kwalitatieve monitoring) zal het programmateam zich in 2017 extra inzetten voor:

- Betaalbaarheid in Jongeren- en studentenhuisvesting projecten en kleine woningen, onder andere uitvoering motie 929;
- Aanjagen regionalisering in verband met oplopende tekorten;
- Problematiek rondom huisvesting internationale studenten aanpakken;
- Verbetering screening/selectie beheerders van panden;
- Opstellen uitzonderingscriteria blokhokken in samenwerking met Afdeling Regie en Advies en eventueel prijsvraag micro-appartementen;
- Tender onzelfstandige woningen;
- Locatiebeleid voor 2018-2022 afronden en verspreiden;

- Resultaten behoefteraming jongeren verspreiden en voorbereiden programmadoelstellingen 2018-2022.
- Aanpassen van de subsidievoorwaarden van de subsidieregeling Realisatie jongeren- en studentenhuisvesting.

Voor 2017 heeft het team Jongeren- en studentenhuisvesting de volgende doelstellingen;

- Start bouw van 2.650 woningen voor Jongeren-en studentenhuisvesting;
- Verhogen van de verwachte 45% betaalbaarheid in Jongeren-en studentenhuisvesting projecten en dichter bij doel van 60% brengen;
- Minimaal 10% van de productie voor kwetsbare groepen;
- 10% van de productie voor zelfstandige woningen;
- Een groot project in de regio aanjagen;
- Een groot project gericht op huisvesting internationale studenten (studentenhotel) aanjagen.

	Werkbegroting 2017
Jongeren- en studentenhuisvesting	
Inhuur	181.000
Overige kosten	85.000
Apparaatskosten	170.000
Subtotaal	**436.000**
Stimuleringsbudget	1.000.000
Totaal kosten	**1.436.000**
Onttrekking reserve Bouwstimulering	1.000.000
Saldo AD	**(436.000)**

- **Inhuur:** Voor bemensing van het team wordt één junior en medior adviseur ingehuurd, wat begroot is op € 181.000.
- **Overige kosten:** Dit bestaat uit onderzoeks- en advieskosten en reguliere werkingskosten.
- **Apparaatskosten:** Het programmateam functioneert met één vaste fte, die vanuit de kostenverdeelstaat aan het programma wordt doorbelast voor € 170.000.

Stimuleringsbudget

Het stimuleringsbudget wordt ingezet ten behoeve van het verstrekken van subsidies ter stimulering van betaalbare huisvesting en overige kwalitatieve doelstellingen van het programma. De raming voor 2017 is € 1 miljoen en wordt gedekt uit de reserve Bouwstimulering.

Transformatie

In 2017 worden de volgende activiteiten uitgevoerd:

- De PEP-talk (Programma's en Panden) is een tweewekelijks overleg waarin leegstaand of vrijkomend vastgoed aan gemeentelijke beleidsdoelen en programma's wordt voorgelegd;
- Het Roosoverleg vindt vier keer per jaar met de stadsdelen plaats, om kennis te delen over transformaties tussen de stadsdelen en met de centrale stad;

- De stadsdelen worden tweemaandelijks door het transformatieteam bezocht om te monitoren en te sturen op de transformaties in de stadsdelen. Bij het faciliteren van de stadsdelen wordt ook gestuurd op de kwaliteit van het programma, de architectuur en stedenbouw;
- De pandenmarkt van gemeentelijk vastgoed heeft in het najaar van 2016 voor het eerst plaatsgevonden. Dit is een efficiënte en overzichtelijke manier om vastgoed bij beleidsdoelen en programma's in beeld te krijgen en de besluitvorming vervolgens eenduidig aan het college van B&W te kunnen voorleggen. Afhankelijk van de beschikbare panden wordt deze formule in 2017 herhaald;
- De Subsidie huisvesting statushouders wordt door het transformatieteam opgesteld en uitgevoerd om huisvesting van statushouders in transformatieprojecten te stimuleren;
- De kantorenstrategie wordt begin 2017 herzien, waarin de leegstand en planvoorraad per gebied in de stad inzichtelijk wordt.

Met deze activiteiten wordt invulling gegeven aan het Programma Transformaties dat in 2015 door het College is vastgesteld en aan de motie om statushouders te huisvesten.

De doelen van het Transformatieteam voor 2017 zijn:

- Bestrijden van leegstand met minimaal 60.000 m2 per jaar;
- Transformatie naar minimaal 1.250 woningen per jaar;
- Bevorderen van huisvesting van statushouders via transformaties;
- Bevorderen van studentenhuisvesting en het tegengaan van blokhokken;
- Bijdrage aan gemengde wijken.

	Werkbegroting 2017
Transformatie	
Inhuur	275.000
Onderzoek	125.000
Apparaatskosten	303.000
Subtotaal	**703.000**
Stimuleringsbudget	3.400.000
Totaal kosten	**4.103.000**
Onttrekking VEF	703.000
Onttrekking reserve Bouwstimulering	3.400.000
Totaal	**4.103.000**
Saldo AD	**-**

Het budget van het transformatieteam bestaat uit de inzet van G&O en PMB. Daarnaast worden er bijeenkomst georganiseerd en komt er in 2017 een film met de successen van transformaties in Amsterdam.

Stimuleringsbudget

De stimuleringsbijdrage die wordt gedekt uit de reserve Bouwstimulering wordt in 2017 voor de volgende producten ingezet:

- In 2017 wordt gestart met een subsidieregeling van € 2 miljoen voor particuliere gebouweigenaren om de huisvesting van statushouders te stimuleren.
- Een grote hoeveelheid transformatieprojecten in voorbereiding of uitvoering worden door de stadsdelen en werkgebieden begeleid. Zij worden vanuit de stimuleringsbijdrage voor bijna € 1 miljoen in de proceskosten ondersteund.
- Sommige transformatieprojecten hebben een tekort waardoor de openbare ruimte bijvoorbeeld niet kan worden ingericht. Vanuit de stimuleringsbijdrage is in 2017 € 0,5 miljoen opgenomen in de begroting om transformatieprojecten mogelijk te maken.

Zelfbouw

In samenwerking met de centraal stedelijke projecten, de stadsdelen en Gemeentelijk Vastgoed wordt gezocht naar zelfbouwaanbod dat aansluit op de vraag. Het team Zelfbouw (hierna: TZB) heeft hierin een continuerende, initiërende, stimulerende en coördinerende rol. Sinds 2012 voert het TZB ook overleg met corporaties en ontwikkelaars met grondposities in de stad over zelfbouwaanbod.

In 2017 wordt gestart met de tenders voor de pilotlocaties voor wooncoöperatieven op het Centrumeiland en Archimedesplantsoen, en mogelijk ook het Havenstraatterrein. De pilots zijn onderdeel van de in het actieplan woningbouw opgenomen programma Zelfbouw.

De overige werkzaamheden van het TZB in 2017 zijn:

- Het realiseren, evalueren en monitoren van het kavelaanbod, zorgdragen voor en creëren van draagvlak voor zelfbouw in de stad (d.m.v. organiseren van informatie bijeenkomsten;
- Communicatie (website, nieuwsbrief);
- Het voeren van campagne;
- Organiseren van de Zelfbouwmarkt;
- Bieden van platform voor kennisdelen tussen zelfbouwers etc.);
- Het stroomlijnen van werkprocessen;
- Actualiseren van formats/procedures; en
- Bewaken van uniforme toepassing van beleid en processen.

Bijzondere activiteiten in 2017 zijn het beschrijven van de meerwaarde van zelfbouw voor de stad en de opgave voor de toekomst, het verder uitbouwen van het digitale interactieve portaal, het organiseren van ontmoetingsbijeenkomsten voor belangstellenden die willen bouwen met een bouwgroep, het onderzoeken van de mogelijkheden en regelgeving betreffende het op de markt brengen van kluswoningen door corporaties.

	Werkbegroting 2017
Zelfbouw	
Kosten team	700.000
Apparaatskosten G&O	300.000
Subtotaal	**1.000.000**
Pilots coörperatieven	500.000
Totaal kosten	**1.500.000**
Onttrekking reserve Bouwstimulering	500.000
Saldo AD	**(1.000.000)**

- De raming voor de Kosten team betreffen de uren van de incidentele inzet van vijf teamleden van Team Zelfbouw ad € 400.000 en de materiele kosten ad € 300.000 die bestaan uit onder andere:
    - Zelfbouw campagne
    - Communicatie
    - Zelfbouwmarkt
    - Publicaties
    - Bijeenkomsten
    - Externe adviezen
    - Onvoorzien
- De verwachte apparaatskosten betreft de inzet van drie teamleden van G&O die niet via de geschreven uren worden verrekend, maar rechtstreeks worden doorbelast vanuit de kostenverdeelstaat.

Stimuleringsbudget

Voor pilots coöperatieven is circa € 500.000 begroot. Hieronder valt onder andere de rekenvergoeding van de selectieprocedure á € 50.000 per pilotlocatie en de kosten voor juridische en financieel advies van € 50.000. Deze kosten worden gedekt uit de reserve Bouwstimulering.

Woningbouwregie

	Werkbegroting 2017
Woningbouwregie	
Bijdrage derden beurzen	800.000
Totaal opbrengsten	**800.000**
Vastgoedbeurzen	1.026.000
Uitbestede werkzaamheden	205.000
Overige kosten	69.000
Totaal kosten	**1.300.000**
Onttrekkingen reserve Bouwstimulering	500.000
Saldo AD	**-**

De opbrengsten betreffen de bijdragen van de deelnemers aan drie vastgoedbeurzen, Provada (10 deelnemers), MIPIM Cannes (20 deelnemers) en Expo Real München (30 deelnemers). De ware opbrengsten liggen in het uitbreiden en onderhouden van het (inter-)nationale netwerk van vastgoedinvesteerders en publieke partijen. Dit is lastiger te meten, maar het effect van de vastgoedbeurzen is op korte en lange termijn voor iedereen overtuigend. Het betreft de investeringen van ontwikkelaars en beleggers in alle vastgoedsegmenten in Amsterdam, de MRA en Holland Metropole (Randstad).

De kosten van de drie vastgoedbeurzen worden door alle deelnemers gedeeld. De gemeente neemt het financiële risico voor de drie vastgoedbeurzen. De inspanning (stand, marketing en communicatie, programma, begeleiding) is gericht op de middellange en lange termijn, rekening houdend met economische cycli. De Amsterdamse kosten tot en met 2018 worden gedekt uit de reserve Bouwstimulering, hiervoor is jaarlijks € 500.000 beschikbaar gesteld.

Tijdelijke huisvesting statushouders

In 2017 wordt het asielzoekerscentrum Willinklaan gebouwd en in gebruik genomen. Op de locaties Louwesweg, Kruislaan, Daguerrestraat, Van Lohuizenlaan en een vijfde locatie worden in totaal ca. 1.000 tijdelijke woningen gebouwd en opgeleverd voor statushouders, studenten en jongeren. Op de locatie Elzenhagen Zuid zal de bouw starten van ca. 600 tijdelijke woningen voor deze doelgroepen.

	Werkbegroting 2017
Huisvesting statushouders	
Kosten projectteam	1.500.000
Bijdrage aan projecten	5.834.000
Totaal kosten	**7.334.000**
Onttrekking reserve Bouwstimulering	7.334.000
Saldo AD	**-**

De proceskosten bestaan uit de inzet van ambtelijke capaciteit en de uitvoering van onderzoeken. Naar verwachting wordt dit jaar de bouw gestart van de tijdelijke units op een aantal locaties uit de eerste tranche. Indicatieve inschatting is dat de gemeente dit jaar € 5,8 miljoen aan bijdragen zal verstrekken aan corporaties. De raming specifiek voor dit jaar is echter hoogst onzeker, omdat nog niet is vastgelegd op welk moment de gemeente de bijdrage zal doen en veel van de opleveringen pas in december zijn gepland.

Huisvesting statushouders in bestaand vastgoed

De gemeente Amsterdam heeft een taakstelling van het Rijk gekregen voor het huisvesten van statushouders. In september 2015 heeft de Gemeenteraad motie 842 B" unaniem aangenomen. Deze motie stelt dat op een zo kort mogelijke termijn de transformatie van leegstaande kantoorpanden en gemeentelijk vastgoed bij voorrang ingezet moet worden als instrument voor het huisvesten van statushouders. Dit heeft inmiddels geresulteerd in een diversiteit aan transformatieprojecten ten behoeve van het huisvesten van statushouders.

De gemeente Amsterdam verkoopt panden van gemeentelijk vastgoed aan corporaties om deze te transformeren naar sociale huurwoningen waar statushouders en andere Amsterdammers in gehuisvest kunnen worden. Daarnaast wordt een tweetal panden van het Rijksvastgoedbedrijf onderzocht op de mogelijkheid naar tijdelijke transformatie (10 jaar) voor het huisvesten van statushouders en andere Amsterdammers.

Ook verkoopt de gemeente Amsterdam vastgoed met daarbij de eis daar de eerste 10 jaar 50% statushouders in te huisvesten. En zullen panden verhuurd worden ten behoeve van tijdelijke transformatie.

De verschillende projecten zijn verspreid over de stad en hebben gemeentelijke begeleiding bij de uitvoering nodig.

	Werkbegroting 2017
Huisvesting statushouders bestaand vastgoed	
Gemeentelijk vastgoed 1e tranche	650.000
Gemeentelijk vastgoed (nieuw)	1.000.000
Rijksvastgoed	2.596.000
Subtotaal	**4.246.000**
Proceskosten stadsdelen	125.000
Proceskosten transformatieteam	295.000
Subtotaal	**4.666.000**
Onttrekking reserve Bouwstimulering	4.666.000
Saldo AD	**-**

De raming van de kosten bestaat uit:

- Voor de eerste verkooptranche van gemeentelijk vastgoed aan de corporaties is een bijdrage van € 550.000 van de gemeente geraamd en daarnaast € 100.000 voor het uitplaatsen en inhuizen van het “huis van de wijk”.
- Voor het transformeren van de volgende tranche gemeentelijk vastgoed ten behoeve van statushouders wordt een tekort verwacht op de exploitatie van € 1.000.000.
- Voor de panden van het Rijksvastgoedbedrijf zal de gemeente Amsterdam een reserveringsvergoeding moeten betalen tot aan het moment dat de huurcontracten ingaan.
- Voor het Rijksvastgoed zal dit jaar een contract worden afgesloten met een partij die de panden tijdelijk gaat transformeren en exploiteren. Omdat de businesscase niet rond te rekenen is voor een periode van 10 jaar is er geld nodig om de onrendabele top te financieren.

De kosten worden gedekt uit de reserve Bouwstimulering.

Broedplaatsen

In 2017 wordt gewerkt aan:

- Het mede mogelijk maken met projectbegeleiding, advisering en subsidie van de nieuwe broedplaatsen Contactweg 47 (4.700 m2); Koos Vorrinkweg 3 (700 m2); Haarlemmerstraatweg 79 in Halfweg (9.000 m2); Krux 2 (1.500m2); Geniedijk Haarlemmermeer (830 m2); Albert Camuslaan 38 (600 m²); Bullewijkpad 35 (600 m²); Lizzy Ansinghstraat 86 (500 m²); Marnixstraat 2 (1.250 m²) en Lutkemeerweg 2 (900 m). Dit gaat naar verwachting € 1,3 miljoen aan subsidies kosten en wordt gedekt met ISV-middelen;
- Voorstel formuleren, in overleg met de gebiedsmanagers G&O, om broedplaatsen tot onderdeel van tenders voor nieuwbouwprogramma’s te maken. Dit programma komt terug in stedenbouwkundige plannen die de basis vormen voor bestemmingsplan en erfpachtuitgiftes;
- Een tweemaandelijks broedplaatsontwikkelaars-overleg, waarin BBp presentaties over geschikt vastgoed match met ontwikkelaars van broedplaatsen;
- Versterking van bestaande broedplaatsen. Onder andere op basis van opvraag en analyse jaarlijkse informatie, houden van Stand van zaken gesprekken en expertsessies over ‘governance’, programmering en financiën binnen broedplaatsen;

- Een excursie naar Leeuwarden in mei voor partners uit de broedplaatswereld;
- Uitvoeren van de 3Package Deal: het vinden van passende woon- en werkruimte voor een nieuwe lichting van 15 toptalenten in samenwerking met DMO/AFK. Op 11 oktober 2016 is de nieuwe lichting gepresenteerd;
- Het organiseren en leiden van het proces om in samenwerking met de zes corporaties, Federatie, CAWA, Kunstraad en belangengroepen te komen tot behoud van de 'ijzeren voorraad' ateliers (in het bezit van gemeente en corporaties);
- Het actueel houden van de website en Facebook;
- Verbetering CAWA-ondersteuning middels ICT-aanpassingen en eventuele samenvoeging Bureau Broedplaatsen met Bureau CAWA;
- Draagvlakonderzoek onder verschillende partijen naar oprichting en haalbaarheid van een stichting Broedplaatsen Amsterdam en fonds. Deze organisatie zou kennis en expertise kunnen bundelen in een eenvoudige organisatie die in samenspel met de gemeente aan nieuwe broedplaatsen kan werken en bestaande broedplaatsen kan versterken. Ook kan de stichting naar buiten treden om fondsen, particulieren en bedrijfsleven te interesseren om te investeren in nieuwe broedplaatsen. Zo ontstaat een organisatie die als partner van BBp zelfstandig kan opereren, voor en door de broedplaatspraktijk zelf;
- Evaluatie 24-uurs initiatieven. In 2017 zal in opdracht van de burgemeester een evaluatie plaatsvinden van de huidige aanpak van de 24-uurs vergunningen;
- Organisatie Vuurproeven ter verbetering van brandveiligheid binnen broedplaatsen.

	Werkbegroting 2017
Broedplaatsen	
Inhuur	500.000
Overige kosten	200.000
Subtotaal	**700.000**
Stimulering atelierwoning	300.000
Subsidies	1.300.000
Totaal kosten	**2.300.000**
Dekking ISV middelen	1.300.000
Saldo AD	**(1.000.000)**

De verwachte kosten voor 2017 bestaan uit de kosten van het projectteam en subsidies. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

- **Inhuur**: Voor de begeleiding van vastgoedprojecten, niet-vastgoedprojecten en proces.
- **Overige kosten:** Voor externe diensten/ producten waaronder onderzoeken, adviezen communicatie en een bijdrage aan de CAWA-administratie.
- **Stimulering atelierwoningen:** Uitgaand van een stimuleringsbijdrage van € 10.000 per atelierwoning, is onze ambitie om in 2017 30 atelierwoningen te realiseren. Op voorhand is moeilijk te voorspellen waar en wanneer er zich kansen voordoen om deze ambitie waar te maken.
- **Subsidies:** Daarnaast wordt een uitkering van € 1,3 miljoen aan subsidies verwacht voor het opzetten van nieuwe broedplaatsen. Deze worden gedekt uit ISV-middelen. De € 1,3 miljoen aan subsidies uit ISV-middelen is gebaseerd op de projecten die we in 2017 op stapel hebben staan en de CAWA-metrages die daarin gerealiseerd worden. Het gaat om Contactweg 47

(4.700 m2); Koos Vorrinkweg 3 (700 m2); Haarlemmerstraatweg 79 in Halfweg (9.000 m2); Krux 2 (1.500m2); Geniedijk Haarlemmermeer (830 m2); Albert Camuslaan 38 (600 m²); Bullewijkpad 35 (600 m²); Lizzy Ansinghstraat 86 (500 m²); Marnixstraat 2 (1.250 m²) en Lutkemeerweg 2 (900 m).

Reserve bouwstimulering

Als onderdeel van het coalitieakkoord 2014-2018 is een bedrag van € 60 miljoen beschikbaar gesteld voor bouwstimulering. Deze € 60 miljoen is opgenomen in de reserve bouwstimulering. Op 17 december 2014 is door de raad het actieplan woningbouw 2014-2018 vastgesteld. Hierbij is tevens € 35,6 miljoen van de bouwstimulering bestemd voor concrete bestedingsdoelen. In onderstaande tabel wordt de verwachte onttrekkingen uit de reserve bouwstimulering voor 2017 voor de vastgestelde bestedingsdoelen weergegeven.

	Werkbegroting 2017
Reserve bouwstimulering	
Stand per eind 2016	**50.329.000**
Kwetsbare doelgroepen (RVE Wonen)	1.500.000
Jongeren- en studentenhuisvesting	1.000.000
Transformatie	3.400.000
Zelfbouw	500.000
Woningbouwregie	500.000
Tijdelijke huisvesting statushouders	7.334.000
Huisvesting statushouders bestaand vastgoed	4.666.000
Totaal onttrekkingen	**18.900.000**
Stand per eind 2017	**31.429.000**

6.2 Beleid

Een belangrijk onderdeel van de werkzaamheden in 2017 betreft nog steeds het verder rapporteren over de voortgang van het actieplan woningbouw en het monitoren van de bouwproductie. In maart 2017 wordt de bestuurlijke voortgangsrapportage met de integrale voortgang van het actieplan aan de Raad voorgelegd. Bezien wordt hoe de monitoring en het inzicht daarin kan worden versterkt, een voorstel wordt uitgewerkt. Deze acties dragen bij aan de bestuurlijke doelstellingen om de bouwproductie op peil te houden. Om zicht te houden op de bouwproductie wordt ook in 2017 inzicht gegeven in het tenderprogramma en is er een projectenscrum waarin de voortgang van projecten wordt bewaakt. Daarnaast worden de marktontwikkelingen gevolgd, dit leidt ook in 2017 weer tot nieuwe Vastgoedperspectieven. Om een afweging te kunnen maken over aankopen of vestiging van Voorkeursrechten is een afwegingskader verwervingen opgesteld. Deze is in maart besproken in de Raadscommissie.

Met de huidige woningproductie is de verwachting dat alle indicatoren weer kunnen worden behaald, er is sprake van een divers woningaanbod waarmee diverse doelgroepen worden bediend. Vanwege de druk op de woningmarkt is er echter ook zorg en veel bestuurlijke aandacht voor de betaalbaarheid van woningen. Dit vergt veel advisering over programmatische doelstellingen, projecten, grondprijsadviezen, juridische advisering en advisering over selectie van marktpartijen en integriteit.

Met de corporaties zijn er investeringsoverleggen om de productie van onder andere sociale huurwoningen te bespreken. De Samenwerkingsafspraken worden in 2017 geëvalueerd. Ook het middensegment staat onder druk. Hiervoor wordt in 2017 een actieplan opgesteld, waarmee de ambitie en sturing op de bouw van middeldure huurwoningen wordt verhoogd. Daarnaast wordt ingezet op het opnemen van strakkere voorwaarden voor dit segment in de erfpachtcontracten.

De kantorenmarkt maakt een stevige ontwikkeling door. Er is hard gewerkt aan de transformatie van lege kantoren. Door het aantrekken van de markt neemt de leegstand af. Op dit moment is de leegstand echter nog niet op het gewenste percentage. In de herijking van de kantorenstrategie zal worden bepaald wat de ruimte zal zijn om nieuwe kantoren te bouwen. Naar verwachting kan deze in juni 2017 in de Raad worden besproken.

Tot slot wordt er geadviseerd en input geleverd aan producten van andere RVE's, zoals onder andere het overnachtingenbeleid, detailhandelbeleid en de uitwerking van Ruimte voor de Stad.

	Werkbegroting 2017
Beleid	
Bijdragen	235.000
Overige kosten	123.000
Apparaatskosten G&O	3.938.000
Totaal kosten t.l.v. de algemene middelen	**4.297.000**

- **Bijdragen:** betreft grotendeels de bijdrage aan ARCAM.
- **Overige kosten:** Voor 2017 is een opdracht geven voor het ontwikkelen van een grondprijstool en advies over verbeteringen in het basisbestand o.a. ten behoeve van de VES-analyse. Het restant zal naar verwachting in de loop van 2017 besteed worden aan een vervolg opdracht.
- **Kostenverdeelstaat:** betreft grotendeels loonkosten, inhuur en doorbelasting overheadkosten.

6.3 Werken in Opdracht

Het onderdeel Werken in Opdracht (WIO) bestaat uit de afdelingen Projectleiding, Planeconomie en Team Uitgifte van de afdeling Erfpacht & Uitgifte. Vanuit deze afdelingen wordt capaciteit en expertise ingezet voor projecten in de gebiedsontwikkeling ten behoeve van de (woning)bouwproductie en transformaties in de stad. Het betreft projecten bij o.a. Bestuurscommissies, Zuidas, Ruimte en Duurzaamheid, Vastgoed, Onderwijs Jeugd en Zorg, Sport & Bos, Metro & Tram en voor projecten van Grond & Ontwikkeling zelf (Team GO). Ook aan de regio wordt expertise geleverd, zoals aan de gemeente Haarlem.

	Werkbegroting 2017
Werken in opdracht	
Planeconomie	4.464.000
Projectleiding grondzaken	6.336.000
Erfpachtuitgevers	3.600.000
Totaal opbrengsten	**14.400.000**
Kosten	14.400.000
Resultaat	**-**

In 2017 wordt een stijging verwacht van de inzet vanuit Projectleiding, Planeconomie en Team Uitgifte ten opzichte van 2016. Dit is in lijn met de verwachte trend die ook naar voren komt in het ERF. De verwachte omzet voor 2017 is gebaseerd op een raming van de gevraagde capaciteitsinzet door onze opdrachtgevers en de formatie vanuit de WIO-afdelingen.

Onderbouwing omzetprognose
Voor de omzetprognose is het totaal geoffreerde uren aan onze opdrachtgevers naar beneden bijgesteld met gemiddeld 10%. Ervaring leert dat de realisatie lager ligt dan de gevraagde inzet in de offertes. Dit heeft meerdere redenen, bijvoorbeeld vertraging in de projecten. De onderbouwing van de omzetprognose is in onderstaande tabel opgenomen.

	Uren Projectleiding	Uren Planeconomie	Uren Uitgifte	Totaal
Stadsdelen	10.275	11.615	11.565	33.455
Teams GO	40.870	29.595	19.370	89.835
Overig gemeente	6.060	3.430	6.565	16.055
Extern	395	-	-	395
Totaal uren (o.b.v. offertes	**57.600**	**44.640**	**37.500**	**139.740**
Gemiddeld tarief	*110*	*100*	*96*	

Sturing
Vanuit de WIO-afdelingen wordt vooral op omzet gestuurd. De afdeling heeft geen invloed op een deel van de overheadkosten die ca. 38% van de totale kosten vertegenwoordigt. In 2017 is er een nieuw team (team Markt & Capaciteit) geformuleerd welke zich bezig houdt met de ondersteuning van de WIO-afdelingen. Dit team houdt zich onder andere bezig met Planning & Control, P&O en Functioneel Beheer TimeTell.

Interne projecten
De WIO-afdelingen hebben invloed op de omzet door te sturen op declarabele uren. In dit kader vinden er naar aanleiding van de interne projecten een inventarisatie plaats om voor een aantal van deze projecten dekking vanuit het Vereveningsfonds te regelen, zodat een reëler (completer) beeld kan worden gegeven van de omzet. In bovenstaande omzetraming is hier nog geen rekening mee gehouden.

Ten aanzien van de omzetraming voor Team Uitgifte is nog geen rekening gehouden met de effecten van de nieuwe werkwijze. Een eventuele correctie op de prognose zal bij de eerste kwartaalrapportage meegenomen worden.

Kosten
De kosten van de WIO-afdeling bestaan vooral uit loonkosten, inhuur en overhead. De totale kosten zijn begroot op € 14,4 miljoen. Uitgangspunt is dat het saldo van WIO wordt verrekend met het VEF, omdat nagenoeg alle omzet wordt gerealiseerd uit projecten die samenhangen met het VEF. Het saldo voor de algemene middelen zal daarom ook in de realisatie uitkomen op nul.

7 Apparaatskosten

De apparaatskosten van G&O worden op één plek in de werkbegroting verantwoord. Deze kosten worden vervolgens via de interne kostenverdeelstaat verdeeld over de verschillende begrotingsactiviteiten van G&O. Omdat alle kosten worden toegerekend aan activiteiten, resteert er voor dit onderdeel een saldo van nul voor de algemene middelen. De vanuit de kostenverdeelstaat toegerekende apparaatskosten zijn bij de verschillende onderdelen in de voorgaande hoofdstukken reeds verantwoord.

Op hoofdlijnen bestaan de apparaatskosten uit de volgende posten:

Kosten	Werkbegroting 2017
Salaris (incl. toeslagen)	25.549.000
Inhuur	4.253.000
Bedrijfsvoering	9.125.000
Overige materiele kosten	2.335.000
Totaal	**41.262.000**

Ten opzichte van 2016 zijn de apparaatskosten verhoogd. Dit komt doordat in 2017 wordt uitgegaan van uitbreiding personele capaciteit met 28,3 FTE en ophoging van € 1 miljoen van het budget voor de externe inhuur. Deze uitbreiding is volledig gedekt en heeft geen effect op het saldo voor de algemene middelen. De ophoging van het budget externe inhuur is doorgevoerd om de begroting van de externe inhuur in lijn te brengen met de verwachte realisatie. Vorig jaar werd de inhuur vanuit de projecten in de administratie niet herkenbaar begroot, waardoor er in de jaarrekening een administratieve afwijking ontstond. Op verzoek van het GMT is dit nu wel herkenbaar begroot.

Systematiek kostentoerekening apparaatskosten

Het bedrag van € 41,3 miljoen aan apparaatskosten moet uiteindelijk landen in de verschillende begrotingsactiviteiten van G&O. Om dit te doen is een interne kostenverdeelstaat nodig. De toerekening van de kostenverdeelstaat wordt hierna in een aantal stappen toegelicht.

Stap 1: het bepalen van de overhead

Volgens de nieuwe BBV-richtlijnen moet een deel van de apparaatskosten als overhead worden aangemerkt. Het gaat dan om de volgende apparaatskosten:

	Werkbegroting 2017
Grond en Ontwikkeling management	1.489.000
Managementondersteuning en bestuurszaken	2.381.000
Bedrijfsvoering	9.125.000
Overige materiele kosten (inhuur + overige kosten)	2.623.000
Totaal	**15.617.000**

- Grond en Ontwikkeling management: Dit betreft de personele overhead. Hieronder vallen alle leidinggevende binnen Grond en Ontwikkeling.
- Managementondersteuning en bestuurszaken; Dit betreft de kosten van de afdeling managementondersteuning en bestuurszaken.
- Bedrijfsvoering: Dit zijn de zijn toegerekende centrale overhead kosten van het cluster Bedrijfsvoering.
- Overige materiële kosten: Dit zijn naast de overige materiële kosten ook de doorbelaste kosten van softwarepakketten die G&O breed worden gebruikt.

Stap 2: het bepalen van de kosten per afdeling en het toedelen van de overhead

Onderstaand de tabel met daarin de kosten per afdeling, exclusief de hierboven beschreven overhead. De overhead wordt na rato van de formatie (FTE's) evenredig toegerekend aan de in de tabel genoemde afdelingen.

Kosten	Salaris	Inhuur	Overhead	Totaal	Procentuele toerekening
Financiën en Fondsbeheer	1.334.000	1.229.000	725.000	3.288.000	4,64%
Bodem	1.678.000	141.000	1.381.000	3.199.000	8,84%
Erfpacht en Uitgifte	6.293.000	701.000	4.925.000	11.918.000	32,10%
Gronduitgifte	1.738.000	296.000	1.508.000	3.542.000	9,09%
Planeconomie	2.576.000	314.000	1.884.000	4.774.000	12,06%
Projectleiding	3.884.000	472.000	2.249.000	6.605.000	14,40%
Regie en Advies	3.605.000	262.000	2.100.000	5.967.000	13,44%
Gebiedsontwikkeling en Transformatie	907.000	7.000	567.000	1.482.000	3,63%
Foodcenter	206.000	4.000	277.000	486.000	1,78%
Totaal	**22.220.000**	**3.424.000**	**15.617.000**	**41.262.000**	**100,00%**

Stap 3: het verdelen van de afdelingskosten over de begrotingsactiviteiten van G&O

De verdeelsleutel is opgenomen in onderstaande tabel. In de kolommen zijn de verschillende begrotingsactiviteiten van G&O opgenomen met daaronder de percentuele toedeling van afdelingen over deze activiteiten. De toedeling vindt plaats door middel van een verdeelsleutel op basis van inschattingen en Timetell (uren) waaruit volgt hoeveel werk de afdelingen verrichten voor welke activiteiten.

Kosten	Fondsbeheer	Bodemsanering grondexploitaties	Bodemsanering stedelijk	Gronddepots	Gebieds-ontwikkeling	Vastgoed-advisering	Aanjagen woningbou	Beleid	Erfpacht	WIO
Financiën en Fondsbeheer	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bodem	-	25%	45%	30%	-	-	-	-	-	-
Erfpacht en Uitgifte	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	-
Gronduitgifte	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%
Planeconomie	11%	-	-	-	-	-	-	-	-	89%
Projectleiding	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%
Regie en Advies	-	-	-	-	-	19%	5%	66%	10%	-
Gebiedsontwikkeling en Transformatie	-	-	-	-	68%	-	32%	-	-	-
Foodcenter	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal	**4.296.000**	**800.000**	**1.440.000**	**960.000**	**1.008.000**	**1.134.000**	**773.000**	**3.938.000**	**12.515.000**	**14.400.000**

In de onderste rij zijn de uiteindelijke kosten opgenomen die als apparaatskosten G&O bij de verschillende onderdelen in deze werkbegroting zijn opgenomen.

Bijlagen

Bijlage 1: Overzicht budgethouders

	Onderdeel	Budgethouder	P&C adviseur
3.1	Gebiedsontwikkeling	Annius Hoornstra	Gilbert Kemper/Jon Jansen
3.2	Vereveningsfonds	Jan Olthof	Gilbert Kemper/Jon Jansen
4.1	Erfpachtbedrijf/VES	Constan van Ginneken	Gilbert Kemper/Jon Jansen
5.1	Stedelijke bodemsanering en nazorg	Maikel de Gram	Sven Gerth
5.2	Gronddepots	Maikel de Gram	Sven Gerth
5.3	Explosieven	Maikel de Gram	Sven Gerth
6.1	Jongeren- en studentenhuisvesting	Anneleen Lagae	Jon Jansen/Hafid Messeria
6.1	Transformatie	Pieter Habets	Jon Jansen
6.1	Zelfbouw	Angelique Bor	Jon Jansen/Hafid Messeria
6.1	Woningbouwregie	Bob van der Zande	Jon Jansen
6.1	Tijdelijke huisvesting statushouders	Michiel Thunnissen	Jon Jansen
6.1	Huisvesting statushouders bestaand vastgoed	Bonnie van Oosterwijk	Jon Jansen
6.1	Broedplaatsen	Jaap Schoufour	Jon Jansen
6.1	Vastgoedmarketing	Lex Brans	Jon Jansen
6.2	Beleid	Jan Olthof	Jon Jansen/Hafid Messeria
7	Afdeling Bodem	Maikel de Gram	Sven Gerth/Menno van de Barselaar
7	Afdeling Erfpacht en Uitgifte	Constan van Ginneken	Gilbert Kemper/Menno van de Barselaar
7	Afdeling Fondsen en Financiën	Jan Olthof	Gilbert Kemper/Menno van de Barselaar
7	Afdeling Food Center	Maikel de Gram	Jon Jansen/Menno van de Barselaar
7	Afdeling Gebiedsontwikkeling en Transformatie	Annius Hoornstra	Gilbert Kemper/Menno van de Barselaar
7	Afdeling Managementondersteuning en Bestuurszaken	Diana Bos	Jon Jansen/Menno van de Barselaar
7	Afdeling Planeconomie	Willem Kap	Jon Jansen/Menno van de Barselaar
7	Afdeling Projectleiding	Sonja van Heuvelen	Jon Jansen/Menno van de Barselaar
7	Afdeling Regie en Advies	Martine Bos	Jon Jansen/Menno van de Barselaar

De nummers in de eerste kolom komen overeen met de paragraaf of hoofdstuk in deze werkbegroting.

Bijlage 2: Overzicht administratie

Nummer	Activiteit	Baten	Lasten	Totaal
	Rentebaten	-	*(14.947.000)*	-
	Kosten fondsbeheer	-	*20.553.000*	-
	Dotatie aan voorziening tekorten grondexploitaties	-	*228.414.000*	-
	Dotatie aan reserve VEF	-	*6.533.000*	-
	Onttrekking uit reserve VEF	*267.953.000*	-	-
	Onttrekking uit voorziening derden	*9.000.000*	-	-
4920	**Fondsbeheer**	**276.953.000**	**240.553.000**	**36.400.000**
	Apparaatskosten bodemcoordinatie	-	800.000	-
	Onttrekking uit reserve VEF	**800.000**	-	-
4930	**Bodemcoördinatie**	**800.000**	**800.000**	**-**
	Rentebaten	-	*(1.762.000)*	-
	Kosten Bodemsanering stedelijk en nazorg	-	*6.597.000*	-
	Dotatie aan reserve bodemsanering stedelijk en nazorg	-	*24.663.000*	-
	Onttrekking uit reserve bodemsanering stedelijk en nazorg	*4.836.000*	-	-
4950	**Bodemsanering stedelijk**	**4.836.000**	**29.498.000**	**(24.663.000)**
	Opbrengsten (binnengemeentelijk)	-	*(2.280.000)*	-
	Opbrengsten (extern)	*720.000*	-	-
	Kosten gronddepots	-	*4.655.000*	-
	Dotatie aan reserve VEF	-	*(32.000)*	-
	Onttrekking uit reserve VEF	*1.623.000*	-	-
4960	**Gronddepots**	**2.343.000**	**2.343.000**	**-**
	Kosten Ruimen explosieven WOII	-	*122.000*	-
4990	**Ruimen explosieven**	**-**	**122.000**	**(122.000)**
	Opbrengsten	*323.700.000*	-	-
	Rentebaten	-	*(1.622.000)*	-
	Winstneming	*110.000.000*	*110.000.000*	-
	Uitvoeringskosten	-	*182.500.000*	-
	Dotatie aan reserve VEF	-	*110.000.000*	-
	Onttrekking uit reserve Marineterrein	*1.600.000*	-	-
	Onttrekking uit reserve POR Zuidelijke IJ-oever	*7.100.000*	-	-
	Activeren onderhanden werk	*(41.522.000)*	-	-
5040	**Gebiedsontwikkeling**	**400.878.000**	**400.878.000**	**-**
	Proceskosten	-	*56.000.000*	-
	Kostenverdeelstaat	-	*1.008.000*	-
	Activeren onderhanden werk	*57.008.000*	-	-
5100	**Proceskosten gebiedsontwikkeling**	**57.008.000**	**57.008.000**	**-**

	Kosten vastgoedadvisering	-	*1.134.000*	-
	Onttrekking uit reserve VEF	*1.134.000*	-	-
5210	**Vastgoedadvisering**	**1.134.000**	**1.134.000**	**-**
	Kosten broedplaatsen	-	*1.000.000*	-
5240	**Broedplaatsen**	**-**	**1.000.000**	**(1.000.000)**
	Woningbouwregie	*800.000*	*1.300.000*	-
	Zelfbouw	-	*1.500.000*	-
	Jongeren- en studentenhuisvesting	-	*1.436.000*	-
	Huisvesting statushouders	-	*12.000.000*	-
	Transformatie	-	*4.103.000*	-
	Onttrekking uit reserve VEF	*703.000*	-	-
	Onttrekking uit reserve Bouwstimulering	*17.400.000*	-	-
5270	**Aanjagen woningbouw**	**18.903.000**	**20.338.000**	**(1.436.000)**
	Kosten beleid	-	*4.297.000*	-
5280	**Beleid**	**-**	**4.296.000**	**(4.296.000)**
	Onttrekking uit reserve Bouwstimulering	*1.500.000*	-	-
6692	**Dotatie reserve bouwstimulering**	**1.500.000**	**-**	**1.500.000**
	Afkoopsommen	*102.361.000*	-	-
	Canonopbrengsten	*122.986.000*	-	-
	Baten Erfpacht	*660.000*	-	-
	Overige baten	-	*(10.669.000)*	-
	VES (prioriteit)	-	*1.600.000*	-
	Rente	-	*81.930.000*	-
	Overige kosten erfpacht	-	*15.224.000*	-
	Overdracht haven	-	*(304.824.000)*	-
	Dotatie aan reserve Erfpacht	-	*388.032.000*	-
	Dotatie aan reserve VEF	-	*19.008.000*	-
7690	**Erfpacht**	**226.007.000**	**190.301.000**	**35.706.000**
	Kosten overhead	-	*3.869.000*	-
	Dekking overhead middels KVS	-	*(3.869.000)*	-
9699	**Overhead**	**-**	**-**	**-**
	Kosten apparaatskosten	-	*37.392.000*	-
	Opbrengst WIO	-	*(14.400.000)*	-
	Dekking KVS	-	*(22.992.000)*	-
9996	**Apparaatskosten (excl. overhead)**	**-**	**-**	**-**

Vereveningsfonds	Onttrekkingen	Dotaties
Fondsbeheer (dotatie)	-	6.533.000
Fondsbeheer (onttrekking)	267.953.000	-
Bodemcoordinatie	800.000	-
Gronddepots	-	(32.000)
Gronddepots	1.623.000	-
Gebiedsontwikkeling	-	110.000.000
Vastgoedadvisering	1.134.000	-
Aanjagen woningbouw	703.000	-
Erfpacht	-	19.008.000
Totaal	**272.213.000**	**135.509.000**

Reserve bouwstimulering	Onttrekkingen	Dotaties
Aanjagen woningbouw	17.400.000	-
Reserve bouwstimulering	1.500.000	-
Totaal	**18.900.000**	**-**

Gemeente Amsterdam

RVE Grond en Ontwikkeling

Financieel Jaarverslag 2017

Grond & Ontwikkeling



Datum: 2 maart 2018

Inhoudsopgave

1 Algemeen 3

1.1 Inleiding 3

1.2 Doelstellingen gemeentelijke Begroting 2017 3

2 Financiën 4

2.1 Financiële hoofdlijnen 4

2.2 Bijdrage aan het rekeningresultaat van de gemeente 4

3 Gebiedsontwikkeling 6

3.1 Gebiedsontwikkelingsprojecten G&O 6

3.2 Vereveningsfonds 16

4 Erfpacht 23

4.1 Exploitatie 23

4.2 Gronduitgifte 25

5 Bodem 27

5.1 Bodemsanering stedelijk en nazorg 27

5.2 Gronddepots 32

5.3 Ruimen explosieven 34

6 Overige activiteiten 35

6.1 Thema's 35

6.2 Beleid 45

6.3 Werken in Opdracht 47

6.4 Exploitatie Foodcenter 48

6.5 Javabrug 50

7 Apparaatskosten 51

8 Balans 54

8.1 Activa 54

8.2 Passiva 62

1 Algemeen

1.1 Inleiding

Het financiële jaarverslag 2017 van de RVE Grond en Ontwikkeling (G&O) van de gemeente Amsterdam bevat de financiële verantwoording over de jaarschijf 2017. De rapportage volgt de structuur van de werkbegroting 2017. Voor de verschillende onderdelen van G&O wordt de financiële realisatie in 2017 afgezet tegen de interne werkbegroting 2017 van G&O en de begroting 2017, zoals die bij de Najaarsnota 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld. In het laatste hoofdstuk wordt ingegaan op de balans van Grond en Ontwikkeling en worden de balansmutaties in 2017 toegelicht.

Het jaarverslag is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1: Inleiding en doelstellingen G&O vanuit de gemeentebegroting
- Hoofdstuk 2: Financiële totaaloverzichten
- Hoofdstuk 3: Gebiedsontwikkeling
- Hoofdstuk 4: Erfpacht
- Hoofdstuk 5: Bodem
- Hoofdstuk 6: Overige activiteiten G&O
- Hoofdstuk 7: Apparaatskosten
- Hoofdstuk 8: Toelichting op de balans van G&O

De overzichten in deze rapportage zijn gebaseerd op de gegevens uit de administratie in AFS en vervolgens omgezet naar herkenbare onderdelen.

1.2 Doelstellingen gemeentelijke Begroting 2017

Indicatoren	Begroting 2017	Realisatie	Afwijking
Woningen (nieuw)	5.000	7.264	2.264
Bouw sociale woningen	1.200	1.308	108
Studentenwoningen	2.000	502	(1.498)
Jongerenwoningen	625	1.063	438
Middeldure huurwoningen	900	1.170	270
Getransformeerde kantoorruimte (m2 bvo)	>60.000	200.000	140.000
Woningen door transformatie	>1.250	1.856	606

In bovenstaande tabel zijn de prestatie-indicatoren opgenomen, die in de Begroting 2017 zijn vastgesteld in het programmaonderdeel 9.4 Grond en Ontwikkeling. De ambitie van het College om een bouwproductie van minimaal 5.000 woningen te realiseren is in 2017 wederom gehaald met 7.264 woningen. Ook de doelstellingen voor de meeste andere indicatoren zijn in 2017 behaald. Alleen voor de studentenwoningen is de doelstelling niet behaald. Doordat een aantal projecten met een totaal van circa 1.700 eenheden doorschuift naar begin 2018, is de jaarlijkse doelstelling van 2.625 jongeren- en studentenwoningen niet gehaald. Er wordt verwacht dat de doelstelling van 10.500 eenheden voor de periode 2014 – 2018 wel wordt behaald.

2 Financiën

In dit hoofdstuk worden de totaaloverzichten van de opbrengsten en kosten in de exploitatie van G&O weergegeven. De administratieve verrekeningen tussen afdelingen en met de balans zijn in deze tabellen buiten beschouwing gelaten om een beter beeld te krijgen van de daadwerkelijke gerealiseerde kosten en opbrengsten.

2.1 Financiële hoofdlijnen

Opbrengsten	Werkbegroting 2017	Begroting 2017	Realisatie 2017	Afwijking tov Begroting
Gebiedsontwikkeling	325.322.000	256.287.000	267.801.000	11.514.000
Vereveningsfonds	14.947.000	12.267.000	12.408.000	141.000
Erfpacht	236.676.000	205.349.000	229.510.000	24.161.000
Bodem	4.762.000	5.179.000	6.197.000	1.018.000
Werken in opdracht	14.400.000	14.400.000	15.522.000	(542.000)
Thema's	800.000	800.000	740.000	(60.000)
Beleid	-	-	-	-

Kosten	Werkbegroting 2017	Begroting 2017	Realisatie 2017	Afwijking tov Begroting
Gebiedsontwikkeling	239.508.000	218.141.000	181.210.000	(36.932.000)
Vereveningsfonds	22.486.000	24.531.000	14.192.000	(10.339.000)
Erfpacht	98.754.000	88.176.000	87.864.000	(312.000)
Bodem	11.369.000	10.510.000	9.001.000	(1.509.000)
Werken in opdracht	14.921.000	14.400.000	16.064.000	1.664.000
Thema's	21.839.000	18.752.000	8.416.000	(10.333.000)
Beleid	4.297.000	4.297.000	4.182.000	(115.000)

In de overzichten komen bepaalde opbrengsten en kosten bij meerdere onderdelen voor. Bij de gebiedsontwikkeling zijn grondopbrengsten opgenomen die in geval van afkoop bij het onderdeel erfpacht ook als afkoopsommen zijn opgenomen. Daarnaast zijn de proceskosten opgenomen bij gebiedsontwikkeling en voor wat betreft de inzet van G&O ook als opbrengst terug te zien bij Werken in Opdracht. Daarom kunnen de bedragen in de tabel niet zomaar bij elkaar opgeteld worden. Voor de financiële beheersing is het evenwel belangrijk om deze stromen wel inzichtelijk te maken. Bepaalde administratieve verrekeningen tussen afdelingen en met de balans zijn in deze tabellen buiten beschouwing gelaten om een beter beeld te krijgen van de daadwerkelijke verwachte kosten en opbrengsten. De volgende hoofdstukken bevatten de detailoverzichten van de verschillende onderdelen met een toelichting op de cijfers.

2.2 Bijdrage aan het rekeningresultaat van de gemeente

In de onderstaande tabel wordt het saldo van de begrotingsactiviteiten van G&O weergegeven die een relatie hebben met de algemene middelen. De overige activiteiten van G&O worden verrekend met reserves, voorzieningen of de balans en hebben daardoor geen invloed op het jaarrekeningresultaat van de gemeente Amsterdam.

Saldo algemene middelen	Werkbegroting 2017	Begroting 2017	Realisatie 2017	Afwijking tov Begroting
Erfpachtresultaat	35.706.000	35.605.000	34.612.000	(993.000)
Beleid	(4.297.000)	(4.297.000)	(4.182.000)	115.000
Broedplaatsen	(1.000.000)	(1.000.000)	(1.000.000)	-
Zelfbouw	(1.000.000)	(1.000.000)	(769.000)	231.000
Jongeren- en studentenhuisvesting	(436.000)	(436.000)	(356.000)	79.000
Vastgoedmarketing	-	-	(72.000)	(72.000)
MRA Bouwen en Wonen	392.000	-	-	-
Ruimen explosieven	(122.000)	(830.000)	(1.233.000)	(403.000)
Saldo activiteiten RVE G&O	**29.244.000**	**28.043.000**	**27.000.000**	**(1.044.000)**
Rijksmiddelen Bodemsanering	(11.065.000)	(11.059.000)	(19.759.000)	(8.700.000)
Gemeentelijke bijdrage Bodemsanering	(2.598.000)	(2.598.000)	(2.598.000)	-
Terugstorten uitname reserve Bodem	(11.000.000)	(11.000.000)	(11.000.000)	-
Uitname Vereveningsfonds	36.400.000	44.800.000	44.800.000	-
Dotatie bouwstimulering	-	(3.000.000)	(3.000.000)	-
Prioriteit voorbereidingskosten Javabrug	-	(3.210.000)	(260.000)	2.950.000
Onttrekking reserve Bouwstimulering tbv RVE Wonen	1.500.000	1.500.000	1.289.000	(211.000)
Saldo RVE G&O incl. verrekeningen	**42.482.000**	**43.476.000**	**36.471.000**	**(7.005.000)**

De belangrijkste post in de tabel is het positieve erfpachtresultaat dat wordt afgedragen aan de algemene middelen. Daarna volgen de activiteiten die (deels) worden gedekt vanuit de algemene middelen. Het tweede deel van de tabel bevat de administratieve verrekeningen die van invloed zijn op het administratieve saldo van G&O.

In 2017 heeft G&O als geheel een positief administratief saldo van circa € 37 miljoen gerealiseerd ten opzichte van de algemene middelen. De belangrijkste afwijkingen ten opzichte van de begroting zijn:

- *Erfpacht:* Voor 2017 is het erfpachtresultaat met € 34,7 miljoen iets lager dan de raming bij de najaarsnota van € 35,6 miljoen. Een gedetailleerde toelichting op de realisatiecijfers en de afwijking is te vinden in hoofdstuk 4.
- *Explosieven:* In de haven en de projecten in Noord heeft in 2017 veel onderzoek en detectiewerk plaatsgevonden, daarom zijn de kosten hoger dan begroot. Alle kosten in 2017 worden meegenomen in de Rijksdeclaratie, waarbij naar verwachting 70% door het Rijk wordt vergoed in 2018.
- *Aanvullende Rijksmiddelen Bodem:* Vanuit het Rijk is via een uitkering in het gemeentefonds een additionele bijdrage van € 8,7 miljoen ontvangen voor de nazorg van de bodemsanering Volgermeerpolder. Dit bedrag is ontvangen bij de algemene dekkingsmiddelen en in de reserve bodemsanering gestort. Dit leidt in de administratie van G&O tot een negatieve afwijking van € 8,7 miljoen, maar bij de algemene dekkingsmiddelen tot een positieve afwijking van € 8,7 miljoen. Gemeentebreed is er daardoor geen effect op het jaarrekeningresultaat.
- *Javabrug:* Bij de Najaarsnota is € 3,2 miljoen van het budget voor de Javabrug overgeheveld van Ruimte en Duurzaamheid naar G&O. Het projectteam bij G&O is pas op 1 oktober van start gegaan. Daarom is slechts € 0,3 miljoen uitgegeven in 2017. Het restant budget van bijna € 3,0 miljoen valt voorlopig vrij in het jaarrekeningresultaat. Bij de jaarrekening wordt voorgesteld om het restant budget over te hevelen naar 2018.

3 Gebiedsontwikkeling

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de kosten en opbrengsten voor de gebiedsontwikkelingsplannen waarvoor G&O ambtelijk opdrachtgever is en die in de administratie van G&O zijn opgenomen. De gebiedsontwikkeling in Zuidas valt onder de verantwoordelijkheid van RVE Zuidas en wordt in dit jaarverslag buiten beschouwing gelaten. Dit geldt ook voor de plannen waarvoor het stadsdeel ambtelijk opdrachtgever is en waar ook de (financiële) administratie door het stadsdeel wordt gevoerd. Deze stadsdeelplannen zijn geen onderdeel van de administratie van G&O en daarom niet opgenomen in het jaarverslag van G&O. Verrekeningen tussen stadsdeelplannen en het Vereveningsfonds worden wel opgenomen (zie paragraaf 3.2), omdat deze wel in de administratie van G&O zichtbaar zijn.

3.1 Gebiedsontwikkelingsprojecten G&O

In 2017 zijn de volgende resultaten behaald in de gebiedsontwikkelingsplannen van G&O:

- In Sloterdijk I is het projectteam gestart met het opstellen van een investeringsbesluit voor Sloterdijk 1 Zuid.

  Op 20 december 2017 heeft de gemeenteraad het ontwerp bestemmingsplan verbrede reikwijdte Sloterdijk 1 Mediacollege, met de daarbij behorende stukken (het besluit hogere waarden Wet geluidhinder bestemmingsplan verbrede reikwijdte Sloterdijk I Mediacollege en de concept m.e.r. Haven-Stad) vastgesteld.

- In Sloterdijk Centrum is de optieovereenkomst voor de N-kavel, blok 1 en 3 (Heijmans) getekend, evenals voor CPO-groep N-kavel, blok 4 (Lab4You).Wethouder Van der Burg heeft de Tuinen van Bret geopend. Tevens is een tijdelijke islamitische school geopend op de H-kavel. Tender O-kavel, blok 5 en 10 is gestart. Voor blok 6, 8 en 9A zijn de tenderstukken opgesteld. . De ondertekening van de optieovereenkomst ontwikkeling O-kavel blok 9b (Eigen Haard) heeft plaatsgevonden.

  De winnaar voor de prijsvraag kunstwerk onderdoorgang A10 en de winnaar voor Europan Piarcoplein zijn geselecteerd.

- Elzenhagen Zuid: Het Investeringsbesluit is op 29 november 2017 door de gemeenteraad vastgesteld. Met de vaststelling vormen het stedenbouwkundig plan en het financieel kader de uitgangspunten voor de ontwikkeling van dit gebied. Het gebied transformeert van een groen gebied met sportvelden naar een stedelijk gebied met 1.800 woningen, middelbare school, basisschool, sporthal, moskee en een Dijkpark met een openbaar toegankelijke atletiekbaan.

  Vooruitlopend op de vaststelling van het Investeringsbesluit is er in 2017 al gestart met de voorbereidingen voor het bouwrijp maken van de eerste fase inclusief de kavel aan de zuidkant van het plangebied, waar tijdelijk huisvesting voor studenten en statushouders, Startblok Elzenhagen, wordt gerealiseerd.

  Eveneens vooruitlopend op de vaststelling van het Investeringsbesluit is er gestart met het nieuwe

bestemmingsplan. Het artikel 3.1.1. overleg is gevoerd en het voorontwerp is gereed gemaakt voor advisering door het stadsdeel.

- Hamerkwartier: De concept projectnota is na een zeer succesvolle participatietraject afgerond. Er zijn ruim 80 inspraakreacties binnen van bewoners, grondeigenaren en projectontwikkelaars. Veel positieve reacties zijn ontvangen; er zijn zorgen om bereikbaarheid en verkeersdrukte, betaalbaar wonen en behoud van functies en gebouwen. Het projectteam gaat daar de komende fase van de investeringsnota verder mee aan de slag. De inspraakreacties worden verwerkt en er volgt een nota van beantwoording.
  Er zijn gesprekken gevoerd met Prysmian/Hines/Provast over de ontwikkelpotentie van de Draka kavel en de onderwerpen voor de op te stellen anterieure overeenkomst. Er is licht aan het eind van de tunnel en hoop op een vergelijk.

- Buikslotermeerplein: In 2017 heeft het projectteam de twee scenario's verder uitgewerkt, inclusief de financiële haalbaarheid. Ook is het regionaal scenario verder uitgewerkt met Unibail Rodamco tot een kwalitatief beter schetsontwerp en een samenwerkingsovereenkomst. De scenario's worden in het eerste kwartaal van 2018 aan het college voorgelegd.
  De erfpachtuitgifte van Euroscoop is medio 2017 getekend en de grond is bouwrijp opgeleverd. De start bouw is in het eerste kwartaal van 2018. Eind 2017 is de allonge van het project Schouw met Stadgenoot getekend voor de realisatie van circa 200 sociale huurwoningen. De beoogde start bouw is eind 2018.

- Buiksloterham: Projectteam Buiksloterham is in de loop van 2017 verstrekt zodat de planvorming van diverse gemeentelijk kavels voortvarend is opgepakt. Het programma Circulair Buiksloterham 2017 -2019 is ambtelijk vastgesteld. Waternet en De Alliantie hebben het uitvoeringsbesluit genomen om de nieuwe sanitatie voor de projecten Cityplot en Schoonschip aan te leggen. Er zijn een bescheiden aantal projecten gestart met bouwen, waaronder individuele zelfbouwers, de eerste bouwgroep / CPO (van totaal 6 bouwgroepen) en de 2e fase van project 'De Vrije Kade'. De Raad van State heeft eind september uitspraak gedaan in het beroep 4e partiële herziening bestemmingsplan Buiksloterham en de herziening is daarmee onherroepelijk geworden. In december is de tender voor kavel 3D gepubliceerd. Tender 3D is één van de drie pilot projecten in het kader van de 'Roadmap Circulaire Gronduitgifte'. Uniek aan deze tender is dat het selectiecriterium 'circulair bouwen', dit selectiecriterium weegt voor 90% mee in de beoordeling. Afgelopen jaar is gewerkt aan een herijking van de visie Buiksloterham, naar verwachting wordt deze visie in de 1e helft 2018 vastgesteld.

- Strandeiland (voorheen Middeneiland): Op 5 april 2017 heeft de raad ingestemd met het kredietbesluit voor de eerste 82 hectare landmaken van Strandeiland. Het totale Strandeiland heeft een omvang van circa 150 hectare.
  Parallel aan de aanbesteding van het landmaken wordt gewerkt aan het opstellen van het concept Stedenbouwkundig Plan. Er is een Uitgangspuntennotitie opgesteld en aan het MT Gebiedsontwikkeling en de wethouders voorgelegd, waar het hun portefeuille raakte.

- Overamstel (Amstelkwartier): In het Amstelkwartier 1e fase zijn de optiecontracten voor de collectieve zelfbouwkavels (blok 2A-B1) getekend. Het zogeheten Jachthavengebouw is opgeleverd, evenals blok 2B (Lingotto).

In het Amstelkwartier 2e fase Weststrook is begin 2017 gestart met het bouwrijp maken (o.a. sloop en saneringswerkzaamheden). Dit terrein is naar verwachting eind 2018 bouwrijp.

Voor het Amstelkwartier 2e fase zijn diverse juridische planologische procedures opgestart. Hierdoor zijn de eerste 2 tenders (kavel 6a en 8a) opgeschoven naar volgend jaar, wanneer het uitwerkingsplan hoogstwaarschijnlijk onherroepelijk wordt.

In de Ooststrook van Amstelkwartier 2e fase zijn in de 2e kwartaal enkele optiecontracten voor de collectieve zelfbouwkavels (blokken 4Een 4D) getekend. Ook is in het laatste kwartaal gestart met de bouw van blok 4H en blok 4G (ontwikkelaar van beide blokken is Boelens &de Gruyter). De erfpachtaanbieding voor Blok 4F is in december jl. geaccepteerd, start bouw wordt voorjaar 2018 verwacht.

- Centrumeiland: De kavels van de eerste tranche van Centrumeiland zijn op de markt gebracht. In totaal gaat het om ongeveer 260 zelfbouwwoningen en een innovatieve circulaire tender van 7500 m². In blok 10 zitten een aantal bijzonderheden: pilot innovatieve tender voor selectie van een wooncoöperatief en tender met centraal WKO-station. De voorbereiding voor het op de markt brengen van sociale huurwoningen (de Alliantie) is in gang gezet.
  De concessie voor een collectief warmtekoude-opslagsysteem is aanbesteed, door B&W gegund aan Eteck Energie Bedrijven B.V en de concessieovereenkomst is getekend.
  In november 2017 zijn de uitvoeringswerkzaamheden voor het bouwrijp maken tranche 1 Centrumeiland gestart.

- Cruquiuswerkgebied: 2017 was een zeer productief jaar voor de transformatie van het Cruquiusgebied. Er zijn voor vier deelgebieden principebesluiten door het AB genomen; in het totaal goed voor meer dan 900 woningen Voor twee deelgebieden zijn in 2017 de ontwerp bestemmingsplannen opgesteld en deze worden begin 2018 ter visie gelegd. Het bestemmingsplan voor deelgebied 2 is (zonder zienswijzen) onherroepelijk geworden. Bij elk initiatief wordt tevens een samenwerkingsovereenkomst gesloten, in totaal negen stuks dit jaar. Tot slot is er voor het gehele gebied een investeringsbesluit vastgesteld.

- Sluisbuurt: Op 27 september 2017 is het Investeringsbesluit voor de Sluisbuurt door de gemeenteraad vastgesteld. Het woningprogramma is bij motie aangepast naar een verhouding 40% sociale huur, 35% middensegment (huur en koop) en 25% vrije sector (huur en koop). Een andere belangrijke aanpassing die per amendement is vastgelegd is de verlaging van de parkeernorm naar circa 2.200 parkeerplaatsen in de hele woonwijk voor 5.500 woningen en 100.000 m2 niet-wonen functies. Om die reden wordt het Mobiliteitsplan, dat voor Zeeburgereiland en IJburg samen wordt opgesteld, van extra groot belang.
  Eind november 2017 is de procedure voor de vaststelling van het bestemmingsplan Sluisbuurt gestart. Op 21 december 2017 heeft de raad ingestemd met het Investeringsbesluit Ondergronds Afval Transport.

- Amstel III: Op 21 december 2017 is het “Ruimtelijk en Programmatisch Ontwikkelperspectief Amstel III” met de bijbehorende “Ontwikkelstrategie Amstel III” en twee grondexploitaties, vastgesteld door de gemeenteraad. Hiermee is verdere koers gezet voor de transformatie van de monofunctionele kantoorgebieden Urban District en Paasheuvelweggebied naar een gemengde stadswijk.

In Urban District zijn afgelopen jaar plannen gemaakt voor de komst van ruim 2.400 woningen in de komende jaren. Er wordt een integrale gebiedsaanpak gehanteerd waarbij de gemeente intensief samenwerkt met de marktpartijen om de projecten als gebiedsontwikkelingen uit te voeren. Tot slot zijn er twee hotels en een flex-kantoor geopend en was de feestelijke opening van het tijdelijke initiatief op het parkeerterrein naast de Ikea: Bierbrouwerij Kleiburg"

In het Paasheuvelweggebied zijn voor het woningbouwproject Community Campus Amsterdam (1.560 woningen) het Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp goedgekeurd. Daarnaast is de omgevingsvergunning voor de bestemmingswijziging vergund en is de omgevingsvergunning voor het bouwen ingediend. Er lopen er meerdere kleine transformatieprojecten (253 woningen in totaal) die richting het eind van de planvorming gaan. Daarnaast zijn er enkele projecten waar het planvormingsproces net is opgestart, zoals Paasheuvelweg 24 en Paalbergweg 1-3. Bij de transformatieopgave hoort naast de woningbouwprojecten ook de herinrichting van de openbare ruimte. Afgelopen jaar is in overleg met de buurt een Voorlopig Ontwerp opgesteld voor het project Spoorpark Zuid.

In september 2017 heeft AMC de winnaar van het ontwerpwedstrijd bekendgemaakt voor de herontwikkeling van het Entreegebied. Het planproces, dat tot de keuze van het ontwerp van het Entreegebied was stilgelegd, is inmiddels weer in volle vaart hervat om een goede aansluiting te maken tussen het stationsplein en het Entreegebied.

In de bedrijvenstrook is in 2017 gestart met het de voorbereiding van het project Werkerf 3. In dit project wordt de openbare ruimte heringericht en worden circa 400 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast is gewerkt aan het begeleiden en faciliteren van verschillende initiatieven binnen de bedrijvenstrook, zoals de uitbreiding van twee datacenters (Kuiperbergweg 17 en Laarderhoogtweg 57), de komst van een snellaadstation voor elektrische auto's op de Burgermeester Stramanweg en de voorbereiding van twee private initiatieven voor sloop-nieuwbouwprojecten op de Laarderhoogtweg 51 en Tafelbergweg 10.

- Arenagebied: in 2017 is de scope van het ArenA-gebied t.o.v. 2016 flink uitgebreid en aangescherpt. Waar het in 2016 nog om drie kavelontwikkelingen ging (ontwikkeling UID (voormalig GETZ), transformatie van het Zandkasteel en nieuwbouw hoofdkantoor ING) is in 2017 de volgende scope vastgesteld: 'het begeleiden van de doorontwikkeling van het gehele ArenAPoortgebied tot een gemengd hoogstedelijk centrum voor leisure, wonen en werken'.

- Op 27 september jl. heeft de gemeenteraad de herziening van het uitwerkingsplan Podium Lelylaan incl. Grex vastgesteld. Voor kavel E Podium Lelylaan is de tender op 9 oktober jl. op Tenderned gepubliceerd.

- Het investeringsbesluit deelgebied Gerrit Mannourystraat is op 27 september jl. door de raad vastgesteld.

- Houthaven; De werkzaamheden hebben in 2017 vooral in het teken gestaan van de voorbereiding van de uitvoering van kavels op Wiborgeiland (1A, 1C), Stettineiland (fase 2), Revaleiland (3B, 3D en 3E), Narvaeiland (4AB) en bijbehorende erfpachtovereenkomsten en maaiveldontwerpen. Daarnaast zijn enkele bruggen in aanbouw genomen en is een aantal bruggen in ruwbouw

opgeleverd. De opgeleverde bruggen worden onderdeel van de bouwweg en pas afgebouwd als de bouwweg niet meer nodig is.

Er zijn verder verschillende woningbouwprojecten in uitvoering: Parkblok en Kopblok (Houthaven West), Stettingeiland fase 1 , Narva-eiland 4DEF en 5AB (Memeleiland). Bijzondere blikvanger is inmiddels het Pontsteigergebouw dat bijna zijn hoogste punt heeft bereikt, en de Pontsteigergarage. De bouw vordert, maar er is wel sprake van vertraging.
De Spaarndammertunnel is bijna gereed en wordt, als het weer het toelaat, begin 2018 geopend.
Ten behoeve van de veiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid van het gebied, wordt gewerkt aan een plan bouwlogistiek en BLVC, dat de basis moet vormen voor een goede samenwerking tussen het projectteam en de bouwende partijen.

Financieel

De totale gerealiseerde opbrengsten en kosten van de gebiedsontwikkelingsprojecten van G&O zijn weergegeven in onderstaande tabel.

	Werkbegroting 2017	Begroting 2017	Realisatie 2017	Afwijking tov Begroting
Opbrengsten	325.322.000	256.287.000	267.801.000	11.514.000
Uitvoeringskosten	182.500.000	160.850.000	130.539.000	(30.311.000)
Proceskosten	57.008.000	57.291.000	50.671.000	(6.621.000)
Saldo	**85.814.000**	**38.146.000**	**86.591.000**	**48.446.000**

De gerealiseerde opbrengsten en uitvoeringskosten (inclusief bodemsanering) worden verrekend met de grondexploitaties. Dat geldt ook voor de proceskosten. Het saldo van de opbrengsten, uitvoeringskosten en proceskosten wordt geactiveerd in het onderhanden werk op de balans. In de toelichting op de balans wordt hier nader op ingegaan.

Opbrengsten

Opbrengsten	Werkbegroting 2017	Begroting 2017	Uitgiftes 2017	Opties 2017	Tijd.expl. 2017	Overig 2017	Realisatie 2017	Afwijking
Grootstedelijk West								
Houthaven	101.905.000	80.927.000	76.539.000	-	579.000	6.279.000	83.397.000	2.470.000
Overige Go West	7.432.000	8.145.000	-	-	60.000	7.998.000	8.058.000	(87.000)
Sloterdijk wonen	581.000	1.010.000	2.000	500.000	69.000	-	571.000	(439.000)
Overhead West	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal West	**109.918.000**	**90.082.000**	**76.541.000**	**500.000**	**708.000**	**14.277.000**	**92.026.000**	**1.944.000**
Grootstedelijk Oost	-	-	-	-	-	-	-	-
IJburg/Zeeburgereiland	54.596.000	37.357.000	34.438.000	229.000	567.000	2.186.000	37.419.000	62.000
Oost overig	4.034.000	8.239.000	1.827.000	-	1.033.000	757.000	3.617.000	(4.622.000)
Amstelkwartier	53.233.000	34.983.000	32.202.000	-	739.000	359.000	33.300.000	(1.683.000)
Overhead Oost	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal Oost	**111.864.000**	**80.579.000**	**68.467.000**	**229.000**	**2.339.000**	**3.302.000**	**74.336.000**	**(6.243.000)**
Grootstedelijk Noord/Zuid	-	-	-	-	-	-	-	-
BSH en NDSM	44.721.000	14.342.000	27.381.000	-	862.000	647.000	28.891.000	14.549.000
CAN e.a.	27.170.000	23.890.000	25.956.000	-	112.000	12.000	26.079.000	2.189.000
Overhoeks e.a.	20.863.000	24.291.000	22.444.000	-	351.000	1.052.000	23.847.000	(444.000)
Zuidelijke IJ-oever	2.952.000	2.464.000	-	-	185.000	-	185.000	(2.279.000)
Overhead Noord	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal Noord	**95.706.000**	**64.987.000**	**75.781.000**	**-**	**1.510.000**	**1.711.000**	**79.002.000**	**14.015.000**
Ringzone en overig	-	-	-	-	-	-	-	-
Ringzone	15.268.000	5.613.000	3.591.000	-	183.000	1.363.000	5.137.000	(476.000)
Overhead Ringzone	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal ringzone	**15.268.000**	**5.613.000**	**3.591.000**	**-**	**183.000**	**1.363.000**	**5.137.000**	**(476.000)**
Werkgebieden	-	-	-	-	-	-	-	-
Amstel III	2.995.000	2.248.000	1.601.000	170.000	586.000	698.000	3.054.000	806.000
Sciencepark Oost en AMC	6.683.000	242.000	-	-	372.000	403.000	775.000	533.000
Sloterdijk werken	7.644.000	6.161.000	5.641.000	-	30.000	174.000	5.845.000	(316.000)
Werkgebieden overig	6.230.000	1.330.000	2.850.000	20.000	550.000	55.000	3.475.000	2.145.000
Overhead Werkgebieden	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal werkgebieden	**23.553.000**	**9.981.000**	**10.092.000**	**190.000**	**1.537.000**	**1.330.000**	**13.148.000**	**3.167.000**
Overige	-	-	-	-	-	-	-	-
Team GO	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige projecten	364.000	449.000	210.000	-	50.000	-	259.000	(190.000)
Totaal Overige	**364.000**	**449.000**	**210.000**	**-**	**50.000**	**-**	**259.000**	**(190.000)**
Subtotaal werkbegroting 2	**356.673.000**	**251.691.000**	**234.681.000**	**919.000**	**6.326.000**	**21.983.000**	**263.909.000**	**12.218.000**
Specials	-	-	-	-	-	-	-	-
POR Zuidelijke IJ-oever	-	-	-	-	-	-	-	-
Marineterrein	1.696.000	1.696.000	-	-	-	1.798.000	1.798.000	102.000
Foodcenter	2.900.000	2.900.000	-	-	(133.000)	2.227.000	2.094.000	(806.000)
Totaal specials	**4.596.000**	**4.596.000**	**-**	**-**	**(133.000)**	**4.025.000**	**3.892.000**	**(704.000)**
Totaal werkbegroting 2017	**361.269.000**	**256.287.000**	**234.681.000**	**919.000**	**6.193.000**	**26.008.000**	**267.801.000**	**11.514.000**
Raming Voorjaarsnota 2017	*325.322.000*	-	-	-	-	-	-	-
Totaal	**325.322.000**	**256.287.000**	**234.681.000**	**919.000**	**6.193.000**	**26.008.000**	**267.801.000**	**11.514.000**

De opbrengsten in 2017 zijn in te delen in de volgende categorieën:

- Grondwaarde als gevolg van erfpachtuitgifte circa € 235 miljoen
- Subsidies en overige baten circa € 11 miljoen
- Verkoop van panden € 7,3 miljoen
- Tijdelijke exploitatie € 6,1 miljoen (actieve plannen) en € 1,8 miljoen voor Marineterrein
- Diverse bijdragen circa € 4,5 miljoen
- Optie- en exclusiviteitsvergoedingen circa € 0,9 miljoen. Dit bedrag ligt veel lager dan de circa € 100 miljoen in 2016. Dit wordt veroorzaakt doordat de grondprijzen inmiddels zo zijn

gestegen dat er voor ontwikkelaars bijna geen marge meer is om bovenop de grondprijs nog optievergoedingen te betalen.

De gerealiseerde opbrengsten liggen op € 267 miljoen, en zijn daarmee hoger dan de prognose in de najaarsnota ad € 256 miljoen. Het verschil t.o.v. de prognose van de najaarsnota bedraagt ca. € 11 miljoenen is vrijwel geheel te verklaren uit een uitgifte van kavel B9 (NDSM-werf). Tijdens het opstellen van de najaarsnota was de verwachting dat de uitgifte van dit project zou doorschuiven naar 2018. Uiteindelijk heeft de uitgifte alsnog eind 2017 plaatsgevonden.

De meest omvangrijke inkomsten betreffen uitgiftes die zijn gerealiseerd in Houthaven (€ 80 miljoen), Sportheldenbuurt (€ 24 miljoen), Overhoeks € 23 miljoen en Amstelkwartier I (€ 22 miljoen). Al deze genoemde plannen, zullen binnen enkele jaren zijn voltooid. De Bongerd en August Allebéplein hebben in 2017 relatief veel inkomsten gerealiseerd. CAN en NDSM ontwikkelen zich versneld, mede door de toenemende belangstelling voor woningen in Noord en door de nabije komst van de Noord/Zuidlijn.

Uitvoeringskosten

Uitvoeringskosten	Werkbegroting 2017	Begroting 2017	Realisatie 2017	Afwijking
Grootstedelijk Oost				
IJburg/Zeeburgereiland	36.992.000	27.066.000	29.558.000	2.492.000
Amstelkwartier	16.178.000	10.057.000	7.360.000	(2.697.000)
Oost overig	12.860.000	8.005.000	6.545.000	(1.460.000)
Overhead Oost	-	-	-	-
Totaal Oost	**66.030.000**	**45.128.000**	**43.464.000**	**(1.664.000)**
Grootstedelijk Noord/Zuidelijke IJ-oever				
CAN e.a.	17.813.000	9.916.000	6.915.000	(3.001.000)
BSH en NDSM	21.920.000	16.298.000	9.148.000	(7.150.000)
Overhoeks e.a.	10.420.000	5.552.000	3.444.000	(2.108.000)
Zuidelijke IJ-oever	5.851.000	2.789.000	2.252.000	(536.000)
Overhead Noord	-	-	-	-
Totaal Noord	**56.004.000**	**34.555.000**	**21.760.000**	**(12.795.000)**
Werkgebieden				
Sloterdijk werken	5.572.000	3.870.000	2.794.000	(1.076.000)
Amstel III	5.039.000	2.980.000	1.361.000	(1.619.000)
Sciencepark Oost en AMC	7.413.000	600.000	372.000	(228.000)
Werkgebieden overig	11.513.000	1.481.000	467.000	(1.014.000)
Overhead Werkgebieden	-	-	-	-
Totaal werkgebieden	**29.536.000**	**8.931.000**	**4.993.000**	**(3.938.000)**
Grootstedelijk West				
Houthaven	50.955.000	33.216.000	31.418.000	(1.798.000)
Sloterdijk wonen	2.841.000	1.256.000	721.000	(535.000)
Overige Go West	8.484.000	8.201.000	7.955.000	(245.000)
Overhead West	-	-	-	-
Totaal West	**62.279.000**	**42.673.000**	**40.094.000**	**(2.579.000)**
Ringzone en overig				
Ringzone	15.982.000	9.690.000	8.661.000	(1.029.000)
Overhead Ringzone	-	-	-	-
Totaal ringzone	**15.982.000**	**9.690.000**	**8.661.000**	**(1.029.000)**
Overige				
Team GO	-	-	-	-
Overige projecten	696.000	8.150.000	3.566.000	(4.584.000)
Totaal Overige	**696.000**	**8.150.000**	**3.566.000**	**(4.584.000)**
Subtotaal werkbegroting 2017	**230.528.000**	**149.126.000**	**122.537.000**	**(26.589.000)**
Specials				
POR Zuidelijke IJ-oever	7.402.000	4.626.000	4.444.000	(182.000)
Marineterrein	2.660.000	2.660.000	1.279.000	(1.381.000)
Foodcenter	7.100.000	4.438.000	2.279.000	(2.159.000)
Totaal specials	**17.162.000**	**11.724.000**	**8.002.000**	**(3.722.000)**
Totaal werkbegroting 2017 incl. specials	**247.690.000**	**160.850.000**	**130.539.000**	**(30.311.000)**
Raming Voorjaarsnota 2017	*182.500.000*	-	-	-
Totaal	**182.500.000**	**160.850.000**	**130.539.000**	**(30.311.000)**

De investeringen over 2017 in de grondexploitaties bestaan voornamelijk uit:

- Openbare werken circa € 82 miljoen;
- Verwervingen circa € 15 miljoen (waaronder de anticiperende aankoop van de Omval);
- Voorbereiding en toezicht binnengemeentelijk circa € 16 miljoen en extern circa € 8 miljoen.

De investeringen bedroegen in 2017 circa € 130 miljoen. Kanttekening is dat daarnaast circa € 10,5 miljoen als transitorische post direct in het onderhanden werk is meegenomen. Dit bedrag is niet zichtbaar in de afzonderlijke plannen. Rekening houdend met deze twee posten liggen de reële lasten op circa € 140 miljoen. Dit bedrag blijft achter bij de € 160 miljoen die geprognosticeerd was bij de najaarsnota.

Het achterblijven van investeringen is vooral zichtbaar in de volgende projecten:

- Buiksloterham (uitvoering kavel 19 en 25 is verschoven)
- Amstel III kantorenstrook (Spoorpark Molenwetering)en bedrijvenstrook (Werkerf Schepenbergweg)
- Huisvesting statushouders (AZC Willinklaan)
- In de Eindejaarsrapportage Fondsen 2017 (ERF) zijn deze aangepaste financiële planningen verwerkt.

De meest omvangrijke investeringen in 2017 waren:

- Houthaven: € 33 miljoen ten behoeve van de Spaardammertunnel en de aanleg eilanden;
- Oostelijke Ontsluiting IJburg € 9,6 miljoen, dit plan nadert de voltooiing;
- Havenstraatterrein: betreft de verwerving van de voormalige gevangenis.

Proceskosten

Proceskosten	Werkbegroting 2017	Begroting 2017	Realisatie 2017	Afwijking
Grootstedelijk Oost				
IJburg/Zeeburgereiland	10.672.000	10.672.000	8.817.000	(1.856.000)
Amstelkwartier	3.348.000	3.348.000	3.410.000	63.000
Oost overig	2.903.000	2.903.000	2.407.000	(496.000)
Overhead Oost	735.000	735.000	484.000	(251.000)
Totaal Oost	**17.658.000**	**17.658.000**	**15.118.000**	**(2.540.000)**
Grootstedelijk Noord/Zuidelijke IJ-oever				
CAN e.a.	3.302.000	3.302.000	2.748.000	(554.000)
BSH en NDSM	3.479.000	3.479.000	4.250.000	770.000
Overhoeks e.a.	2.492.000	2.492.000	2.225.000	(267.000)
Zuidelijke IJ-oever	1.223.000	1.223.000	826.000	(397.000)
Overhead Noord	990.000	990.000	506.000	(484.000)
Totaal Noord	**11.487.000**	**11.487.000**	**10.555.000**	**(931.000)**
Werkgebieden				
Sloterdijk werken	1.246.000	1.246.000	1.088.000	(158.000)
Amstel III	2.982.000	2.982.000	3.206.000	224.000
Sciencepark Oost en AMC	473.000	473.000	464.000	(10.000)
Werkgebieden overig	3.632.000	3.632.000	3.308.000	(324.000)
Overhead Werkgebieden	463.000	463.000	528.000	65.000
Totaal werkgebieden	**8.796.000**	**8.796.000**	**8.594.000**	**(203.000)**
Grootstedelijk West				
Houthaven	3.723.000	3.723.000	3.805.000	82.000
Sloterdijk wonen	3.553.000	3.553.000	3.653.000	99.000
Overige Go West	2.990.000	2.990.000	2.029.000	(961.000)
Overhead West	131.000	131.000	-	(131.000)
Totaal West	**10.397.000**	**10.397.000**	**9.486.000**	**(911.000)**
Ringzone en overig				
Ringzone	4.647.000	4.647.000	3.056.000	(1.592.000)
Overhead Ringzone	443.000	443.000	-	(443.000)
Totaal ringzone	**5.091.000**	**5.091.000**	**3.056.000**	**(2.035.000)**
Overige				
Team GO	1.500.000	1.500.000	1.449.000	(51.000)
Overige projecten	412.000	412.000	451.000	39.000
Totaal Overige	**1.912.000**	**1.912.000**	**1.900.000**	**(12.000)**
Subtotaal werkbegroting 2017	**55.340.000**	**55.340.000**	**48.709.000**	**(6.632.000)**
Specials				
POR Zuidelijke IJ-oever	43.000	43.000	68.000	25.000
Marineterrein	600.000	600.000	600.000	-
Foodcenter	300.000	300.000	308.000	8.000
Totaal specials	**943.000**	**943.000**	**976.000**	**33.000**
Apparaatskosten G&O	1.008.000	1.008.000	986.000	(22.000)
Totaal werkbegroting 2017 incl. specials	**57.291.000**	**57.291.000**	**50.671.000**	**(6.621.000)**
Raming Voorjaarsnota 2017	57.008.000	-	-	-
Totaal	**57.008.000**	**57.291.000**	**50.671.000**	**(6.621.000)**

De realisatie van proceskosten blijft met € 50 miljoen achter bij de prognose bij de najaarsnota ad € 57 miljoen. Ondanks de toevoeging van een aantal nieuwe projecten zoals Klaprozenweg Noordoost, de Omval Weespertrekvaart en Amstelstation Oostzijde (die nog niet in werkplan 2017 zaten) is sprake van een onderschrijding van het beschikbare budget.

Het grootste deel van de proceskosten bestaat uit binnengemeentelijke uren. De realisatie hiervan blijft achter bij het begrote bedrag, m.n. bij G&O en PMB (6 miljoen). Dit wordt veroorzaakt door een gebrek aan capaciteit bij de facilitair werkende diensten.

Uitgesplitst naar type plannen zijn de kosten als volgt:

- Actieve plannen circa € 36 miljoen;
- Plannen in fase 2 en 3 circa € 6,9 miljoen; onder meer Sloterdijk 1, Jan Evertsenstraat, Hamerkwartier, Nieuwe Kern, Weespertrekvaart-midden;
- € 6,4 miljoen aan kosten, die direct verrekend zijn met de reserve VEF;
    - Overhead (o.m. MT Gebiedsontwikkeling en kostenverdeelstaat, totaal € 2,3 miljoen);
    - Een aantal transformatieprojecten (o.a. Arenapoort Oost);
    - Afboeken van proceskosten voor een aantal projecten, nl. Multatuli, (gaat niet door), MER Haven Stad en Westerpark-West.

3.2 Vereveningsfonds

In 2017 zijn de volgende resultaten geboekt:

- Er is een bestuursopdracht uitgevoerd waarin de toekomstbestendigheid van het Vereveningsfonds in beeld is gebracht. Een systematiek is voorgesteld, waarbij niet alleen de ruimtelijke planvorming van de gebiedsontwikkeling integraal ter besluitvorming wordt voorgelegd, maar waarin ook de dekking van de bovenwijkse infrastructuur en de maatschappelijke voorzieningen in beeld wordt gebracht.
- In 2017 is als gevolg van de (mogelijke) belastingplicht voor de Vennootschapsbelasting (VPB) een zogenaamde ‘Quick Scan’ uitgevoerd naar de structurele winstgevendheid van het “Grondbedrijf”. Op grond van deze scan over het jaar 2016 heeft G&O geconcludeerd niet “door de poort” te gaan voor de VPB. Met de fiscus zijn hier diverse overleggen gevoerd. Overeenstemming met de fiscus is nog niet bereikt.
- In 2017 is overgestapt op een andere wijze van tussentijdse winstneming. De nieuwe wijze van tussentijdse winstneming is gebaseerd op de door de BBV voorgestane POC-methode (Percentage of Completion) waarbij de tussentijds gerealiseerde opbrengsten én kosten worden gerelateerd aan het verwachte plansaldo. Deze POC-methode is vervolgens passend gemaakt voor de Amsterdamse situatie waarin ruimte blijft om daar waar gewenst de berekende tussentijdse winst uit voorzichtigheid beargumenteerd naar beneden bij te stellen,. De gewijzigde methodiek zal in het (integrale) MPG 2017 worden beschreven en ter bekrachtiging aan de raad worden voorgelegd.
- Ook in 2017 zijn verdere stappen gezet om het beleid en beheer rondom grondexploitaties bij de rve’s G&O en Zuidas én bij de bestuurscommissies te harmoniseren. Dit betreft het integreren van de voorjaars- en najaarsactualisatie bij G&O en Zuidas, het ontwikkelen van

een (nieuw) uniform denkkader rondom tussentijdse winstneming, en het komen tot één boekingssystematiek met een uniforme uitrol naar de jaarrekening. Op basis van het Financieel Perspectief van Zuidas en de Voorjaarsactualisatie van G&O is een integratieslag gemaakt in de vorm van een dummy die dient als opmaat voor een geïntegreerd MPG in 2018.

Financieel

Het Vereveningsfonds bestaat naast de grondexploitaties ook uit een aantal reserves en voorzieningen. Er zijn kosten die rechtstreeks ten laste van de reserves worden gebracht, omdat er geen grondexploitatie (meer) is, of omdat ze niet aan individuele grondexploitaties zijn toe te rekenen (bv. apparaatskosten afdeling fondsbeheer en kosten Planex). De verwachte kosten die ten laste van het fonds komen die elders in het jaarverslag in de cijfers zijn opgenomen en worden toegelicht, zijn in onderstaande tabel buiten beschouwing gelaten.

Vereveningsfonds	Werkbegroting 2017	Begroting 2017	Realisatie 2017	Afwijking tov Begroting
Rentebaten	14.947.000	12.267.000	12.267.000	-
Overige opbrengsten	-	-	141.000	141.000
Totaal opbrengsten	**14.947.000**	**12.267.000**	**12.408.000**	**141.000**
Fondsbeheer	4.296.000	3.746.000	2.891.000	(855.000)
Vastgoedadvisering	1.134.000	469.000	1.139.000	670.000
Bodemcoordinatie	800.000	778.000	785.000	7.000
Rente deelneming Lutkemeer	196.000	249.000	249.000	-
Doorbelasting kosten IV Unit Planex	862.000	994.000	999.000	5.000
Kapitaallasten Planex	200.000	159.000	159.000	-
Proceskosten stadsdelen (algemeen)	1.000.000	1.000.000	587.000	(413.000)
Kosten rechtstreeks tlv VEF	11.800.000	15.136.000	5.456.000	(9.680.000)
Bijdrage aan Archiefterrein	2.200.000	2.000.000	1.926.000	(74.000)
Totaal kosten	**22.486.000**	**24.531.000**	**14.192.000**	**(10.339.000)**
Saldo	**(7.539.000)**	**(12.264.000)**	**(1.783.000)**	**10.481.000**

Opbrengsten

De hoogte van de rente is gebaseerd op de standen van de rentedragende reserves en voorzieningen per 1 januari 2017.

Rentebaten	Stad per 31-12-2016	Rentebedrag	Rente percentage
Algemene voorziening tekorten Grondexploitaties	240.406.000	4.808.000	2,0%
Voorziening grond grelateerde investeringen buiten grex	22.700.000	454.000	2,0%
Algemene reserve	380.794.000	6.855.000	1,9%
Reserve Marineterrein	4.287.000	150.000	3,5%
Reserve (POR) Zuidelijke IJ-oever	12.108.000	-	0,0%
Totaal		**12.267.000**	

In de realisatie van 2017 is daarnaast, een bedrag aan overige opbrengsten van circa € 141.000 verwerkt. Dit betreft met name de ontvangst in het tweede kwartaal, voor het perceel Amsterdam AW77 (vervolg hoofdakte/bezemakte Rijksweg A4 en A10 te Amsterdam) van Rijkswaterstaat.

Kosten

Fondsbeheer: Dit betreft voornamelijk de doorbelasting vanuit de kostenverdeelstaat voor de afdeling Fondsbeheer en Projectcontrol.

Vastgoedadvisering: Dit betreft de apparaatskosten van het team Vastgoedadvisering voor het verstrekken van grondprijsadviezen aan de projecten.

Bodem coördinatie: De kosten bodemcoördinatie betreffen de proceskosten die verband houden met het toetsen, behandelen en adviseren over de bodemsanering in de projecten.

Rente deelneming Lutkemeer: De Commanditair Vennootschap Gemeentelijke Exploitatie Maatschappij Lutkemeer wordt, via een in 2013 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 € 7.126.366 via de Participatie Maatschappij in de GEM Lutkemeer ingebracht. De verschuldigde rente over deze kapitaalschuld wordt ten laste van het algemeen deel van de Reserve Vereveningsfonds gebracht.

Doorbelasting kosten IV Unit Planex: Dit betreft de kosten van het softwarepakket Planex, die worden doorbelast vanuit de IV-unit van het cluster Ruimte en Economie.

Kapitaallasten Planex: De kapitaallasten van Planex komen jaarlijks ten laste van de Reserve VEF.

Proceskosten stadsdelen (algemeen): Bij het vaststellen van de regeling met betrekking tot, risico, tekort en proceskosten in projecten grondproductie kleiner dan € 5 miljoen, is besloten om met betrekking tot de proceskosten voor de eerste fase van het Plaberum geld vanuit het Vereveningsfonds beschikbaar te stellen aan de stadsdelen (Raadsbesluit d.d. 10 februari 2016). Voor 2017 is een bedrag van € 1,0 miljoen toegekend. Er is een bedrag van € 587.397 gedeclareerd.

Kosten rechtstreeks t.l.v. VEF: Projecten waarvan, volgens de richtlijnen BBV, de kosten niet meer als geactiveerd kunnen blijven staan, zijn t.l.v. de reserve VEF gebracht. Daarnaast zijn op deze post kosten voor de declaratie Basiskwaliteit Woningbouw en kosten tijdelijk beheer bij stadsdelen geboekt.

Bijdrage nieuw theater Archiefterrein: Met betrekking tot de financiering van de bouw van het nieuwe theater op het Archiefterrein is besloten dat € 2,2 miljoen uit het Vereveningsfonds wordt gedekt. De verwachting was dat bij de conversie van De Nieuwe Fabriek een saldo van € 0,7 miljoen positief aan het Vereveningsfonds zou worden afgedragen, waardoor de uitname uit het fonds per saldo € 1,5 miljoen zou worden. De conversie heeft uiteindelijk € 0,4 miljoen opgeleverd. Deze tegenvaller wordt binnen het Vereveningsfonds opgevangen, zodat de vastgelegde bijdrage van € 2,2 miljoen gegarandeerd is. In 2017 is een bedrag van € 1,9 miljoen gedeclareerd.

Reserves Vereveningsfonds

Binnen het VEF vinden er ook diverse administratieve verrekeningen plaats tussen grondexploitaties, reserves, voorzieningen en met onderdelen buiten het VEF. Het gaat dan bijvoorbeeld om winstnemingen, bijstortingen, planafsluitingen en bijdragen vanuit erfpacht. In deze paragraaf wordt ingegaan op alle geldstromen die zijn gerelateerd aan de reserves en voorzieningen in het Vereveningsfonds.

Dotaties reserves

Dotaties	Werkbegroting 2017	Begroting 2017	Realisatie 2017	Afwijking tov Begroting
Winstneming G&O	104.000.000	100.000.000	122.600.000	22.600.000
Winstneming Stadsdelen	6.000.000	6.000.000	3.800.000	(2.200.000)
Planafsluitingen	-	9.000.000	15.569.000	6.569.000
Erfpacht meerwaarde Chet	8.008.000	10.000.000	11.018.000	1.018.000
Erfpacht meerwaarde splitsingen en verkoop	11.000.000	5.569.000	7.886.000	2.318.000
Foodcenter	-	-	253.000	253.000
Rentebaten	6.533.000	12.267.000	12.267.000	-
Totaal	**135.541.000**	**142.836.000**	**173.393.000**	**30.558.000**

Winstneming: Bij de Najaarsnota 2017 werd een winstneming op de grondexploitaties verwacht van € 106 miljoen, te doteren aan de reserve VEF. In 2017 is een winstneming van € 126,4 miljoen gerealiseerd.

Tussentijdse winstnemingen (in miljoenen euro's)		2017
579.01	Amstelkwartier 1	22,0
455.01	Overhoeks	20,0
285.03	RI-Oost	22,0
480.18	Kop Java	3,6
258.01	Bongerd	10,0
453.55	Can Stationsgebied	5,0
260.31	Ijburg 1	5,0
509.11	Sloterdijk 3	3,0
271.16	Noorderhof Zuid	3,8
534.08	NDSM Werf	7,0
526.70	Buiksloterham	5,0
783.02	Houthaven	20,0
	Totaal	**126,4**

Planafsluitingen: In 2017 zijn de grondexploitaties met een positief saldo, verrekend met de reserve Vereveningsfonds. Dit betreft in totaal een bedrag van € 15,5 miljoen.

Afdrachten vanuit erfpacht: Er is een bedrag van € 18,9 miljoen gerealiseerd aan meerwaarde erfpacht ten gunste van het VEF. Dit bedrag bestaat uit de meerwaarde van de verkoop van sociale huurwoningen ad € 7,9 miljoen en de meerwaarden CHETS en meerwaarden splitsingen van € 11,0 miljoen.

De afdrachten aan het VEF vanuit erfpacht zijn geactualiseerd op basis van de gerealiseerde bedragen van erfpacht (zie hoofdstuk 4).

Foodcenter: De saldo van de opbrengsten, bestaande uit de retributies, terreinverhuringen en de erfpachtinkomsten, en de operationele kosten voor het contract- en accountmanagement en het debiteurenrisico is € 253.000 positief.

Rentebaten: De hoogte van de rente is gebaseerd op de standen van de rentedragende reserves en voorzieningen binnen het Vereveningsfonds.

Onttrekkingen reserves

Onttrekkingen	Werkbegroting 2017	Begroting 2017	Realisatie 2017	Afwijking tov Begroting
Proceskosten gebiedsontwikkeling	pm	-	6.494.000	6.494.000
Proceskosten stadsdelen (algemeen)	1.000.000	1.000.000	587.000	(413.000)
Planafsluiting tekortplannen 2017	-	-	4.764.000	4.764.000
Foodcenter	-	-	1.243.000	1.243.000
Marineterrein	-	-	81.000	81.000
Fondsbeheer	4.296.000	3.746.000	2.891.000	(855.000)
Vastgoedadvisering	1.134.000	469.000	1.139.000	670.000
Bodemcoordinatie	800.000	778.000	785.000	7.000
Proceskosten Transformatie	703.000	703.000	574.000	(128.000)
Gronddepots	1.655.000	1.529.000	(719.000)	(2.248.000)
Rente deelneming Lutkemeer	196.000	249.000	249.000	-
Kosten Planex	1.061.000	1.153.000	1.158.000	5.000
Kosten rechtstreeks tlv VEF	11.800.000	15.136.000	5.456.000	(9.680.000)
Bijdrage Nieuwbouw theater Archiefterrein	2.200.000	2.000.000	1.926.000	(74.000)
Afdracht aan algemene middelen	36.400.000	44.800.000	44.800.000	-
Actualisatie voorziening	220.000.000	124.808.000	33.681.000	(91.127.000)
Subtotaal	**281.244.000**	**196.371.000**	**105.109.000**	**(91.261.000)**
Onttrekking POR Zuidelijke IJ-oever	7.100.000	4.669.000	4.512.000	(157.000)
Onttrekking Marineterrein	1.600.000	-	-	-
Totaal	**289.944.000**	**201.040.000**	**109.621.000**	**(91.418.000)**

Proceskosten: De post proceskosten gebiedsontwikkeling betreft de dekking van de project overstijgende kosten van Team GO. In 2017 is een bedrag van € 6,4 miljoen doorbelast naar de reserve VEF.

Proceskosten stadsdelen: Bij het vaststellen van de regeling met betrekking tot risico, tekort en proceskosten in projecten grondproductie kleiner dan € 5,0 miljoen is besloten, om met betrekking tot de proceskosten voor de eerste fase van het Plaberum, geld vanuit het Vereveningsfonds beschikbaar te stellen aan de stadsdelen. Voor 2017 is een bedrag van € 1,0 miljoen toegekend. Er is € 587.000 gedeclareerd.

Planafsluitingen: In 2017 zijn de grondexploitaties met een negatief saldo, verrekend met de reserve Vereveningsfonds. Dit betreft in totaal een bedrag van € 4,7 miljoen.

Foodcenter: De kosten voor de Noordelijke Ontsluiting hebben (in-)direct verband met Foodcenter. Doordat de kosten niet passen binnen de gemaakte afspraken kunnen ze niet worden ondergebracht in de grondexploitatie (project) van Foodcenter. Er worden verder geen kosten meer gemaakt en werkzaamheden uitgevoerd. Er is voor gekozen de gemaakte kosten van € 1,2 miljoen direct af te boeken ten laste van de reserve algemeen deel van het Vereveningsfonds, omdat niet langer verwacht wordt dat deze kosten direct of indirect terugverdiend kunnen worden middels uitgiften of contractuele afspraken.

Fondsbeheer, vastgoedadvisering, bodemcoördinatie, rente deelneming Lutkemeer, kosten Planex, kosten rechtstreeks ten laste van VEF, bijdrage Nieuwbouw theater Archiefterrein: De toelichting van de onttrekking is te vinden in de toelichting van de kosten hierboven.

Gronddepots: Vooral door een vertraging in de planning van de aanleg van de asfaltvloer (vloeistof dichte vloer) en hogere inkomsten, heeft de onttrekking niet plaats gevonden, maar was sprake van een positief saldo en daarmee een dotatie aan de reserve.

Afdracht algemene middelen: In de Voorjaarsnota 2016 is besloten tot een uitname van € 50 miljoen uit het Vereveningsfonds. In 2016 is een bedrag van € 15 miljoen afgedragen. In 2017 is de resterende € 35 miljoen uit de reserve gehaald. Daarnaast heeft de raad bij de Voorjaarsnota 2016 en 2017 besloten tot aanvullende onttrekkingen van in totaal € 9,8 miljoen in 2017. In totaal is € 44,8 miljoen ten gunste van de Algemene Middelen gebracht.

Actualisatie voorziening: Voor de plannen met een negatief saldo van de grondexploitatie wordt een voorziening getroffen in de voorziening Plantekorten. De stand van de voorziening wordt beïnvloed door de vaststelling van nieuwe plannen, de afsluiting van plannen en verandering van de saldi van doorlopende plannen. Voor de actualisatie van de voorzieningen plantekorten is een bedrag van € 33,7 ten laste van de reserve VEF gebracht.

Onttrekking POR Zuidelijke IJ-Oever: De lasten voor Plan Openbare Ruimte (POR) Zuidelijke IJ-oever zullen bestaan uit de uitvoeringskosten van de herinrichting Oosterdok-West, waarmee in 2016 is begonnen. Deze lasten worden gedekt uit de reserve (POR) Zuidelijke IJ-oever. In 2017 heeft een onttrekking van € 4,5 miljoen plaatsgevonden.

Onttrekking Marineterrein: De lasten bestaan met name uit proceskosten voor planvorming en voor beheer en onderhoud van panden en openbare ruimte. Daartegenover staan opbrengsten vanuit de tijdelijke verhuringen van panden. Op basis van de kosten en opbrengsten over 2017 is per saldo een bedrag van € 81.165 ten laste van de reserve VEF gebracht.

Realisatie verloop reserves Vereveningsfonds

Reserves Vereveningsfonds	Stand per 1-1-2017	Dotaties 2017	Onttrekkingen 2017	Mutatie 2017	Stand per 31-12-2017
Algemene reserve	380.794.000	173.393.000	105.109.000	68.284.000	449.078.000
Reserve Marineterrein	4.287.000	-	-	-	4.287.000
Reserve (POR) Zuidelijke IJ-oever	12.108.000	-	4.512.000	(4.512.000)	7.596.000
Totaal	**397.189.000**	**173.393.000**	**109.621.000**	**63.772.000**	**460.961.000**

Voorzieningen Vereveningsfonds

Binnen het Vereveningsfonds bestaan er twee voorzieningen: de voorziening voor plantekorten en de voorziening voor grondgerelateerde kosten buiten grondexploitaties.

Voorzieningen Vereveningsfonds	Stand per 1-1-2017	Dotaties 2017	Onttrekkingen 2017	Mutatie 2017	Stand per 31-12-2017
Tekorten Grondexploitaties	240.406.000	33.681.000	-	33.681.000	274.087.000
Grondgeralateerde investeringen buiten de grondexploitatie	22.700.000	334.000	8.117.000	(7.783.000)	14.917.000
Totaal	**263.106.000**	**34.015.000**	**8.117.000**	**25.898.000**	**289.004.000**

Voorziening Tekorten Grondexploitaties	Werkbegroting 2017	Begroting 2017	Realisatie 2017	Afwijking tov Begroting
Stand per eind 2016	**240.406.000**	**240.406.000**	**240.406.000**	
Nieuwe tekort plannen	-	-	102.600.000	102.600.000
Actualisatie lopende plannen	220.000.000	124.808.000	(68.919.000)	(193.727.000)
Stand per eind 2017	**460.406.000**	**365.214.000**	**274.087.000**	**(91.127.000)**

Op basis van de spelregels Gebiedsontwikkeling wordt de in de voorziening plantekorten ook (voor)-investeringen opgenomen. De voorziening wordt getroffen ten laste van het algemene deel van de reserve VEF (zie onttrekkingen bij reserves). Naast het vaststellen van nieuwe plannen met een negatief resultaat voor een bedrag van € 102,6 miljoen, leidt ook de jaarlijkse actualisatie van de projectresultaten tot een mutatie in deze voorziening.

Voorziening Grondgerelateerde investeringen	Werkbegroting 2017	Begroting 2017	Realisatie 2017	Afwijking tov Begroting
Stand per eind 2016	**22.700.000**	**22.700.000**	**22.700.000**	
Actualisatie	-	-	334.000	334.000
Afrekening Prorail	(4.000.000)	-	-	-
Afrekening OV spoorstrook Zuid	(5.000.000)	(8.117.000)	(8.117.000)	-
Stand per eind 2017	**13.700.000**	**14.583.000**	**14.917.000**	**334.000**

Binnen het Vereveningsfonds is in 2016 een voorziening gevormd voor grondgerelateerde investeringen buiten de grondexploitaties en is bestemd voor bijdragen aan derden, die los staan van de grondexploitaties, maar wel samenhangen met gebiedsontwikkeling. Deze voorziening bestaat onder meer uit de bijdragen voor corporaties in het kader van de Raamovereenkomstplannen Parkstad.

Actualisatie: de verschillende projecten die ten laste van de voorziening komen zijn geactualiseerd. Dit heeft geleid tot een dotatie van € 0,3 miljoen vanuit de reserve VEF om de voorziening weer op peil te krijgen.

Afrekening Prorail: In 2002 is door het Gemeentelijk Grondbedrijf een overeenkomst gesloten met ProRail inzake de overdracht van grond in verband met de spoorverdubbeling van het traject Amsterdam Duivendrecht-Utrecht. Naast de overdracht van grond zijn tevens afspraken gemaakt over te vestigen opstalrechten. Er blijkt dat percelen niet juridisch zijn geleverd, maar wel zijn betaald. Het College van B&W heeft op 12 juli 2016 besloten een bedrag van € 3.876.177 terug te betalen aan ProRail, ten laste van het algemeen deel van de Reserve Vereveningsfonds. Er is hiervoor een voorziening getroffen. De afwikkeling van de overeenkomst heeft in 2017 echter nog niet kunnen plaatsvinden. De betaling wordt doorgeschoven naar 2018.

Afrekening OV spoorstrook Zuid: Op basis van de uitgangspunten in de Allonge behorende bij de Raamovereenkomst Integrale Gebiedsontwikkeling Parkstad is vanuit het Vereveningsfonds € 8,1 beschikbaar gesteld voor het Uitwerkingsplan Spoorstrook Zuid XL.

4 Erfpacht

In 2017 is de gemeenteraad akkoord gegaan met de overstapregeling. Sinds 1 november 2017 kunnen erfpachters online een overstap aanvragen in het overstapportaal. Aangezien het enige maanden duurt voordat de overstap geëffectueerd wordt met een notariële akte, zijn er in 2017 nog geen opbrengsten. Voor het overstapproces is vanaf oktober een voorlopig bovenformatief team van 15 fte gevormd.

Met de belastingdienst zijn gesprekken gevoerd over de vraag of erfpacht onder de Vennootschapsbelasting valt. Uiteindelijk heeft de fiscus het Amsterdamse standpunt bevestigd dat erfpacht moet worden aangemerkt als normaal vermogensbeheer en daarmee niet belastingplichtig is.

SEBA

SEBA vordert vernietiging van de bepalingen in de Algemene Bepalingen m.b.t. de vaststelling van de herziene canon bij CHET voor zover deze wordt of kan worden vastgesteld door deskundigen en m.b.t. de vaststelling van herziene Algemene Bepalingen die bij de CHET worden aangezegd. De Hoge Raad heeft bij arrest van 29 april 2016 definitief uitgesproken dat de wijze van vaststelling van de herziene canon bij einde tijdvak, namelijk door deze te laten bepalen door deskundigen, rechtmatig is. De Hoge Raad heeft de vraag of algemene bepalingen steeds kunnen worden gewijzigd en van toepassing worden verklaard bij ingang van het nieuwe tijdvak terugverwezen naar het Hof Den Haag. Hof Den Haag heeft in 2017 uitspraak gedaan en de uitspraak van de rechtbank Amsterdam (waarin de gemeente in het gelijk werd gesteld) bekrachtigd. SEBA is in cassatie gegaan. De uitspraak wordt op zijn vroegst in het voorjaar van 2019 verwacht.

4.1 Exploitatie

Exploitatie	Werkbegroting 2017	Begroting 2017	Realisatie 2017	Afwijking
Canonopbrengsten	122.986.000	116.000.000	112.639.000	(3.361.000)
Afkoopsommen	102.361.000	88.700.000	115.856.000	27.156.000
Overige baten	11.328.000	649.000	1.015.000	366.000
Totaal opbrengsten	**236.676.000**	**205.349.000**	**229.510.000**	**24.161.000**
Rente en aflossingen	81.930.000	81.936.000	81.936.000	-
Apparaatskosten Erfpachtbedrijf	12.515.000	12.515.000	12.268.000	(247.000)
Interne verrekening Haven	(10.669.000)	(10.669.000)	(10.669.000)	-
Overige lasten	4.309.000	4.393.000	4.328.000	(65.000)
Totaal kosten	**88.086.000**	**88.176.000**	**87.864.000**	**(312.000)**
Resultaat voor bestemming reserves	**137.921.000**	**117.174.000**	**141.646.000**	**24.472.000**
Reserves Erfpacht	83.208.000	66.000.000	78.857.000	12.857.000
Bruto resultaat	**54.714.000**	**51.174.000**	**62.789.000**	**11.615.000**
Erfpachtresultaat t.g.v. VEF Chet	8.008.000	10.000.000	11.018.000	1.018.000
Erfpachtresultaat t.g.v. VEF verkoop	11.000.000	5.569.000	7.886.000	2.318.000
Afdracht grex a.g.v. transformatie	-	-	9.273.000	9.273.000
Netto resultaat t.g.v. AD	**35.706.000**	**35.605.000**	**34.612.000**	**(993.000)**

Voor 2017 is het netto resultaat met € 34,7 miljoen net iets lager dan de raming bij de najaarsnota van € 35,6 miljoen.

Opbrengsten

Canonopbrengsten: Er is € 3 miljoen minder aan canonopbrengsten gerealiseerd. Dit wordt veroorzaakt door het overstappen op een andere systematiek van toerekenen van de canonopbrengsten. De nieuwe systematiek houdt in dat de inkomsten die betrekking hebben op de canon voor 2018 en 2019 in het betreffende jaar worden verantwoord en niet direct in het jaar van ontvangst. Dit leidt tot een nadeel in 2017 dat de komende jaren zal worden ingelopen.

De lagere canonopbrengsten over 2017 worden gecompenseerd doordat er meer meerwaarde wordt ontvangen vanwege meer tussentijdse afkopen in het voortdurende stelsel.

Afkoopsommen: Er is € 27 miljoen meer aan afkoopsommen gerealiseerd. De afkoopsommen liggen hoger dan geraamd om de volgende redenen:

- Bij gronduitgifte is € 17 miljoen meer afgekocht; in de begroting werd uitgegaan van een afkooppercentage van 10%. In de realisatie bedroeg het percentage 16%.
- Door woningcorporaties is vanwege ACE's € 8 miljoen meer aan afkoopsommen ontvangen dan begroot, dat afgedragen is aan de grondexploitaties. Vanwege de verkoop van sociale huurwoningen is er € 2 miljoen meer aan afkoopsommen ontvangen.

Kosten

De gerealiseerde kosten in 2017 zijn met € 87,8 miljoen nagenoeg gelijk aan de begroting. De grootste kosten zijn de rentelasten van de canonbetalende erfpachtrechten van bijna € 82 miljoen en de apparaatskosten van € 12 miljoen.

In 2017 is een prioriteit aangevraagd van € 1,6 miljoen voor de projectkosten van de Vernieuwing erfpachtstelsel. Uiteindelijk is voor het VES project € 1,9 miljoen uitgegeven onder meer, omdat ook een deel van de kosten van de implementatie reeds in 2017 zijn gemaakt. In de prioriteit was hier geen rekening mee gehouden. Deze kostenpost is in de tabel opgenomen in de post overige lasten. Naast deze hogere realisatie van € 0,3 miljoen is er sprake van een vrijval van dubieuze debiteuren (€ 0,5 miljoen) doordat een aantal oude vorderingen alsnog is geïnd danwel zijn afgeboekt. Per saldo is er een afwijking van € 65.000 voor de kostenpost overige lasten.

Reserve

Het grondwaardedeel van de afkoopsommen wordt toegevoegd aan de reserve afkoopsommen. Deze dotatie aan de reserve is € 13 miljoen hoger, als gevolg van een stijging van de afkoopsommen.

Samenvoegen deelneming Havenbedrijf met de reserve afkoopsommen

In 2017 is voor de laatste keer de € 10,7 miljoen aan dividendopbrengsten Haven (3,5% over de erfpachtgrondwaarde van het Havengebied) verrekend met DMC. In september is de reserve Havenbedrijf overgeheveld naar de reserve afkoopsommen. Hierdoor is de reserve afkoopsommen toegenomen met € 304 miljoen. Omdat er alleen sprake is van een samenvoeging van twee reserves heeft deze mutatie geen effect op het erfpachtresultaat.

Afdeling debiteuren
Na de implementatie van AFS 2.0 is het bedrag aan openstaande vorderingen dat langer dan 90

dagen open staat gestegen van € 5,6 miljoen eind december naar € 10,7 miljoen begin september, omdat incassotrajecten niet meer worden gestart. Van alle openstaande debiteuren waar geen juridisch geschil is, heeft G&O het adres nog een keer gecontroleerd, waarna een herinneringsnota is verzonden. Dit heeft geleid tot een daling van de openstaande vorderingen tot € 8,1 miljoen eind december. Hiervan is circa € 1,5 mln. gereed om over te dragen aan de RVE Belastingen ter incasso. Omdat de afwikkeling van de vorderingen bij overdracht niet meer voor E&U te volgen zijn heeft de overdracht in 2017 nog niet plaatsgevonden

G&O gaat samen met de RVE Financiën en RVE Belastingen afspraken maken op welke wijze er geïncasseerd gaat worden in 2018.

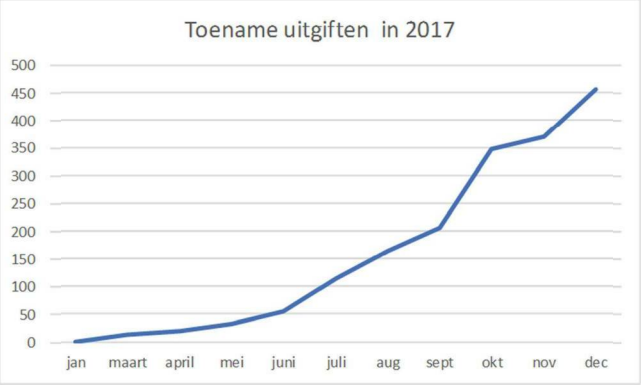
Resultaat

Van het bruto erfpachtresultaat van € 62,8 miljoen komt circa € 34,7 miljoen ten goede aan de algemene middelen. Het resterende deel (circa € 28 miljoen) wordt, onder andere vanwege bijzondere afspraken met woningcorporaties, toegevoegd aan de reserves in het programma stedelijke ontwikkeling, waaronder € 19 miljoen aan het VEF en voor € 9 miljoen aan afdrachten aan grondexploitaties als gevolg van transformatieprojecten.

4.2 Gronduitgifte

Gronduitgifte	Werkbegroting 2017	Begroting 2017	Realisatie 2017	Afwijking
Grootstedelijk	325.000.000	230.000.000	231.598.000	1.598.000
Stadsdelen	30.000.000	34.000.000	34.278.000	72.920.000
Zuidas	170.000.000	182.000.000	181.920.000	(5.722.000)
Vastgoed	-	42.000.000	22.700.000	(19.300.000)
Overige	-	500.000	4.708.000	4.208.000
Totaal	**525.000.000**	**421.500.000**	**475.204.000**	**53.704.000**

In 2017 is met een bedrag van € 475 mln. een record aan nieuwe gronduitgiften gerealiseerd. Opvallend hierbij was dat het overgrote deel van de uitgiften in de tweede helft van 2017 heeft plaatsgevonden. In onderstaande grafiek wordt een beeld gegeven van de stand van de gronduitgiften gedurende het jaar 2017.



Door perceeluitbreidingen en andere mutaties van erfpachtrechten hebben de grondexploitaties naast de gronduitgiften nog € 13 miljoen aanvullend ontvangen. Van de nieuwe gronduitgiften werd € 232 miljoen uitgegeven door G&O, € 182 miljoen door Zuidas en € 34 miljoen door de Stadsdelen. Door de verkoop van panden van Vastgoed is er € 23 miljoen aan erfpachtgrond bijgekomen. Daarnaast is er door correcties en andere mutaties nog € 5 miljoen aan grond uitgegeven.

5 Bodem

De begroting van de afdeling Bodem is onderverdeeld in een aantal activiteiten:

- Bodemsanering stedelijk;
- Gronddepots;
- Ruimen explosieven.

De afdeling Bodem gaat onder andere verder met de structurering van de beschikbare middelen. De uitvoering van de spelregels Bodem in relatie tot de grondexploitaties is in gang gezet en wordt in de praktijk verder vormgegeven.

Onderstaande tabel bevat de daadwerkelijke kosten en opbrengsten, waarbij de administratieve verrekeningen buiten beschouwing zijn gelaten. In de volgende paragrafen wordt meer in detail ingegaan op de verschillende onderdelen en worden de gerealiseerde kosten en opbrengsten toegelicht.

	Werkbegroting 2017	Begroting 2017	Realisatie 2017	Afwijking
Opbrengsten				
Bodemsanering stedelijk en nazorg	1.762.000	2.179.000	2.179.000	-
Gronddepots	3.000.000	3.000.000	4.018.000	1.018.000
Ruimen explosieven	-	-	-	-
Totaal opbrengsten	**4.762.000**	**5.179.000**	**6.197.000**	**1.018.000**
Kosten				
Bodemsanering stedelijk en nazorg	6.597.000	5.150.000	4.468.000	(682.000)
Gronddepots	4.650.000	4.530.000	3.300.000	(1.230.000)
Ruimen explosieven	122.000	830.000	1.233.000	403.000
Totaal kosten	**11.369.000**	**10.510.000**	**9.001.000**	**(1.509.000)**

5.1 Bodemsanering stedelijk en nazorg

Het onderdeel Bodemsanering stedelijk en nazorg bestaat uit de kosten voor de stedelijke saneringsprojecten, het gasfabriekenprogramma, de nazorglocaties. De afdeling Bodem is verantwoordelijk voor de nazorg van de bodemsanering van de Volgermeerpolder en enkele randgebieden, de Diemerzeedijk en enkele kleine nazorglocaties. Hierover wordt jaarlijks aan de Omgevingsdienst gerapporteerd. Ook wordt er invulling gegeven aan het Programma Aanpak Spoedlocaties Amsterdam (PASA) met de uitvoering (bodemsanering) van diverse milieu hygiënische projecten. De opbrengsten als (Rijks)bijdrage aan de bodemsaneringsprojecten en PASA worden in de reserve Bodemsanering en Nazorg verrekend.

	Werkbegroting 2017	Begroting 2017	Realisatie 2017	Afwijking
Bodemsanering stedelijk en nazorg				
Opbrengsten	1.762.000	2.179.000	2.179.000	-
Totaal opbrengsten	**1.762.000**	**2.179.000**	**2.179.000**	**-**
Werkvoorraad spoedlocaties	750.000	740.000	819.000	79.000
Subsidie Stedelijke Bodemsanering	400.000	-	-	-
Kleine nazorg	200.000	175.000	111.000	(64.000)
Overige convenant	294.000	215.000	165.000	(50.000)
Nazorg Volgermeer	350.000	275.000	203.000	(72.000)
Gasfabriekenprogramma	1.800.000	980.000	821.000	(159.000)
Kosten Diemerzeedijk	1.364.000	1.364.000	935.000	(429.000)
Subtotaal saneringskosten	**5.158.000**	**3.749.000**	**3.054.000**	**(695.000)**
Apparaatskosten	1.440.000	1.401.000	1.414.000	13.000
Totaal Kosten	**6.597.000**	**5.150.000**	**4.468.000**	**(682.000)**
Saldo	**(4.836.000)**	**(2.971.000)**	**(2.288.000)**	**682.000**

Het saldo van de kosten en opbrengsten wordt onttrokken aan de reserve Stedelijke bodemsanering.

Opbrengsten

De opbrengsten betreft de rente over de reserve Bodemsanering en Nazorg.

Kosten

Werkvoorraad Spoedlocaties

De stedelijke bodemsaneringsprojecten en het PASA programma zijn dit jaar voornamelijk gericht op de uitvoering van de bodemsanering Riekerhaven, de “harde” spoedlocaties in het Westelijk Havengebied en het bodemonderzoek naar 37 locaties van voormalige chemische wasserijen.

Het belangrijkste risico bij PASA is beheersing van de middelen: budgetbepaling, labelen van het opgebouwde reserve uit de Rijksbijdragen voor de aanpak van het spoedprogramma en organisatorische risico’s, zoals expertise en capaciteit voor de uitvoering van de PASA projecten. Om dit te beheersen is in 2017 gewerkt aan de beschrijving en beheersing van de beschikbare middelen.

De gerealiseerde kosten betreffen voornamelijk de sanering van de Riekerhaven (bij werkvoorraad Spoedlocaties). In het 3e kwartaal is de sanering van de Riekerhaven grotendeels afgerond. De onderzoeks- en uitvoeringskosten op de Riekerhaven zijn hoger uitgevallen dan begroot, door de eisen van de Omgevingsdienst (bevoegd gezag Wbb).

De bijdragen aan spoedlocaties (Jachthaven Olympia en Amstelveenseweg) voor een bedrag van € 245.000 zorgen voor verdere aanwending van het budget. Verder is het Tiemstra terrein onderzocht, maar hiervoor zullen geen aanvullende maatregelen getroffen worden. Dit leidt tot een aanzienlijke saneringsbesparing met onderzoekskosten van circa € 30.000 in de komende periode.

Diemerzeedijk

De voormalige vuilstort locatie en chemisch afval verbrandingsplaats Diemerzeedijk is middels isolatiemaatregelen gesaneerd en vervolgens is een optimalisatiefase gestart. Het doel van deze fase is de beheers- en controlesystemen inregelen en verbeteren om te komen tot de definitieve configuratie. De optimale en definitieve beheersmaatregel is nog niet bekend. In 2017 is het plan van aanpak uitgewerkt.

De gerealiseerde kosten voor Diemerzeedijk bestaan voornamelijk uit kosten voor beheer en onderhoud. Daarnaast is de voorbereiding en het onderzoek voor een nieuwe persleiding gestart naar het Amsterdam Rijnkanaal, waarmee met beperkte zuivering op het oppervlaktewater geloosd kan worden. Ook is een externe projectleider ingehuurd met de opdracht om de verplichtingen, naar aanleiding van de vigerende vergunning, na te komen en er zorg voor te dragen dat er een nieuw nazorgplan wordt ontwikkeld, waarmee de organisatie klaar staat voor Natural Attenuation (NA). Dat wil zeggen, minder actief pompen en ombouw naar een systeem waarin natuurlijke afbraak een belangrijke rol speelt.

De vaste kosten van voortdurende contracten bij Diemerzeedijk wijzigen niet op korte termijn. Er is alvast gekeken naar nieuwe inkoop mogelijkheden, door de werkzaamheden meer te bundelen.

De totale uitgaven in 2017 zijn € 429.000 lager dan het budget, voornamelijk doordat programma met projecten en acties niet is opgezet in 2017. Er is alleen een test met helofytenfilter opgestart in 2017. De realisatie van het helofytenfilter wordt voortgezet in 2018 en de persleiding zal doorschuiven naar 2018. Er zijn investeringen nodig om het primaire beheersproces robuust en minder storingsgevoelig te maken. Er wordt in 2018 ook een onderzoekspoor opgestart om naar een nieuwe beheersituatie te komen.

Volgermeerpolder

Nazorg van de Volgermeerpolder behelst met name het voorkomen van verspreiding van en/of blootstelling aan milieugevaarlijke stoffen. In het kader van de nazorg loopt een pilotproef, waarin bekeken wordt hoe veenontwikkeling het best gestimuleerd kan worden. Daarnaast zijn er werkzaamheden in voorbereiding om de inrichting van de sanering definitief af te ronden. Verder wordt de overdracht van het niet nazorg-gerelateerde beheer aan stadsdeel Noord voorbereid. .

Het bestek gereed maken van de afwerking van de inrichting is enigszins vertraagd vanwege onvoldoende capaciteitsinzet. Het onderzoek naar een mogelijke aanpassing van de dam in de Veenderijgracht moet nog verder opgezet worden. De kosten zijn hierdoor lager dan begroot.

Buiten het reguliere werk is onderzocht of en in hoeverre het mogelijk/wenselijk is om een onderzoekstraject in te gaan naar de processen onder de folie. De plannen om te komen tot afwerking van de inrichting worden in 2018 verder geactualiseerd.

Gasfabrieken

De afdeling Bodem is verantwoordelijk voor de uitvoering van het gasfabriekenprogramma en het beheren van de bijbehorende rijksbijdrage. De belangrijkste uitgaven dit jaar zijn gedaan voor de Oostergasfabriek. Het voormalige Oostergasfabrieksterrein is ontwikkeld tot een woon-, werk- en winkelgebied (Oostpoort). De kosten voor het project Oostergasfabriek zijn vanaf 2012 grotendeels uit de grondexploitatie betaald. Vanuit het rijksbudget bestaat de mogelijkheid om 50% aan de kosten voor bodemsanering bij te dragen. Tot en met 2017 is € 725.000 bijgedragen, als verrekening van de eigen bijdrage, voor de bodemsanering.

De overige kosten zijn gemaakt voor de voorbereiding en uitvoering van de gasfabrieken-programma's Marnixstraat en Zuidergasfabriek en het beheer en monitoring van de Westergasfabriek. De uitgaven zijn met name voor bodemonderzoeken en grondwatermonitoring. De geplande uitvoering van de deelsanering op de Marnixstraat is vertraagd. Naar verwachting wordt de deelsanering in 2018 uitgevoerd. Voor de Groenmarkt Marnixstraat is voorzien dat 1/3 van de saneringskosten ten laste gebracht kunnen worden van de reserve Bodemsanering en Nazorg, voornamelijk gepland in 2018. De kostenraming voor de sanering en het kasritme zijn nog niet definitief afgesproken met het Stadsdeel Centrum. Hierdoor schuift dit budget door naar 2018.

Ook zijn e**r** kosten gemaakt voor de voorbereiding van de sanering van de waterbodems bij de voormalige Zuidergasfabriek (Amstel) en Oostergasfabriek (Ringvaart). De uitvoering van de waterbodems is vertraagd. Dit komt onder andere door organisatorische wijzigingen in de samenwerking met Waternet.

Bij stedelijke bodemsanering en nazorg zijn enkele verwachtingen ten aanzien van de voorgenomen activiteiten uitgekomen, zoals de bijdrage aan de Oostergasfabriek. Bij het gasfabriekenprogramma (Groenmarkt) en de saneringsprojecten is sprake van 'planningsoptimisme' ten aanzien van de uitvoering, zodat de uitgaven in 2017 lager zijn dan begroot.

Convenant

In 2015 heeft VNG mede namens de gemeente Amsterdam het convenant bodem en ondergrond 2016-2020 getekend: Dit betreft niet alleen het beheersen van milieu-hygiënische verontreinigingen, ook gaat het over andere bodemaspecten zoals verharding, verzilting en ordening van de ondergrond. De ondergrond van Amsterdam verdient een integrale benadering waarbij inzichtelijk wordt gemaakt wat het effect van een keuze is op andere ondergrondse (en daarmee bovengrondse!) aspecten. Op dit onderwerp wordt samengewerkt met OD, R&D, V&OR, Waternet en het Ingenieursbureau met als doel een RVE overstijgende opdracht te formuleren. Hierin is in 2017 een aanzet gegeven voor een gezamenlijke uitwerking in 2018.

Omgevingswet

De Wet Bodembescherming (Wbb) houdt op te bestaan en gaat op in de Omgevingswet (OW), volgens de laatste officiële planning per 1 januari 2021. De gemeente krijgt veel meer ruimte voor eigen beleid, maar dat betekent ook dat de nieuwe regelgeving dan ingevoerd moet zijn. Hiervoor moeten nieuw beleid en nieuwe regels op gemeentelijk niveau ontwikkeld worden, waarbij de integrale

benadering van ondergrond en bovengrond het uitgangspunt is. Vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet is in samenwerking met de Omgevingsdienst de Nota bodembeheer en de Amsterdamse richtlijn voor Verkennend onderzoek herzien.

Subsidie Stedelijke bodemsanering

Het subsidieprogramma voor sanering van particuliere (spoed)locaties is in de 2e helft van 2017 uitgewerkt en zal begin 2018 voorgelegd worden aan de raad, waardoor er nog geen uitgaven in 2017 hebben plaatsgevonden.

Kleine nazorg

Bij de kleine nazorg zijn diverse onderzoeken uitgevoerd op circa 37 voormalige chemische wasserijen en de 'harde' spoedlocaties in het westelijk havengebied. De uitkomst is dat er nog circa 8 chemische wasserijen als verdacht overblijven voor aanvullend onderzoek en een mogelijke sanering in de komende jaren. Voor het project Buyskade staat een aanvullende sanering gepland. Deze is in 2017 nog niet uitgevoerd en wordt naar 2018 doorgeschoven. Verder zijn diverse onderzoeken naar nieuwe stoffen ingezet waarvoor onderzoekskosten zijn gemaakt.

Overig Convenant

De kosten betreft inzet in uren voor uitwerking van de omgevingswet en het convenant bodem met de ondergrond. Ook de kosten, die de Omgevingsdienst momenteel maakt bij de inhaalslag van het digitaal verwerken van bodemonderzoeksgegevens in Nazca, zijn hierin meegenomen.

De inzet voor de omgevingswet en het convenant vraagt vooral veel tijd in de voorbereiding, maar concrete onderzoekskosten zijn nog beperkt. Hierdoor is een lagere besteding voor geheel 2017 gerealiseerd. Er is eind 2017 een heidag met diverse betrokkenen georganiseerd om te komen tot inzicht in de diverse ondergrondse onderwerpen en de uitwerking van een werkplan voor 2018.

Verloop reserve Stedelijke bodemsanering en Nazorg

	Werkbegroting 2017	Begroting 2017	Realisatie 2017	Afwijking
Reserve stedelijk bodemsanering en nazorg				
Stand per eind 2016	**62.264.000**	**62.264.000**	**62.264.000**	
Bijdrage Rijk (Gemeentefonds)	11.065.000	11.059.000	19.759.000	8.700.000
Bijdrage AD	2.598.000	2.598.000	2.598.000	-
Teruggave uitname reserve	11.000.000	11.000.000	11.000.000	-
Totaal dotaties	**24.663.000**	**24.658.000**	**33.358.000**	**8.700.000**
Onttrekking reserve	4.836.000	2.708.000	2.026.000	(682.000)
Totaal onttrekkingen	**4.836.000**	**2.708.000**	**2.026.000**	**(682.000)**
Saldo	**19.827.000**	**21.950.000**	**31.332.000**	**9.382.000**
Stand per eind 2017	**82.091.000**	**84.214.000**	**93.596.000**	**9.382.000**

Dotaties

De dotaties aan de reserve bestaan voornamelijk uit de Rijksbijdrage van circa € 11 miljoen voor PASA-projecten en gasfabrieken. Verder is een additionele bijdrage van € 8,7 miljoen toegevoegd voor de Volgermeerpolder, als vooruitbetaling van de verwachte bijdragen na 2020, waarvoor in overleg met het Ministerie een versnelling in is aangebracht. Daarnaast is de eerste tranche van € 11 miljoen van de in 2016 uitgenomen € 44 miljoen weer gedoteerd aan de reserve.

Onttrekkingen

In de realisatie is de onttrekking € 0,7 miljoen lager ten opzichte van de begroting. Di komt doordat er minder kosten zijn gemaakt dan begroot (zie toelichting hiervoor).

5.2 Gronddepots

De depots TOP Noodstort en Noorder IJplas en het hergebruik van secundair materiaal (grond) binnen de gemeente worden geëxploiteerd door de grondbank. De grondbank stuurt voornamelijk op actieve grondstroomcoördinatie (van project naar project) binnen de stad. De kosten komen voort uit de aan- en afvoer van grond, het depotbeheer en de inhuur van materieel en personeel.

Conform de verwachting is er gedurende het gehele jaar 2017 sprake van drukte op de depots. De overslag van grond heeft het resultaat van vorig jaar zelfs licht overtroffen.

Over geheel 2017 is in totaal 340.000 ton grond overgeslagen. De grondoverslag op de depots is uitgekomen op 224.000 ton naar depot Noorder IJ-plas en 116.000 ton grond naar depot TOP/Noodstort. De grootste overslag is afkomstig van de Houthavens en de projecten van Waternet, Sport & Bos en Zuidas.

De verkoop van schone grond op de depots is in 2017 totaal circa 13.400 m^3 geweest. In 2017 is daarmee ruim boven de eerdere prognose van 9.000 m^3 gerealiseerd.

Het jaar 2017 was een topjaar voor de overslag van grond die het gehele jaar heeft plaatsgevonden, met een opbrengst van meer dan € 4 miljoen. Het betreft voornamelijk interne klanten (binnen de gemeente) voor meer dan € 3,5 miljoen. Het resultaat in 2017 was een toevoeging aan de reserve Vereveningsfonds van circa € 700.000. Onder voorbehoud van de beschikbaarheid van de nieuwe asfaltvloer wordt voor het komende jaar 2018 een overslag van circa € 3,5 miljoen voorzien.

	Werkbegroting 2017	Begroting 2017	Realisatie 2017	Afwijking
Gronddepots				
Opbrengsten	3.000.000	3.000.000	4.018.000	1.018.000
Totaal opbrengsten	**3.000.000**	**3.000.000**	**4.018.000**	**1.018.000**
Aanleg asfaltdek	1.495.000	1.495.000	-	(1.495.000)
Overige kosten	2.200.000	2.100.000	2.357.000	257.000
Apparaatskosten	960.000	934.000	943.000	9.000
Totaal kosten	**4.655.000**	**4.529.000**	**3.299.000**	**(1.230.000)**
Saldo	**(1.655.000)**	**(1.529.000)**	**719.000**	**2.248.000**
Onttrekkingen aan reserve VEF	1.655.000	1.529.000	(719.000)	(2.248.000)
Totaal saldo	**-**	**-**	**-**	**-**

Opbrengsten

Uit de realisatie komt naar voren dat bij het gronddepot meer dan € 4 miljoen opbrengsten zijn behaald over 2017, voornamelijk vanuit projecten zoals het CAN-gebied (Elzenhagen Noord/Van Heekweg en Zuid), Rode Loper en het Leidseplein, Houthavens en overige projecten in de stad.

Er zijn 349 (inkomende) grondstromen voor de projecten verwerkt in 2017, het hoogste aantal tot heden. Ook zijn er momenteel meer dan 110 grondpartijen op voorraad bij de Noorder IJplas (81) en Top/Noodstort (30).

Er is wederom een groot succes behaald in de koppeling van de grondstromen rechtstreeks tussen de uitvoeringsprojecten. In 2017 is de hoeveelheid gekoppelde grondstromen meer dan verviervoudigd ten opzichte van vorig jaar. Deze grondstromen verlopen niet via de depots en zijn daarmee niet financieel inzichtelijk, maar dragen in grote mate bij aan de kostenbesparing van de projecten. Er is in 2017 meer dan 435.000 m^3 grond gekoppeld, met een geschatte kostenbesparing van circa € 4,35 miljoen voor de projecten, ten opzichte van circa 100.000 m^3 gekoppelde grond voor circa € 1 miljoen in 2016. De belangrijkste projecten voor de koppeling van grondstromen in 2017 waren Strandeiland IJburg, Elzenhagen, Zeeburgereiland en Amstelkwartier.

Kosten

Vooral door een vertraging in de planning van de aanleg van de asfaltvloer (vloeistof dichte vloer) zijn de kosten € 1,2 miljoen lager uitgevallen. De vergunningverlening door het waterschap is in november 2017 toegekend en de aanbesteding zal begin 2018 worden uitgevoerd. Hierdoor zal de asfaltvloer naar verwachting in het eerste halfjaar van 2018 worden gerealiseerd.

De overige kosten (exploitatiekosten) zijn circa € 200.000 hoger aangezien er grote grondstromen zijn verwerkt, waarmee efficiënter kan worden gewerkt en volledig gebruik gemaakt kan worden van ingehuurd materiaal. Hier staan aanzienlijke additionele opbrengsten tegenover.

5.3 Ruimen explosieven

De uitgaven voor het ruimen van explosieven worden door Bodem verzameld voor het aanvragen van de jaarlijkse Rijksbijdrage. De aanvraag wordt vanuit Bodem gecoördineerd voor de gehele gemeente, zodat zoveel mogelijk bij het Rijk gedeclareerd kan worden.

Het afgelopen jaar zijn met name in Buiksloterham en de Haven grote uitgaven gedaan voor detectieonderzoeken. In Overhoeks is detectiewerk in uitvoering ter plaatse van een na de oorlog gedempte haven. Het bureau Crisislab heeft een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheid om verdacht gebied beter af te bakenen. De implementatie hiervan is in de bommenkaart uitgewerkt en geeft een duidelijker begrenzing van de verdachte gebieden als voorheen. Dit zorgt voor een grote besparing in te onderzoeken terreinen, in totaal een vermindering van 479.000 m^2 (op een totaal van 1.229.000 m^2).

	Werkbegroting 2017	Begroting 2017	Realisatie 2017	Afwijking
Ruimen explosieven				
Kosten	122.000	830.000	1.233.000	403.000
Totaal saldo t.l.v. Algemene Middelen	**122.000**	**830.000**	**1.233.000**	**403.000**

Kosten

De kosten in 2017 komen aanzienlijk hoger uit dan begroot. In de haven heeft veel detectiewerk plaatsgevonden. Deze kosten worden volledig meegenomen in de Rijksdeclaratie aangezien de gemeente heeft afgesproken de kosten vanwege oorlogsschade te vergoeden. Er zijn voor € 418.000 aan kosten voor detectieonderzoeken door de Haven meegenomen. Het resultaat hiervan is dat van de twee blindgangers er één explosief daadwerkelijk is aangetroffen en geruimd, zodat het onderzoek resultaat heeft opgeleverd.

Verder heeft detectie onderzoek plaatsgevonden bij Grasweg Overhoeks (voormalige watergang). De kosten bedragen ca € 15.000. Ook zijn meerkosten gemaakt voor inhuur bij Buiksloterham en bij NDSM voor het plaatsen van een damwand als gevolg van werken in verdacht (water)gebied.

De verwachting is dat, evenals voorgaande jaren, 70% van de kosten in 2017 (circa € 0,9 miljoen) wordt gecompenseerd door het Rijk. De aanvraag hiervoor is eind 2017 voorbereid en zal begin 2018 ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Een raadsbesluit is namelijk een vereiste voor de aanvraag bij het Rijk. Als het Rijk de aanvraag honoreert, zal de gemeente de compensatie in 2018 via een uitkering in het Gemeentefonds ontvangen.

6 Overige activiteiten

In dit hoofdstuk zijn de overige activiteiten opgenomen die vallen onder G&O. Het gaat dan om:

- Thema's. Hieronder vallen jongeren- en studentenhuisvesting, transformatie, zelfbouw, broedplaatsen, woningbouwregie, vastgoedmarketing, tijdelijke huisvesting statushouders en huisvesting statushouders in bestaand vastgoed.
- Werken in Opdracht
- Beleid
- Foodcenter
- Javabrug

6.1 Thema's

Hieronder het totaaloverzicht voor de thema's. In de paragrafen hierna wordt de verschillende thema's nader toegelicht.

	Werkbegroting 2017	Begroting 2017	Realisatie 2017	Afwijking
Thema's				
Jongeren- en studentenhuisvesting	1.436.000	1.436.000	206.000	(1.229.000)
Transformatie	4.103.000	2.403.000	1.314.000	(1.088.000)
Zelfbouw	1.500.000	1.500.000	769.000	(731.000)
Woningbouwregie (saldo)	500.000	500.000	550.000	50.000
Tijdelijke huisvesting statushouders	7.334.000	10.043.000	2.009.000	(8.034.000)
Huisvesting statushouders bestaand vastgoed	4.666.000	1.070.000	639.000	(431.000)
Vastgoedmarketing	-	-	72.000	72.000
Broedplaatsen	2.300.000	1.000.000	2.117.000	1.118.000
Totaal kosten	**21.839.000**	**17.952.000**	**7.676.000**	**(10.273.000)**
Dekking reserve Bouwstimulering	17.400.000	11.813.000	788.000	(11.025.000)
Dekking ISV middelen	1.300.000	-	1.118.000	1.118.000
Dekking VEF	703.000	703.000	574.000	(128.000)
Totaal dekking	**19.403.000**	**12.516.000**	**2.480.000**	**(10.035.000)**
Saldo Algemene Middelen	**(2.436.000)**	**(5.436.000)**	**(5.196.000)**	**238.000**

Jongeren- en studentenhuisvesting

Naast het reguliere werk (projectadvies, bestuurlijk- en directieadvies, onderhouden intern en extern netwerk, aanjagen en monitoring inzake jongeren- en studentenhuisvesting) is in 2017 extra aandacht gegaan naar de volgende activiteiten:

- Intern onderzoek naar de behoefteraming van jongeren (onderzoek liep sinds medio 2016, in 2017 afgerond);
- Locatiestudie waar studenten- en jongerenhuisvesting kan landen in toekomstige gebiedsontwikkeling (koers 2025);

- Internationalisering: verdieping van de verwachte groeicijfers bij internationale studenten en het effect daarvan op de huisvesting (wordt nog vervolgd in 2018);
- Betaalbaarheid: rondetafel met stakeholders om het draagvlak voor meer inzet op betaalbaarheid te verhogen, alsmede aanjagen van betere betaalbaarheid middels beleid (anti-blokhokkenbeleid, aanpassing subsidieregeling, standaardteksten uitgifte, uitwerking samenwerkingsafspraken met corporaties):
- Regionalisering en posities derden: gesprek met regiogemeenten om te zien welke mogelijkheden daar zijn om jongeren- maar vooral studentenhuisvesting te realiseren, evenals gesprekken over de posities van de universiteiten (wordt nog vervolgd in 2018);
- Mobiliseren van stakeholders in de jongerenhuisvesting met o.a. huurdersvereniging (profielzetel jongere), corporaties en ontwikkelende partijen.

	Werkbegroting 2017	Begroting 2017	Realisatie 2017	Afwijking
Jongeren- en studentenhuisvesting				
Inhuur	181.000	181.000	67.000	(114.000)
Overige kosten	85.000	85.000	119.000	34.000
Apparaatskosten	170.000	170.000	170.000	-
Subtotaal	**436.000**	**436.000**	**356.000**	**(79.000)**
Stimuleringsbudget	1.000.000	1.000.000	(150.000)	(1.150.000)
Totaal kosten	**1.436.000**	**1.436.000**	**206.000**	**(1.229.000)**
Onttrekking reserve Bouwstimulering	1.000.000	1.000.000	(150.000)	(1.150.000)
Saldo Algemene Middelen	**(436.000)**	**(436.000)**	**(356.000)**	**79.000**

Het programma huurt een junior en medior adviseur in. In verband met een personeelswissel wordt het budget voor inhuur niet volledig ingezet in 2017.

De overige kosten bestaan uit onderzoekskosten en algemene werkingskosten. Het onderzoek (overige kosten) rond de case van internationals (inclusief internationale studenten en jongeren) is in 2017 afgerond.

De apparaatskosten bestaan uit kosten van een vaste fte die vanuit de kostenverdeelstaat aan het programma doorbelast wordt (€ 170.000).

Stimuleringsbudget

Het stimuleringsbudget wordt ingezet ter stimulering van betaalbare huisvesting en overige kwalitatieve doelstellingen van het programma. In verband met staatssteunregels zijn er geen nieuwe subsidieaanvragen binnengekomen en zijn er geen kosten gerealiseerd ten laste van het stimuleringsbudget. De reden hiervan is dat de voorwaarden waaraan voldoen dient te worden niet aantrekkelijk zijn voor de marktpartijen. Als gevolg van het vrijvallen van een transitorische post is uiteindelijk een negatief bedrag van € 150.000 geboekt.

Transformatie

In 2017 zijn de volgende activiteiten uitgevoerd:

- Het transformatieteam heeft tweewekelijkse PEP-overleg (Programma's en Panden) en kwartaaloverleg transformatie met de stadsdelen;
- Het transformatieteam heeft samen met Vastgoed de pandenmarkt (leurprocedure langs beleidsdoelen voor gemeentelijk vastgoed) op 17 oktober 2017 georganiseerd. De PEP heeft vervolgens een advies inzake de verkoop van gemeentelijk vastgoed aan het College van B&W gedaan;
- De subsidie huisvesting statushouders is in december 2016 vastgesteld door het College van B&W. De subsidie is geëvalueerd in augustus 2017 en wordt stopgezet aangezien er geen gebruik van wordt gemaakt;
- Het transformatieteam organiseert de regiegroep en verschillende werkgroepen om zes gebieden met verzorgingstehuizen van Cordaan te transformeren;
- De kantorenstrategie is op 29 november 2017 door de Raad vastgesteld, waarmee nieuwe kantoorontwikkelingen op de juiste locaties mogelijk worden gemaakt;
- De kantorenloods heeft de huisvestingsvraag van het European Medicines Agency gecoördineerd en adviseert De Nederlandsche Bank voor tijdelijke huisvesting;
- De kantorenloods heeft regulier overleg met Economie over nieuwe bedrijven of bedrijven die in Amsterdam willen opschalen.

	Werkbegroting 2017	Begroting 2017	Realisatie 2017	Afwijking
Transformatie				
Inhuur	275.000	275.000	270.000	(5.000)
Onderzoek	125.000	125.000	2.000	(123.000)
Apparaatskosten	303.000	303.000	303.000	-
Subtotaal	**703.000**	**703.000**	**574.000**	**(128.000)**
Stimuleringsbudget	3.400.000	1.700.000	740.000	(960.000)
Totaal kosten	**4.103.000**	**2.403.000**	**1.314.000**	**(1.088.000)**
Onttrekking VEF	703.000	703.000	574.000	(128.000)
Onttrekking reserve Bouwstimulering	3.400.000	1.700.000	740.000	(960.000)
Totaal	**4.103.000**	**2.403.000**	**1.314.000**	**(1.088.000)**
Saldo Algemene Middelen	-	-	-	-

Doordat er geen externe onderzoeken of adviezen hebben plaatsgevonden, omdat er nu nog sprake is van een uitvoerende fase, zijn de kosten € 0,1 miljoen lager dan begroot.

Stimuleringsbudget

Een aantal stadsdelen heeft een beroep gedaan op het stimuleringsbudget. Marktpartijen daar en tegen hebben geen gebruik van de subsidieregeling voor huisvesting van statushouders in transformatieprojecten omdat onder andere de voorwaarden niet aantrekkelijk genoeg waren.

Zelfbouw

Het hele jaar door is er zelfbouwaanbod voorbereid voor de vijf verschillende typen zelfbouw (Individuele Zelfbouw, Samen in het Klein, CPO-bouwgroepen, Mede-opdrachtgeverschap en Wooncoöperatie). Wat betreft het zelfbouwtype Wooncoöperatie is dit jaar de eerste pilot van start gegaan op het Centrumeiland van IJburg. Ook zijn de voorbereidingen gestart voor een tweede pilot. Hiervoor zijn modelstatuten en erfpachtvoorwaarden uitgewerkt.

Het Zelfbouwaanbod is op verschillende momenten in het jaar op de markt gebracht. Voor het onder de aandacht brengen van dit aanbod en zelfbouw in het algemeen is de Jaarlijkse Zelfbouwmarkt gehouden met daaraan gekoppeld een publiciteitscampagne, alsmede enkele kleinere bijeenkomsten, zoals onder meer voorlichtingsbijeenkomsten aangaande erfpacht, CPO-bouwgroepen en wooncoöperaties.

Wat betreft de toewijzing van zelfbouwkavels zijn er afhankelijk van het type zelfbouw lotingen geweest, selectieprocedures gevoerd bestaande uit intakegesprekken, beoordelingen van ingezonden selectiedocumenten en interviews. In dit kader zijn er ook enkele WOB-verzoeken afgehandeld. Verder is de Visie “Zelfbouwen aan Amsterdam” opgesteld en het (digitale) boek ‘Opgeleverd!, Voorbeeldige zelfbouwprojecten in Amsterdam’ gemaakt en gepubliceerd.

Het Team Zelfbouw heeft deelgenomen het landelijke Expertteam Eigenbouw van het Ministerie BZK en aan de gemeentelijke pandenmarkt en PEP, heeft een adviserende rol bij nieuwe locaties, doet nazorg bij lopende projecten (o.a. begeleiding projecten bij nakomen contractuele afspraken gemeente met zelfbouwers), adviseert bij Mede-opdrachtgeverschap en heeft hiervoor selectiecriteria uitgewerkt en doet de procesbegeleiding bij selecties van CPO-bouwgroepen.
Wat betreft het onderdeel Wooncoöperatieven doet het team de procesbegeleiding van de pilots. Ook neemt het team deel aan het actieteam wooncoöperaties waarvan Wonen de trekker is. Dit is onderdeel van het experimentenprogramma van Platform31.
Het team is aanspreekpunt voor belangstellenden in zelfbouw en zelfbouwers. In dit kader beantwoord zij vragen en beheert hiervoor een informatiewebsite en verstuurd nieuwsbrieven en sociale media berichten.

De op 4 november, in aanwezigheid van wethouder Bouwen, gehouden Zelfbouwmarkt was een informatiemarkt. Vanaf deze dag kon gedurende één maand worden ingeschreven op kavels voor Individuele Zelfbouw en Samen in het Klein van de projecten Parnassia, Ringdijk en Lutkemeerweg. In december heeft dit geleidt tot toewijzing van 21 kavels aan de inschrijvers. In totaal zijn er 120 geldige inschrijvingen ontvangen. Op 21 december is de inschrijving van start gegaan voor de blokken 14 en 15 van Centrumeiland waaronder ook CPO-bouwgroepkavels. Het kavelaanbod van 2017 bestond in totaal uit: 49 kavels voor Individuele Zelfbouw, 20 kavels voor Samen in het Klein, 9 kavels voor CPO-

bouwgroepen en een kavel voor een Wooncoöperatie. Op het totale aanbod kunnen ruim 330 zelfbouwwoningen worden gerealiseerd.

	Werkbegroting 2017	Begroting 2017	Realisatie 2017	Afwijking
Zelfbouw				
Kosten team	700.000	700.000	469.000	(231.000)
Apparaatskosten G&O	300.000	300.000	300.000	-
Subtotaal	**1.000.000**	**1.000.000**	**769.000**	**(231.000)**
Pilots coörperatieven	500.000	500.000	-	(500.000)
Totaal kosten	**1.500.000**	**1.500.000**	**769.000**	**(731.000)**
Onttrekking reserve Bouwstimulering	500.000	500.000	-	(500.000)
Saldo Algemene Middelen	**(1.000.000)**	**(1.000.000)**	**(769.000)**	**231.000**

De kosten bestaan met name uit kosten voor de Zelfbouwmarkt en publiciteitscampagne, social mediacampagne Centrumeiland, voorlichtingsbijeenkomst(en), zelfbouwmarkt Centrumeiland, drukkosten boek 'Opgeleverd' en uren medewerkers. Daarnaast zijn er kosten gemaakt ter voorbereiding pilots wooncoöperaties waaronder externe opdrachten (NautaDutilh, Emceo, Woon!, Platform31 jaarlijkse bijdrage).

De onderschrijding is het gevolg van een reservering in het budget voor eventuele gemeentelijke bijdragen aan de haalbaarheid van wooncoöperaties. Pas in 2018 zal duidelijk worden of dit nodig is.

Woningbouwregie

De activiteiten van het Investeerdersloket en de drie grote vastgoedbeurzen hebben in algemene zin bijgedragen aan de doelen van het Actieplan Woningbouw. De continuïteit van het netwerk van ontwikkelaars en investeerders is van belang om de permanente dynamiek van de stedelijke ontwikkeling en de woningbouwopgave te volgen en op te kunnen anticiperen. De regionale samenwerking is daarbij van steeds groter belang.

	Werkbegroting 2017	Begroting 2017	Realisatie 2017	Afwijking
Woningbouwregie				
Bijdrage derden beurzen	800.000	800.000	740.000	(60.000)
Totaal opbrengsten	**800.000**	**800.000**	**740.000**	**(60.000)**
Vastgoedbeurzen	1.026.000	1.026.000	1.095.000	69.000
Uitbestede werkzaamheden	205.000	205.000	106.000	(99.000)
MRA Bouwen en Wonen	-	-	168.000	168.000
Overige kosten	69.000	69.000	89.000	20.000
Totaal kosten	**1.300.000**	**1.300.000**	**1.458.000**	**158.000**
Bijdrage MRA Bouwen en Wonen	-	-	168.000	168.000
Onttrekkingen reserve Bouwstimulering	500.000	500.000	551.000	51.000
Saldo Algemene Middelen	**-**	**-**	**-**	**-**

Opbrengsten

De opbrengsten van de vastgoedbeurzen blijven enigszins achter bij de verwachting. Dit zal in 2018 nader onderzocht worden. Eén van de redenen kan zijn dat nog aan alle deelnemers gefactureerd is. De verwachting is dat de opbrengsten wel degelijk worden gerealiseerd, maar niet binnen deze jaarschijf.

Kosten

De kosten voor de Vastgoedbeurzen zijn € 69.000 hoger uitgevallen in verband met nagekomen posten 2016. Deze kosten waren niet in 2016 als "nog te betalen post" verwerkt. Er zijn dit jaar minder kosten gemaakt aan uitbesteding van advies en onderzoek.

Voor het MRA Bouwen en Wonen budget zal een deel van de kosten in 2018 gemaakt worden, de grote uitgaven zoals het onderzoek WIMRA zijn in 2017 gerealiseerd.

De afwijking van de 'overige kosten' heeft o.a. betrekking op de uitgaven rond de Prijzenavond en het Projectenboek in december. Daarvan zal de hoofdmoot in 2018 in de boeken komen.

Vastgoedmarketing

Vastgoedmarketing MRA was in 2017 projectverantwoordelijk voor de (internationale) vastgoedbeurzen (Provada, Expo Real, Mipim). In de activiteiten is ruim baan gegeven aan het verder uitbouwen van de samenwerking in de regio op het vlak van de samenwerking. Dit heeft, na een heidag en consultatie van de in- en externe stakeholders een prominente rol gekregen in de nieuwe Vastgoedmarketingstrategie die in december door het Platform Economie is vastgesteld.

Tevens zijn de activiteiten uit het jaarprogramma uitgevoerd, zoals het maken van twee trendbrieven (voor- en najaar) en zijn inhoudelijke bijdragen geleverd op diverse conferenties.

	Werkbegroting 2017	Begroting 2017	Realisatie 2017	Afwijking
Vastgoedmarketing				
Bijdrage MRA	150.000	150.000	150.000	-
Kosten	150.000	150.000	222.000	72.000
Saldo Algemene Middelen	**-**	**-**	**(72.000)**	**(72.000)**

De overschrijding ontstaat doordat gemeenten meer ondersteuning nodig blijken te hebben dan vooraf ingeschat. Om aan deze vraag te kunnen voldoen is extra ondersteuning noodzakelijk gebleken.

Tijdelijke huisvesting statushouders

In 2017 zijn de volgende activiteiten uitgevoerd:

- Het afgelopen jaar is een GO besluit voor de locatie Elzenhagen Zuid voorbereid voor het college, de commissie en de raad, allen hebben ingestemd met het ontwikkelen van woningen op Elzenhagen Zuid;

- Met de bij de eerste en de tweede tranche betrokken corporaties zijn intentieovereenkomsten getekend waarin onder andere financiële afspraken zijn gemaakt over de exploitatie van de units;

- Er zijn omgevingsvergunningen afgegeven voor de locaties: van Lohuizenlaan, Louwesweg (project Karmijn), Daguerrestraat en het asielzoekerscentrum op de Willinklaan. De omgevingsvergunningen voor Elzenhagen Zuid en de Kruislaan worden naar verwachting nog voor het einde van het jaar afgegeven;

- De eerste statushouders en studenten hebben in december hun sleutels gekregen voor hun woning in de projecten Karmijn en van Lohuizenlaan. Deze locaties zijn respectievelijk op 1 december en 22 december opgeleverd. Met de huisvesting van in totaal 95 statushouders is in 2017 de eerste concrete bijdrage geleverd aan de doelstellingen uit het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen;

- Direct na de jaarwisseling start de verhuizing van het COA van de Wenckebachweg naar de Willinklaan en daarmee ook de inhuizing van asielzoekerscentrum op de Willinklaan;

- Tevens zijn er nieuwe afspraken gemaakt met de OD in het kader van het proces rondom vergunningverlening, bezwaarperiode en de MER notitie. Nieuwe afspraken gemaakt met de RvE Wonen over het inhuizingsproces. Er zijn voorbereidingen getroffen om de overgang van de werkzaamheden voor de twee eerste locaties naar het sociale domein goed te laten verlopen.

Met de oplevering en inhuizing van Karmijn en van Lohuizenlaan zijn twee projecten afgerond. De doelstelling van 2017 was om alle projecten uit de eerste tranche (5 projecten) op te leveren. Er zijn een aantal redenen waarom dat niet gelukt is. De onderhandelingen over de intentieovereenkomsten met de corporaties hebben meer tijd gekost dan verwacht. Daarnaast trok de markt in de bouw dit jaar sterk aan. Dat leidde ertoe dat er een tekort ontstond aan heipalen en heistellingen en de bouw van projecten is daardoor vertraagd. Als laatste heeft een uitspraak van de Raad van State ertoe geleid dat alle projecten op Karmijn en van Lohuizenlaan niet via de kruimelprocedure konden verlopen en via de uitgebreide procedure moesten worden ontwikkeld. Daarnaast moet er voor alle locaties een M.E.R notitie worden gemaakt, een tijdsintensief traject.

	Werkbegroting 2017	Begroting 2017	Realisatie 2017	Afwijking
Huisvesting statushouders				
Kosten projectteam	1.500.000	1.500.000	2.009.000	509.000
Bijdrage onrendabele top	5.834.000	7.947.000	-	(7.947.000)
Totaal kosten	**7.334.000**	**9.447.000**	**2.009.000**	**(7.438.000)**
Onttrekking reserve Bouwstimulering	7.334.000	9.447.000	2.009.000	(7.438.000)
Saldo t.l.v. Algemene Middelen	-	-	-	-

De gerealiseerde kosten voor het project betreffen met name proceskosten in het kader van de voorbereiding van de bouw van de tijdelijke woningen voor statushouders, studenten en jongeren en de realisatie van het asielzoekerscentrum op de Willinklaan. De begrote bijdrage voor de onrendabele toppen is door vertragingen doorgeschoven naar 2018.

Huisvesting statushouders in bestaand vastgoed

In 2017 zijn de volgende activiteiten uitgevoerd:

- Ruimtelijke procedures zijn bijna gereed;
- Concept erfpachtaanbieding is gereed;
- Locatie Transformatorweg 6 is gestart;
- Zes panden zijn aan vijf corporaties verkocht;
- Aanbestedingsproces Hoge Kadijk 401 (maximaal 120 woningen). Gunning aanbesteding gepland voor medio januari 2018;
- Er is een college besluit genomen voor onderzoeken van nieuwe panden waar ca 140 woningen in gerealiseerd kunnen worden;

	Werkbegroting 2017	Begroting 2017	Realisatie 2017	Afwijking
Huisvesting statushouders bestaand vastgoed				
Gemeentelijk vastgoed 1e tranche	650.000	650.000	550.000	(100.000)
Gemeentelijk vastgoed (nieuw)	1.000.000	-	-	-
Tijdelijke uitplaatsen huis van de wijk	-	-	-	-
Rijksvastgoed	2.596.000	-	-	-
Subtotaal	**4.246.000**	**650.000**	**550.000**	**(100.000)**
Proceskosten stadsdelen	125.000	125.000	-	(125.000)
Proceskosten team	295.000	295.000	89.000	(206.000)
Subtotaal	**4.666.000**	**1.070.000**	**639.000**	**(431.000)**
Onttrekking reserve Bouwstimulering	4.666.000	1.070.000	639.000	(431.000)
Saldo Algemene Middelen	**-**	**-**	**-**	**-**

Tijdelijk uitplaatsen Huis van de Wijk (Rijn/Vechtstraat) is een bedrag van € 500.000 voor gereserveerd. Dit bedrag is opgehoogd naar € 700.000, echter naar verwachting wordt dit bedrag pas in 2018 gerealiseerd.

Transformatorweg 6 wordt eerst twee jaar aan COA verhuurd en daarna zal de gemeente Amsterdam het pand huren ten behoeve van tijdelijke transformatie naar woningen voor onder andere statushouders. Dit project en het daaraan gekoppeld projectbudget schuift op in de planning van 2017 naar 2018/2019 Deze kosten komen ten laste van het budget Rijksvastgoed.

Er is € 550.000 afgedragen aan gemeentelijk vastgoed vanuit het beleidsdoel huisvesting kwetsbare groepen.

Broedplaatsen

Het team Bureau Broedplaatsen heeft in 2017 gewerkt aan:

- Het uitwerken van de claims voor de panden afkomstig uit de pandenmarkt van 27 oktober 2016, te weten: Osdorperweg 665 (500 m²), Albert Camuslaan 38 (600 m²); Bullewijkpad 35 (600 m²); Lizzy Ansinghstraat 86 (500 m²); Marnixstraat 2 (1.250 m²) en Lutkemeerweg 2 (900 m^2);
- Het verkennen van de haalbaarheid van acht nieuwe panden die Gemeentelijk Vastgoed heeft aangeboden aan de beleidsdoelen verenigd in het ambtelijk PEP overleg. Bureau Broedplaatsen heeft zeven panden 17 oktober 2017 met succes geclaimd om niet te verkopen maar te behouden en onder kostprijs dekkende huur te blijven exploiteren, passend binnen het broedplaatsenbeleid. Het gaat om de Provincialeweg 23; Mauritskade 23, Mauritskade 24; Tweede Leeghwaterstraat 5B; Zuideinde 369; Legmeerstraat 79; Tolstraat 160; Het mede mogelijk maken met

projectbegeleiding, advisering en subsidie van de nieuwe broedplaatsen CONTACT (Contactweg 47, 4.700 m2); LIZZY (Lizzy Ansinghstraat 86, 440 m²); LOLA POSSE (Koos Vorrinkweg 3, 700 m2); (BOGOTÀ (Haarlemmerstraatweg 79 in Halfweg, 7.900 m2); ISO (Isolatorweg 17, 1.900m2); GinDS (Geniedijk Haarlemmermeer 1.100 m2) en Ruigoord (470 m2). Uitkering subsidie GinDs geschiedt in 2018;

- Het verkennen van de haalbaarheid van diverse broedplaatsplannen waaronder Treehouse op het NDSM-terrein;
- Het onderzoeken van de eventuele aankoop van broedplaats PAKT door Gemeentelijk Vastgoed;
- Het opstellen en bestuurlijk vaststellen van Werkplan 2017 en Jaarrapportage 2016;
- Het afronden van een voorstel/ module (i.s.m. Grond & Ontwikkeling) om broedplaatsen tot onderdeel van tenders voor nieuwbouwprogramma's te maken. Het voorstel is 12 april 2017 vastgesteld door MT GO. Sindsdien voert Bureau Broedplaatsen gesprekken om in tenders voor nieuwbouwprogramma's broedplaatsprogramma opgenomen te krijgen. De eerste tender waarin broedplaatsmetrage is opgenomen is een feit: Amstelstation blokken B&C;
- Het organiseren van een conferentie en het leiden van het proces om in samenwerking met de zes corporaties, Federatie, CAWA, Kunstraad en belangengroepen te komen tot behoud van de 'ijzeren voorraad' ateliers (in het bezit van gemeente en corporaties);
- Het informeren van de gemeenteraad, naar aanleiding van schriftelijke vragen en toezeggingen op de termijnagenda betreffende bovengenoemd proces;
- Het laten vaststellen van de Subsidieregeling Broedplaatsen, conform eisen Subsidies Inkoop Sociaal;
- Het onderhandelen met Stadgenoot over voorwaarden, contractvorm, procesgang om 22 CAWA-creatieven onder te brengen in atelierwoningen in een renovatieproject aan de Goeman Borgesiusstraat op basis van jongerencontracten;
- Uitvoering geven aan het werven, selecteren, toetsen door de CAWA en onderbrengen van creatieven in de Borgesiusstraat;
- Het opstellen/ presenteren van de Broedplaatsmonitor o.b.v. jaarrapportages 2015;
- Het opvragen van jaarrapportages 2016 voor de nieuwe Broedplaatsmonitor;
- De versterking van bestaande broedplaatsen op basis van opvraag en analyse jaarlijkse informatie, houden van Stand van zaken gesprekken en expertsessies over 'governance', programmering en financiën binnen broedplaatsen;
- De organisatie van een tweemaandelijks broedplaatsontwikkelaars-overleg, waarin Bureau Broedplaatsen gebouwen en ontwikkelaars met elkaar probeert te matchen;
- De 3Package Deal: het organiseren en begeleiden van passende woon- en werkruimte voor een nieuwe lichting van 15 toptalenten i.s.m. DMO/ AFK;
- Een grote Expertmeeting op 22 mei 2017 + een leerzame excursie naar Leeuwarden voor partners uit de broedplaatswereld op 7 juli 2017;
- Het actueel houden van de website en Facebookpagina;
- Het opstellen en verspreiding van nieuwsbrieven in april en december 2017;
- Draagvlakonderzoek onder verschillende partijen naar oprichting en haalbaarheid van de organisatie Dienstverlening Broedplaatsen Amsterdam en fonds. Deze organisatie zou kennis en expertise kunnen bundelen in een eenvoudige organisatie die in samenspel met de gemeente aan nieuwe broedplaatsen kan werken en bestaande broedplaatsen kan versterken. Ook kan de organisatie naar buiten treden om fondsen, particulieren en bedrijfsleven te interesseren om te investeren in nieuwe broedplaatsen. Zo ontstaat een organisatie die als partner van Bureau

Broedplaatsen zelfstandig kan opereren, voor en door de broedplaatspraktijk zelf. Er is geen draagvlak;
- De opdrachtformulering voor een nieuwe geïntegreerde website van de CAWA en Bureau Broedplaatsen, met als hoofddoel de automatisering van het toetsingsproces van CAWA creatieven.

	Werkbegroting 2017	Begroting 2017	Realisatie 2017	Afwijking
Broedplaatsen				
Inhuur	500.000	500.000	447.000	(53.000)
Overige kosten	200.000	200.000	256.000	56.000
Subtotaal	**700.000**	**700.000**	**703.000**	**4.000**
Stimulering atelierwoning	300.000	300.000	296.000	(4.000)
Subsidies	1.300.000	-	1.118.000	1.118.000
Totaal kosten	**2.300.000**	**1.000.000**	**2.117.000**	**1.118.000**
Dekking ISV middelen	1.300.000	-	1.118.000	1.118.000
Saldo Algemene Middelen	**(1.000.000)**	**(1.000.000)**	**(1.000.000)**	**-**

In 2017 zijn kosten voor inhuur gemaakt voor de begeleiding van vastgoedprojecten, niet-vastgoedprojecten en processen. De teamleden van Bureau Broedplaatsen hebben in 2017, meer dan andere jaren, vanwege de capaciteitsbehoefte op andere PMB-projecten, minder uren voor Bureau Broedplaatsen gemaakt. Desondanks heeft Bureau Broedplaatsen haar doelstelling van 10.000 m2 broedplaats ruimschoots gerealiseerd.

Overige kosten zijn gemaakt voor externe diensten/ producten waaronder onderzoeken, adviezen communicatie en een bijdrage aan de CAWA-administratie.

Voor de realisatie van de broedplaatsen Contact, Lizzy, Lola Posse, BOGOTÀ, ISO, GinDS en Ruigoord is in totaal € 1,4 miljoen euro aan subsidie beschikt. Omdat Bureau Broedplaatsen werkt met voorschotpercentages van 75% en omdat de uitkering van de subsidie voor broedplaats GinDS naar 2018 is doorgeschoven, heeft Bureau broedplaatsen in 2017 ongeveer € 1,1 miljoen euro bevoorschot.

Uitgaand van een stimuleringsbijdrage van € 10.000 per atelierwoning, was onze ambitie 30 atelierwoningen te realiseren in 2017. Op voorhand is moeilijk te voorspellen waar en wanneer er zich kansen voordoen om deze ambitie waar te maken. De 22 atelierwoningen in de Goeman Borgesiusstraat zijn zonder subsidiering tot stand gekomen.

Verloop van de reserve bouwstimulering

Als onderdeel van het coalitieakkoord 2014-2018 is een bedrag van € 60 miljoen beschikbaar gesteld voor bouwstimulering. Deze € 60 miljoen is opgenomen in de reserve bouwstimulering. Bij de Voorjaarsnota 2017 is dit bedrag volledig bestemd en is aanvullend € 3 miljoen toegekend voor de

tijdelijke huisvesting statushouders[1]. In onderstaande tabel wordt de verwachte onttrekkingen uit de reserve bouwstimulering voor 2017 voor de vastgestelde bestedingsdoelen weergegeven.

	Werkbegroting 2017	Begroting 2017	Realisatie 2017	Afwijking
Reserve bouwstimulering				
Stand per eind 2016	**50.329.000**			
Kwetsbare doelgroepen (RVE Wonen)	1.500.000	1.500.000	1.289.000	(211.000)
Jongeren- en studentenhuisvesting	1.000.000	1.000.000	(150.000)	(1.150.000)
Transformatie	3.400.000	1.700.000	740.000	(960.000)
Zelfbouw	500.000	500.000	-	(500.000)
Woningbouwregie	500.000	500.000	551.000	51.000
Tijdelijke huisvesting statushouders	7.334.000	10.043.000	2.009.000	(8.034.000)
Huisvesting statushouders bestaand vastgoed	4.666.000	1.070.000	639.000	(431.000)
Dotatie ISV aan Bouwstimulering	-	(3.000.000)	(3.000.000)	-
Totaal onttrekkingen	**18.900.000**	**13.313.000**	**2.077.000**	**(11.236.000)**
Stand per eind 2017	**31.429.000**	**37.016.000**	**48.252.000**	**11.236.000**

6.2 Beleid

In 2017 zijn de volgende activiteiten uitgevoerd op het gebied van beleid:

- Het is in 2017 goed gegaan met de woningbouwproductie. In 2018 wordt de bestuurlijke voortgangsrapportage over het actieplan woningbouw over het jaar 2017 aan het College en de Raadscommissie voorgelegd;
- Het concept tenderprogramma 2018 is afgerond. In deze rapportage wordt ook gerapporteerd over de resultaten van het tenderprogramma 2017. Dit tenderprogramma wordt niet geheel gerealiseerd. Dat komt door tegenvallers in juridisch- planologische procedures, maar ook door tekort aan capaciteit;
- De acties uit het actieplan middeldure huur zijn uitgewerkt in standaardbepalingen in erfpachtcontracten en er heeft communicatie plaatsgevonden voor projecten en uitgevers over de nieuwe voorwaarden;
- De beantwoording van raadsvragen over de financiële effecten van het Rijksbeleid ten aanzien van het liberalisatie van kleine woningen is afgehandeld;
- Het uitgangspunt van de 40/40/20 bij nieuwbouw en transformatie levert veel adviesvragen op in de praktijk. Naast voorlichtingsbijeenkomsten geven we ook adviezen of over de onderbouwing van besluiten en de mogelijkheden om van dit uitgangspunt af te wijken;

[1] Doordat de verwerking van deze post in de begroting niet is afgestemd met G&O zijn deze extra middelen bij de Voorjaarsnota abusievelijk bij de RVE Wonen beland. Dit kon pas bij de Najaarsnota worden gecorrigeerd en toen is deze post als lastenbudget in de begroting verwerkt, waar dat een dotatie aan de reserve had moeten zijn. Op deze manier blijft goed in beeld hoeveel middelen aan Bouwstimulering zijn toegekend. Het doteren aan de reserve in plaats van salderen met de onttrekking heeft geen effect op het jaarrekeningresultaat.

- Het stedelijk kader voor particuliere transformaties is vastgesteld door de Gemeenteraad. Hierin wordt vastgelegd dat het uitgangspunt 40/40/20 ook van toepassing is op projecten die op particuliere grond plaatsvinden. In Rijksregelgeving is het mogelijk geworden om met het bestemmingsplan te sturen op het aandeel middeldure huur. Het College heeft aangegeven gebruik te willen maken van dit instrument. Daarnaast is een procedure uitgewerkt waarbij de directeur G&O kan afwijken van het uitgangspunt 40/40/20;
- Het onderzoek naar de mogelijkheden voor regulering van de koopmarkt is gereed en zal begin 2018 aan het College en de Raadscommissie worden voorgelegd. Het advies is om vooral in te zetten op aanbod gestuurde maatregelen;
- De kantorenstrategie is eind 2017 door de gemeenteraad vastgesteld. Uitgangspunt blijft het bestrijden van leegstand maar er worden binnen de kaders van Plabeka ook mogelijkheden geboden voor nieuwe kantoorontwikkeling, omdat de kantorenmarkt naar verwachting nog verder zal aantrekken;
- Het aangepaste grondprijsbeleid voor transformatieprojecten is door het College van B&W geaccordeerd. Uitgangspunt is dat voor deze projecten een residueel grondprijsbeid geldt dat vergelijkbaar is met het beleid voor nieuwe uitgiftes;
- De nieuwe subsidieregeling voor zelfbouwers in het kader van duurzaam bouwen is door de gemeente geaccordeerd;
- Er zijn veel vragen rondom anterieure overeenkomsten en planschade en het beleid rondom transformatieprojecten. Om dit nader uit te werken en te verduidelijken is een opdrachtformulering opgesteld die door het MT is vastgesteld. De opdracht zal worden uitgewerkt in een integrale werkgroep van G&O medewerkers. Verder is er een juridisch afstemmingsoverleg gestart tussen JZ G&O en JZ R&D.

	Werkbegroting 2017	Begroting 2017	Realisatie 2017	Afwijking
Beleid				
Materieel budget	358.000	358.000	243.000	(114.000)
Apparaatskosten G&O	3.938.000	3.938.000	3.938.000	-
Totaal kosten t.l.v. de algemene middelen	**4.296.000**	**4.296.000**	**4.182.000**	**(114.000)**

In de werkbegroting zijn met name kosten opgevoerd voor de externe inhuur en extra onderzoek als gevolg van werkdruk en de invoering van VES. Er is een aantal externe onderzoeken uitgezet:

- Onderzoek naar bouwkosten van hoogbouw (€ 37.000);
- Onderzoek naar regulering koopmarkt (€ 40.000);
- Quick scan verbetering basisbestand en koppeling Primavera (€ 5.000);
- Pilot Calcasa (aankoop marktgegegevens): € 30.000;
- Onderzoek duurzaamheidskosten in relatie tot motie duurzaam bouwen VES.

6.3 Werken in Opdracht

Het onderdeel Werken in Opdracht (WIO) bestaat uit de afdelingen Projectleiding, Planeconomie en Team Uitgifte van de afdeling Erfpacht & Uitgifte. Vanuit deze afdelingen wordt capaciteit en expertise ingezet voor projecten in de gebiedsontwikkeling ten behoeve van de (woning)bouwproductie en transformaties in de stad. Het betreft projecten bij Bestuurscommissies, Zuidas, Ruimte & Duurzaamheid, Vastgoed, Onderwijs Jeugd en Zorg, Sport & Bos, Metro & Tram en projecten van Grond & Ontwikkeling zelf (Team GO). Ook aan de regio wordt expertise geleverd, zoals aan de gemeente Haarlem.

Hierin worden deze WIO-afdelingen ondersteund door Markt & Capaciteit.

WIO-totaal

In onderstaande tabel zijn de kosten en opbrengsten onderverdeeld naar WIO-afdeling. Markt & Capaciteit is niet als aparte afdeling weergegeven, aangezien dit onderdeel onder Projectleiding valt.

	Werkbegroting 2017	Begroting 2017	Realisatie 2017	Afwijking
Werken in opdracht				
Planeconomie	4.774.000	4.464.000	5.291.000	827.000
Projectleiding grondzaken	6.605.000	6.336.000	7.265.000	929.000
Erfpachtuitgevers	3.542.000	3.600.000	3.508.000	(92.000)
Totaal kosten WIO	**14.921.000**	**14.400.000**	**16.064.000**	**1.664.000**
Planeconomie	4.464.000	4.464.000	5.001.000	537.000
Projectleiding grondzaken	6.336.000	6.336.000	6.774.000	438.000
Erfpachtuitgevers	3.600.000	3.600.000	3.265.000	(335.000)
Totaal opbrengsten WIO	**14.400.000**	**14.400.000**	**15.040.000**	**640.000**
Resultaat WIO	**(521.000)**	**-**	**(1.024.000)**	**(1.024.000)**
Bodem	-	-	206.000	206.000
Overig	-	-	276.000	276.000
Totaal opbrengsten WIO overig	**-**	**-**	**482.000**	**482.000**
Resultaat totaal	**(521.000)**	**-**	**(542.000)**	**(542.000)**

Kosten

Ten opzichte van de werkbegroting hebben de verschillende WIO afdelingen € 1,7 miljoen hogere kosten gerealiseerd. Dit wordt vooral veroorzaakt doordat er veel meer is ingehuurd dan verwacht om de enorme capaciteitsvraag vanuit de projecten te faciliteren. Dit heeft te maken met de hoge druk vanuit de stad voor het realiseren van een steeds groeiend aantal woningen.

Opbrengsten

Ten opzichte van de werkbegroting hebben de verschillende WIO afdelingen € 0,6 miljoen hogere opbrengsten gerealiseerd. In zijn algemeenheid is de positieve afwijking te verklaren door een

toename van de vraag naar Projectleiders en Planeconomen ten opzichte van de vooraf geschatte inzetbehoefte.

Verder is voor een aantal interne projecten dekking geregeld, zodat deze uren als declarabel worden meegeteld in het resultaat. Een groot deel van deze interne projecten was niet meegenomen in de oorspronkelijke werkbegroting.

Team Uitgifte laat nog een negatief verschil zien ten opzichte van de werkbegroting. Als verklaring hiervoor is een aantal factoren te benoemen:

- Begin van het jaar werd nog niet goed geschreven door de uitgevers. Hierin is een kanteling te zien. Het declarabiliteitspercentage is aan het stijgen, maar helaas is het niet mogelijk om het verschil dat al aan het begin van het jaar is ontstaan helemaal in te lopen.
- Een aantal projecten is ook uitgesteld. Dit heeft geleid tot minder declarabele uren in de eerste maanden van het jaar.
- Ondanks een stijgende lijn in het declarabiliteitspercentage, blijft het team echter nog kampen met het feit dat nog werkzaamheden voor opdrachtgevers worden verricht waar geen opdracht/dekking tegenover staat, maar waar men van vindt dat ze wel moeten worden uitgevoerd vanuit onze rol als gemeente. Vooral binnen de stadsdelen is dit het geval.

Resultaat

Het resultaat over 2017 is € 1,0 miljoen negatief en na verrekening van de omzet van andere afdelingen € 0,5 miljoen. Dit negatieve resultaat is verrekend met de reserve van het Vereveningsfonds.

6.4 Exploitatie Foodcenter

Per 1 juli 2017 is het beheer en de exploitatie van het Foodcenter Amsterdam (FCA) overgegaan van de gemeente naar de organisatie ‘Marktkwartier’ (een samenwerkingsverband tussen Ballast Nedam en VolkerWessels) die de ontwikkeling van het gebied op zich neemt. De Realisatie- en Exploitatie Overeenkomst (REOK) vormt voor 25 jaar de basis voor de afspraken tussen Marktkwartier en de gemeente, voornamelijk op het vlak van de (her)ontwikkeling van het terrein. Het beheer en de exploitatie wordt uitgevoerd door PCH, contractueel voor 10 jaar in opdracht van Marktkwartier. Voor het beheer en de exploitatie zijn weinig afspraken in de REOK vastgelegd, zodat de ‘samenwerking’ tussen gemeente, Marktkwartier en PCH momenteel verder wordt ingericht ten aanzien van de onderlinge verrekeningen, verantwoording en wijze waarop op operationeel niveau wordt samengewerkt.

Het gegeven dat het beheer en de exploitatie van het Food Center in opdracht van de gemeente door externe partijen wordt uitgevoerd, ontslaat de gemeente niet van haar verantwoordelijkheid van actieve betrokkenheid. Met de overgang van het beheer is de rol van de gemeente wel veranderd. De rol betreffende het beheer en de exploitatie ligt per 1 juli 2017 voornamelijk op het vlak van contract- en accountmanagement enerzijds en financieel-administratief anderzijds. De focuspunten in 2017 zijn derhalve op te knippen in de periode tot 1 juli 2017 en de periode erna.

De belangrijkste werkzaamheden tot 1 juli 2017 waren de volgende:

- Begeleiden en doen (laten) uitvoeren van het beheer en de exploitatie van het Food Center;
- Toezien op het ordentelijk functioneren van het Food Center als locatie en concept;
- Voorbereidingen treffen voor de overgang van het beheer en de exploitatie naar een commerciële partij, inclusief tijdig opzeggen en overzetten van contracten met leveranciers;
- Formaliseren van de gemaakte afspraken op het vlak van de detachering van de gemeentelijke medewerkers bij PCH;
- Facturatie van de bijdrage algemene kosten, retributies, gebouwhuur, terreinverhuringen en direct door te belasten operationele kosten;
- Accountmanagement richting de huurders en erfpachters op het Food Center.

De belangrijkste werkzaamheden na 1 juli 2017 waren de volgende:

- Bereiken van overeenstemming met Marktkwartier over de actuele situatie (op het gebied van huurders en erfpachters) van de op FCA gevestigde bedrijven per 1 juli 2017 en over de wijze waarop de actualisatie hierover periodiek plaats vindt;
- Periodiek afstemmen en vastleggen van de mutaties (mutaties die hebben plaats gevonden en mutaties die op voor de nabije toekomst worden voorzien) met betrekking tot de erfpachtrechten en verhuringen;
- Overnemen en voortzetten van de facturatie van Bijdrage Algemene Kosten (BAK), retributies, gebouwhuur, terreinverhuringen en direct door te belasten operationele kosten;
  Opzetten en implementeren van een facturatieproces voor de bijdrage algemene kosten in samenspraak met Marktkwartier:
- Opzetten en implementeren van een facturatieproces voor de personele kosten/detachteringskosten in samenspraak met PCH;
  Standpuntbepaling inzake verdeling inkomsten uit terreinverhuringen;
  Invulling geven aan contract- en accountmanagement op het vlak van het beheer van Food Center;
  Oplossen van diverse administratieve rafelranden.

	Werkbegroting 2017	Begroting 2017	Realisatie 2017	Afwijking
Foodcenter				
Baten	-	-	2.233.000	2.233.000
Kosten	-	-	1.979.000	1.979.000
Totaal	**-**	**-**	**(253.000)**	**(253.000)**

In de begroting en werkbegroting 2017 zijn geen bedragen opgenomen, omdat ervanuit werd gegaan dat de exploitatie van het Food Center per 1 januari 2017 volledig over zou zijn gegaan naar Marktkwartier. Bij overdracht heeft de gemeente een actieve rol gekregen op financieel-administratief vlak en de exploitatie van het FCA is administratief ondergebracht bij Bodem.

De opbrengsten bestaan uit de retributies, terreinverhuringen en de erfpachtinkomsten. Hier staan de operationele kosten voor het contract- en accountmanagement en het debiteurenrisico tegenover. De

exploitatie van het Food Center heeft over 2017 een positief saldo van € 253.000. Het positieve saldo is aan de reserve van het vereveningsfonds gedoteerd.

6.5 Javabrug

	Werkbegroting 2017	Begroting 2017	Realisatie 2017	Afwijking
Javabrug				
Prioriteit voorbereidingskosten Javabrug	-	3.210.000	260.000	(2.950.000)
Totaal	**-**	**3.210.000**	**260.000**	**(2.950.000)**

Bij de besluitvorming door het College over het vervolg van Sprong over 't IJ op 13 juni 2017 is het ambtelijke opdrachtgeverschap voor de Javabrug bij G&O neergelegd. Bij de Najaarsnota 2017 is vervolgens € 3,2 miljoen van de prioriteit voor Sprong overgeheveld van Ruimte en Duurzaamheid naar G&O. Per 1 oktober is bij G&O het projectteam van start gegaan. Bij de jaarrekening wordt aan de raad voorgesteld om het restant budget over te hevelen naar 2018.

7 Apparaatskosten

De apparaatskosten van G&O worden op één plek binnen de begroting verantwoord. Deze kosten worden vervolgens via de interne kostenverdeelstaat verdeeld over de verschillende begrotingsactiviteiten van G&O. Omdat alle kosten zijn toegerekend aan activiteiten, resteert er voor dit onderdeel een saldo van nul voor de algemene middelen. De vanuit de kostenverdeelstaat toegerekende apparaatskosten zijn bij de verschillende onderdelen in de voorgaande hoofdstukken reeds verantwoord.

Kosten	Werkbegroting 2017	Begroting 2017	Realisatie 2017	Afwijking
Baten	-	-	(318.000)	(318.000)
Salaris (incl. toeslagen)	25.549.000	24.035.000	23.786.000	(249.000)
Inhuur	4.253.000	3.965.000	4.732.000	767.000
Bedrijfsvoering	9.125.000	9.125.000	9.125.000	-
Doorbelaste kosten IV-unit	974.000	1.036.000	1.036.000	-
Overige materiele kosten	1.360.000	1.648.000	1.721.000	72.000
Totaal	**41.262.000**	**39.810.000**	**40.082.000**	**273.000**

In het bovenstaande overzicht is een totaaloverzicht opgenomen van de apparaatskosten van G&O. Hieronder de toelichting per onderdeel:

- **Baten**: Dit betreffen baten voor doorbelastingen van personeel. Dit kan doordat personeel tijdelijk werk verrichten voor derden. Vanaf halverwege 2017 worden de personele lasten van Foodcenter gefactureerd aan het consortium dat Foodcenter heeft overgenomen. In totaal is er voor € 0,3 miljoen aan baten gegenereerd.
- **Salaris**: Voor 2017 is in de begroting een formatie-uitbreiding verwerkt van 28,3 FTE. Voor deze uitbreiding kreeg G&O een salarisbudget voor het gehele jaar. Het werven van gekwalificeerd personeel bleek lastiger vanwege de krapte op de arbeidsmarkt. Daarnaast vond er ook uitstroom van medewerkers plaats. Door de genoemde redenen was de salarisbegroting via de najaarsnota naar beneden bijgesteld voor 2017. De onderschrijding is uiteindelijk € 0,2 miljoen.
- **Inhuur**: De overschrijding van € 0,8 miljoen op inhuur zit met name bij de afdelingen projectleiding, planeconomie en erfpacht.
- **Bedrijfsvoering**: Dit betreffen de toegerekende centrale kosten van het cluster bedrijfsvoering. In 2017 is de realisatie € 9,1 miljoen. Dit is conform begroting.
- **IV-unit**: Dit betreffen de toegerekende kosten vanuit de staf cluster Ruimte en Economie voor de software, applicatie en inzet m.b.t. informatievoorziening . In 2017 is de realisatie € 1,0 miljoen. Dit is conform begroting.
- **Overige materiële kosten:** De realisatie is nagenoeg conform begroting. In de realisatie zitten alle overige kosten van alle afdelingen, buiten de bovengenoemde posten. Hierbij moet gedacht worden aan doorbelastingen voor interne projecten, uitbesteed werk, kosten m.b.t. werkkostenregeling.

Overzichten per afdeling

Onderstaande tabel betreft een overzicht met de overhead en kosten voor bedrijfsvoering en zijn de kosten per afdeling nader gespecificeerd.

Kosten	Werkbegroting 2017	Begroting 2017	Salaris (incl. toeslagen)	Inhuur	Bedrijfs-voering	Overige materiele kosten	Baten	Totaal excl. overhead
Leidinggevenden Grond en Ontwikkelin	1.489.000	1.574.000	1.685.000	22.000	-	110.000	(43.000)	1.775.000
Managementondersteuning en bestuurs	2.381.000	2.467.000	1.904.000	560.000	-	48.000	-	2.513.000
Totaal overhead	**3.869.000**	**4.041.000**	**3.590.000**	**583.000**	**-**	**158.000**	**(43.000)**	**4.288.000**
Doorbelasting Cluster Bedrijfsvoering	9.125.000	9.125.000	-	-	9.125.000	-	-	9.125.000
Doorbelaste kosten IV-unit	974.000	1.036.000	-	-	-	1.036.000	-	1.036.000
Overige materiele kosten	1.648.000	1.648.000	-	-	-	938.000	-	938.000
Totaal bedrijfsvoering en materiele ko	**11.748.000**	**11.810.000**	**-**	**-**	**9.125.000**	**1.974.000**	**-**	**11.099.000**
Financiën en Fondsbeheer	2.563.000	2.540.000	1.332.000	(126.000)	-	16.000	(15.000)	1.207.000
Bodem	1.818.000	1.852.000	1.727.000	15.000	-	44.000	(5.000)	1.781.000
Erfpachtbeheer	6.993.000	6.993.000	5.687.000	1.001.000	-	111.000	(13.000)	6.785.000
Uitgifte	2.034.000	1.982.000	1.709.000	388.000	-	12.000	-	2.108.000
Planeconomie	2.890.000	2.737.000	2.461.000	937.000	-	37.000	-	3.435.000
Projectleiding	4.356.000	3.681.000	3.246.000	1.767.000	-	36.000	(81.000)	4.968.000
Regie en Advies	3.867.000	3.298.000	3.095.000	144.000	-	141.000	(15.000)	3.365.000
Gebiedsontwikkeling en Transformatie	914.000	644.000	701.000	-	-	208.000	(19.000)	890.000
Foodcenter	209.000	232.000	237.000	24.000	-	20.000	(126.000)	154.000
Totaal afdelingen	**25.645.000**	**23.959.000**	**20.196.000**	**4.149.000**	**-**	**625.000**	**(275.000)**	**24.695.000**
Totaal	**41.262.000**	**39.810.000**	**23.786.000**	**4.732.000**	**9.125.000**	**2.757.000**	**(318.000)**	**40.082.000**

Onderstaande tabel betreft een overzicht met de afdelingskosten en de toerekening van de overhead per afdeling.

Kosten	Totaal excl. overhead	Dekking KVS binnen RVE/BC	Kosten-toerekening overhead	Totaal incl. toerekening overhead	Procentuele toerekening overhead o.b.v. FTE's
Leidinggevenden Grond en Ontwikkeling	1.775.000	1.775.000	-	-	
Managementondersteuning en bestuurszaken	2.513.000	2.513.000	-	-	
Totaal overhead	**4.288.000**	**4.288.000**	**-**	**-**	
Doorbelasting Cluster Bedrijfsvoering	9.125.000	9.125.000	-	-	
Overige materiële kosten	1.974.000	1.974.000	-	-	
Totaal bedrijfsvoering en materiele kosten	**11.099.000**	**11.099.000**	**-**	**-**	
Financiën en Fondsbeheer	1.207.000	1.207.000	715.000	1.922.000	4,64%
Bodem	1.781.000	1.781.000	1.360.000	3.142.000	8,84%
Erfpachtbeheer	6.785.000	6.785.000	4.940.000	11.725.000	32,10%
Uitgifte	2.108.000	2.108.000	1.399.000	3.507.000	9,09%
Planeconomie	3.435.000	3.435.000	1.856.000	5.291.000	12,06%
Projectleiding	4.968.000	4.968.000	2.216.000	7.184.000	14,40%
Regie en Advies	3.365.000	3.365.000	2.069.000	5.434.000	13,44%
Gebiedsontwikkeling en Transformatie	890.000	890.000	559.000	1.449.000	3,63%
Foodcenter	154.000	154.000	273.000	427.000	1,78%
Totaal afdelingen	**24.695.000**	**24.695.000**	**15.387.000**	**40.082.000**	**100%**
Totaal	**40.082.000**	**40.082.000**	**15.387.000**	**40.082.000**	

Kosten	Werkbegroting 2017	Begroting 2017	Realisatie 2017	Afwijking
Financiën en Fondsbeheer	3.288.000	3.276.000	1.922.000	(1.354.000)
Bodem	3.199.000	3.253.000	3.142.000	(112.000)
Erfpachtbeheer	11.918.000	12.082.000	11.725.000	(357.000)
Uitgifte	3.542.000	3.423.000	3.507.000	84.000
Planeconomie	4.774.000	4.649.000	5.291.000	642.000
Projectleiding	6.605.000	5.964.000	7.184.000	1.220.000
Regie en Advies	5.967.000	5.429.000	5.434.000	5.000
Gebiedsontwikkeling en Transformatie	1.482.000	1.219.000	1.449.000	230.000
Foodcenter	486.000	513.000	427.000	(86.000)
Totaal	**41.262.000**	**39.810.000**	**40.082.000**	**273.000**

Verdeelsleutel

De verdeelsleutel voor de toedeling van de apparaatskosten naar de verschillende activiteiten van G&O is bepaald in de werkbegroting en opgenomen in onderstaande tabel. Daarin zijn de activiteiten van G&O opgenomen met daaronder de procentuele toedelingen van afdelingen over deze activiteiten. De toedeling vindt plaats door middel van een verdeelsleutel op basis van inschattingen waaruit volgt hoeveel werk de afdelingen verrichten voor welke activiteit. In de onderste rij zijn de uiteindelijke gerealiseerde apparaatskosten opgenomen die als apparaatskosten bij G&O bij de verschillende onderdelen in dit jaarverslag zijn opgenomen.

Kostenverdeelstaat gerealiseerde kosten	Fondsbeheer	Bodemsanering grondexploitaties	Bodemsanering stedelijk	Gronddepots	Gebieds-ontwikkeling	Vastgoed-advisering	Studenten- en Jongeren huisvesting	Transformatie	Zelfbouw	Beleid	Erfpacht	WIO
Financiën en Fondsbeheer	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bodem	-	25%	45%	30%	-	-	-	-	-	-	-	-
Erfpachtbeheer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%	-
Uitgifte	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%
Planeconomie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%
Projectleiding	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100%
Regie en Advies	-	-	-	-	-	12%			2%	72%	10%	-
Gebiedsontwikkeling en Transformatie	-	-	-	-	68%		7%	13%	12%	-	-	-
Foodcenter	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotaal	**2.349.000**	**785.000**	**1.414.000**	**943.000**	**986.000**	**643.000**	**170.000**	**303.000**	**300.000**	**3.938.000**	**12.268.000**	**15.983.000**
WIO overschrijding tlv Fondsbeheer	541.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(541.000)
Totaal	**2.890.000**	**785.000**	**1.414.000**	**943.000**	**986.000**	**643.000**	**170.000**	**303.000**	**300.000**	**3.938.000**	**12.268.000**	**15.442.000**

De post “WIO overschrijding t.l.v. Fondsbeheer” is de administratieve verwerking van het negatieve saldo van Werken in opdracht met het VEF. Omdat WIO onderdeel is van de apparaatskosten is dit saldo via de kostenverdeelstaat verwerkt naar de begrotingsactiviteit Fondsbeheer (zie hoofdstuk 3).

8 Balans

In het jaarverslag is een verkorte balans opgenomen met daarin alleen de onderdelen die onder het beheer van G&O vallen, waarna per balanspost de belangrijkste mutaties zijn toegelicht. In vergelijking met 2016 is de balans gewijzigd doordat de gemeente Amsterdam vanaf 2017 werk met één administratie. Balansposten die in 2016 nog wel voorkwamen op de balans van G&O, zoals debiteuren en crediteuren, worden daardoor centraal verantwoord en staan niet meer in de balans van G&O. De balans is daarmee niet meer in evenwicht voor de G&O-onderdelen.

Activa	Beginbalans 1-1-2017	Mutatie in 2017	Eindbalans 31-12-2017
Immateriele vaste activa	4.693.000	8.092.000	12.785.000
Materiele vaste activa	7.161.850.000	464.630.000	7.626.480.000
Financiele vaste activa	33.045.000	(5.901.000)	27.144.000
Voorraden	(401.161.000)	(8.882.000)	(410.042.000)
Uitzettingen	1.025.000	-	1.025.000
Vorderingen	-	(3.084.000)	(3.084.000)
Liquide middelen	3.000	(3.000)	-
Overlopende activa	308.000	54.000	362.000
Totaal activa	**6.799.763.000**	**454.907.000**	**7.254.670.000**

Passiva	Beginbalans 1-1-2017	Mutatie in 2017	Eindbalans 31-12-2017
Eigen vermogen	(5.281.172.000)	(526.774.000)	(5.807.945.000)
Voorzieningen	28.601.000	(13.684.000)	14.917.000
Waarborgsommen	9.332.000	4.648.000	13.981.000
Kortlopende schulden	-	(13.000)	(13.000)
Overlopende passiva	(60.393.000)	(19.172.000)	(79.565.000)
Totaal passiva	**(5.303.632.000)**	**(554.995.000)**	**(5.858.625.000)**

8.1 Activa

Immateriële vaste activa

Activa Immateriële vaste activa	Beginbalans 1-1-2017	Mutatie in 2017	Eindbalans 31-12-2017
Voorbereidingskosten Grex voor fase 4	4.693.000	8.092.000	12.785.000
Totaal Immateriële vaste activa	**4.693.000**	**8.092.000**	**12.785.000**

De immateriële vaste activa bestaan bij G&O uit de voorbereidingskosten die worden gemaakt in de periode voordat een grondexploitatie wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Deze worden conform

het BBV geactiveerd onder deze balanspost. Bij sommige projecten is ook sprake van opbrengsten, omdat derden (bv. ontwikkelaars) meebetalen aan de voorbereidingskosten.

Hieronder volgt een specificatie van de geactiveerde kosten per project, inclusief eindstand 2016, mutaties 2017 en eindstand 2017. Bedragen zijn in miljoenen.

Verloop planvorming materieel vast actief in euro's									
Plannr.	**Plannaam**	**Startjaar**	**Stand eind 2016**	**Plan in 2017**	**Geen plan**	**Verrekening**	**Opbrengsten 2017**	**Kosten 2017**	**Totaal**
217.30	Riekerhaven	2016	1,73			-0,11		0,24	1,86
260.33	Landmaken Strandeiland IJburg2	2016	0,83	-0,83					
217.36	RID-gebied IBM en Driehoek	2016	0,12		-0,12				
265.15	Jan Evertsenstraat	2016	0,87					1,25	2,12
503.33	Arenapoort Oost	2016	0,13	-0,13					
508.10	Toekomst visie Sloterdijk 2	2016	0,11					0,19	0,30
516.10	Hamerkwartier	2016	0,67					0,96	1,63
579.65/55	Weespertrekvaart Midden Zuid	2016	0,14			0,28	0,15	0,81	1,08
789.20	Dijksgracht	2016	0,05					0,00	0,05
524.06	Mannourystraat		0,04	-0,04					
nnb	Bijlmerbajes	2016				-0,20		0,21	0,01
579.96	Tunnel Bijlmerbajes							0,46	0,46
169.15	De Nieuwe Kern	2016				-0,11	0,05	0,70	0,54
nnb	Sloterdijk I	2016				0,52		1,41	1,93
223.08	Omval Weespertrekvaart	2017						1,27	1,27
223.10	Amsteloever	2017						0,39	0,39
503.35	Joan Muyskenweg	2017						0,34	0,34
527.01	Klaprozenweg	2017						0,33	0,33
578.06	ASP-tunnel/aansluiting A10	2017						-	0,00
579.90	Amstelwartier fase 3	2017				0,05		0,24	0,29
nvt	Transitoria							0,18	0,18
Totaal			**4,69**	**-1,00**	**-0,12**	**0,43**	**0,20**	**8,98**	**12,78**

Toelichting:

- Kosten planvorming nieuwe plannen in 2017: In totaal is in 2017 € 9 miljoen geïnvesteerd in de voorbereiding van nieuwe plannen. De kosten betreffen voornamelijk proceskosten. Uitzondering hierop is de Omval Weespertrekvaart, waar een verwerving van € 1,1 miljoen heeft plaatsgevonden. Daarnaast is voor € 0,2 miljoen aan bijdragen van derden ontvangen.
- Plannen die actief zijn geworden: in 2017 is voor de projecten Landmaken Strandeiland IJburg 2, Arenapoort Oost en Mannourystraat een grondexploitatie vastgesteld. Om die reden zijn de uitgaven tot en met 2017 overgeboekt van immaterieel vast actief naar onderhanden werk Bouwgrond in Exploitatie;
- Plannen die de komende 5 jaar niet actief worden: RID gebied IBM wordt naar verwachting de komende vijf jaar geen actief plan. Daarom zijn de gemaakte kosten afgeboekt en verrekend met de reserve algemeen deel van het Vereveningsfonds;
- Diverse verrekeningen: bij de invoering van een nieuwe versie van het financiële systeem AFS in 2016 zijn onvolkomenheden ontstaan. Dit heeft geleid tot verschillende verrekeningen van afgerond € 0,4 miljoen.

Materiële vaste activa

De materiële vaste activa bestaan uit in erfpacht gegeven gronden en investeringen met economisch nut. Hieronder is een uitsplitsing te zien van de verloop van de boekwaarden van alle materiele vaste activa.

Activa Materiële vaste activa	Beginbalans 1-1-2017	Mutatie in 2017	Eindbalans 31-12-2017
Aanschaf grond Erfpacht Afkoop	4.813.494.000	367.603.000	5.181.097.000
Aanschaf grond Erfpacht Canon	2.340.761.000	81.498.000	2.422.260.000
Aanschaf grond Erfpacht 2e Tijdvak	6.062.000	16.192.000	22.254.000
Grond, weg en waterbouw G&O	-	-	-
Machine, apparaten en installaties G&O	866.000	(108.000)	758.000
Overige MVA G&O	666.000	(555.000)	111.000
Totaal Materiële vaste activa	**7.161.850.000**	**464.630.000**	**7.626.480.000**

Aanschaf grond Erfpacht Afkoop, Canon en 2e Tijdvak

Onderstaande tabel bevat het overzicht van de verschillende mutaties in de erfpachtgronden.

Specificatie erfpachtgronden	
Aanschaf grond Erfpacht Afkoop	367.603.000
Aanschaf grond Erfpacht Canon	81.498.000
Aanschaf grond Erfpacht 2e Tijdvak	16.192.000
Mutatie balans	**465.293.000**
Gronduitgiften	475.204.000
waarvan eeuwigdurend	(12.031.000)
Toename geen gronduitgifte (bv. perceelsuitbreiding)	4.017.000
Afname agv beëindiging	(1.897.000)
Totaal	**465.293.000**
Balanspost eeuwigdurende rechten	21

In 2017 zijn er ook voor het eerst gronden in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven. Als de canon van deze rechten wordt afgekocht, wordt de grondwaarde niet geactiveerd (immers er worden geen opbrengsten meer verwacht). Deze worden conform het BBV tegen een registratiewaarde van 1 euro op de balans gezet. In 2017 ging het om 21 erfpachtrechten met een totale afkoopsom van € 12 miljoen. Naast gronduitgiften (zie paragraaf 4.2) worden perceelsuitbreidingen e.d. ook geactiveerd en worden soms ook erfpachtrechten afgeboekt (bv. als gevolg van een nieuwe uitgifte of een herschikking van rechten).

Hierna volgt een overzicht van de uitgiftes met een grondwaarde hoger dan 1 miljoen euro.

Dossiernummer	Begin Tijdvak	Boekwaarde	Omschrijving	Buurt
E14152/00001	1-8-2017	65.214.080	Ravel kavel P15 Zuidas	Groot stedelijk
E14784/00001	16-9-2017	53.133.140	Parnassusweg	Groot stedelijk
E13761/00001	16-12-2017	25.052.103	Europaboulevard kavel C2	Groot stedelijk
E14440/00001	1-12-2017	18.253.700	overhoeks kavel 5 wonen	Noord
E14356/00001	01-11-2017	17.947.579	Revaleiland	West
E14359/00001	16-10-2017	16.356.455	Wiborgeiland Houthaven	West
E14722/00001	01-11-2017	15.446.088	Stavangerweg 427	Groot stedelijk
E14546/00001	1-9-2017	12.883.204	Stettineiland	Groot stedelijk
E14485/00001	16-12-2017	12.255.568	Amstelkwartier fase 2 Haut blok B1	Groot stedelijk
E14959/00001	16-8-2017	11.485.123	Hellingstraat 2 -274 even	Groot stedelijk
E14056/00001	1-7-2017	10.762.637	kavel 14 Vivaldi (vd Valk)	Groot stedelijk
E14269/00001	1-7-2017	7.945.420	Houthavens Kavel4a+b Narva eiland	West
E14784/00003	16-9-2017	7.558.987	Parnassusweg	Groot stedelijk
E14967/00001	1-9-2017	7.383.519	George Gershwinlaan	Groot stedelijk
E15140/00001	1-12-2017	7.042.378	Nieuwe Leeuwarderweg	Noord
E11754/00001	16-1-2017	7.027.856	blok 10 zeeburgereiland project Heroes	Groot stedelijk
E14966/00001	1-9-2017	6.121.140	George Gershwinlaan	Groot stedelijk
E14385/00001	1-6-2017	5.880.647	Spaklerweg 14 G 29, 14 G 18, 14 G 19, 14 G 2, 14 G 20, 14 G 21,	Oost
E14924/00001	16-12-2017	5.714.283	Buikslotermeerplein 2000	Noord
E14653/00001	1-12-2017	5.679.172	Blok 4G Bella Vistastraat	Groot stedelijk
E 14995/00001	1-10-2017	5.241.933	Tuinderijlaan	Groot stedelijk
E14558/00001	1-9-2017	4.721.704	Amstelkwartier blok 4H	Oost
E11755/00001	1-6-2017	3.850.000	Faas Wilkesstraat 177 A, 179 F, 179 E, 179 D, 179 C, 179 B, 179 A,	Groot stedelijk
E14579/00001	1-2-2017	3.832.000	Herikerbergweg 290, 288	Groot stedelijk
E14996/00001	16-11-2017	3.756.641	Vossenbesstraat 1	Noord
E14568/00002	16-1-2017	3.672.842	Woutertje Pietersestraat 4 2, 36 2, 38 3, 4 3, 4 1, 39 3, 39 2, 3	West
E14498/00001	16-9-2017	3.549.708	Basisweg	Nieuw-West
E14530/00001	16-4-2017	3.514.409	Zeeburgereiland Blok 27	Groot stedelijk
E13518/00001	1-6-2017	3.503.258	Willy Mullenskade	Groot stedelijk
E12512/00001	1-10-2017	3.500.000	Bouwblok 3B	Groot stedelijk
E14354/00001	16-7-2017	3.342.586	CAN Buikslotermeerplein centrum Bioscoop	Noord
E14752/00001	1-4-2017	3.227.621	Akkerdistelstraat 28, 30, 32, 34, 4, 8, 20, 6, 22, 18, 16, 14, 12, 10,	Groot stedelijk
E 13992/00001	16-10-2017	3.143.021	Houthaven	West
E14007/00001	1-4-2017	2.999.811	Johan van der Keukenstraat 89 A, 87 D, 87 E, 87 F, 87 G, 87 H, 8	Groot stedelijk
E14988/00001	16-12-2017	2.900.000	Kraijenhoffstraat 135 A	Groot stedelijk
E14753/00001	1-10-2017	2.789.994	Distelweg	Noord
E02874/00015	1-7-2017	2.688.946	Lebo blok B	Nieuw-West
EW00107/0003	1-5-2017	2.568.817	Piggelmeewoningen AB	
EW00107/0003	1-5-2017	2.427.494	Piggelmeewoningen CD	
E13954/00001	16-1-2017	2.334.880	Zeeburgerdijk 112 / Oude modeschool	Groot stedelijk
E14784/00004	16-9-2017	2.211.746	Parnassusweg	Groot stedelijk
E14398/00001	16-11-2017	2.159.000	Buiksloterham Kavel 20F	Noord
E14440/00003	1-12-2017	2.124.184	overhoeks kavel 5 comm	Noord
E14861/00001	16-12-2017	2.100.000	kavel G2 Kop Zuidas	Groot stedelijk
E14808/00001	1-9-2017	1.963.077	Ms.Oslofjordweg /Nautiq Living	Groot stedelijk
E14568/00001	16-1-2017	1.901.836	Woutertje Pietersestraat 44, 14, 15, 28, 31, 32, 41, 43, 16, 42, 29,	West
E15069/00001	1-12-2017	1.900.000	Overtoom 16	Groot stedelijk
E14814/00001	1-5-2017	1.825.755	Boomsteeg 4, 6, Oudezijds Achterburgwal 19	Groot stedelijk
EW06485/00001	16-12-2017	1.821.816	Jeruzalem blok N	Oost

E14530/00002	16-4-2017	1.757.585	Eef Kamerbeekstraat 652, 636, 630, 632, 634, 638, 640, 642, 64	Groot stedelijk
E14755/00001	1-4-2017	1.739.287	Kogeldistelstraat 3, 11, 9, 5, 17, 15, 13, 7, Driedistelstraat 44, 56,	Groot stedelijk
E13842/00001	16-7-2017	1.682.280	CPO Science Park kavel ASP-2b1	Groot stedelijk
E15187/00001	16-12-2017	1.681.500	ANWB	Nieuw-West
E13298/00001	1-11-2016	1.628.684	Europaboulevard 2 A	Groot stedelijk
EW06491/00001	16-12-2017	1.553.100	huisvesting Statushouders	Groot stedelijk
E14962/00001	1-10-2017	1.532.493	Gooise kant	Groot stedelijk
E14440/00002	1-12-2017	1.467.810	overhoeks kavel 5 studentenwoningen	Noord
EW06482/00001	01-11-2017	1.425.321	Stavangerweg	Groot stedelijk
E14495/00001	1-1-2017	1.424.000	Antonio Vivaldistraat 103	Groot stedelijk
E15046/00001	1-10-2017	1.389.114	Gooise Kant	Groot stedelijk
E14033/00001	16-1-2017	1.379.017	Kavel 1C houthaven	West
E 04345/00004	6-6-2016	1.364.209	Amstel III Laarderhoogtweg 57/Luttenbergweg 4	Groot stedelijk
E13937/00001	1-5-2017	1.355.000	Kea Boumanstraat 170, 172, 174, 176, 168, 164, 162, 160, 158, 1	Groot stedelijk
E14536/00001	16-2-2017	1.302.961	Bilderdijkkade kavel B5, De hallen Noord CPO	West
E14754/00001	1-6-2017	1.292.744	Mariadistelkade 79, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 77, 57, 33, 75, 39	Groot stedelijk
E15117/00001	16-11-2017	1.203.842	Softwareweg 4	Noord
E14534/00001	16-1-2017	1.187.400	Bilderdijkkade kavel B4, De hallen Noord CPO	West
E 12329/00001	16-5-2017	1.162.025	Maroastraat 80	Nieuw-West
E14484/00001	16-5-2017	1.159.606	Hooivletstraat 98, 152, 150, 148, 156, 144, 88, 142, 146, 154, 80,	Oost
E14909/00001	1-12-2017	1.118.610	Scheepsbouwweg 169	Noord
E14896/00001	1-4-2017	1.027.670	Netwerkweg	Noord
E14817/00001	1-5-2017	1.013.354	Oudezijds Achterburgwal 27 B, 27 C, 27 D, 27 E, 27 A	Groot stedelijk

Machines, apparaten en installaties

Machines, apparaten en installaties betreft de pompinstallatie Diemerzeedijk. De mutatie betreft de afschrijving over 2017. De resterende looptijd van de activa is 7 jaar.

Overige materiële vaste activa (MVA)

Er zijn activa gedesinvesteerd waarvan voor Key2Finance 2010 voor € 47.609, Basis Ict voor € 66.060 en Mea (Modernisering erfpachtsysteem Amsterdam) voor € 10.210.

Op overige materiële vaste activa is voor € 430.793 afgeschreven. Hieronder is een specificatie opgenomen welke activa het betreft.

Activum-nummer	Activum- omschrijving	Aanschafwaarde	Som van Cumlatieve afschrijving	Som van Boekwaarde per 31-12-2016	Som van Totaal Afschrijvingen 2017 (regulier)	Som van Totaal Duurzame waarde-verminderingen	Som van Boekwaarde per 31-12-2017	Afschrijvings termijn	Resterende looptijd
1890	Ict Im Key2finance 2010	154.885	(91.406)	63.479	(15.870)	(47.609)	-		
1893	Planex II	423.588	(282.392)	141.196	(141.196)	-	-		
1899	Aanpassingen GOGIS	352.759	(196.105)	156.654	(156.654)	-	-		
1902	Basis Ict	440.400	(308.280)	132.120	(66.060)	(66.060)	-		
1904	Im Relight	180.682	(72.273)	108.409	(36.136)	-	72.273	5 jaar	2 jaar
1906	Im Mea(Modern.Erfpachtsyst. As	25.524	(10.210)	15.314	(5.105)	(10.210)	-		
14047	Upgrade Planex	48.862	-	48.862	(9.772)	-	39.090	5 jaar	4 jaar
Overzicht Overige MVA G&O		**1.626.700**	**(960.666)**	**666.034**	**(430.793)**	**(123.879)**	**111.363**		

De totale afschrijving, inclusief desinvesteringen, is afgerond € 555.000

Financiële vaste activa

Activa Financiële vaste activa	Beginbalans 1-1-2017	Mutatie in 2017	Eindbalans 31-12-2017
Deelneming Schiphol Area Development Company N.V. (SADC)	20.018.000	-	20.018.000
Deelneming Lutkemeer	7.126.000	-	7.126.000
Hypotheek marktkwartier (Foodcenter)	5.901.000		5.901.000
Voorziening hypotheek Marktkwartier (Foodcenter)	-	(5.901.000)	(5.901.000)
Totaal Financiele vaste activa	**33.045.000**	**(5.901.000)**	**27.144.000**

De financiële vaste activa bestaat uit kapitaalverstrekkingen aan verbonden partijen en een door de gemeente verstrekte hypotheek. In 2017 hebben geen mutaties plaats gevonden in waardering van de deelnemingen op de gemeentelijke balans.

Hypotheek Marktkwartier is de verstrekking van een hypothecaire lening ad € 5,9 miljoen aan de ontwikkelaar van het Foodcenter. De mutatie in 2017 betreft de verschuiving van de voorziening hiervoor ad € 5,9 miljoen. De voorziening is getroffen omdat de hypotheek vervalt als de ontwikkelaar zich houdt aan de contractuele afspraken. In 2017 is het bedrag in de voorziening verschoven van de passiva naar de financiële vaste activa op verzoek van DMC. De voorziening wordt op deze manier, analoog aan de voorziening dubieuze debiteuren, in mindering gebracht op de waardering van het actief waar het mee samenhangt. Per saldo staat het daarmee voor nul op de balans.

Voorraden

Hieronder is de uitsplitsing opgenomen tussen het onderhanden werk (OHW) en de voorziening voor de grondexploitaties met een negatief resultaat. De voorziening voor plantekorten wordt, op grond van de BBV-regels voor grondexploitaties en op grond van de bestuurlijke besluitvorming door de gemeenteraad, in mindering gebracht op de stand van het onderhanden werk. In onderstaande paragraaf worden de mutaties verder toegelicht.

Activa Voorraden	Beginbalans 1-1-2017	Mutatie in 2017	Eindbalans 31-12-2017
Onderhanden werk Grex	(161.997.000)	26.042.000	(135.955.000)
Onderhanden werk Project via krediet	1.243.000	(1.243.000)	0
Voorziening tekorten Grex	(240.406.000)	(33.681.000)	(274.087.000)
Totaal voorraden	**(401.161.000)**	**(8.882.000)**	**(410.042.000)**

Onderhanden werk grondexploitatie

In onderstaande tabel is het verloop van het onderhanden werk weergegeven.

Stand eind 2016	**-160,8**
Verrekening en correctie	-7,9
Inkomsten	-267,6
Proceskosten (tlv onderhanden werk)	36,6
Uitvoeringsuitgaven	132,4
Winstnemingen	122,6
Planafsluiting	8,3
Eindstand 2017	**-136,4**

Verrekening en correctie

Deze post betreft diverse verrekeningen waarvan de meeste omvangrijke de verrekening van € 4,7 miljoen met betrekking tot de Spoorstrook in Nieuw West met de voorziening grondgerelateerde kosten buiten de grondexploitatie;

Inkomsten en itvoeringskosten

Deze zijn toegelicht in paragraaf 3.1

Proceskosten

Vanuit de proceskosten is er voor actieve plannen een bedrag van € 36,6 miljoen op OHW geboekt.

Winstnemingen

Hieronder is een overzicht opgenomen van de winstnemingen (€ 122,6 miljoen G&O en € 3,8 miljoen stadsdelen).

Tussentijdse winstnemingen (in miljoenen euro's)		2017
579.01	Amstelkwartier 1	22,0
455.01	Overhoeks	20,0
285.03	RI-Oost	22,0
480.18	Kop Java	3,6
258.01	Bongerd	10,0
453.55	Can Stationsgebied	5,0
260.31	Ijburg 1	5,0
509.11	Sloterdijk 3	3,0
271.16	Noorderhof Zuid	3,8
534.08	NDSM Werf	7,0
526.70	Buiksloterham	5,0
783.02	Houthaven	20,0
	Totaal	**126,4**

Planafsluitingen: In 2017 zijn de grondexploitaties met een negatief saldo, verrekend met de reserve Vereveningsfonds. Dit betreft in totaal een bedrag van € 4,7 miljoen.

Onderhanden werk Project via krediet

Op deze balanspost waren de kosten van € 1,2 miljoen voor de Noordelijke Ontsluiting bij Foodcenter geboekt. Afgelopen jaar is onderzocht of de gemaakte kosten kunnen worden ondergebracht in de grondexploitatie van Foodcenter. Er is echter geconcludeerd dat deze kosten en niet passen binnen de huidige contractuele afspraken met het consortium Marktkwartier. Deze kosten zijn ook niet meer te verhalen op andere partijen en daarom zijn ze afgeboekt ten laste van de reserve algemeen deel van het Vereveningsfonds.

Voorziening voor plantekorten

In onderstaande tabel zijn de mutaties in 2017 in de voorziening voor plantekorten opgenomen. De toelichting op de mutatie is opgenomen in paragraaf 3.2.

Vorderingen

Hieronder is de uitsplitsing te zien van de vorderingen.

Activa Vorderingen	Beginbalans 1-1-2017	Mutatie in 2017	Eindbalans 31-12-2017
Triodosbank Broedplts LL vord.	1.025.000	-	1.025.000
Totaal vorderingen	**1.025.000**	**-**	**1.025.000**

De € 1 miljoen op de balans onder vorderingen betreft de garantstelling bij de Triodosbank voor de leningen die vanuit Bureau Broedplaatsen zijn verstrekt. In 2018 wordt dit afgerekend en afgewikkeld.

Liquide middelen

Hieronder is een uitsplitsing te zien van de saldi met betrekking tot liquide middelen.

Activa Liquide middelen	Beginbalans 1-1-2017	Mutatie in 2017	Eindbalans 31-12-2017
Kas Foodcenter	3.000	(3.000)	-
Totaal liquide middelen	**3.000**	**(3.000)**	**-**

De mutatie betreft de afwikkeling en opheffing van de kas Foodcenter in 2017.

Overlopende activa

Hieronder is een uitsplitsing te zien van de saldi met betrekking tot de overlopende activa.

Activa Overlopende activa	Beginbalans 1-1-2017	Mutatie in 2017	Eindbalans 31-12-2017
Vooruitbetaalde kosten m.b.t. boekjaar 2017	208.000	61.000	269.000
Nog te ontvangen bedragen	102.000	48.000	150.000
Nog uit te zoeken giromutaties	(3.000)	3.000	-
Te verrekenen erfpachtdebiteuren	-	-	-
Tussenrekening betalingsregelingen	-	(57.000)	(57.000)
Totaal overlopende activa	**308.000**	**54.000**	**362.000**

- Vooruitbetaalde kosten m.b.t. boekjaar 2017

De vooruitbetaalde kosten hebben betrekking op een factuur van Marktkwartier m.b.t. vooruitbetaalde kosten 1e kwartaal 2018.

- Nog te ontvangen bedragen
  - NTO PR Haarlemmerweg N200 ad € 105.311. In realisatie 2017 is er ook gefactureerd m.b.t. saldo uit 2016 aangezien het een meerjarig project betreft. Echter niet alles is nog gefactureerd uit 2016 en 2017. Per saldo resteert € 105.311 aan nog te ontvangen bedrag.
  - NTO BAP Osdorp Fase II ad € 43.370. Dit betreft een saldo op project Osdorp fase 2 van een deels nog te ontvangen bedrag en deels nog te corrigeren bedrag naar een ander project.
  - Restant betreft kleine kas ad € 1.200.
- Tussenrekening betalingsregelingen
  Deze rekening wordt gebruikt bij het invoeren van betalingsregelingen. Echter, deze boekingen horen op de balans van rve Financiën i.p.v. rve G&O. In 2018 wordt dit hersteld.

Dubieuze debiteuren

Activa Dubieuze debiteuren	Beginbalans 1-1-2017	Mutatie in 2017	Eindbalans 31-12-2017
Dubieuze debiteuren	-	(3.084.000)	(3.084.000)
Totaal Dubieuze debiteuren	**-**	**(3.084.000)**	**(3.084.000)**

Het saldo ultimo 2016 stond, als gevolg van de DFA-conversie, begin 2017 nog elders binnen de gemeente Amsterdam op de balans met een balanswaarde van € 3,1 miljoen. De mutatie in 2017 betreft het eindsaldo van 31-12-2016 plus actualisatie van de vorderingen op dubieuze debiteuren. Hierna is een overzicht opgenomen van de beginstand, mutaties en eindstand per onderdeel binnen G&O.

Soort vordering	Stand 31-12-2016	Mutaties 2017	Berekening AFS DEF	Berekening AFS Erfpacht DEF	Berekening Key2Belastingen DEF	Dotatie/vrij val	Stand per 31-12-2017
Financiën en Fondsbeheer			59.672			59.672	(59.672)
Gebiedsontwikkeling en Transfo			41.939		75	42.014	(42.014)
Uitgifte			1.500			1.500	(1.500)
Nota's Bodem	(2.337)				4.119	1.782	(4.119)
Erfpacht Canon (Ola/Incassso)	(1.620.016)	(4.394)		1.400.202		(224.207)	(1.400.202)
Erfpacht BTW	(20.915)			5.083		(15.832)	(5.083)
Erfpacht Overig	(389.259)			118.686		(270.573)	(118.686)
Nota's Overig afdelingen	(189.158)	8.617	10.180		87.726	(82.636)	(97.906)
Projecten (geen tijdschrijven)	(739.052)	52.018	546.516		341.296	200.777	(887.812)
Nota's Foodcenter	(179.144)	37.613	27.264		439.625	325.359	(466.889)
Totaal	**-3.139.881**	**93.854**	**687.071**	**1.523.971**	**872.842**	**37.856**	**-3.083.883**

8.2 Passiva

De passiva bestaat uit reserves, voorzieningen en anderzijds uit vlottende passiva zoals o.a. netto-vlottende schulden en overlopende passiva.

Eigen vermogen

Hieronder is een tabel opgenomen van de reserves.

Passiva Eigen Vermogen	Beginbalans 1-1-2017	Mutatie in 2017	Eindbalans 31-12-2017
Reserve Afkoopsommen erfpacht	4.813.494.000	389.857.000	5.203.351.000
Reserve Afkoopsommen 2e termijn	6.062.000	(6.062.000)	-
Reserve VEF algemeen deel	380.794.000	68.284.000	449.078.000
Reserve Marine Etablissement	4.287.000	-	4.287.000
Reserve Splitsingsunit	2.163.000	(113.000)	2.050.000
Reserve (POR) Zuidelijke IJ-Oever	12.108.000	(4.512.000)	7.596.000
Reserve Stedelijk bodemsanering en nazorg	62.264.000	31.069.000	93.333.000
Reserve Actieplan Bouwstimulering	-	48.251.000	48.251.000
Totaal Eigen Vermogen	**5.281.172.000**	**526.774.000**	**5.807.945.000**

Reserve afkoopsommen erfpacht

De mutaties op deze reserve betreffen nieuwe afgekochte gronduitgiften in 2017, de samenvoeging van de reserve voor de afgekochte rechten van het Havenbedrijf Amsterdam en de samenvoeging met de reserve afkoopsommen 2e termijn. Deze reserves hadden hetzelfde doel (financiering van afgekochte erfpachtactiva) en zijn via de balans samengevoegd.

Specificatie mutatie reserve afkoopsommen	
Mutatie afgekochte rechten 2017	91.095.000
Samenvoeging erfpachtreserve Haven	304.824.000
Samenvoeging reserve afkoopsommen 2e termijn	(6.062.000)
Mutatie in 2017	**389.857.000**

Reserve afkoopsommen 2e termijn

Deze is samengevoegd met de reserve afkoopsommen erfpacht.

Reserve VEF algemeen deel

De reserve van het algemeen deel van het Vereveningsfonds is in 2017 gestegen van € 380,8 miljoen naar € 449,1 miljoen. De toelichting hierop is opgenomen in paragraaf 3.2.

Reserve Marine Etablissement

Het saldo van inkomsten en uitgaven is niet verantwoord ten laste van de reserve Marineterrein. Bij het MPG 2018 wordt voorgesteld om deze reserve met een stand van € 4,3 miljoen samen te voegen met de reserve algemeen deel en aan te merken als bestemd deel.

Reserve Splitsingsunit

Voor het splitsen van corporatiewoningen, is per saldo een bedrag van € 0,1 miljoen onttrokken om de gemaakte kosten te dekken.

Reserve POR Zuidelijke IJoevers

De kosten voor Plan Openbare Ruimte (POR) Zuidelijke IJoevers voor 2017 bestonden uit de uitvoering van de herinrichting Oosterdok-West. De kosten van afgerond 4,5 miljoen zijn gedekt vanuit de bestemmingsreserve POR, onderdeel van het Vereveningsfonds. De bestemmingsreserve blijft vooralsnog verbijzonderd, omdat wordt overwogen het restant te verbinden met het nog te voltooien van de openbare ruimte rondom het Centraal Station en de in 2018 in gebruik te nemen Noord/Zuidlijn. Overwogen wordt deze over te plaatsen naar V en OR.

Reserve Stedelijke bodemsanering en nazorg

In de realisatie is de onttrekking bijna € 0,7 miljoen lager ten opzichte van de begroting. De voornaamste reden is het ontvangen van een hogere rente en minder uitgaven op het programma spoedlocaties, het gasfabriekenprogramma, de Diemerzeedijk en de overige projecten.

De dotaties aan de reserve bestaan voornamelijk uit de Rijksbijdrage van circa € 11 miljoen voor PASA-projecten en gasfabrieken. Verder is een additionele bijdrage van € 8,7 miljoen toegevoegd voor de Volgermeerpolder, als vooruitbetaling van de verwachte bijdragen na 2020, waarvoor in overleg met het Ministerie een versnelling in is aangebracht. Daarnaast is de eerste tranche van € 11 miljoen van de in 2016 uitgenomen € 44 miljoen weer gedoteerd aan de reserve.

Reserve Actieplan Bouwstimulering

Deze reserve was onderdeel van eindbalans 2016 G&O. Echter bij de DFA-conversie is deze in 2017 abusievelijk komen te hangen onder een andere RVE. In 2017 heeft een mutatie ad € 50,3 miljoen plaatsgevonden om deze weer onder G&O te hangen. De overige mutaties Bij de voorjaarsnota is een extra budget toegekend van € 3 miljoen. Dit bedrag is toegevoegd aan de reserve

Voorzieningen

In de tabel hieronder zijn de voorzieningen van G&O opgenomen.

Passiva Voorzieningen	Beginbalans 1-1-2017	Mutatie in 2017	Eindbalans 31-12-2017
Voorziening grondgerelateerde kosten buiten grondexploitaties	22.700.000	(7.783.000)	14.917.000
Voorziening hypotheek Marktkwartier (Foodcenter)	5.901.000	(5.901.000)	-
Totaal Voorzieningen	**28.601.000**	**(13.684.000)**	**14.917.000**

De mutatie binnen de voorziening grondgerelateerde kosten buiten grondexploitatie betreft met name een afrekening via een factuur van OV spoorstrook Zuid met Eigen Haard (Wooncorporatie) en een verrekening met de voorziening van het negatieve saldo van € 4,7 miljoen van het project spoorstrook Zuid van stadsdeel Nieuw-West in verband met het afsluiten van dit project.

De mutatie op de voorziening hypotheek Marktkwartier ad € 5,9 miljoen is in 2017 omgehangen naar de financiële vaste activa, zoals toegelicht onder de activa.

Waarborgsommen

Hieronder is een tabel opgenomen van de waarborgsommen.

Passiva Waarborgsommen	Beginbalans 1-1-2017	Mutatie in 2017	Eindbalans 31-12-2017
Waarborgsom Erfpacht	8.594.000	3.916.000	12.510.000
Waarborgsom Foodcenter	5.000	(5.000)	-
Waarborgsom Zelfbouwkavels	733.000	737.000	1.471.000
Totaal Waarborgsommen	**9.332.000**	**4.648.000**	**13.981.000**

Betaalde waarborgsommen erfpacht en zelfbouwkavels worden hierop geboekt. De verrekening met de klant vindt plaats als begonnen is met bouwen. Dit kan als vergunningen, contracten e.d. in orde zijn. Tot dat moment blijft de waarborgsom open staan. Mocht de klant geen goede reden hebben waarom er nog niet begonnen is met de bouw, wordt de waarborgsom verbeurd verklaard.

Kortlopende schulden

Hieronder is een tabel opgenomen van de kortlopende schulden.

Passiva Vlottende schuld	Beginbalans 1-1-2017	Mutatie in 2017	Eindbalans 31-12-2017
Kruisposten G&O	-	(13.000)	(13.000)
Totaal Kortlopende schulden	**-**	**(13.000)**	**(13.000)**

Dit zijn vooruitbetaalde notariële kosten die eind december op deze tussenrekening zijn geplaatst.

Overlopende passiva

Overlopende passiva betreft met name mutaties met betrekking tot ontvangsten vanuit stadsdelen m.b.t. uitgifte erfpacht, die nog moeten worden toegewezen aan facturen. Hermes moet dan vaak nog worden gemuteerd. Daarnaast vinden er mutaties plaats voor canon van volgende jaren en voor transitorische posten.

Hieronder volgt een uitsplitsing van de posten die onder de overlopende passiva vallen.

Passiva Overlopende passiva	Beginbalans 1-1-2017	Mutatie in 2017	Eindbalans 31-12-2017
Vooruitontvangen bedragen overig	-	443.000	443.000
Nog te alloceren ontvangsten West	596.000	(68.000)	528.000
Nog te alloceren ontvangsten Centrum	-	42.000	42.000
Nog te alloceren ontvangsten Oost	13.000	73.000	86.000
Nog te alloceren ontvangsten Zuid	61.000	(35.000)	26.000
Nog te alloceren ontvangsten Noord	404.000	43.000	447.000
Nog te alloceren ontvangsten Noord-West	-	951.000	951.000
Nog te alloceren ontvangsten Zuid-Oost	648.000	(641.000)	7.000
Nog te alloceren ontvangsten Woningbouwcorporaties	1.613.000	2.800.000	4.414.000
Nog te alloceren ontvangsten Grootstedelijk	515.000	485.000	1.000.000
Ontvangsten bestemswijziging woningbouwcorporaties	276.000	(53.000)	223.000
Nog te betalen grondwaarde Erfpacht	(254.000)	(373.000)	(627.000)
Canon overloop	40.852.000	2.151.000	43.003.000
Vooruitontvangen Canon 2018	-	7.555.000	7.555.000
Vooruitontvangen Canon 2019	-	2.457.000	2.457.000
Nog te ontvangen afkoopsommen	4.832.000	308.000	5.140.000
Overlopende passiva G&O	(1.000)	1.000	-
Door te berekenen Erfpacht	-	3.000	3.000
Nog te ontvangen facturen	10.839.000	3.029.000	13.867.000
Totaal overlopende passiva	**60.393.000**	**19.172.000**	**79.565.000**

Huidig saldo overlopende passiva bedraagt ongeveer € 79 miljoen. De belangrijkste posten zijn:

- € 53 miljoen aan canon volgende jaren. Dit betreft vooruit gefactureerde canonopbrengsten. Afloop gaat door gedeelte van de ontvangsten, betrekking hebbende op desbetreffende periode/jaar, in het resultaat te nemen.
- € 13,8 miljoen aan nog te ontvangen facturen. Dit betreft facturen die betrekking hebben op 2017, maar niet zijn geboekt binnen de crediteurenadministratie in 2017. Voor Grondexploitaties zijn dat termijnbedragen over 2017. Andere onderdelen betreft facturen voor o.a. uitbesteed werk en inhuur personeel. Voor de uitsplitsing per onderdeel binnen G&O, zie onderstaande tabel.

Onderdeel	Bedrag
Explosieven	418.048
Erfpacht	611.782
Foodcenter	7.480
Bodem	373.579
Afdeling	632.197
VEF	944.556
Thema's	521.081
GREX	10.363.563
Correctie 2016	(5.053)
Totaal	**13.867.233**

- Ontvangsten vanuit stadsdelen voor € 7,5 miljoen m.b.t. uitgifte erfpacht die nog moeten worden gekoppeld aan erfpachtrechten in Hermes.
- Voor € 5,1 miljoen aan afkoopsommen erfpacht, waarvan de koppeling in Hermes nog moet plaatsvinden.