006- 2013

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 254 4111
Fax 020 254 4110
info@oga.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Het College van B&W
t.a.v. de Wethouder voor de Grondzaken
de heer M. van Poelgeest
Postbus 202
1000 AE Amsterdam

Datum	18 juni 2012
Ons Kenmerk	2012-7414
Behandeld door	[redacted]
Doorkiesnummer	[redacted]
E-mail	[redacted]amsterdam.nl
Onderwerp	Begroting 2013 Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Geachte heer van Poelgeest,

Hierbij bied ik u de Begroting 2013 van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam aan. Voorliggende Begroting 2013 is niet - zoals tot nu toe gebruikelijk was - gebaseerd op een actualisatie van de begroting van het voorgaande jaar; deze Begroting 2013 heeft als basis de Begroting 2012.
Daarnaast geldt dat door een wijziging van de P&C-cyclus de begrotingsopstelling is vervroegd met als resultaat dat voorliggend document inclusief het nieuwe financiële beleid voor 2013 omvat, zoals dat in de Kadernota 2013 door het College is gepresenteerd. Dit betekent dat eventuele wijzigingsvoorstellen van de Gemeenteraad op de Kadernota 20 juni a.s. nog verwerkt dienen te worden in deze Begroting 2013.

Voor de gemeente Amsterdam is het Ontwikkelingsbedrijf, zijnde de beheerder van het Vereveningsfonds en het erfpachtvermogen, van financieel groot belang.
De in 2008 ontstane kredietcrisis, met vanaf 2009 zichtbare effecten op de vastgoedmarkt voelt het bedrijf dan ook meer en langer dan elke andere gemeentelijke organisatie. De laatste twee jaar zijn ook de financiële en economische onzekerheden voor de stad en voor Nederland verder toegenomen. De buitenwereld verandert snel en ingrijpend: "in Europa heerst onrust, de economie blijft na de bankencrisis steken en de financiële markten zijn onevenwichtig", zo schetst de Kadernota 2013 de huidige situatie (op pagina 7).

Wendbaarheid en weerbaarheid
Het OGA is erin geslaagd in de drie achterliggende turbulente jaren de zaak intern op orde te houden. Dat is een bijzondere prestatie gezien de constatering van de accountant in het recente rapport bij de jaarrekening 2011, dat binnen OGA op geen enkel beleidsgebied meer sprake is van routinematige werkzaamheden.

Het ontwikkelen van een meer eigentijds erfpachtstelsel, de uitvoering van essentiële verbeteracties om het Vereveningsfonds robuuster te maken in combinatie met "De Frisse Wind" - met als kern de introductie van drie nieuwe principes voor de ruimtelijke ontwikkelstrategie (sneller, slimmer en flexibeler) - leiden tot een geweldige dynamiek in de primaire werkprocessen binnen de organisatie.
Tegelijkertijd wordt met man en macht gewerkt aan nieuwe beleidsmatige uitgangspunten als antwoord op de veranderingen op de vastgoedmarkt. Transformatie van kantoren, faciliteren van zelfbouw, woningbouwregie voeren en het stimuleren van broedplaatsen vergen nieuwe vormen van samenwerken en de ontwikkeling van nieuwe instrumenten. Zo heeft Amsterdam in 2011 als eerste een Leegstandsverordening opgesteld.
Achterliggende twee jaren is ook gewerkt aan het meer weerbaar en wendbaar maken van de organisatie door respectievelijk de Financiële Functie en de portefeuille Programma & Regie te reorganiseren. Het gaat hierbij om ingrijpende organisatorische veranderingen die de actuele eisen aan medewerkers ondersteunen: een flexibele, hoogwaardige en professionele werkhouding. Constructief omgaan met dwarskijksessies en het organiseren van tegenspraak, zoals gebeurt bij o.a. het Implementatieprogramma Verbetering Beheer Vereveningsfonds, zijn vaardigheden die deel uitmaken van genoemde nieuwe eisen.

Het hoeft geen betoog dat het bij bovenstaande zaken gaat om ingrijpende veranderingen, veranderingen die zich voltrekken in een context waarbij ook sprake is van de invoering van Het Nieuwe Werken, verhuisbewegingen, de financiële aanhaking van het Bureau Gemeentelijke Huisvesting, veranderingen op het gebied van facilitaire ondersteuning en het op orde brengen en houden van de ICT.

Deze turbulente omgeving buiten en binnen OGA maakt bondig geformuleerd dat vele vanzelfsprekendheden ter discussie zijn komen te staan en/of zijn komen te vervallen. Going concern-werkzaamheden zijn sterk afgenomen. Deze hebben plaatsgemaakt voor nieuwe accenten, experimenten, gewijzigde normen en richtlijnen, instrumentontwikkeling, nieuwe netwerken, meer vraag- en klantgerichtheid en een flexibele werkhouding. Dit zijn de relevante bouwstenen voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkelstrategie. Vele gemeentelijke diensten leveren hieraan een bijdrage en het programma Hervormingen vormt hiervoor een belangrijke bestuurlijke basis.

OGA zal ook de komende jaren de balans moeten blijven vinden tussen enerzijds openstaan voor en creatief meedenken met nieuwe ontwikkelingen en vraagstukken die zich aandienen (publiek ondernemerschap) en anderzijds het degelijk borgen van de gerealiseerde verbeteracties.
De aard van het bedrijf maakt dat de organisatie in de huidige dynamiek kwetsbaar is. Aangezien ook de komende jaren de dynamiek groot zal zijn, zal het bedrijf continu zich af moeten vragen of het de goede dingen op het juiste moment op een goede manier aan het doen is. De accountant benadrukt in zijn controlerapport over 2011 dat hierbij ook het vraagstuk aan de orde is of de borging van verbeteringen en de beheersing van cruciale (financiële) werkprocessen op voldoende niveau blijft.

Samen kansen grijpen en maatwerk leveren
Het is de ambitie van het College om de doorstroom op de woningmarkt en de woningbouwproductie te stimuleren. Ook in 2013 gaat weer extra geld naar woningbouwregie en transformatie en IJ-burg II gaat in gefaseerde vorm van start.

De bestuurlijk gekozen aanpak is deregulering en aandacht voor diverse groepen op de woningmarkt. Dat vraagt om maatwerk; maatwerk leveren is arbeidsintensief en vergt dus tijd. Dit betekent dat we nog scherper prioriteiten moeten stellen: de organisatie kan heel veel, zo is de afgelopen jaren gebleken, maar niet alles tegelijk.
De opgave waar de organisatie voor staat maakt, dat OGA waar mogelijk en zinvol actief de samenwerking met andere diensten blijft zoeken om zaken efficiënter en sneller voor elkaar te krijgen: de huidige samenwerking en coproducties met DRO en DIVV vragen wat dat betreft om uitbreiding en verbreding.

Tegelijkertijd blijft OGA alert en afwijzend reageren op vormen van gedwongen samenwerking met als kenmerken: overbodige regeldruk, administratieve rompslomp en zinloze rapportagevoorschriften. Deze alertheid geldt overigens ook voor OGA zelf in relatie tot de projectbureaus. Het uitgangspunt 'meer uitgaan van vertrouwen en minder toetsen' leidt ongetwijfeld tot minder ambtelijke rapportages.

Kaasschaaf of keuzes maken
De OGA-directie ondersteunt de gedachte in de Kadernota 2013, dat de berekende bezuinigingsopgave waar de stad nu voor staat, niet wordt opgelost door weer een kaasschaaf te hanteren of nogmaals een bedrijfsvoeringtaakstelling van een bepaald percentage aan diensten op te leggen. De berekende, gemeentebrede bezuinigingsopgave van ruim € 193 miljoen structureel voor de periode 2013 – 2016, waarvan voor de fysieke sector een forse opgave van circa € 77miljoen, vraagt inderdaad om organisatieveranderingen en om een gemeentebrede veranderaanpak.
De OGA-directie wil er op wijzen dat gerelateerd aan de opgave, het gekozen tijdpad voor de voorbereiding van de gemeentebrede aanpak erg kort is (ultimo 2013 afgerond), de breedte enorm (17 zoekrichtingen en 24 "flankerende maatregelen") en de betrokken actoren qua aantal zeer groot en qua samenstelling zeer divers (bestuurlijk en ambtelijk / centraal en decentraal).
Een dergelijke veranderaanpak vergt namelijk niet alleen zeer heldere regie, maar ook een goed onderscheid tussen enerzijds going concern-taken en anderzijds 'verander aanpak-taken'. Een grootscheepse ingreep brengt flinke risico's teweeg, zeker in het licht van de al hoge dynamiek waaraan het OGA onderhevig is. Tijdens de verbouwing moet immers 'de verkoop' aan burgers en bedrijven doorgang blijven vinden en de beheersing van processen en geldstromen gewaarborgd.

De OGA-directie vraagt aandacht voor dit vraagstuk, maar geeft tevens aan voorstander te zijn van de in de Kadernota 2013 verwoorde intentie om de aanwezigheid van onnodige dubbels tussen centrale stad en stadsdelen en die tussen centrale diensten op te sporen en te verwijderen. Daar liggen de kansen om besparingen te realiseren. Ook het bundelen van voor de stad cruciale expertise maakt dat aanwezige kennis en professionaliteit optimaal wordt ingezet en op een hoger plan kan komen. Het maakt de ambtelijke organisatie weerbaarder en het is dé manier om cruciale kennis voor de stad te behouden en externe inhuur in te perken. Aandachtspunt bij bundeling van expertise en vergroten efficiency is wel dat de beginselen van een vraaggerichte organisatie niet ondergesneeuwd raken.

Begroting 2013: besloten en afgesproken aanpassingen
Voorliggende begroting 2013 bevat enkele bestuurlijke besluiten en de verwerking van enkele ambtelijke afspraken.

- Op 28 december 2011 heeft de Gemeenteraad bij de vaststelling van het verdelingsvoorstel Vereveningsfonds ten behoeve van de begroting 2012 besloten een besparing door te voeren op de grondproductie gerelateerde apparaatskosten. In 2013 gaat het hierbij structureel om een bedrag van € 1 miljoen, waarvan € 0,7 miljoen binnen de portefeuille Programma & Regie en € 0,3 miljoen bij de portefeuille Financiën en bedrijfsvoering. Binnen de portefeuille Programma & Regie zijn de directe apparaatskosten ten laste van het Vereveningsfonds verlaagd als gevolg van een reorganisatie binnen deze portefeuille, onder andere door opheffing van het organisatieonderdeel Financiële Regie, een formatieve reductie en hogere baten bij de afdeling Bodemcoördinatie. De bezuinigingstaakstelling binnen de portefeuille Financiën en Bedrijfsvoering is gerealiseerd door vermindering van de apparaatskosten (reductie formatie en verlaging materiële uitgaven).

- De in de Kadernota 2013 door het College gehonoreerde prioriteiten zijn verwerkt. Het gaat om:
  - Beheerkosten Westpoort: € 0,75 miljoen;
  - Transformatie (inclusief kantorenloods en eventuele afronding Marine Etablissement): € 1,5 miljoen;
  - Woningbouwregie: € 0,3 miljoen;
  - Modernisering erfpacht: € 0,2 miljoen;

  (De prioriteit Broedplaatsen wordt vooralsnog opgenomen in de begroting van Dienst Welzijn Zorg en Samenleving.)

- Begin 2012 is bestuurlijk besloten de plancyclus op een efficiënte wijze aan te haken aan de planning & controlcyclus en de administratieve rapportageverplichting bij de projectbureaus te verminderen. De herijkte plancyclus leidt ertoe dat de bij de Kadernota vastgestelde bestuurlijke beleidskaders voor planeigenaren voor het eerst bij de Baak-bespreking in september aan de hand van een Voortgangsnotitie van de fondsbeheerder nader worden beschouwd. Dit besluit leidt ertoe dat in de bijlagen bij voorliggende begroting wordt uitgegaan van het voor de jaren 2012 t/m 2014 vastgestelde uitgavenplafond op € 375 miljoen, jaarlijks gemiddeld € 125 miljoen.

- Bij de Rekening 2011 heeft de Gemeenteraad aangegeven ten behoeve van de toegankelijkheid van de Gemeentebegroting en – Rekening een scherper onderscheid te willen in bestuurlijk relevante en beïnvloedbare zaken en geldstromen en die zaken waar geen vrije bestuurlijke beleidsruimte aan de orde is. In achterliggende begroting 2013 heeft dit ertoe geleid dat financieel-technische opmerkingen en toelichtingen zoveel mogelijk zijn vermeden. Deze opdracht van de Gemeenteraad heeft ook geleid tot een nader onderscheid in de activiteiten die plaats vinden binnen het zogenaamde Bestuurlijk Jaarplan. Aangezien binnen dit plan naast beleidsmatige ruimte ook sprake is van niet-beïnvloedbare beheerstaken is "een knip" aangebracht tussen deze twee groepen, zie bijlage 1. In een later stadium zal aan u een voorstel worden voorgelegd over de besteding van de bestuurlijke beleidsruimte.

- Ongeveer twee jaar geleden is in Toets en AdviesTeam-verband afgesproken dat het OGA haar overheadsystematiek aanpast, zodat enerzijds de tarieven voor Werken in Opdracht op een vergelijkbaar niveau komen als die van de andere facilitair werkende collega-diensten en anderzijds om de te hanteren verdeelsleutels meer in overeenstemming te brengen met de werkelijkheid i.c. het gebruik. Het gaat hierbij om een budgettair neutrale technische bewerking.

  Onderstaand overzicht toont de mutaties op de verschillende onderdelen. Hierbij geldt bij een positief bedrag dat een hogere toerekening heeft plaats gehad en bij negatief bedrag een lagere toerekening.

Overheadsystematiek;
uitwerking op onderdelen

		mutatie	
Algemene dekkingsmiddelen	Erfpacht	0,5	mln
	Regie Productie	-0,2	mln
	Verwerving & Beheer	-0,1	mln
	Bestuurlijk jaarplan	-0,3	mln
	Werken in Opdracht	-1,0	mln
		-1,1	
VEF	Bodemcoördinatie/Grondbank	-0,3	mln
	Vastgoedadvisering	-0,1	mln
	Toetsen en Monitoring fondsbeheer	1,4	mln
		1,0	
Overige reserves	Woningbouw regie	0,1	mln
	Totaal	**0,0**	

Ondanks het feit dat het bij de geactualiseerde overheadsystematiek om een technische operatie gaat, zijn er op onderdelen relatief grote verschuivingen. Op het eerste gezicht lijkt sprake te zijn van een lastenverzwaring bij het Vereveningsfonds van € 1 miljoen. Tegenover deze lastenverzwaring staat echter een lastenverlichting als gevolg van de verlaging van de tarieven met gemiddeld 8%, waardoor deze belasting wordt gecompenseerd.

- In overleg met de Directie Middelen en Control (DMC) zijn in de begroting 2013 twee onderwerpen nog niet verwerkt. Dit betreft allereerst de exploitatiebegroting van het Bureau Gemeentelijke Huisvesting. Afspraken zijn gemaakt dat binnenkort DMC de concept-begroting van BGH toetst; bij overeenstemming zal OGA de begroting bij eerste gelegenheid overnemen. Daarnaast is de nieuwe richtlijn uit het Besluit Begroting en Verantwoording over het opnemen van grondexploitaties via de gemeentelijke exploitatiebegroting nog niet verwerkt. OGA is reeds overleg met ACAM gestart en zal met DMC in de tweede helft van 2012 bespreken hoe dit vorm te geven (al dan niet ook in relatie tot de stadsdelen).

Begroting 2013: resultaten op hoofdlijnen

Onderstaand overzicht presenteert de ontwikkeling van het saldo van Begroting 2012 naar 2013 van het OGA op totaalniveau, per programma en per doelstelling.

	Begroting 2012	Begroting 2013	Verschil
Beheer Gemeentelijk Vastgoed	-0,75	-0,06	0,69
Werken in Opdracht	0,65	-0,21	-0,86
Food Center	0,06	-0,01	-0,06
Totaal Facilitair en Bedrijf	-0,04	-0,28	-0,24
Glasvezelnet	0,27	0,27	-0,00
Totaal Economie en haven	0,27	0,27	-0,00
Ruimen explosieven WO II	0,12	0,12	0,00
Planvorming Werkgebieden (beheer Westpoort)	0,00	0,75	0,75
Studentenhuisvesting	0,92	0,42	-0,50
Regie Productie	1,61	1,28	-0,33
Woningbouwregie	0,60	0,30	-0,30
Toetsing en Fondsbeheer	0,33	0,00	-0,33
Transformatie van gebouwen en gebieden	0,50	0,00	-0,50
Stimuleringsfonds	-0,11	0,00	0,11
Bestuurlijk Jaarplan	2,86	2,88	0,02
Totaal Stedelijke ontwikkeling	6,83	5,75	-1,08
Resultaat erfpacht	-45,16	-43,27	1,89
TOTAAL SALDO OGA (excl. frictiekosten)	-38,10	-37,52	0,57
Frictiekosten OGA	0,00	2,94	2,94
TOTAAL SALDO OGA	-38,10	-34,58	3,52

In bovenstaand overzicht betekent een negatief bedrag een afdracht (winst) van OGA ten gunste van de algemene dekkingsmiddelen. Een positief bedrag betekent kosten ten laste van de algemene dekkingsmiddelen.

Het totale saldo vóór frictiekosten OGA ligt in begroting 2013 € 0,57 miljoen lager dan het saldo in de begroting 2012.
De frictiekosten bevatten voor € 2,25 miljoen de gestegen kosten van DICT. Het OGA heeft overeenstemming over de dienstverlening van DICT. Echter als gevolg van prijs- en andere kostenstijgingen bij DICT stijgt de bijdrage van OGA aan DICT met € 2,25 miljoen. Het OGA heeft in het licht van de reeds doorgevoerde bezuinigingen op de bedrijfsvoering bij de Rekening 2011 aangegeven deze kostenstijging niet zelf binnen haar budgettaire kader op te kunnen vangen. Aangezien in deze situatie niet is veranderd heeft het OGA deze gedragslijn in de begroting 2013 voortgezet (en niet te verdelen over de programma's van de Gemeente Amsterdam).
Daarnaast heeft het OGA € 0,7 miljoen personele frictiekosten in de begroting opgenomen. Dit, conform de bij de Jaarrekening 2011 gevolgde werkwijze en vooruitlopend op de in de Kadernota (op pagina 53) aangekondigde spelregels en richtlijnen omtrent frictiekosten. De OGA-directie hecht er aan in de begroting zichtbaar te maken dat

door de aard van het bedrijf en de cumulatie van ombuigingen en reorganisaties deze kosten niet binnen de huidige kaders kunnen worden opgevangen. Dit is de realiteit en een realistische begroting dient dat beeld te presenteren en niet als "onverwachte" afwijking bij de jaarrekening 2013. Ook uit oogpunt van adequaat begrotingsbeheer acht de OGA-directie het niet verantwoord een begroting te presenteren met daarin de uitnodiging tot budgetoverschrijdingen.

De begroting 2013 is zo realistisch mogelijk "van onderop" opgesteld, waarbij de relevante inzichten uit de Rekening 2011 zijn betrokken. De mutaties worden in het onderstaande op hoofdlijnen toegelicht (> € 0,050), voor een meer inhoudelijke en meer gedetailleerde toelichting wordt verwezen naar achterliggend deel 1.

Het programma Facilitair en Bedrijven laat een saldoverbetering zien van € 0,24 miljoen.

- Het saldo Werken in Opdracht verbetert met € 0,86 miljoen: in tegenstelling tot 2012 wordt een kleine winst begroot. De belangrijkste oorzaak voor deze omslag van – op begrotingsbasis – van verlies naar winst is eerder genoemde meer reële overheadverdeling. De winstmarge is op begrotingsbasis gering; de realisatie derhalve onzeker.
- Daarnaast wordt een daling van € 0,69 miljoen op het resultaat van Beheer vastgoed begroot. Dit lagere resultaat is met name het gevolg van beëindiging van verhuringen en vervolgens ook het gevolg van de gewijzigde overheadverdeling. Binnen het Tijdelijk beheer zijn er minder werkzaamheden door stagnatie binnen de plannen. Dit leidt tot lagere afdrachten aan de grondexploitaties en heeft geen effect op het OGA-resultaat.

Het programma Stedelijke Ontwikkeling laat een saldoverbetering zien van € 1,08 miljoen. Deze verbetering is in lijn met de Kadernota waarin een aantal prioriteiten ten opzichte van 2012 zijn verlaagd (dit leidt tot lagere lasten en dus een beter financieel resultaat) of in 2013 worden gedekt uit reserves (waardoor een budgettair neutraal beeld ontstaat).

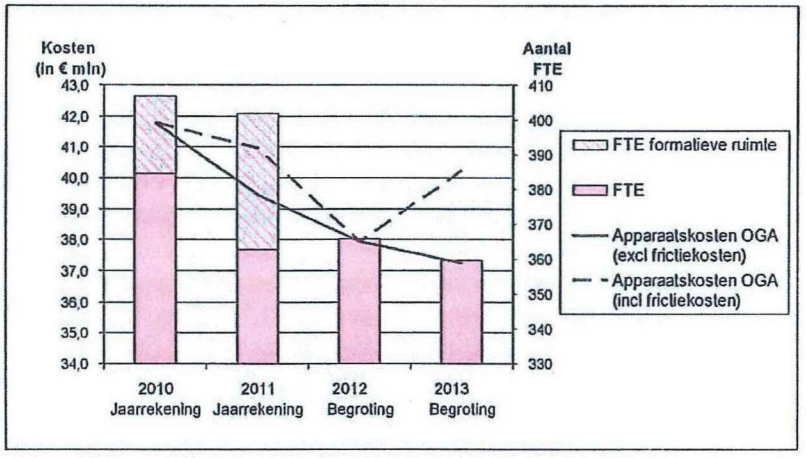
- Voor studentenhuisvesting, woningbouwregie, toetsing en Fondsbeheer zijn in totaal prioriteiten verlaagd met € 1,1 miljoen. Voor woningbouwregie is weliswaar € 0,3 miljoen aanvullend beschikbaar gesteld, maar om de ambities te realiseren zal een groter beroep op de reserve moeten worden gedaan om de gewenste schaalsprong met Zelfbouw waar te kunnen maken.
- Een daling doet zich voor bij Regie Productie als gevolg van minder uren (voor € 0,1 miljoen) en een lagere overheadtoerekening (van € 0,2 miljoen).
- Voor transformatie is conform de Kadernota 2013 € 1,5 miljoen onttrokken aan de bestemmingsreserve Transformatie. De opmerking is hier op z'n plaats dat uit deze € 1,5 miljoen tevens de prioriteit Kantorenloods moet worden gedekt (van circa € 0,5 miljoen) en eventuele in 2013 naijlende kosten voor het Marine Etablissement Amsterdam. Hierdoor staan, mede gezien de Transformatieprojecten zelf die proceskosten vergen, de middelen voor Transformatie in 2013 geweldig onder druk.
  Voor de beheerkosten Westpoort is € 0,75 miljoen toegekend in de Kadernota.

Het resultaat Erfpacht gaat ten gunste van de algemene dekkingsmiddelen. Dit resultaat wordt lager begroot dan het niveau in 2012. Dit is met name het gevolg van een sinds 2011 optredende stijging van canonbetalende rechten. Dit betekent dat de rentekosten stijgen met € 8,2 miljoen, terwijl er voor de hogere opbrengst uit canon

slechts € 4,8 miljoen wordt verwacht. Daarnaast zijn er € 2,1 miljoen hogere rekening courant baten als gevolg van de concern brede rekenrente van 3,5%. Ook is er door de geactualiseerde overheadsystematiek een hogere specifieke kostentoerekening met een kostenverhogend effect van € 0,5 miljoen.

Begroting 2013: Ontwikkeling apparaatskosten
De achterliggende jaren zijn omvangrijke bezuinigingen door het OGA-management gerealiseerd.
Voor 2011 ging het in totaal om € 3,7 miljoen: € 1,7 miljoen apparaatskosten en € 2,0 miljoen direct op programma's. In 2012 is € 0,7 miljoen op apparaatskosten bespaard en in 2013 wederom € 0,3 miljoen op het apparaat.
Formatieplaatsen vervallen, medewerkers worden boventallig verklaard en actief begeleid, de reguliere werkvoorraad blijft onveranderd terwijl tegelijkertijd nieuwe initiatieven worden opgepakt, uitgedacht en uitgewerkt. Op dit moment zijn meerdere reorganisaties actueel binnen het bedrijf. Zo is onder andere op 18 juli 2011 de Financiële Functie in gereorganiseerde vorm van start gegaan, waaruit nog boventalligheid in 2013 wordt verwacht. Daarnaast is er een reorganisatie binnen de portefeuille Programma en Regie in 2012 gestart, waaruit zeker boventalligheid volgt voor 2013.

Onderstaande grafiek toont de ontwikkeling van de apparaatskosten (in- en exclusief frictiekosten) en de ontwikkeling in het aantal formatieplaatsen (fte) vanaf de jaarrekening 2010.



Voor de jaren 2010 en 2011 geldt dat er nog sprake was van een forse flexibele schil voor werken in opdracht en bij Bureau Erfpacht (in bovenstaande grafiek weergegeven als 'formatieve ruimte'). Deze schil is afgebouwd.
In totaal heeft er exclusief deze flexibele schil een formatiereductie plaatsgevonden van Jaarrekening 2010 naar Begroting 2013 met ruim 25 fte. Daarnaast bevat Begroting 2013 voor 8 fte aan boventalligen waarvoor geldt dat, indien deze medewerkers alsnog bemiddeld worden naar een andere baan, dit leidt tot een gerealiseerde reductie van 33 fte.
Door reorganisaties met personele gevolgen en ook ingrepen in materiële budgetten is een duidelijke daling te zien van de apparaatskosten. Zo is onder andere de externe inhuur fors teruggebracht: van 13% van de loonsom in 2010 naar 4% in de begroting 2013. Echter, door de stijging van de dienstverleningskosten van DICT kan het zijn dat deze operationele kostenbesparingen teniet worden gedaan.

Het zal zowel in 2012 alsook in 2013 veel inspanningen vergen om binnen de vastgestelde budgettaire kaders te blijven. Beide begrotingen bevatten zeer realistische ramingen, maar de budgetten staan door de opgaven en ambities onder grote druk en kennen geen ruimte of flexibiliteit om tegenvallers op te vangen.

De grote druk waaronder de budgetten staan betekent ook dat onverwachte en recentelijk ontvangen kostenstijgingen vanuit andere gemeentelijke diensten (zoals bijvoorbeeld een kostenstijging van het Call Center Amsterdam), niet binnen de begroting worden verwerkt, maar als aanvulling op het budgettair kader.

Dit brengt mij bij het laatste onderwerp van deze brief: het proces met betrekking tot de totstandkoming van de bijdrage van OGA aan de gemeentelijke begroting 2013. Dit proces is in vergelijking tot andere jaren met meer onduidelijkheden en minder regie vanuit DMC gepaard gegaan.
De informatieverstrekking en instructies volgden elkaar snel op met als gevolg dat een duidelijk eindpunt ontbrak terwijl essentiële informatie laat beschikbaar kwam.
De OGA-directie gaat ervan dat deze gang van zaken van incidentele aard is en samenhangt met de ingrijpendheid van de Kadernota 2013 en rekent erop dat ook DMC in de toekomst de 'going concern-werkzaamheden' naar behoren blijft behartigen naast de toekomstige veranderingstrajecten.

Met vriendelijke groet,

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

Bestuurlijk Jaarplan 2012 en 2013

Onderstaand overzicht maakt onderscheid in de activiteiten in het Bestuurlijk Jaarplan naar bestuurlijke / beleidsmatige doelstellingen en beheersmatige onderdelen.

bedragen X € 1.000

Bestuurlijke / beleidsmatige doelstellingen	begroting 2012	Begroting 2013
Financiele regie	277	169
Advisering en vastgoedregie	633	571
Hervormingsagenda	542	461
Transformatie	65	52
Subsidies	236	236
Vastgoedbeurzen	87	87
Parkmanagement	-52	0
Transformatieteam	0	239
Totaal Bestuurlijk / Beleidsmatig	**1.788**	**1.816**

Beheersmatige onderdelen	begroting 2012	Begroting 2013
Grexbeheer en planex	84	72
VIAA	111	111
CWD	719	751
Acquisitie	162	135
Totaal beheersmatig	**1.075**	**1.068**

Totaal BJP	**2.863**	**2.883**

Toelichting

Zoals in de aanbiedingsbrief staat aangegeven heeft de Gemeenteraad bij de Rekening 2011 aangegeven ten behoeve van de toegankelijkheid van de Gemeentebegroting en –rekening een scherper onderscheid te willen in bestuurlijk relevante en beïnvloedbare zaken en geldstromen en die zaken waar geen vrije bestuurlijke beleidsruimte aan de orde is. Deze opdracht van de Gemeenteraad heeft ook geleid tot een nader onderscheid in de activiteiten die plaats vinden binnen het zogenaamde Bestuurlijk Jaarplan. Aangezien binnen dit plan naast beleidsmatige ruimte ook sprake is van niet-beïnvloedbare beheerstaken is 'een knip' aangebracht tussen deze twee groepen. Aan het eind van 2012 kunt u bij het OGA-Jaarplan 2013 richting geven aan besteding van de capaciteit voor de bestuurlijke doelstellingen en beleidsruimte.

Twee aanvullende opmerkingen zijn op deze plaats relevant.

- De gewijzigde overheadsystematiek leidt volgens de aanbiedingsbrief (pagina 4) tot € 0,3 miljoen lagere lasten bij het Bestuurlijk Jaarplan. Deze verlaging wordt te niet gedaan door de kosten voor het Transformatieteam in 2013;
- Een uitbreiding doet zich voor bij de activiteiten van de afdeling Contracten, Werken en Diensten. In samenwerking met de DIVV en IBA wordt de inkoopfunctie bij contracten versterkt ten behoeve van verdere professionalisering van het opdrachtgeverschap. Deze uitbreiding past binnen het beleid van de Kadernota 2013 beschikbare expertise binnen de gemeente te bundelen. De uitbreiding is gerealiseerd door een herschikking binnen het Bestuurlijk Jaarplan.

Inhoudsopgave

LEESWIJZER 5

DEEL 1: BEGROTING 2013 OGA TEVENS BIJDRAGE AAN DE GEMEENTEBEGROTING 7

1.1 OVERZICHT DOELSTELLINGEN PER RESULTAATGEBIED 9

1.2 RESULTAATGEBIED MILIEU EN WATER 11
1.2.1 Kerncijfers 11
1.2.2 Ontwikkelingen en beleidskaders 11
1.2.3 Doelstelling: Amsterdam is vitaal, leefbaar en duurzaam 11
1.2.3.1 Hoe gaan we het maatschappelijk effect bereiken? 12
1.2.3.2 Bodemcoördinatie, Grondbank en Nazorg: Wat gaan we ervoor doen? 12
1.2.3.3 Wat mag het kosten? 13
1.2.3.4 Prioriteiten en posterioriteiten 14
1.2.3.5 Mutaties 14
1.2.3.6 Risico's 14
1.2.4 Reserves, voorzieningen en investeringen 15
1.2.4.1 Reserves 15
1.2.4.2 Voorzieningen 15
1.2.4.3 Investeringen 15

1.3 ECONOMIE EN HAVEN 16
1.3.1 Kerncijfers 16
1.3.2 Ontwikkelingen en beleidskaders 16
1.3.3 Doelstelling: Versterken en vernieuwen van de economische structuur van de metropoolregio Amsterdam 16
1.3.4 Wat mag het kosten? 16

1.4 FACILITAIR EN BEDRIJVEN 17
1.4.1 Kerncijfers 17
1.4.2 Doelstelling: Efficiënt en effectief uitvoeren van beheer, onderhoud en productontwikkelings-taken binnen de ruimtelijke sector 17
1.4.3 Welk maatschappelijk effect willen we bereiken? 17
1.4.4 Ontwikkelingen en beleidskaders 18
1.4.4.1 Opdrachtnemer gebiedsontwikkeling: wat gaan we ervoor doen? 19
1.4.4.2 Opdrachtnemer gebiedsontwikkeling: Wat mag het kosten? 19
1.4.4.3 Advies en makelaardij gemeentelijk vastgoed: Wat gaan we ervoor doen? 20
1.4.4.4 Advies en makelaardij gemeentelijk vastgoed: Wat mag het kosten? 20
1.4.4.5 Tijdelijke exploitatie panden en terreinen grondexploitaties: Wat gaan we ervoor doen? 20
1.4.4.6 Tijdelijke exploitatie panden en terreinen: Wat mag het kosten? 21
1.4.4.7 Permanent beheer onroerende zaken: Wat gaan we ervoor doen? 21
1.4.4.8 Permanent beheer onroerende zaken: Wat mag het kosten? 21
1.4.4.9 Beheer ten behoeve van andere gemeentelijke diensten: Wat gaan we ervoor doen? 22
1.4.4.10 Beheer ten behoeve van andere gemeentelijke diensten: Wat mag het kosten? 22
1.4.4.11 Food Center: Hoe gaan we het maatschappelijk effect bereiken? 22
1.4.4.12 Wat gaan we ervoor doen? 23
1.4.4.13 Wat mag het kosten? 23
1.4.4.14 Prioriteiten en posterioriteiten 24
1.4.4.15 Risico's 24
1.4.4.16 Totaaloverzicht Product Facilitair Werken: Wat mag het kosten? 24
1.4.5 Reserves, voorzieningen en investeringen 25
1.4.5.1 Reserves 25
1.4.5.2 Voorzieningen 25
1.4.5.3 Investeringen 25

1.5 STEDELIJKE ONTWIKKELING 26
1.5.1 Kerncijfers 26
1.5.2 Ontwikkelingen en beleidskaders 26
1.5.3 Doelstelling: De metropoolregio Amsterdam groeit economisch sterk en Duurzaam 27
1.5.3.1 Hoe gaan we het maatschappelijk effect bereiken? 27
1.5.3.2 Wat gaan we ervoor doen? 30
1.5.3.3 Wat mag het kosten? 32
1.5.3.4 Prioriteiten en posterioriteiten 35
1.5.3.5 Mutaties 35
1.5.3.6 Risico's 35
1.5.4 Doelstelling: Amsterdam stabiliseert de CO2-uitstoot. In 2025 is de CO2-uitstoot met 40% verminderd ten opzichte van 1990 35
1.5.4.1 Hoe gaan we het maatschappelijk effect bereiken? 36
1.5.4.2 Wat gaan we ervoor doen? 36
1.5.4.3 Wat mag het kosten? 36
1.5.4.4 Prioriteiten en posterioriteiten 37
1.5.4.5 Mutaties 37
1.5.4.6 Risico's 37
1.5.5 Doelstelling: Aanpak leegstaande kantoren 37
1.5.5.1 Hoe gaan we het maatschappelijk effect bereiken? 37
1.5.5.2 Wat gaan we ervoor doen? 37
1.5.5.3 Wat mag het kosten? 38
1.5.5.4 Prioriteiten en posterioriteiten 39
1.5.5.5 Mutaties 39
1.5.5.6 Risico's 39
1.5.6 Doelstelling: De hoeveelheid broedplaatsen groeit 39
1.5.6.1 Hoe gaan we het maatschappelijk effect bereiken? 39
1.5.6.2 Wat gaan we ervoor doen? 39
1.5.6.3 Wat mag het kosten? 40
1.5.6.4 Prioriteiten en posterioriteiten 40
1.5.6.5 Mutaties 40
1.5.6.6 Risico's 40
1.5.7 Doelstelling: Bevorderen van de toegankelijkheid en doorstroming op de Amsterdamse woningmarkt 40
1.5.7.1 Hoe gaan we het maatschappelijk effect bereiken? 40
1.5.7.2 Wat gaan we ervoor doen? 40
1.5.7.3 Wat mag het kosten? 44
1.5.7.4 Prioriteiten en posterioriteiten 44
1.5.7.5 Mutaties 44
1.5.7.6 Risico's 45
1.5.8 Doelstelling: Realiseren van plannen voor de stedelijke vernieuwing 45
1.5.8.1 Hoe gaan we het maatschappelijk effect bereiken? 45
1.5.8.2 Wat gaan we ervoor doen? 46
1.5.8.3 Wat mag het kosten? 48
1.5.8.4 Prioriteiten en posterioriteiten 48
1.5.8.5 Mutaties 48
1.5.8.6 Risico's 49
1.5.9 Reserves, voorzieningen en investeringen 49
1.5.9.1 Reserves 49
1.5.9.2 Voorzieningen 55
1.5.9.3 Investering 55

1.6 ALGEMENE DEKKINGSMIDDELEN 56
1.6.1 Kerncijfers 56
1.6.2 Ontwikkelingen en beleidskaders 56
1.6.3 Doelstelling: n.v.t. 57
1.6.4 Erfpacht 57
1.6.4.1 Wat gaan we ervoor doen? 57
1.6.4.2 Wat mag het kosten? 58
1.6.4.3 Prioriteiten en posterioriteiten 59
1.6.4 4 Mutaties 59
1.6.4.5 Risico's Erfpacht 59
1.6.5 Apparaatskosten OGA 61
1.6.5.1 Risico's 62
1.6.6 Reserves, voorzieningen en investeringen 62

1.7 SPECIFIEKE ONDERWERPEN 64
1.7.1 Financiën 64
1.7.1.1 Nominale aanpassingen Begroting 2012/Begroting 2013 ongewijzigd beleid 64
1.7.1.2 P-net 64
1.7.1.3 Leningen en garanties 64
1.7.1.4 Duurzaamheid 64

DEEL 2 BIJDRAGE AAN VERPLICHTE PARAGRAFEN 65

2.1 RISICOPARAGRAAF 67

2.2 ONDERHOUD VAN KAPITAALGOEDEREN 70

2.3 VERBONDEN PARTIJEN 71

2.4 BEDRIJFSVOERING OGA 73
2.4.1 Inleiding 73
2.4.2 Lopende verbeterprojecten 73
2.4.3 Informatie en communicatie-technologie 73
2.4.4 Het nieuwe werken en facilitaire ondersteuning 74
2.4.5 Ontwikkeling op het gebied van financieel beheer 75

1.6 Algemene dekkingsmiddelen

Maatschappelijk effect

Naast de algemene uitkeringen uit het Gemeentefonds, specifieke uitkeringen en doeluitkeringen van het rijk zijn andere belangrijke inkomsten voor de gemeente: leges, belastingopbrengsten, de resultaten van de haven en de opbrengsten van het erfpachtstelsel. De centrale stad en de stadsdelen investeren jaarlijks honderden miljoenen euro's ten behoeve van de grondexploitatie. Deze investeringen worden terugverdiend door gronduitgifte in erfpacht. De meerwaarde erfpacht komt ten goede van de gemeenschap.

1.6.1 Kerncijfers

Bedragen x € 1 miljoen	B2012	B2013	B2014	B2015	B2016
Lasten					
8300101 EXPLOITATIE ERFPACHT	56,4	99,1	115,7	109,8	117,8
8300122 AFDR MW AFKS STIFO EP	27,2	0,0			
8300211 U/I EG.RES SPLITS UNIT	0,9	0,0			
Subtotaal lasten	84,5	99,1	115,7	109,8	117,8
Dotaties aan reserves	94,4	86,0	117,2	104,0	116,0
Totaal lasten	**178,9**	**185,1**	**232,9**	**213,8**	**233,8**
Baten					
8300101 EXPLOITATIE ERFPACHT	96,4	200,3	233,3	223,0	236,3
8300104 UITG. RES. AFK. SOMMEN	94,4	0,0			
8300211 U/I EG.RES SPLITS UNIT	1,1	0,0			
Subtotaal baten	191,9	200,3	233,3	223,0	236,3
Onttrekkingen aan reserves	32,2	28,0	43,6	37,0	43,0
Totaal baten	**224,1**	**228,3**	**276,9**	**260,0**	**279,3**
Saldo ten laste van algemene middelen	-45,2	-43,3	-44,0	-46,2	-45,5

1.6.2 Ontwikkelingen en beleidskaders

De vraag naar uit te geven grond is sterk afhankelijk van investeringsbereidheid van marktpartijen (waaronder corporaties), de rentestand en de koopkrachtontwikkeling. De overheid heeft daar maar beperkt invloed op.
In Amsterdam wordt alle bouwrijpe grond in erfpacht uitgegeven. Bureau Erfpacht van het OGA koopt alle uitgegeven erfpachtrechten van de stadsdelen en de Centrale Stad. De betaalde grondwaarde is voor de stadsdelen en de Centrale Stad een opbrengst die wordt gebruikt om de kosten van het bouwrijp maken van grond te dekken. Bureau Erfpacht financiert de aankoop van de grondwaarden met leningen bij het Leningfonds van de Gemeente Amsterdam. De erfpachter betaalt jaarlijks canon of een afkoopsom (vooruitbetaalde canon) als vergoeding voor het gebruik van de grond.
Vanaf eind 2008 zijn de erfpachters door de kredietcrisis terughoudender geworden met tussentijdse afkoop van erfpachtcanon en met erfpachtwijzigingen. Naar verwachting zet deze ontwikkeling zich door in 2013. Het niveau van de te realiseren afkoopsommen is, evenals het verwachte niveau van nieuwe gronduitgiftes, voor 2013 dan ook naar beneden bijgesteld ten opzichte van 2012.
Als gevolg van de inzakkende woningmarkt worden minder corporatiewoningen verkocht, waardoor de opbrengsten uit bestemmingswijziging (van huur naar koop) lager uitvallen. Als gevolg hiervan worden voor 2013 lagere erfpachtinkomsten verwacht, zowel voor de afdrachten aan het Stimuleringsfonds alsook voor het Vereveningsfonds.
De grondwaarde van in erfpacht uitgegeven gronden is een indicator voor de hoogte van de canon en de hoogte van de afkoopsommen die in de toekomst wordt ontvangen. De grondwaarde groeit de komende jaren vooral vanwege nieuwe uitgiften van € 5,5 miljard in 2012 naar € 6,2 miljard in 2016.

Bedragen x € 1 miljoen	Begroting 2012	Begroting 2013	Begroting 2014	Begroting 2015	Begroting 2016
Boekwaarde afgekochte rechten	4.477,4	4.509,3	4.637,9	4.777,4	4.922,9
Boekwaarde canonbetalende rechten	1.019,0	1.198,2	1.209,6	1.255,1	1.294,6
Totale boekwaarde erfpachtgronden	5.496,4	5.707,5	5.847,5	6.032,5	6.217,5

1.6.3 Doelstelling: n.v.t.

1.6.4 Erfpacht

1.6.4.1 Wat gaan we ervoor doen?

OGA voert het dagelijks beheer (o.a splistingen, bestemings- en bebouwingswijzigingen, canonherzieningen einde tijdvak, tussentijdse afkoop) in juridisch, financiele en administratieve zin van de ruim 220.000 Amsterdamse erfpachtrechten uit. Daarnaast is het Bureau betrokken bij complexe ruimtelijke dossiers, transformaties, ACE-projecten, erfpachtcontrole, beleidsontwikkeling, rechtszaken, bestuurlijke vragen en voorlichting.

OGA, en specifiek binnen de organisatie Bureau Erfpacht, heeft als missie:
houd het erfpachtstelsel actief in stand en bevorder de maatschappelijke acceptatie van het stelsel om de waardestijging van de grond ten gunste van de stad Amsterdam te laten komen.

Bureau Erfpacht streeft daarom naar een transparant, eenduidig uitvoerbaar en efficiënt erfpachtstelsel. Het erfpachtbeleid wordt jaarlijks geëvalueerd en er wordt ingespeeld op veranderende ontwikkelingen en signalen uit de praktijk van het erfpachtbeheer en politieke en bestuurlijke wensen.
In maart 2012 heeft de gemeenteraad besloten tot modernisering van het erfpachtstelsel. Daartoe heeft OGA de opdracht gekregen om na te gaan of er nieuwe Algemene Bepalingen gewenst zijn, om diverse vormen van canonbepaling en -herziening te onderzoeken en om het stelsel transparanter en klantvriendelijker te maken.
In 2012 is een flinke start gemaakt met deze modernisering en ook 2013 zal voor een belangrijk deel nog in het teken hiervan staan. Dit betekent dat rekening moet worden gehouden met extern capaciteitsinzet, externe inhuur van deskundigheid en investeringen in ICT en systemen:
Voor de kosten die verband houden met de modernisering van het erfpachtstelsel is voor 2013 een prioriteit toegekend van € 0,2 miljoen.
Om de modernisering te ondersteunen zal er de komende jaren geïnvesteerd moeten worden in ICT en systemen. Zo wordt op dit moment op verzoek van de gemeenteraad nagegaan of de transparantie van het stelsel bevorderd kan worden door een rekenmodule op te nemen op de website van Bureau Erfpacht. Met die rekenmodule kan de erfpachter voor ondermeer een hypotheekaanvraag nagaan hoe hoog de nieuwe canon gaat worden na de canonherziening.
In de loop van 2012 wordt duidelijk welke wijzigingen vanwege de modernisering in het erfpachtstelsel worden doorgevoerd. Dan zal ook een investeringsplan worden opgesteld waarin wordt aangegeven welke investeringen nodig zijn om de ICT en systemen voor de modernisering aan te passen.

Erfpachtsystematiek:
In Amsterdam wordt alle bouwrijpe grond in erfpacht uitgegeven. Bureau Erfpacht koopt alle uitgegeven erfpachtrechten van de stadsdelen en de Centrale Stad. De betaalde grondwaarde is voor de uitgevende partij een opbrengst in de grondexploitatie.
Bureau Erfpacht financiert de aankoop van de grondwaarden met leningen bij het Leningfonds van de gemeente Amsterdam en met de afkoopsommen. De erfpachter betaalt canon of een afkoopsom als vergoeding voor het gebruik van de grond. De grondwaarde die door de erfpachters zijn afgekocht, worden gefinancierd met de afkoopsommen die gedoteerd zijn aan de reserve afkoopsommen.

1.6.4.2 Wat mag het kosten?

Bedragen x € 1 miljoen	Begroting 2012	Begroting 2013	Begroting 2014	Begroting 2015	Begroting 2016
Lasten					
Rente en afschrijvingen	45,3	54,0	54,7	55,3	57,3
Afdrachten SFV en VEF	27,2	23,0	38,6	32,0	38,0
Apparaatskosten Erfpacht	8,4	8,5	8,5	8,5	8,5
Gerest. Afkoops. Beeind. Rechten	0,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Overige lasten	3,6	3,6	3,4	3,4	3,4
Totaal lasten	**84,5**	**99,1**	**115,7**	**109,8**	**117,8**
Baten					
Canonopbrengsten	94,2	99,0	99,8	101,9	103,2
Ontvangsten afkoopsommen	94,4	96,0	127,2	114,0	126,0
Overige baten	3,2	5,3	6,3	7,1	7,1
Totaal baten	**191,8**	**200,3**	**233,3**	**223,0**	**236,3**
Resultaat voor bestemming reserves	**-107,3**	**-101,3**	**-117,6**	**-113,2**	**-118,5**
Dotaties reserves Erfpacht	94	86	117	104	116
Onttrekking reserves Erfpacht	-32	-28	-44	-37	-43
Subtotaal reserves Erfpacht	62	58	74	67	73
Erfpacht resultaat	**-45,2**	**-43,3**	**-44,0**	**-46,2**	**-45,5**

Begroting 2013 versus Begroting 2012

Het resultaat van het erfpachtstelsel wordt met name bepaald door de ontwikkeling van canon- en meerwaardeopbrengsten, verminderd met de uitvoeringskosten. Het resultaat voor 2013 is € 1,9 miljoen lager dan in 2012. De belangrijkste oorzaken van het lagere verwachte resultaat worden in het onderstaande toegelicht.

- Toename Rente en Afschrijving met € 8,7 miljoen,
  - er sprake is van een gerealiseerde toename van canonbetalende rechten in 2011 (€ 137 miljoen) en een verwachte toename (€ 38 miljoen) in 2012 voor een bedrag van in totaal € 175 miljoen waar in de begroting van 2012 slechts in beperkte mate rekening mee was gehouden. Deze toename heeft tot gevolg dat de rentelasten stijgen met een bedrag van naar verwachting € 7,9 miljoen. Door het toepassen van een rekenrente van 4,5% door de Algemene Dienst leidt de hogere leningbehoefte van erfpacht loverigens wel tot een hoger rekeningresultaat op concernniveau op de in- en uitlening bij het leningfonds;
  - door een wijziging in de overheadsystematiek zijn de exploitatielasten van het contractbeheersysteem Hermes in deze post opgenomen voor een bedrag van € 0,8 miljoen.
- De canonopbrengsten stijgen naar verwachting per saldo met € 4,8 miljoen vanwege onderstaande 3 effecten:
  - de uitgifte van canonbetalende rechten. Daardoor stijgen de canonopbrengsten naar verwachting met circa € 6,3 miljoen;
  - de herziening van de erfpachtrechten waarvan het tijdvak is afgelopen. Daardoor stijgen de canonopbrengsten naar verwachting met circa € 1,2 miljoen;
  - het verplicht afkopen van de canon door woningcorporaties. Daardoor dalen de canonopbrengsten naar verwachting met circa € 2,7 miljoen.
- De overige baten zijn naar boven bijgesteld met € 2,1 miljoen omdat vanaf 2011 de rekening courant afgerekend wordt met een rekenrente van 3,5% .
- De apparaatskosten stijgen per saldo met € 0,1 miljoen door enerzijds een hogere overheadtoerekening van € 0,3 miljoen en anderzijds een verlaging van het budget voor onderzoeken & adviezen met € 0,2 miljoen.

De overige begrotingsposten worden hieronder toegelicht:

- *Afdrachten*: de totale afdrachten aan de fondsen en grondexploitaties dalen met € 4,2 miljoen:
  - *Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SFV):* deze afdracht is afhankelijk van de afkoopsom die ontstaat doordat de canon wordt herzien van corporatiewoningen waarbij de afkoopsom van de corporatiewoning gebaseerd is op de leeftijd van de woning. Op basis van het aantal corporatiewoningen waarvan de canon wordt herzien en de leeftijd van de woning is de afdracht met € 1,5 miljoen naar beneden bijgesteld;
  - *Vereveningsfonds (VEF):* deze afdracht is afhankelijk van de eenmalige bijdrage die de corporaties betalen bij verkoop van een sociale huurwoning. In de begroting 2013 is dit bedrag met € 2,7 miljoen naar beneden bijgesteld (gebaseerd op 1.500 voormalige huurwoningen die verkocht worden in 2013), omdat de vraag naar koopwoningen is afgenomen ten opzichte van de verwachtingen bij de Begroting 2012 (die gebaseerd was op de verkoop van 1.950 voormalige huurwoningen).
- *Overige lasten:* onder deze categorie vallen onder andere de kosten van taxaties, opmaken van akten, het splitsen van corporatierechten van te verkopen corporatiewoningen, dotatie aan voorziening dubieuze debiteuren en de prioriteit van de modernisering. Deze kosten blijven gelijk , maar er zijn wel wijzigingen in de overige lasten. De 2 grootste wijzigingen zijn hieronder weergegeven:
  - voor de modernisering erfpacht is een prioriteit ontvangen van € 0,2 miljoen;
  - de splitsingskosten dalen met € 0,2 miljoen vanwege de afname van splitsingsaanvragen;
- *Ontvangen afkoopsommen en gerestitueerde beëindigde rechten:* in 2012 werden de ontvangen afkoopsommen en de gerestitueerde afkoopsommen beëindigde rechten nog gezamenlijk begroot op € 94,4 miljoen. In 2013 zijn ze vanwege een lager uitgifteniveau naar beneden bijgesteld tot € 86 miljoen (€ 96-/-€ 10 miljoen).
- *Dotatie reserve erfpacht:* er wordt per saldo € 8,4 miljoen minder gedoteerd in 2013 vanwege het ontvangen van minder afkoopsommen.
- *Onttrekking reserve erfpacht:* de onttrekking aan de reserve afkoopsommen is met € 4,2 miljoen afgenomen, omdat er vanwege minder afkoopsommen minder wordt afgedragen aan de fondsen (SFV en VEF).

1.6.4.3 Prioriteiten en posterioriteiten

Voor de kosten die verband houden met de modernisering van het erfpachtstelsel is voor 2013 een prioriteit toegekend van € 0,2 miljoen.

1.6.4 4 Mutaties

Zie postgewijze toelichting 1.6.3.2. Wat mag het kosten

1.6.4.5 Risico's Erfpacht

De belangrijke risico's zijn:
Rechtszaken
De gemeente wordt geconfronteerd met een toenemend aantal rechtszaken (met name over hoogte erfpachtcanons en afkoopsommen). Daarnaast neemt de lengte en de complexiteit van de juridische procedures toe. Een aantal langlopende zaken kan bovendien principiële consequenties voor het erfpachtstelsel hebben. De precedentwerking van rechterlijke uitspraken is een reëel risico.

Automatisering
Het erfpachtproces is een gecompliceerd proces waarin gebruik wordt gemaakt van meerdere geautomatiseerde systemen, zoals een contractbeheersingssysteem (Hermes), een eigendomsadministratie (OGAGIS) en een financiële administratie (K2F). De gegevens/dossiers in de verschillende systemen zijn niet automatisch gekoppeld. Hierdoor neemt de kans op fouten toe. OGA heeft, mede via het verbeterproces OGA Financieel Gefundeerd, bijzondere aandacht voor het beheersen van deze processen, de zogenaamde Ketenbeheersing. Maandelijks worden de verschillen tussen de systemen bij diverse betrokkenen binnen OGA uitgezet om deze verschillen op te lossen.

Economische crisis
Bureau Erfpacht is nagegaan of het erfpachtresultaat van gemiddeld € 45 miljoen voor de Algemene Dienst en € 20 miljoen voor het stimuleringsfonds volkshuisvesting (SFV) gevoelig is voor de

economische crisis. Uit deze stresstest is naar voren gekomen dat slechts drie onderdelen bij erfpacht crisisgevoelig zijn:

- het effect van de rentevoet voor de leningen op het erfpachtresultaat is groot. Op dit moment wordt circa € 1,1 miljard geleend bij het leningfonds voor alle canonbetalende rechten. Iedere procentpunt stijging betekent daardoor voor erfpacht een resultaatsderving met circa € 11 miljoen;
- op dit moment zijn de canonopbrengsten redelijk stabiel. De canonopbrengsten stijgen vanwege de canonherziening (tot 2025 stijgt de canon door herziening met ong. € 10 miljoen), maar dalen omdat er vanwege de verplichte afkoop van corporatiewoningen minder canonbetalende rechten zijn. Als de marktwaarde van de grond met 30% zou dalen, zal de canonstijging vanwege de canonherziening tot 2025 geen € 10 miljoen, maar ca. € 6,5 miljoen bedragen. Dit betekent dat het erfpachtresultaat niet jarenlang constant rond € 45 miljoen zou blijven, maar langzaamaan daalt van € 45 miljoen per jaar nu naar ong. € 41 miljoen per jaar in 2025;
- de meerwaarde afkoopsommen en daarmee de afdracht aan het SFV is sterk afhankelijk van de beslissingen van de woningcorporaties om woningen in de verkoop te zetten. Iedere 4 jaar worden afspraken gemaakt met de woningcorporaties hoeveel woningen in de verkoop worden gezet. Hoeveel woningen uiteindelijk verkocht worden, is sterk afhankelijk van de situatie op de woningmarkt

Draagvlak

Mede door een aantal erfpachtkwesties die negatief in de publiciteit zijn gekomen staat de maatschappelijke acceptatie van het erfpachtstelsel als geheel onder druk. Erfpachters zijn daardoor steeds vaker geneigd in verweer te komen bij canonherzieningen, bestemmingswijzigingen en andere contractveranderingen die tot aanpassing van canonbetalingen of afkoopsommen leiden. Beroepsprocedures, invorderingsprocedures, acceptatietermijnen en rechtszaken nemen daardoor toe. Opbrengsten komen onder druk te staan. In maart 2012 heeft de gemeenteraad besloten tot modernisering van het erfpachtstelsel. Daartoe heeft OGA, Bureau Erfpacht, de opdracht gekregen om na te gaan of er nieuwe Algemene Bepalingen gewenst zijn, om diverse vormen van canonbepaling en -herziening te onderzoeken en om het stelsel transparanter en klantvriendelijker te maken. Daardoor kan het aantal procedures en rechtszaken afnemen.

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 254 4111
Fax 020 254 4110
info@oga.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Financiën en Bedrijfsvoering
Afdeling Planning & Control

Het College van B&W
t.a.v. de Wethouder voor de Grondzaken
de heer M.van Poelgeest
Postbus 202
1001 AE AMSTERDAM

Datum	9 april 2014
Ons Kenmerk	2014-1303
Behandeld door	[redacted]
Doorkiesnummer	[redacted]
E-mail	[redacted]A.amsterdam.nl
Onderwerp	Jaarverslag en Jaarrekening 2013 van Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Geachte heer Van Poelgeest,

Met genoegen bied ik u hierbij de definitieve Jaarrekening 2013 van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam aan. Het is de laatste jaarrekening van uw College en de laatste jaarrekening van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam in haar huidige organisatievorm.
In deze begeleidende brief kijk ik daarom terug naar het afgelopen jaar én ook naar de gehele collegeperiode.
Het uitgangspunt voor ons handelen is de ongedeelde stad; Amsterdam is een stad om te wonen, werken, ondernemen en recreëren voor alle Amsterdammers en Amsterdamse bedrijven.

Bestuurlijk relevante resultaten 2013
In 2013 heeft het OGA bijgedragen aan het realiseren van een groot aantal door het College geformuleerde bestuurlijke prioriteiten. Hierbij zijn onderstaande resultaten behaald.

- In 2013 zijn 2700 woningen in aanbouw genomen. Dit zijn vooral middeldure huur- en studentenwoningen. Wij binden jongeren en middeninkomens aan de stad.
- In juni 2013 is voor de derde keer de jaarlijkse publiciteitscampagne en zelfbouwmarkt georganiseerd. Op deze markt zijn er 171 kavels voor individuele zelfbouw, 5 kavels voor bouwgroepen en 2 panden aangeboden voor in totaal 327 woningen.
- De kasstroom van gecontracteerde groene kavels in de periode 2013-2016 bedraagt eind 2013 € 142,6 miljoen, waarvan ruim € 40 miljoen in 2013 is gerealiseerd.
  Eind 2013 bedraagt de Reserve Vereveningsfonds, algemeen deel, € 103 miljoen.
  Wij gaan uit van een resultaat op groene kavels van € 75 miljoen voor de periode 2014-2016. Dit is een forse verbetering ten opzichte van eind vorig jaar. Het saldo van de Reserve Vereveningsfonds, algemeen deel, was toen € 234 miljoen negatief.
- De bestuurlijke spelregels voor het Vereveningsfonds nieuwe stijl zijn uitgewerkt. Deze spelregels dienen om de financiële gezondheid van het Vereveningsfonds te kunnen

beoordelen, het vastleggen van omgangsvormen om het Vereveningsfonds in de toekomst gezond te houden en als een kader om nieuwe investeringen ten laste van het fonds te beoordelen.

- Er is in 2013 64.000 m² kantooroppervlak getransformeerd. De transformatie komt op gang en wordt door marktpartijen en kantooreigenaren nu voortvarend opgepakt.
- De vernieuwing van de erfpachtvoorwaarden is nader uitgewerkt; als gevolg van het niet doorgaan van het referendum en de huidige collegebesprekingen zijn deze werkzaamheden nu stil gelegd in afwachting van bestuurlijke uitspraken over dit onderwerp.
- In 2013 is aan gronduitgifte door OGA, Zuid-As en stadsdelen een bedrag van € 153,9 miljoen gerealiseerd; dit is € 60,9 miljoen hoger dan in 2012. Daarnaast heeft in 2013 voor € 319,1 miljoen grondoverdracht plaats gehad vanuit voormalig Havenbedrijf Amsterdam aan het OGA (gemeentebreed een budgetneutrale, administratieve operatie).
- Het Marineterrein wordt, na 400 jaar, weer teruggegeven aan de Amsterdammers. Het Rijk en de gemeente Amsterdam hebben op 5 december jl. een overeenkomst getekend over de herontwikkeling van het Marineterrein Amsterdam.
- In juni 2013 is voor de derde keer de jaarlijkse publiciteitscampagne en zelfbouwmarkt georganiseerd. Op deze markt zijn 171 kavels voor individuele zelfbouw, 5 kavels voor bouwgroepen en 2 panden aangeboden voor in totaal 327 woningen.

Terugblik collegeperiode 2010 - 2014

Het begin van de huidige collegeperiode in 2010 is gekleurd door de kredietcrisis. Deze crisis mondde uit in een euro- en vastgoedcrisis en uiteindelijk in een economische crisis, waarvan duidelijk was dat die niet op korte termijn zou eindigen. Niemand heeft deze opeenvolgende crisisgolven (tijdig) zien aankomen; crisisgolven waarmee de gehele markt rondom gebiedsontwikkeling is geconfronteerd.

Het Ontwikkelingsbedrijf liep er tegen aan, dat de gebiedsontwikkeling nagenoeg stilviel. Het was voor zowel onze bekende partners, als voor consumenten en bedrijven, lastiger om langdurig vreemd kapitaal aan te trekken. Als gevolg daarvan nam de vraag naar koopwoningen af en zakte de afzet van bouwgrond voor commerciële locaties in. Door de flinke terugval in inkomsten uit gronduitgiften was de gemeente gedwongen haar manier van werken in gebiedsontwikkeling aan te passen. Een ongewijzigde manier van werken aan een ongewijzigde projectenportefeuille, vereist het treffen van noodzakelijke risicovoorzieningen. Het gevolg hiervan is dat het Vereveningsfonds op een groot negatief saldo zou uitkomen.

Vereveningsfonds

Uit het Vereveningsfonds wordt een groot deel van de ruimtelijke plannen gefinancierd. Er zijn maatregelen getroffen om de financiële conditie van het Vereveningsfonds te verbeteren. Wij maken onderscheid tussen interne aanpassingen in de organisatie en de projectenportefeuille (reactief), en ingrepen gericht op aanpassen aan de veranderende markt (anticiperend). In het onderstaande gaan we op deze onderscheiden maatregelen nader in.

In 2010 is een verbeterprogramma Vereveningsfonds opgesteld en ingevoerd, met het doel om de neerwaartse spiraal van de Algemene Reserve van het fonds tot staan te brengen en uitzicht te geven op een positieve stand van die Algemene Reserve in 2015. Er is een pakket van besparingen en maatregelen met een omvang van € 894 miljoen

naar aanleiding van het EindejaarsRAG 2011 en 2012 doorgevoerd[1]. De maatregelen betroffen o.a. het deels stilleggen van ruimtelijke plannen, het nog toestaan van noodzakelijke uitgaven of uitgaven waar opbrengsten tegenover staan, het niet toelaten van nieuwe plannen tot het fondsen het doorlichten van de systematiek van grondexploitaties.
Echter, dit was niet voldoende. De crisis verdiepte zich en de inkomsten voor de gemeente kwamen verder onder druk te staan, door teruglopende gronduitgiften tegen steeds verder dalende grondprijzen. Het was duidelijk dat het model van grootschalige gebiedsontwikkeling - dat in het voorgaande decennia wel had gefunctioneerd en waarbij voorinvesteringen werden gedaan - aan herziening toe was.

Om het Vereveningsfonds gezond te houden, is verkend wat de pijlers zijn van een toekomstbestendige gebiedsontwikkeling. De commissie Wijntjes heeft hierover geadviseerd; de door het College overgenomen adviezen en aanbevelingen zijn door OGA uitgevoerd. Zo is er een normering van de Algemene Reserve van het Vereveningsfonds ingevoerd, waarbij er over meerdere jaren (10 jaar) sprake moet zijn van een positief saldo. De doorlooptijd van grondexploitaties is verkort en er is een systematiek van kasstroomsturing op fondsniveau ingevoerd.
De stand van de Algemene Reserve van het Vereveningsfonds is in 2011 verbeterd. De weerstandsnorm in dat jaar was, uitgaande van het meest waarschijnlijke scenario, net positief.

De situatie is eind 2012 wederom verslechterd. De vraag naar bouwgrond voor bedrijven en kantoren nam structureel af, en de grondprijs daalde verder. Ook de saldi van de grondexploitaties verslechterde door renteverliezen.

Als reactie daarop heeft het Ontwikkelingsbedrijf in 2013 de focus verlegd naar kleinere te ontwikkelen gebieden en is de systematiek van kasstroomsturing verder aangescherpt: deze sturing gebeurt met ingang van 2013 op kavelniveau. Bij kasstroomstoring op kavelniveau mogen slechts kosten worden gemaakt voor die kavels waar sprake is van zekerheid van grondopbrengsten. Kasstroomsturing op kavelniveau leidt er ook toe dat niet meer sprake is van generieke risico's en dat projectspecifieke risico's beter beheerst kunnen worden. Het risicoprofiel van de portefeuille gebiedsontwikkeling is hierdoor drastisch beperkt.
In 2013 is de aansturing van de grootstedelijke projecten gewijzigd: de projectbureaus zijn opgeheven en is er binnen het Ontwikkelingsbedrijf één stedelijk team Gebiedsontwikkeling opgericht voor de aansturing van stedelijke projecten. Kennis en ervaring van de projecten en afzetgebieden zijn bij elkaar gebracht. Ook wordt concurrentie tussen projecten op deze wijze voorkomen. De proceskosten zijn door deze andere manier van werken structureel verlaagd.
Bij planontwikkeling en gronduitgifte is het vizier op typen vastgoed gelegd die in de huidige markt couranter zijn. Bij het verkennen van de potentie van projecten en gebieden zijn, naast koopwoningen, sociale huurwoningen en (in mindere mate) kantoren, ook andere segmenten in beeld gekomen: zelfbouw, middensegment en dure huur-, studenten- en jongerenwoningen. Wij zien nu een kans om studenten- en middeldure huurwoningen te bouwen. Ook in de transformatie van kantoren zien wij een toename in de realisatie van deze woningen. Illustratief voor de veranderingen in de markt is de doorbraak bij Oosterdoks- en Zeeburgereiland. Er zijn met ontwikkelaars afspraken gemaakt over daadwerkelijke afname van de grond, respectievelijk over de overname van grondposities.

[1] Rekenkamer Amsterdam, Proceskosten grondexploitaties, 12 december 2013, pagina 21

Met betrekking tot het Vereveningsfonds blijft voorzichtigheid geboden, omdat de (potentiële) groeisegmenten studenten- en middeldure huurwoningen relatief lage grondopbrengsten kennen. Aan de andere kant komt met het bouwen van deze typen woningen de ontwikkeling in Amsterdam (met al haar positieve neveneffecten) wel weer op gang. Zoals bovenstaand vermeld, leidt de economische crisis tot wijzigingen in de gebiedsontwikkeling. Dit komt ook bij onderstaande thema's naar voren.

Kantoren
In de kantorenmarkt was in 2010 sprake van grote leegstand. In 2009 is de nota Kantorenstrategie vastgesteld en een begin gemaakt met het ingrijpen op deze markt. In deze nota is een deel van de planvoorraad geschrapt en is afgesproken dat er jaarlijks 40.000 m² kantoor mag worden toegevoegd in vastgestelde gebieden (en daarmee vastgoedsegmenten). Ook is aangegeven in welke gebieden de hoeveelheid kantoorruimte moet dalen om tot een gezonde situatie op de kantorenmarkt te komen.
In aanvulling op deze aanpak speelt in deze jaren de politiek-maatschappelijke discussie over het eventueel afwaarderen van kantoorgebouwen. Een van de inzetten van uw College betrof de Kantorentop en het inzetten op de creatie van een Kantorenfonds. Dat is door onvoldoende draagvlak niet tot stand gekomen.
De transformatie van kantoren is wel een succesvol onderdeel. De doelstelling, afgesproken in het programma-akkoord, om in deze collegeperiode 200.000 m² lege kantoorruimte te transformeren, is ruim overtroffen. Vanaf het jaar 2011 tot en met het jaar 2014 wordt 350.000 m² getransformeerde kantoorruimte opgeleverd.

Zelfbouw
In de afgelopen jaren is zelfbouw van een kleine niche van 30 à 40 woningen per jaar uitgebouwd naar een eigen marktsegment. In 2013 is voor 112 van de 171 individuele zelfbouwkavels een optie- of erfpachtovereenkomst gesloten. Van de 5 bouwgroepkavels zijn er twee in optie gegaan en voor de overgebleven 3 kavels zijn partijen geselecteerd. Ook de 2 bestaande panden zijn in optie genomen.
Bij de ambitie om zelfbouw een substantieel onderdeel van de Amsterdamse bouwproductie te laten worden, gaat het niet om kwantiteit als einddoel. Het gaat vooral om het verbreden van mogelijkheden om in eigen regie, volgens eigen idee, en met zelf gekozen partners de eigen woning te ontwikkelen en te bouwen.
Wij kunnen door ruimte te bieden voor diverse vormen van zelfbouw, bewoners meer zeggenschap geven over de woning en woonomgeving. Dit is een anticiperende ingreep waarmee wij de vraag en de ontwikkelingen in de markt ondersteunen. Met het op grotere schaal aanbieden van zelfbouwkavels, krijgen ook andere dan de voorheen gebruikelijke partijen een kans om in Amsterdam te ontwikkelen en kunnen nieuwe samenwerkingsverbanden ontstaan. Hierdoor worden niches op de woningmarkt bediend die jaren veronachtzaamd zijn, omdat deze voor grote traditionele ontwikkelaars niet interessant waren.
In 2013 is voor 112 van de 171 individuele zelfbouwkavels een optie- of erfpachtovereenkomst gesloten. Van de 5 bouwgroepkavels zijn er twee in optie gegaan en voor de overgebleven 3 kavels zijn partijen geselecteerd. Ook 2 bestaande panden zijn in optie genomen.

Broedplaatsen
Bij broedplaatsen is er sprake van een ontwikkeling van het subsidiëren van verbouwingen ten behoeve van kunstenaars, naar het subsidiëren van intermediairs en ontwikkelaars die broedplaatsen creëren. Onze rol als initiator van broedplaatsen verandert naar

een van (mee)faciliteren. Op deze wijze worden ondanks de economische neergang en terugvallende inkomsten toch nog broedplaatsen gecreëerd. Broedplaatsen zijn met een jaarlijkse productie van 10.000 m2 van belang voor de economische vitaliteit van de stad.

Bouwen aan de Stad
Met middelen uit het Vereveningsfonds en het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting wordt het energiezuiniger maken van woningen gestimuleerd. Een energielabel laat zien hoe energiezuinig een woning is en stappen kunnen worden gezet door de woning van een hoger energielabel te voorzien. Het zetten van deze labelstappen gaat beter dan verwacht en de corporaties halen in de planning het zetten van deze labelstappen naar voren. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over Parkstad, waardoor ontwikkelposities in Nieuw West vrijkomen en er nieuwbouwlocaties ontstaan. Het is nu mogelijk om met een hoogstedelijk woonmilieuprogramma de stad over de ring A10 uit te breiden.
De gemeente (inclusief stadsdelen) en de Amsterdamse corporaties hebben in Bouwen aan de Stad 1 en 2 financiële afspraken gemaakt. Deze waarborgen de uitvoering van de overeengekomen ambities. In 2013 is gestart met een verkenning van een herziening van deze afspraken. De modernisering van het erfpachtstelsel en de veranderende financiële positie en rol van de corporaties vereisen dit.

In december 2013 is het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam dusdanig hervormd, dat zij optimaal voorbereid is om te anticiperen op de lichtpunten die aan de horizon gloren. Deze lichtpunten zijn:
- een stijging van het inwoneraantal;
- een stijging van het aantal studenten;
- een toename met 4 van het aantal tenders in 2013;
- 2.699 in aanbouw genomen woningen;
- de ontwikkeling van de Reserve Vereveningsfonds, algemeen deel, is positief;
- start van de aanleg van 1e fase IJburg 2;
- aanbesteding van de tunnel bij het grootstedelijke project Houthaven.

In 2013 zijn voor een groot aantal projecten contracten gesloten die moeten leiden tot de ontwikkeling van meer middeldure huurwoningen: grote projecten zijn Cruquius, Daalwijkdreef, de tenders Amstelstation, Amstelkwartier en Toren 1 Overhoeks. De tenders hebben op de Zuidas geleid tot nog twee projecten.

Resultaat Rekening 2013
Het financiële resultaat in de Rekening 2013 bedraagt € 32,6 miljoen ten laste van de algemene dekkingsmiddelen. Dit is een resultaatverbetering van € 4,5 miljoen ten opzichte van de 8-maandsbegroting 2013. Onderstaand overzicht toont de opbouw van dit resultaat ten opzichte van de 8-maandsbegroting.

Programma	Onderwerp	Begroting 8-maands	Realisatie 2013	verschil
Algemene dekkingsmiddelen	Erfpacht	-64,1	-84,7	20,6
Openbare Ruimte	Beheer Westpoort	3,7	3,6	0,1
Milieu	Bodemsanering, nazorg en beheer depots	44,4	40,0	4,4
Facilitair en bedrijven	Beheer vastgoed en werken in opdracht	-0,5	0,8	-1,3
Facilitair en bedrijven	Bureau Gemeentelijke Huisvesting	3,0	5,2	-2,2
Stedelijke ontwikkeling	Doelstelling 1: de stad groeit	23,5	28,0	-4,4
Stedelijke ontwikkeling	Doelstelling 5: doorstroming woningmarkt	0,6	0,6	0,0
Stedelijke ontwikkeling	Doelstelling 10: het Stimuleringsfonds	26,8	34,4	-7,6
Alg. dekkingsmiddelen	Frictiekosten	-0,4	0,8	-1,2
Alg. dekkingsmiddelen	Bijzondere posten	0,0	3,8	-3,8
		37,1	32,6	4,5

Op hoofdlijnen worden in het onderstaande de afwijkingen van het resultaat ten opzichte van de 8-maandsbegroting 2013 toegelicht:

- Het resultaat "*Erfpacht*" is € 20,6 miljoen hoger uitgekomen dan de 8-maandsbegroting door vooral hogere erfpachtopbrengsten als gevolg van gronduitgiften in de Zuidas en stadsdelen. Daarnaast kiezen erfpachters vanwege de aantrekkelijke rentestand eerder voor canon dan voor een afkoopsom. Ook het aantal splitsingen van corporatierechten in appartementsrechten is hoger geworden dan verwacht; dit is de belangrijkste oorzaak van de omzetstijging bij de afkoopsommen.
- Bij "*Bodemsanering, nazorg en beheer depots*" zijn in 2013 relatief weinig aanvragen voor bodemsaneringen ontvangen, waardoor lagere lasten optreden voor een bedrag van € 3,2 miljoen. Ook is het exploitatieresultaat bij de gronddepots verbeterd met € 0,7 miljoen door een hogere omzet als gevolg van meer grondbewegingen.
  De lasten voor het regulier onderhoud bij de Diemerzeedijk zijn € 0,5 miljoen lager uitgevallen doordat de kosten voor nieuwe installaties met ingang van 2013 worden geactiveerd in plaats van á fonds perdu uit het jaarbudget betaald.
- Het resultaat van "*Beheer vastgoed en werken in opdracht*" is per saldo € 1,3 miljoen lager uitgekomen dan geraamd. Dit komt ten eerste doordat in de 8-maandsbegroting een opbrengst van € 1,1 miljoen was opgenomen in verband met de verkoop van een voormalig schoolgebouw in stadsdeel West (zelfbouw project). Deze verkoop is niet doorgegaan.
  Daarnaast is het resultaat werken in opdracht € 0,2 miljoen lager uitgekomen doordat de kostprijs per uur hoger is geworden dan geraamd. Dit komt door een lagere gemiddelde productiviteit in combinatie met gelijk blijvende vaste kosten.
- Het "*Bureau Gemeentelijke Huisvesting*" heeft in de Rekening 2013 frictielasten ter hoogte van € 3,2 miljoen opgenomen; deze kosten zijn gemaakt ten behoeve van het afstoten van panden en verhuizen van diensten en waren conform afspraak niet be-

groot. Daarnaast zijn de reguliere exploitatielasten met € 1,0 miljoen lager uitgekomen, mede door lagere energierekeningen en lagere kapitaallasten als gevolg van minder investeringen.

- *"Doelstelling.1: de stad groeit"* heeft een € 4,4 miljoen hogere last dan begroot. In het kader van Bouwen aan de Stad is een hogere dotatie gedaan van € 2,5 miljoen. Daarnaast is er € 3,9 miljoen minder onttrokken aan het Vereveningsfonds voor bodemsanering.
  Bij de 8e maandsrapportage 2013 is verzuimd om een dotatie aan de reserve POR te melden. (Dat is de reden om bij deze Rekening een bestuurlijk besluit voor te leggen om deze dotatie alsnog te realiseren.) Voor nu leidt dit tot lagere lasten van € 2,3 miljoen. Als laatste is een begrotingswijziging van € 0,3 miljoen niet verwerkt.
- *"Doelstelling 10: het Stimuleringsfonds"* heeft een € 7,6 miljoen lager resultaat. Dit is vooral het gevolg van hogere erfpachtopbrengsten door enerzijds een extra meerwaarde dotatie van in totaal € 4,1 miljoen aan de reserve gronddeel Stimuleringsfonds en anderzijds een afdracht aan DWZS van € 3,6 miljoen voor het vastgoeddeel Stimuleringsfonds. Ook dit is het gevolg van hogere opbrengsten uit erfpachtmeerwaarde.
- De *"Frictiekosten"* omvatten ICT-kosten van € 0,5 miljoen als gevolg van een in 2011 geïntroduceerd nieuw bekostigingsmodel door DICT. OGA heeft voor € 1,5 miljoen dekking gerealiseerd in de Rekening 2013 voor deze hogere kosten (die in 2013 totaal € 2,0 miljoen bedroegen. Daarnaast zijn personele frictiekosten opgetreden voor € 0,2 miljoen als gevolg van boventalligen (ad € 0,5 miljoen) waartegenover € 0,3 miljoen aan opbrengsten is gerealiseerd, door de inzet van een mobiliteitsadviseur. Tenslotte zijn frictiekosten opgetreden als gevolg van het opstarten van de nieuwe clusterorganisatie Ruimte en Economie, ad € 0,2 miljoen.
- Onder de rubriek "Bijzondere posten" is voor € 3,1 miljoen kapitaallasten verwerkt voor de parkeergarage bij de Passagiersterminal. Deze parkeergarage is sedert enkele jaren bij Parkeergebouwen in exploitatie, maar door bouwtechnische en financiële oorzaken is de overdracht van OGA naar DIVV nog niet tot stand gekomen. Als gevolg hiervan zijn er de afgelopen jaren geen kapitaallasten geboekt. Dit is in 2013 alsnog met terugwerkende kracht gedaan.
  Daarnaast is er – op basis van een bestuurlijk besluit bij de Rekening 2012 - voor € 0,3 miljoen aan oninbare binnengemeentelijke vorderingen uit 2012 in het kader van "zakelijke lasten" (Waternet / OZB) afgeboekt en is ook in 2013 een bedrag van € 0,2 miljoen aan "zakelijke lasten" niet aan andere gemeentelijke organisaties doorbelast maar in achterliggende Rekening 2013 van OGA verwerkt.
  Tenslotte is voor de ontwikkeling van een stedelijke vastgoedstrategie (collegebesluit BD2012-009614) € 0,2 miljoen ten laste van het resultaat gebracht.

Bedrijfsvoering
Het budgettair kader 2013 van OGA is verlaagd als gevolg van een aantal taakstellingen met een totaalbedrag van € 0,5 miljoen (Inzet op Herstel 1: € 0,27 miljoen, versobering arbeidsvoorwaarden: € 0,1 miljoen en inkoopefficiëntie / integreren websites € 0,1 miljoen).
De apparaatskosten vóór frictiekosten zijn in 2013 daadwerkelijk gedaald met € 1 miljoen; er is met andere woorden een grotere besparing van € 0,5 miljoen in 2013 gerealiseerd dan begroot. Dit cijferbeeld bevestigt dat OGA reeds in 2013 o.a. door actief plaatsingsbeleid en kostenbeheersing gestuurd heeft op het realiseren van minder proceskosten en ook actief anticipeert op de bezuinigingsopgave voor 2014 in het kader van 1 Stad 1 Opgave.

Frictiekosten OGA

In totaal wordt in de rekening € 2,7 miljoen aan frictiekosten verantwoord, waar € 1,9 miljoen aan dekking tegenover staat. De resterende € 0,9 miljoen komt ten laste van het rekeningresultaat, het betreft:

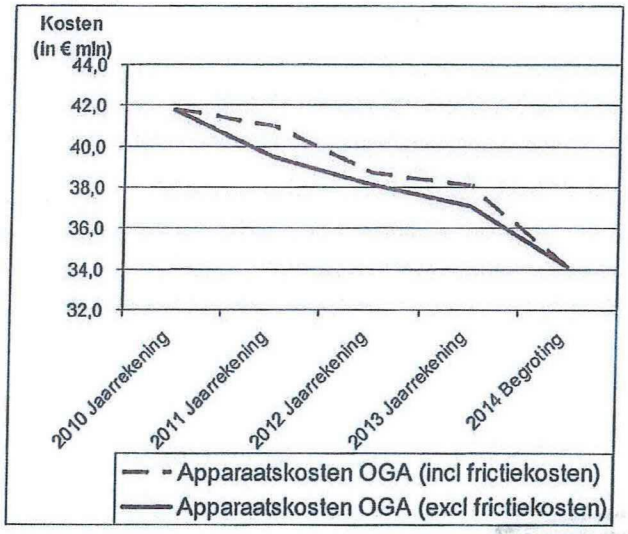
- *frictiekosten personeel ad € 0,2 miljoen*
  In 2013 bedragen de frictiekosten voor boventalligen € 0,54 miljoen. Onder meer door inzet van een mobiliteitsadviseur is er voor € 0,36 miljoen aan detacheringopbrengsten gerealiseerd. Per saldo komen de personele frictiekosten op € 0,2 miljoen.
- *frictiekosten deelopdracht 7/8 (Cluster Ruimte en Economie) € 0,2 miljoen*
  Ter voorbereiding van de nieuwe organisatie zijn bij diverse gemeentelijke diensten kosten gemaakt. Een deel van de kosten zijn als frictiekosten getypeerd. Zoals ambtelijk afgesproken brengt het OGA de namens het Cluster Ruimte en Economie gemaakte kosten (voor een bedrag van € 0,2 miljoen) ten laste van het rekeningresultaat.
- *budgettair kader overschrijdende ICT-kosten 2013 ad € 0,5 miljoen*
  Voor begrotingsjaar 2013 is ambtelijk afgesproken dat OGA de inspanningsverplichting heeft de met ingang van 2012 gestegen ICT-kosten zoveel mogelijk te compenseren binnen het eigen budgettaire kader. Van deze hogere ICT-kosten van € 2,0 miljoen heeft OGA € 1,5 miljoen uit de eigen begroting kunnen dekken; een bedrag van € 0,5 miljoen resteert ter dekking uit de algemene middelen.

Frictiekosten Bureau Gemeentelijke Huisvesting

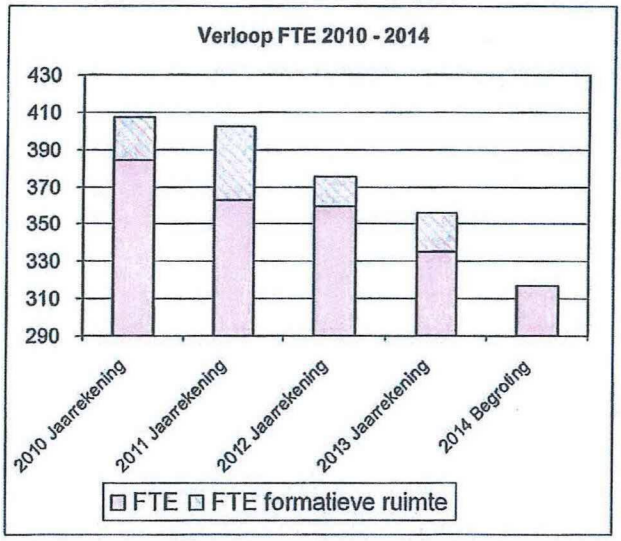
Bureau Gemeentelijke Huisvesting heeft in het kader van de besparingen op de huisvesting (Bussinescase I en II) in 2013 € 3,7 miljoen aan incidentele kosten geraamd. Deze frictiekosten vloeien voort uit het afstoten van panden en de verhuisbewegingen bij diensten. In 2013 gaat het om € 3,2 miljoen aan kosten die gedekt worden uit de op concernniveau getroffen frictiereserve.

Ontwikkeling apparaatskosten

In de achterliggende jaren zijn omvangrijke bezuinigingen door het OGA-management gerealiseerd. Voor 2011 ging het in totaal om € 3,7 miljoen: € 1,7 miljoen op apparaatskosten en € 2,0 miljoen direct op programma's. In 2012 is € 0,7 miljoen op apparaatskosten bespaard en voorliggende Rekening 2013 bevat wederom een besparing van € 1,0 miljoen op apparaatskosten.
Onderstaand overzicht geeft de ontwikkeling grafisch weer.



Deze besparing op de apparaatskosten is ook zichtbaar in de formatie-ontwikkeling.



We zien dat de bezetting in 2013 met 26 fte is gedaald waardoor deze 21 fte lager uitkomt dan de Begroting 2013. Het OGA-management heeft besloten deze ruimte niet in te vullen aangezien in 2014, als gevolg van de maatregel Vereveningsfonds en 1S1O, de organisatie op 317 fte dient uit te komen.
Voor de jaren 2010 en 2011 geldt dat er nog sprake was van een "flexibele schil" voor Werken in Opdracht en bij Bureau Erfpacht; in bovenstaande grafiek weergegeven als 'formatieve ruimte'. Deze schil is de afgelopen jaren nagenoeg afgebouwd. In totaal heeft er exclusief deze flexibele schil een formatiereductie plaatsgevonden van Rekening 2010 naar Rekening 2013 met ruim 50 fte.
Daarnaast bevatte de Jaarrekening 2012 nog 8 fte aan boventalligen; deze medewerkers zijn door actief mobiliteitsbeleid van het OGA in 2013 bemiddeld naar een andere baan.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Tenslotte

De crises en de economische recessie zijn nog niet ten einde, maar wij hebben inmiddels meer inzicht in de transitie die gaande is in de markt. En met de vernieuwde organisatie en de nieuwe manier van werken binnen de gebiedsontwikkeling, kan het OGA-management hierop inspelen.
Vanuit een dynamische omgeving met een verslechterende markt is de organisatie aan de nieuwe omstandigheden aangepast. Er is een gunstige uitgangspositie gecreëerd om als stad, via gebiedsontwikkeling, optimaal te profiteren van de mogelijk aantrekkende markt, waarmee de concurrentiekracht van de stad wordt vergroot.

Met vriendelijke groet,

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

Jaarrekening 2013

Ontwikkelingsbedrijf
Gemeente Amsterdam

Definitief versie 2.0

8 april 2014

Inhoudsopgave

Deel 1: Beleidsmatige verantwoording 7
Overzicht OGA-producten per (sub) programma 9

6 Openbare ruimte, groen, sport en recreatie 11
6.2 De openbare ruimte is kwalitatief hoogwaardig en homogeen ingericht en voor alle Amsterdammers toegankelijk 11
6.2.2 Wat hebben we ervoor gedaan? 11
6.2.3 Wat heeft het gekost? 11
6.2.4 Risico's 12
6.5 Reserves en voorzieningen 12
6.5.1 Reserves 12
6.5.2 Voorzieningen 12

8 Milieu en water 13
8.2 Amsterdam is vitaal, leefbaar en duurzaam 13
8.2.1 Hoe hebben we het maatschappelijk effect bereikt? 13
8.2.2 Wat hebben we ervoor gedaan? 13
8.2.3 Wat heeft het gekost? 15
8.2.4 Risico's 17
8.6 Reserves en voorzieningen 17
8.6.1 Reserves 17
8.6.2 Voorzieningen 18

10 Facilitair en Bedrijven 19
10.4 Efficiënt en effectief uitvoeren van beheer, onderhoud en productontwikkelingstaken binnen de ruimtelijke sector 19
10.4.1 Hoe hebben we het maatschappelijk effect bereikt? 19
10.4.2 Wat hebben we ervoor gedaan? 20
10.4.3 Wat heeft het gekost? 23
10.4.4 Risico's 25
10.5 Reserves en voorzieningen 25
10.5.1 Reserves 25
10.5.2 Voorzieningen 26

11 Stedelijke ontwikkeling 27
11.1 De metropoolregio Amsterdam groeit economisch sterk en duurzaam 28
11.1.1 Hoe hebben we het maatschappelijk effect bereikt? 28
11.1.2 Wat hebben we ervoor gedaan? 30
11.1.3 Wat heeft het gekost? 35
11.1.4 Risico's 40
11.2 Amsterdam stabiliseert de CO2-uitstoot. In 2025 is de CO2-uitstoot met 40% verminderd ten opzichte van 1990 41
11.2.1 Hoe hebben we het maatschappelijk effect bereikt? 41
11.2.2 Wat hebben we ervoor gedaan? 41
11.2.3 Wat heeft het gekost? 41
11.2.4 Risico's 41

11.3 Aanpak leegstaande kantoren 42
11.3.1 Hoe hebben we het maatschappelijk effect bereikt? 42
11.3.2 Wat hebben we ervoor gedaan? 42
11.3.3 Wat heeft het gekost? 43
11.3.4 Risico's 45
11.4 De hoeveelheid broedplaatsen groeit 46
11.4.1 Hoe hebben we het maatschappelijk effect bereikt? 46
11.4.2 Wat hebben we ervoor gedaan? 46
11.4.3 Wat heeft het gekost? 46
11.4.4 Risico's 46
11.5 Bevorderen van de toegankelijkheid en doorstroming op de Amsterdamse woningmarkt 47
11.5.1 Hoe hebben we het maatschappelijk effect bereikt? 47
11.5.2 Wat hebben we ervoor gedaan? 47
11.5.3 Wat heeft het gekost? 49
11.5.4 Risico's 51
11.10.1 Hoe hebben we het maatschappelijk effect bereikt? 52
11.10.2 Wat hebben we ervoor gedaan? 52
11.10.3 Wat heeft het gekost? 53
11.10.4 Risico's 54
11.11 Reserves en voorzieningen 54
11.11.1 Reserves 54
11.11.2 Voorzieningen 56

12 Vereveningsfonds 57
12.1 De verbeterde vermogenspositie van het Vereveningsfonds 59
12.2 Benodigd weerstandsvermogen en geprognosticeerde ontwikkeling vermogenspositie Vereveningsfonds tot en met ultimo 2016 63
12.3 Kerncijfers van het Vereveningsfonds 67
12.3.1 Onderhanden Werk Grondexploitaties bij OGA 67
12.3.2 Reserves en Voorzieningen Vereveningsfonds 68

13 Stimuleringsfonds Volkshuisvesting 72

14 Algemene dekkingsmiddelen 75
14.4 Erfpacht 75
14.4.1 Hoe hebben we het maatschappelijk effect bereikt? 75
14.4.2 Wat hebben we ervoor gedaan? 76
14.4.3 Erfpacht: Wat heeft het gekost? 77
14.5 Apparaatskosten 80
14.6 Bijzondere lasten OGA 82
14.8 Reserves en voorzieningen 83
14.8.1 Af te wikkelen reserves 83
14.8.2 Te handhaven reserves 83
14.8.3 Nieuwe reserves 83
14.8.4 Te handhaven voorzieningen 83
14.8.5 Investeringen 83
14.8.6 Risico's 83

Deel 2: Bijdrage aan de verplichte paragrafen 85
1. Verplichte paragrafen 87
1.1 Risicoparagraaf 87
1.2 Onderhoud kapitaalgoederen 90
1.3 Verbonden partijen 91
1.4 Bedrijfsvoering 92
1.4.1 Inleiding 92
1.4.2 Constateringen ACAM en verbeteracties als gevolg daarvan 92
1.4.3 Lopende verbeterprojecten 93
1.4.4 Informatie en communicatietechnologie 94
1.4.5 Ontwikkelingen op het gebied van financieel beheer 94
1.4.6 Ontwikkelingen in de formatie 95
1.4.7 Uitvoering motie directies naar de werkvloer 98
1.5 Gemeentelijk grondbeleid 99
1.6 Duurzaamheid 101

Deel 3 Financieel gedeelte jaarrekening 103
3.1a Kerncijfers reguliere dienst 105
3.1b Kerncijfers facilitair bedrijf 106
3.2 Overzicht van baten en lasten 107
3.3 Balans 111
3.3.1 Balans; toelichting 113
3.3.1.1 Inleiding 113
3.3.1.2 Gehanteerde waarderingsgrondslagen 113
3.3.2 Toelichting op de opgetreden mutaties per post (bedragen X € 1 miljoen) 116
3.4 Bruto verloop vaste activa 121
3.5 Reserves en voorzieningen – hoofdlijnen 123
3.6 Reserves en voorzieningen – bruto verloop 125
3.7 Vooruit ontvangen doeluitkeringen (VODU) van Rijk en Europese Unie 126
3.8 Specificatie balanspost rekening-courant met de gemeente 127
3.9 Kredieten 129
3.10 Bruto verloop balanspost kapitaalschuld aan de gemeente 131
3.11 Niet uit de balans blijkende verplichtingen 132
3.12 Inkoop en (Europese) aanbestedingen. Opdrachten, contracten en trajecten 133
3.13 Verantwoording gemeentelijke subsidieverlening 134
3.14 Specifieke uitkeringen en Europese subsidies 135
3.15 Openbaarmaking topinkomens en vertrekregelingen 136
3.16 Resterende risico's als onderbouwing van de Algemene Risico Reserve (ARR) 137
3.17 Kengetallen P&O en apparaatskosten 138
3.18 Leges en contributies 140
3.19 Nog te ontvangen doeluitkeringen van Europese en Nederlandse overheidslichamen 141
3.20 Leningen en garanties 142
3.21 Toekomstige kasstromen 143
3.22 ISV 145
3.23 SISA 147

14 Algemene dekkingsmiddelen

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

Kerncijfers (erfpacht en apparaatskosten OGA)

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

14.4 Erfpacht

Maatschappelijk effect

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

Doelstelling

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

14.4.1 Hoe hebben we het maatschappelijk effect bereikt?

Door bouwrijp gemaakte grond in erfpacht uit te geven, houdt de gemeente invloed op het grondgebruik en kan zij, door middel van bijvoorbeeld bestemmings- en gebruiksbepalingen, invloed houden op het grondgebruik, grondspeculatie en leegstand tegengaan. Via de erfpachtbepalingen worden bijvoorbeeld kantooruitbreidingen tegengehouden in gebieden met veel leegstand en met gebruikmaking van de Experimentenregeling Erfpacht en Transformatie wordt een aantal grote leegstaande kantoorpanden naar andere bestemmingen getransformeerd.

De erfpachter betaalt voor het gebruik van de grond op jaarbasis canon of een eenmalige afkoopsom (vooruitbetaalde canon) waarvan de hoogte is gebaseerd op de actuele grondwaarde. Bij een canonherziening einde tijdvak en bestemming- of bebouwingswijzigingen ontstaan in veel gevallen structureel hogere baten voor de gemeente Amsterdam.

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

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

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

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

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

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

14.4.2 Wat hebben we ervoor gedaan?

Vernieuwing Erfpacht

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

Contractbeheer van bestaande erfpachtrechten

Er worden ca. 240.000 erfpachtcontracten beheerd, waarvan ca. 74.000 betrekking hebben op particuliere erfpachters. Het contractbeheer houdt onder meer in dat mutaties met betrekking tot bestemmings- of bebouwijzigingen en daaraan gerelateerde canonherzieningen moeten worden verwerkt. Erfpachtcontracten waarvan het tijdvak afloopt, worden omgezet naar nieuwe tijdvakken. Daarnaast worden erfpachtberekeningen gemaakt; op verzoek van erfpachters worden berekeningsvarianten gemaakt die betrekking hebben op bestemmingswijziging, transformatie of op

omzetting van canon naar een afkoopsom voor het resterende tijdvak. In totaal zijn in 2013 2.298 aanvragen van erfpachters binnengekomen voor mutaties van hun erfpachtrecht. Dat is 23% hoger dan in 2012. In 2013 zijn, in opdracht van woningcorporaties 235 wooncomplexen in 7.702 appartementsrechten gesplitst. Dat is 30% meer appartementsrechten dan in 2012. Dit brengt veel administratieve en juridische werkzaamheden met zich mee.

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

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

14.4.3 Erfpacht: Wat heeft het gekost?

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

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

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

Algemene toelichting

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

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

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

Baten

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

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

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

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

Mutaties

Vastgestelde begroting naar 8-maandsbegroting

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

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

De begrotingspost 'Overige Baten' is met € 13,7 miljoen verhoogd in verband met dividendopbrengsten in de deelneming Haven Amsterdam NV ter dekking van gestegen rentelasten van erfpachtgrondwaarden; deze rentelasten zijn overgekomen vanuit het voormalige Havenbedrijf. Deze extra lasten worden gecompenseerd door de hogere dividendopbrengsten in de deelneming Haven Amsterdam NV.

Prioriteiten 2013

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

007 - 2014

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 254 4111
Fax 020 254 4110
Info@oga.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Financiën en Bedrijfsvoering
Afdeling Planning & Control

Het College van B&W
t.a.v. de Wethouder voor de Grondzaken
de heer M. van Poelgeest
Postbus 202
1001 AE AMSTERDAM

Datum 30 mei 2013
Ons Kenmerk 2013-6830
Behandeld door [redacted]
Doorkiesnummer
E-mail [redacted] nsterdam.nl

Bijlage(n)
Ondorwerp Begroting 2014 eerste versie

Geachte heer Van Poelgeest,

Hierbij bied ik u de Begroting 2014 eerste versie van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam aan.
Voorliggende Begroting 2014 heeft als basis de begroting bij ongewijzigd beleid voor het jaar 2014, inclusief:

- de door de Raad besloten bezuiniging in het kader van Inzet op Herstel: voor OGA betekent dit een structurele besparing van € 0,2 miljoen;
- het raadsbesluit om voor het tweede achtereenvolgende jaar geen loon- en prijscorrectie toe te passen, met als gevolg dat voor een bedrag van € 1,0 miljoen OGA in voorliggende begroting aan compenserende maatregelen heeft getroffen;
- de door het College voorgestelde prioriteiten voor het jaar 2014: incidenteel gaat het hierbij om een bedrag van € 1,7 miljoen voor de woningproductie, € 5 miljoen voor de Noordelijke IJ-oever en € 0,75 miljoen voor Westpoort, terwijl uit het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing totaal € 15,54 miljoen beschikbaar is gesteld voor 2014;
- in verband met de verzelfstandiging van de Haven (met ingang 2014) de gronden en openbare ruimte die tot ultimo 2013 door de Haven worden beheerd.

Half juli zal voor mijn organisatie een tweede versie Begroting 2014 worden opgesteld waarin aanvullend op deze eerste versie de volgende wijzigingen zijn verwerkt:

- het aandeel OGA in de gemeentebrede bezuinigingstaakstelling Eén Stad, Eén Opgave (1S1O);
- de effecten van de bestuurlijke maatregelen naar aanleiding van het EindeJaars-RAG 2012;
- de structurele effecten van de 4-maandsrapportage 2013;
- relevante raadsbesluiten (op 3 en 4 juli a.s.) inzake de Kadernota 2014.

De opdracht aan OGA om de bestuurlijke maatregelen naar aanleiding van het Einde-JaarsRAG 2012 in de volgende tweede versie te verwerken, is aanleiding geweest voor nadere afstemming tussen OGA en DMC. Bij deze maatregelen gaat het om een ingrijpende structuurwijziging tussen OGA en de projectorganisaties, andere werkwijzen (kavelsturing) en een forse bezuinigingsopgave (bij o.a. de proceskosten).
Om een en ander transparant en werkbaar te houden is met DMC afgesproken dat OGA in voorliggende begroting:

- de apparaatskosten OGA die cijfermatig gerelateerd zijn het Vereveningsfonds constant – op het niveau van begroting 2013 – houdt daar deze in de tweede versie naar alle waarschijnlijkheid fors zullen wijzigen; het gaat hierbij om vastgoedadvisering, toetsing, monitoring en fondsbeheer;
- geen beleidsmatige toelichtingen over bovenstaande onderwerpen worden opgenomen, maar dat deze geactualiseerd in de tweede versie worden gepresenteerd. Dit betekent dat onderwerpen als Opdrachtgeverschap Gebiedsontwikkeling, het Vereveningsfonds en het Grondbeleid eerst in de tweede versie inhoudelijk worden behandeld.

Zo bezien heeft voorliggende begroting vooral een technisch, beleidsarm karakter.
Dit heeft ertoe geleid dat ik deze aanbiedingsbrief ook beperk tot een technische toelichting op het financiële resultaat van deze eerste versie.
Bij de tweede versie zal ik inhoudelijk ingaan op de belangrijkste kerntaken en relevante ontwikkelingen in de beleidsgebieden van OGA. Het document Resultaatafspraken Directeur dat separaat als bijlage bij deze eerste begroting mee gezonden wordt dient als gevolg van deze situatie ook gezien te worden als een eerste versie; de definitieve vorm wordt gelijk met de volledige Begroting 2014, tweede versie meegestuurd (inclusief Verwijzingstabel).

<u>Financieel resultaat begroting 2014: eerste versie</u>
Het resultaat OGA in voorliggende begroting 2014 komt € 10,8 miljoen lager uit dan het resultaat in de begroting 2013. De belangrijkste oorzaak voor dit lagere resultaat komt door het erfpachtresultaat: dit ligt € 7,8 miljoen onder het niveau van 2013. Daarnaast doet zich in 2014 de overdracht door het Havenbedrijf voor van de beheerkosten van de openbare ruimte van het gebied Westpoort naar het OGA. Hierdoor stijgen de kosten van OGA met € 3,7 miljoen.

Onderstaand overzicht presenteert - verdeeld over de verschillende programma's die de begroting onderscheidt - de saldo-ontwikkeling van Begroting 2013 naar begroting 2014. In de tabel zijn saldoverbeteringen weergegeven in een negatief bedrag in rood: conform de gemeentelijke systematiek is namelijk een negatief bedrag een afdracht - in dit geval van het Ontwikkelingsbedrijf - aan de algemene dekkingsmiddelen.

Ontwikkeling saldo (in miljoenen euro)

	Begroting 2013	Begroting 2014	verschil
Beheer Gemeentelijke Huisvesting (BGH)	6,7	6,6	-0,1
Beheer Gemeentelijke Vastgoed	-0,1	-0,3	-0,3
Werken in Opdracht	-0,2	-0,1	0,1
Totaal Facilitair en Bedrijf	6,4	6,1	-0,3
Totaal Milieu	8,2	7,8	-0,7
Totaal Economie en Haven	0,8	0,0	-0,3
Ruimen Explosieven WO II	0,1	0,1	0,0
Planvorming Werkgebieden	0,8	0,8	0,0
Studentenhuisvesting	0,4	0,4	0,0
Regie Productie	1,3	1,2	-0,0
Nota Ruimte (Noordwaarts)	3,7	5,0	1,4
Openbare Ruimte Zuidelijke IJ-oever	2,3	0,0	-2,3
Woningbouwregie	0,3	1,7	1,4
Stimuleringsfonds	-0,1	0,0	0,1
Bestuurlijk Jaarplan	2,9	2,8	-0,1
Totaal Stedelijke Ontwikkeling	11,6	12,0	0,5
Exploitatie Erfpacht	-43,3	-35,5	7,8
Resultaat OGA voor overdracht Haven	-16,9	-9,8	7,1
Openbare ruimte Westpoort (overdracht Haven)	0,0	3,7	3,7
Resultaat OGA na overdracht Haven	-16,9	-6,1	10,8

Het programma Facilitair en Bedrijven laat een saldoverbetering zien van € 0,3 miljoen. Het saldo Werken in Opdracht verslechtert licht met € 0,1 miljoen. Daarnaast wordt een stijging van het resultaat op beheer van het vastgoed van € 0,3 miljoen begroot. Deze resultaatverbetering vindt zijn oorsprong in het actieve beleid om winstgevende verhuringen te realiseren. Voor het beheer van het vastgoed door de eigen gemeentelijke huisvesting is een beter resultaat van € 0,1 miljoen begroot.

Binnen programma Milieu verbetert het resultaat tussen begroting 2013 en 2014 met € 0,7 miljoen. De financieel technische overdracht tussen DMB en OGA was in de begroting 2013 1e wijziging niet geheel correct gegaan. Dit is in de 4-maandse begroting 2013 gecorrigeerd; in voorliggende begroting 2014 is het juiste saldo opgenomen (€ 7,6 miljoen).

Ook het programma Economie en Haven toont een verbetering (van € 0,3 miljoen). Doordat OGA het bezit van het Glasvezelnet heeft overgedragen aan DRO komen in 2014 de op deze taak betrekking hebbende kapitaallasten (ad € 0,3 miljoen) te vervallen.

Gemeente Amstordam
Ontwikkelingsbedrijf

Het programma Stedelijke Ontwikkeling laat een saldoverlaging zien van € 0,4 miljoen. Conform de Kadernota 2014 is de toekenning van extra middelen voor de uitvoering van de Nota Ruimte (€ 5 miljoen) verwerkt. Dit veroorzaakt een verhoging van het beslag op de Algemene Dekkingsmiddelen van € 1,4 miljoen. Echter, het (nog niet volledig) toekennen van middelen voor de Openbare Ruimte Zuidelijke IJ-oever resulteert nu in een verbetering van € 2,3 miljoen.

In de Kadernota 2014 is ten laste van de Algemene Dekkingsmiddelen een prioriteit toegekend aan Woningbouwregie van € 1,4 miljoen.

Het resultaat Erfpacht gaat ten gunste van de Algemene Dekkingsmiddelen. Het netto erfpachtresultaat wordt lager, omdat woningcorporaties hun erfpachtrechten verplicht moeten afkopen waarbij de meerwaarde niet ten gunste van de Algemene Dekkingsmiddelen gaat, maar wordt afgedragen aan het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting en het Vereveningsfonds. Hierdoor dalen de canonopbrengsten; een daling die maar ten dele wordt gecompenseerd door nieuwe uitgiften. Daarnaast wordt verwacht dat particulieren vanwege de crisis minder gaan afkopen. In totaal daalt het netto-erfpachtresultaat door deze factoren met € 7,8 miljoen.

Ontwikkeling apparaatskosten
Voor apparaatskosten was in de Begroting 2013 € 37,3 miljoen geraamd.
Na verwerking van de Inzet op Herstel 1 taakstelling (€ 0,2 miljoen) en de formatieoverdracht van DMB aan OGA (van € 0,3 miljoen) komt het nieuwe budgettaire kader voor de apparaatskosten 2014 op € 37,4 miljoen.
De Kadernota 2014 gaat uit van een salariskostenstijging van 1,75% waarvoor de gemeentelijke diensten en bedrijven niet worden gecompenseerd. Aangezien deze nominale stijging zich wel voordoet werkt het ontbreken van compensatie uit als een bezuinigingsmaatregel. Voor OGA betreft dit circa € 0,5 miljoen. Bovendien is gebleken uit een analyse bij de 4-maandsrapportage 2013 dat de werkgeverslasten in de begroting 2013 ook ongeveer € 0,5 miljoen te laag zijn geraamd door een te lage raming van de werkgeverslasten door ServiceHuisPersoneel. Om binnen het budgettaire kader te blijven heeft het OGA ter dekking van deze problematiek van € 1 miljoen dekking gevonden door met name materiële budgetten te verlagen, budgetten voor inhuur derden te verminderen en bepaalde vacatureruimte niet in te vullen.
Ik ben voornemens in mijn aanbiedingsbrief bij de begroting 2014 tweede versie nadrukkelijk aandacht te besteden aan de ontwikkeling van de formatie van mijn organisatie in de komende jaren.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

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

Begroting 2014

Ontwikkelingsbedrijf
Gemeente Amsterdam

Versie 1.0; nazending
6 juni 2013

10.4.1 Welk maatschappelijk effect willen we bereiken? 16
10.4.2 Wat gaan we ervoor doen? 18
10.4.3 Wat mag het kosten? 20
10.4.4 Investeringen 21
10.4.5 Risico's 21
10.5 Reserves en voorzieningen 23
10.5.1 Reserves 23
10.5.2 Voorzieningen 23

11 STEDELIJKE ONTWIKKELING 24
11.1 De metropoolregio Amsterdam groeit economisch sterk en duurzaam 27
11.1.1 Hoe gaan we het maatschappelijk effect bereiken? 27
11.1.2 Wat gaan we ervoor doen? 28
11.1.3 Wat mag het kosten? 31
11.1.4 Investeringen 34
11.1.5 Risico's 34
11.2 Amsterdam stabiliseert de CO2-uitstoot. In 2025 is de CO2-uitstoot met 40% verminderd ten opzichte van 1990 34
11.3 Aanpak leegstaande kantoren 35
11.3.1 Hoe gaan we het maatschappelijk effect bereiken? 35
11.3.2 Wat gaan we ervoor doen? 35
11.3.3 Wat mag het kosten? 36
11.3.4 Investeringen 37
11.3.5 Risico's 37
11.4 De hoeveelheid broedplaatsen groeit 37
11.4.1 Hoe gaan we het maatschappelijk effect bereiken? 37
11.4.2 Wat gaan we ervoor doen? 37
11.4.3 Wat mag het kosten? 38
11.4.4 Investeringen 38
11.4.5 Risico's 38
11.5 Bevorderen van de toegankelijkheid en doorstroming op de Amsterdamse woningmarkt 38
11.5.1 Hoe gaan we het maatschappelijk effect bereiken? 38
11.5.2 Wat gaan we ervoor doen? 39
11.5.3 Wat mag het kosten? 40
11.5.4 Investeringen 41
11.5.5 Risico's 41
11.6 Uitvoeren van een grootschalig woningisolatieprogramma 42
11.7 Adequaat uitvoeren van de gemeentelijke bouw- en woningtoezichtstaken 42
11.8 De buurten van de wijkaanpak bereiken in 2018 het gemiddeld niveau (NAP) 42
11.9 Een passend aanbod van maatschappelijk vastgoed in de stadsdelen 42
11.10 Realiseren van plannen voor de stedelijke vernieuwing 42
11.10.1 Hoe gaan we het maatschappelijk effect bereiken? 42
11.10.2 Wat gaan we ervoor doen? 42
11.10.3 Wat mag het kosten? 43
11.10.4 Investeringen 45
11.10.5 Risico's 45
11.11 Reserves en voorzieningen 46
11.11.1 Reserves 46
11.11.2 Voorzieningen 48

12 VEREVENINGSFONDS 50

Deel 1: Begroting 2014 OGA; tevens bijdrage aan de gemeentebegroting

14 Algemene dekkingsmiddelen

Maatschappelijk effect

Naast de algemene uitkeringen uit het Gemeentefonds, specifieke uitkeringen en doeluitkeringen van het rijk zijn andere belangrijke inkomsten voor de gemeente: leges, belastingopbrengsten, de resultaten van de haven en de opbrengsten van het erfpachtstelsel. De centrale stad en de stadsdelen investeren jaarlijks honderden miljoenen euro's ten behoeve van de grondexploitatie. Deze investeringen worden terugverdiend door gronduitgifte in erfpacht. De meerwaarde erfpacht komt ten goede van de gemeenschap.

Kerncijfers

Bedragen x €1 miljoen	Rekening 2012	Begroting 2013	Begroting 2014	Begroting 2015	Begroting 2016	Begroting 2017
Lasten						
8300101 EXPLOITATIE ERFPACHT	111,3	99,0	117,8	115,1	113,9	115,9
8300122 Afdr. MVV afkoopsommen tbv het Stifo Volkshuisve	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totaal lasten	**112,0**	**99,0**	**117,8**	**115,1**	**113,9**	**115,9**
Baten						
8300101 EXPLOITATIE ERFPACHT	206,4	200,3	205,9	197,8	195,0	197,6
8300122 Afdr. MVV afkoopsommen tbv het Stifo Volkshuisve	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totaal baten	**206,4**	**200,3**	**205,9**	**197,8**	**195,0**	**197,6**
Resultaat voor reservemutaties	**-94,4**	**-101,3**	**-88,0**	**-82,7**	**-81,1**	**-81,7**
Dotaties aan reserves	**100,2**	**86,0**	**92,4**	**85,8**	**84,6**	**88,6**
Dotaties aan reserves	100,0	86,0	92,4	85,8	84,6	88,6
Dotaties aan reserves	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Onttrekkingen aan reserves	**42,9**	**28,0**	**39,9**	**36,6**	**36,0**	**38,0**
Onttrekkingen aan reserves	42,9	28,0	39,7	36,4	35,8	37,8
Onttrekkingen aan reserves	0,1	0,0	0,2	0,2	0,2	0,2
Totaal mutaties reserves	**57,3**	**58,0**	**52,5**	**49,2**	**48,6**	**50,6**
Saldo ten laste van algemene middelen	**-37,3**	**-43,3**	**-35,5**	**-33,5**	**-32,5**	**-31,1**

Programakkoordambities

Ontwikkelingen en beleidskaders

Niet van toepassing.

14.4 Erfpacht

Maatschappelijk effect Erfpacht

Binnen de grondexploitatieprojecten van de gemeente Amsterdam wordt grond bouw- en woonrijp gemaakt die vervolgens in erfpacht wordt uitgegeven. De erfpachter betaalt canon of een afkoopsom als vergoeding voor het gebruik van de grond. De grondwaarde van de erfpachtrechten, waarvoor jaarlijks canon wordt ontvangen van de erfpachter, wordt gefinancierd met leningen bij het Leningfonds van de gemeente Amsterdam. De lening wordt afgelost met de afkoopsom als de canon wordt afgekocht voor het lopende tijdvak. Door het aflossen van de lening ontstaat de reserve afkoopsommen voor de grondwaarde van alle erfpachtrechten die afgekocht zijn. Bij het einde van een tijdvak wordt de canon herzien op basis van de marktwaarde. Als de waarde van de grond toeneemt door een gewijzigde bestemming of bebouwing van de grond kan de canon tussentijds worden verhoogd. Erfpachters kunnen dan kiezen voor afkoop van de canon voor de resterende looptijd van hun tijdvak. De afkoopsom wordt gebaseerd op de canon die past bij de actuele grondwaarde. Als deze hoger is dan de oorspronkelijke grondwaarde, ontstaat meerwaarde. Meerwaarde bij afkoop door particulieren komt ten gunste van de Algemene Middelen van de gemeente. Meerwaarde bij afkoop door woningcorporaties wordt afgedragen aan het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SFV).

De centrale stad en de stadsdelen investeren jaarlijks in de grond ten behoeve van grondexploitaties. Deze investeringen moeten worden terugverdiend door gronduitgifte in erfpacht. De vraag naar uit te geven grond is sterk afhankelijk van de investeringsbereidheid van marktpartijen (waaronder

corporaties), de rentestand, de koopkrachtontwikkeling en de werkgelegenheidsgroei. De gemeentelijke overheid heeft op deze factoren in beperkte mate invloed.

Vanaf eind 2008 zijn de erfpachters door de kredietcrisis terughoudender geworden met tussentijdse afkoop van erfpachtcanon en met erfpachtwijzigingen. Naar verwachting zet deze ontwikkeling zich door in 2014. Het niveau van de te realiseren canonopbrengsten is in de meerjarenbegroting geleidelijk naar beneden bijgesteld ten opzichte van 2013.

De grondwaarde van in erfpacht uitgegeven gronden is een indicator voor de hoogte van de canon en de hoogte van de afkoopsommen die in de toekomst wordt ontvangen. De grondwaarde groeit de komende jaren van € 5,7 miljard in 2013 naar € 6,3 miljard in 2017. Dit komt door nieuwe uitgiften, maar ook omdat door de verzelfstandiging van de Haven in 2013 voor € 300 miljoen aan erfpachtgronden is overgedragen aan de gemeente. Hierdoor zullen de inkomsten jaarlijks met € 13,7 miljoen stijgen. Omdat voor de overdracht van deze grond geleend moet worden bij het Leningfonds, zullen ook de rentelasten jaarlijks met € 13,7 miljoen stijgen.

Bedragen x € 1 miljoen	Begroting 2013	Begroting 2014	Begroting 2015	Begroting 2016	Begroting 2017
Boekwaarde afgekochte rechten	4.509,3	4.601,7	4.677,1	4.757,9	4.840,7
Boekwaarde canonbetalende rechten	1.198,2	1.504,4	1.493,0	1.492,2	1.489,4
Totale boekwaarde erfpachtgronden	5.707,6	6.106,2	6.170,1	6.250,1	6.330,1

14.4.1 Wat gaan we ervoor doen?

De hoofdtaken van het erfpachtbeheer van ruim 230.000 erfpachtrechten omvatten met name financiële en juridische beheerswerkzaamheden. Deze werkzaamheden hebben vooral betrekking op splitsingen (w.o. die van woningcorporaties), bestemmings- en bebouwingswijzigingen, canonherzieningen einde tijdvak, tussentijdse afkoop en overige aanverwante activiteiten. Daarnaast heeft erfpacht betrokkenheid met complexe ruimtelijke dossiers zoals transformaties, ACE-projecten, erfpachtcontrole, beleidsontwikkeling, rechtszaken, bestuurlijke vragen, voorlichting en communicatie.

Modernisering Erfpachtstelsel

In maart 2012 heeft de gemeenteraad besloten tot modernisering van het erfpachtstelsel. Daartoe wordt nagegaan of er nieuwe Algemene Bepalingen en nadere beleidsaanpassingen gewenst zijn om diverse vormen van canonbepaling en -herziening te onderzoeken en om het stelsel transparanter en klantvriendelijker te maken. Naar verwachting zal er voor het einde van 2013 besluitvorming plaatsvinden met betrekking tot de invoering van de nieuwe Algemene Bepalingen voor het erfpachtstelsel, de AB2013. Dit impliceert dat in 2014 een aanvang wordt gemaakt met de uitvoering van de AB2013 wat concrete gevolgen heeft voor de werkprocessen en de inrichting van de organisatie. De AB2013 zullen vooral inhouden dat op structurele basis erfpachtcontracten moeten worden opgesteld bij elke verkoop van een object dat is afgesloten onder de AB2013. Op dit moment zijn er ca. 73.000 particuliere erfpachters die gemiddeld na 9 jaar een huis verkopen. Wanneer alle erfpachters onder de AB2013 zouden vallen, zouden er 8.100 erfpachtcontracten per jaar moeten worden omgezet. Daarnaast bieden de AB2013 de mogelijkheid om een overstap te maken naar de nieuwe Algemene Bepalingen waarbij er sprake zal zijn van financiële compensatie ter dekking van het verschil tussen de hogere nieuwe canon en de oude canon over een periode van maximaal 20 jaar. De verwachting is dat voor de uitvoering van deze conversievergoedingen in 2014 extra personele capaciteit moet worden ingezet, bij Bureau Erfpacht, maar mogelijk ook bij andere OGA-afdelingen, zoals de afdeling Financieel Beheer. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met extra personele capaciteit voor de programmatische begeleiding van de implementatie van de AB2013, alsmede capaciteit op het gebied van notariaat, communicatie en ICT. Nadat over de invoering van de AB2013 bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden zal een aangepaste meerjarenbegroting van erfpacht over de periode 2014-2017 aan de Raad worden aangeboden waarin de implementatiekosten van de AB2013 zijn verwerkt.

14.4.2 Erfpacht: Wat mag het kosten?

Bedragen x € 1 miljoen	Begroting 2013	Begroting 2014	Begroting 2015	Begroting 2016	Begroting 2017
Lasten					
Rente en afschrijving	54,0	68,2	68,8	68,3	68,2
Apparaatskosten	8,5	8,3	8,3	8,3	8,3
Overige lasten	3,6	4,6	4,6	4,5	4,5
Restitutie beeindigde rechten	10,0				
Totaal lasten	76,1	81,1	81,6	81,1	81,0
Baten					
Canonopbrengsten	99,0	94,3	93,0	91,5	90,0
Afkoopsommen	96,0	92,4	85,8	84,6	88,6
Overige baten	5,3	19,1	19,0	18,9	18,9
Totaal baten	200,3	205,9	197,8	195,0	197,6
Resultaat voor bestemming reserves	-124,2	-124,7	-116,2	-113,9	-116,5
Dotaties reserves	86,0	92,4	85,8	84,6	88,6
Onttrekkingen reserves	-28,0	-39,9	-36,6	-36,0	-38,0
Saldo dotaties / onttrekkingen	58,0	52,5	49,2	48,6	50,6
Bruto Erfpachtresultaat	-66,2	-72,2	-66,9	-65,3	-65,9
Afdrachten SVF en VEF	23,0	36,7	33,4	32,8	34,8
Netto Erfpachtresultaat	-43,3	-35,5	-33,5	-32,5	-31,1

Begroting 2014 versus Begroting 2013
Het resultaat van het erfpachtstelsel wordt met name bepaald door de canon- en meerwaardeopbrengsten na aftrek van de rente- en uitvoeringskosten. De rentelast drukt het zwaarst op de lasten met een bedrag € 68,2 miljoen op een uitstaande lening van € 1,5 miljard. Deze rentelast is niet gebaseerd op de feitelijk betaalde rente op de kapitaalmarkt, maar op een rekenrente van 4,5%. Op concernniveau leidt toepassing van deze rekenrente tot een positief rekeningresultaat.

Het bruto erfpachtresultaat voor 2014 is € 6 miljoen hoger dan in 2013. De hogere afdrachten van corporatierechten aan het SFV van € 13,7 miljoen veroorzaakt echter dat het netto erfpachtresultaat in 2014 € 7,7 miljoen lager is dan in 2013. De belangrijkste reden hiervoor is dat vanwege het afkopen van corporatierechten de canonopbrengsten lager worden, waarbij tegelijkertijd er meerwaarde ontstaat bij de afkoop dat wordt afgedragen wordt aan het SFV en het VEF. De daling van de canonopbrengsten wordt maar ten dele gecompenseerd door nieuwe erfpachtuitgiften.

Toelichting Begroting 2014
Het resultaat ná reservemutaties ten ten gunste van de algemene middelen bedraagt voor deze doelstelling € 35,5 miljoen. De lasten zijn geraamd op € 81,1 miljoen en de baten op € 205,9 miljoen. De dotaties aan reserves zijn geraamd op € 129,1 miljoen en de onttrekkingen aan de reserves zijn geraamd op € 39,9 miljoen. Hieronder worden de belangrijkste mutaties toegelicht.

Lasten
- Toename rente en afschrijving met € 14,2 miljoen. Door nieuwe uitgiften van canonbetalende rechten stijgen de rentelasten met € 0,5 miljoen. Daarnaast is er sprake van een toename van canonbetalende rechten in 2013 van € 300 miljoen vanwege de overname van erfpachtgrond van de Haven. Deze toename heeft tot gevolg dat de rentelasten stijgen met een bedrag van € 13,7 miljoen.
- De apparaatskosten zijn met € 0,2 miljoen verlaagd als gevolg van een bezuiniging op de apparaatskosten, veroorzaakt door autonome loonkostenstijgingen waarvoor geen

looncompensatie beschikbaar is gesteld. Bezuinigd is op de materiële budgetten binnen de apparaatskosten, "inhuur derden" en "onderzoeken en adviezen".
- De overige lasten zijn gestegen met € 1 miljoen door een verhoging van de dotatie aan de voorziening dubieuze debiteuren omdat in toenemende mate bedrijven niet in staat blijken om de canon te voldoen;
- Voor de jaren 2014 tot en met 2017 zijn de gerestitueerde afkoopsommen beëindigde rechten niet begroot omdat uit voorgaande jaren blijkt dat deze afkoopsommen zeer moeilijk te ramen zijn.

Baten
- De canonopbrengsten dalen met € 4,7 miljoen vanwege tussentijdse afkopen die maar ten dele worden gecompenseerd door nieuwe uitgiften.
- De ontvangen afkoopsommen zijn in 2014 € 6,2 miljoen hoger[1] dan in 2013 omdat corporaties verplicht moeten afkopen en omdat in 2014 verhoudingsgewijs voor veel corporatierechten een nieuw erfpachttijdvak is begonnen.
- De overige baten zijn € 13,8 miljoen hoger vanwege hogere opbrengsten van het project "Bouwen aan de Stad" (€ 0,1 miljoen) en hogere baten van € 13,7 miljoen door dividendopbrengsten van de deelneming in de Haven in verband met de – met ingang van 2014 - overgedragen erfpachtgrondwaarden van € 300 miljoen.

Bedragen x € 1 miljoen	Doelstelling	Stand eind 2012	Stand eind 2013	Dotatie 2014 2014	Onttrekking 2014 2014	Stand eind 2014	Stand eind 2015	Stand eind 2016	Stand eind 2017
Reserve				+	-/-				
Afkoopsommen erfpacht	15.0	4.422,0	4.480,0	92,4	39,7	4.532,7	4.582,1	4.630,9	4.681,7
Afkoopsommen erfpacht 2e termijn	15.0	1,1	1,1	0,0	0,0	1,1	1,1	1,1	1,1
Egalisatiereserve splitsingsunit	15.0	1,8	1,8	0,0	0,2	1,7	1,5	1,3	1,1
Reserve bedrijfsvoering (OGA)	15.0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totaal reserves		4.425,0	4.483,0	92,4	39,9	4.535,5	4.584,7	4.633,3	4.684,0

Toelichting mutaties reserves

- *Dotatie reserve erfpacht:* er wordt per saldo € 6,4 miljoen meer gedoteerd in 2013 vanwege het ontvangen van meer afkoopsommen.
- *Onttrekking reserve erfpacht:* de onttrekking aan de reserve afkoopsommen is € 11,9 miljoen hoger, omdat er meer canon van corporatierechten wordt afgekocht waardoor de meerwaarde wordt afgedragen aan de fondsen (SFV en VEF).

14.4.3 Investeringen

Investering: Hermes: procesoptimalisatie
Het project Relight draagt zorg voor het digital aanleveren van erfpachtgegevens aan notarissen en makelaars en op termijn alle burgers en daar is in 2013 een investering voor nodig van € 0,4 miljoen. De kapitaalslasten zijn in de begroting 2014 verwerkt.

Investering: OGAGIS
Het kadaster gaat op een andere wijze gegevens aanleveren en OGAGIS moet daarom worden aangepast. Hiervoor is een investering nodig van € 0,5 miljoen die deels in 2013 en deels in 2014 zal vallen.

14.4.4 Risico's

1. Rechtszaken
De gemeente wordt geconfronteerd met rechtszaken over fundamentele erfpachtzaken die juridisch complex zijn, consequenties voor het erfpachtstelsel hebben en een precedentwerking kunnen hebben. Als belangrijke beheersmaatregel heeft OGA in 2012, conform de opdracht van de gemeenteraad uit dat jaar, het project 'Modernisering Erfpacht Amsterdam' gestart.

[1] Bij deze batenpost van € 96 miljoen moet de lastenpost "restitutie afkoopsommen" van € 10 miljoen in 2013 afgetrokken worden.

2. Marktgevoeligheid erfpachtresultaat
Het erfpachtresultaat bedraagt gemiddeld € 30 miljoen voor de Algemene Dienst en € 40 miljoen voor het SFV en het VEF. Op dit moment wordt circa € 1,2 miljard geleend bij het Leningfonds als financiering voor de canonbetalende rechten. Iedere procentpunt stijging van de Leningfondsrente betekent een kostenpost van circa € 12 miljoen per jaar. De afgelopen jaren waren de canonopbrengsten redelijk stabiel. De canonopbrengsten stijgen regulier vanwege canonherziening (tot 2025 stijgt de canon door herziening met circa € 10 miljoen), maar dalen als gevolg van de afkoop van corporatierechten ten behoeve van het SFV (waardoor de canonbetaling afneemt). Als de marktwaarde van de grond met 30% zou dalen, bedraagt de canonstijging vanwege de canonherziening tot 2025 geen € 10 miljoen, maar ca. € 6,5 miljoen. Dit betekent dat het erfpachtresultaat tot 2025 langzaamaan daalt met circa € 4 miljoen. Daarnaast is er sprake van een debiteurenrisico voor canons voor commerciële erfpachtrechten. Tot nu toe was dit risico beperkt, mede omdat de meeste commerciële rechten zijn afgekocht. Indien de marktomstandigheden op de vastgoedmarkt aanhoudend negatief blijven, kan een verhoging van het debiteurenrisico niet worden uitgesloten.

3. Werkdruk en capaciteit
De druk op de bij het OGA beschikbare capaciteit voor erfpacht is in 2012 weer toegenomen. Het aantal aanvragen van erfpachters is gestegen van 1.300 in 2011 naar 1.850 in 2012. Ook de bestuurlijke aandacht is groot: het aantal raadsvragen en bestuurlijke stukken is sterk gegroeid. Daarnaast neemt het aantal complexe dossiers neemt toe: een aantal zaken met juridische en publicitaire complicaties vergt veel capaciteit. Daarnaast vindt de ontwikkeling van de modernisering van het erfpachtstelsel plaats. Deze dynamiek maakt dat het risico bestaat dat dossiers te lang blijven liggen en dat andere belangrijke werkzaamheden (zoals de erfpachtcontrole, het project aktepasseringen', de verwerking van bestemmingswijziging) vertraging oplopen. Mogelijkheden om knelpunten binnen de huidige capaciteit en zonder aanvullende financiële middelen op te lossen worden daar waar mogelijk benut.

14.7 Overige algemene dekkingsmiddelen
Niet van toepassing voor OGA.

14.7.1 Algemene begrotingsposten
Niet van toepassing voor OGA.

14.7.2 Apparaatskosten
Binnen het OGA spelen op dit moment veel complexe dossiers en belangrijke beleidsontwikkelingen: gezond en robuust maken Vereveningsfonds, ruimtelijke ontwikkelstrategie kantorenaanpak, transformatie, particulier opdrachtgeverschap, een eigentijds erfpachtstelsel enz..
Daarnaast zal de aanstaande reorganisatie door kavelsturing, ingreep in de proceskosten en 1Stad1Opgave in 2013 leiden tot een andere organisatie binnen het OGA. Echter dit zal voor 2014 zeker boventalligheid betekenen. Conform de circulaire zijn de kosten voor boventalligheid uit voorgaande en toekomstige reorganisaties in voorliggende begroting niet geraamd.
In de afgelopen jaren zijn omvangrijke bezuinigingen reeds gerealiseerd. In 2011 ging het in totaal om € 3,7 miljoen (€ 1,7 miljoen apparaatskosten en € 2,0 miljoen direct op programma's), in 2012 om € 0,7 miljoen (apparaatskosten), in 2013 om € 0,3 miljoen (apparaatskosten) en nu in 2014 nog eens € 0,2 miljoen (apparaatskosten). Formatieplaatsen worden geschrapt, medewerkers worden boventallig verklaard en actief begeleid, terwijl de reguliere werkvoorraad onveranderd blijft alsook nieuwe initiatieven tegelijkertijd worden opgepakt, uitgedacht en uitgewerkt.

Saldo-ontwikkeling apparaatskosten van vastgestelde Begroting 2013 naar Begroting 2014
Het saldo van de vastgestelde Begroting 2013 bedraagt € 37,3 miljoen. Het begrotingskader 2014 is echter € 0,3 miljoen hoger geworden door de overgang van personeel van DMB naar OGA ad € 0,3 miljoen. Daarnaast maakt de bezuinigingstaakstelling "Inzet op Herstel 1" dat het kader wordt verlaagd met € 0,2 miljoen. In totaal komt het begrotingskader voor apparaatskosten in 2014 daarmee op € 37,4 miljoen.

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Het College van B&W
De heren wethouders Grondzaken, Wonen en Vastgoed
Amstel 1
1001 AE Amsterdam

Datum	16 maart 2015
Ons kenmerk	2015-2426
Uw kenmerk	[redacted]
Behandeld door	[redacted]
Kopie aan	Directie Middelen en [redacted]
Bijlage	Jaarrekening 2014 versie 2.0 definitief
Onderwerp	Jaarverslag en Jaarrekening 2014 van Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
	LET OP: AANGEPASTE VERSIE d.d. 16 maart 2015

Geachte heren Van der Burg, Ivens en Litjens,

Met gepaste trots bied ik u de Rekening 2014 van het Ontwikkelingsbedrijf van de Gemeente Amsterdam aan.
Met deze rekening wordt verantwoording afgelegd over het gevoerde beleid en het financiële beheer in 2014 en over de balans en de resultatenrekening.
Op 2 februari zijn de formats ten behoeve van de gemeenterekening ingeleverd bij DMC. Dit nu voorliggende document vormt de uitgebreide verantwoording van de organisatie en is ook onderwerp van de controle door ACAM, waar de gemeenteraad op voordracht van de rekeningencommissie in december 2013 toe heeft besloten.
Met ingang van 1 januari 2015 is het Ontwikkelingsbedrijf in het kader van de gemeentebrede reorganisatie opgehouden te bestaan en grotendeels opgegaan in de nieuwe organisatie Grond en Ontwikkeling. Dit betekent dat deze rekening tot stand is gekomen onder leiding van de Algemeen manager Grond en Ontwikkeling.

Het jaar 2014 wordt gekenmerkt als een succesvol jaar, met veelbelovende resultaten in financieel opzicht en ook wat betreft de fysieke prestaties in de stad.

Financiële resultaten
Succesvol gezien de fors gestegen inkomsten in de grondexploitaties in 2014 door de sterk aangetrokken marktvraag naar woningen en ander vastgoed. Door deze toegenomen vraag zijn de inkomsten van de onder het Vereveningsfonds vallende grondexploitaties ten opzichte van 2013 met meer dan 90% gestegen naar € 229 miljoen. Daarvan wordt € 194 miljoen in de jaarrekening van het OGA verantwoord en € 35 miljoen bij de stadsdelen. Ter duiding: sinds 2008 waren de inkomsten niet meer zo hoog.

Deze gunstige marktontwikkeling zien we ook in andere financiële resultaten. Zo stijgt de algemene reserve van het Vereveningsfonds in 2014 van € 103 miljoen naar € 169 miljoen en bedraagt de financiële ruimte om te verevenen ultimo 2014 – na toepassing van de bestuurlijk vastgestelde weerstandsnorm - € 138 miljoen. Het perspectief voor de periode 2015 - 2019 is dat de kasstromen de komende jaren positief blijven en dat de reserve van het Vereveningsfonds verder stijgt naar € 366 miljoen eind 2019.

Dit is een solide basis om de bestuurlijke ambities in het coalitieakkoord inzake woningbouw voortvarend handen en voeten te geven. De komende periode gaat het erom binnen het systeem van kavelsturing ruimte te scheppen voor gebiedsgewijze ontwikkeling, waarbij langere terugverdientermijnen gecombineerd worden met continu inzicht in de kasstromen en adequate financiële sturing en - beheersing.

De stijging van de gronduitgiften zien we ook terug in de erfpachtgrondwaarde. Deze neemt in 2014 met € 275 miljoen toe van € 6,088 miljard naar € 6,363 miljard. Van deze € 275 miljoen is in 2014 € 190 miljoen afkomstig van in canon betalende contracten en € 85 miljoen van afgekochte canon.
Het (bruto) erfpachtresultaat bedraagt ultimo 2014 € 88,5 miljoen. Conform bestuurlijke afspraken wordt hiervan een deel afgedragen aan het Stimuleringsfonds (€ 31,4 miljoen) en aan het Vereveningsfonds / grondexploitaties (€ 19,6 miljoen), zodat een afdracht aan de Algemene middelen resteert van € 37,5 miljoen. (De 8-maandsrapportage 2014 ging uit van een afdracht van € 35,1 miljoen.)

Ook bij het gronddeel van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting is sprake van financieel solide fonds met een totaal aan reserves en voorzieningen van € 195 miljoen, waartegenover een onderhanden werk positie (met het onderhanden werk wordt de waardering van de lopende projecten bedoeld; deze uitgaven en inkomsten zijn nog niet verrekend met de reserves en voorzieningen) van € 71 miljoen staat.

De aan- en verkoop van verschillende vastgoedobjecten hebben de financiële resultaten voor het reguliere beheer van het gemeentelijk vastgoed aanmerkelijk beïnvloed. De reguliere exploitatie is goeddeels conform de begroting verlopen, met uitzondering van de vastgoedexploitaties in de GREX-gebieden die een fors hogere omzet van € 1,4 miljoen laten zien.

De opmaak voor de nieuwe organisatie heeft gezorgd voor extra lasten van €1,1 miljoen voor huisvesting van startende rve's en aanloopkosten voor de rve Gemeentelijk Vastgoed. Daarnaast zijn er frictiekosten (€ 1.3 miljoen) geweest voor de lopende herhuisvestingoperatie van de gemeentelijk onderdelen.

Fysieke prestaties
In 2014 is met de (nieuw)bouw van 5.203 woningen gestart; een verdubbeling ten opzichte van 2013. Hoewel corporaties veel minder investeren in projecten dan vóór de crisis (een daling van 60%) staan er nu andere investeerders klaar (zoals institutionele beleggers, particulieren) om woningen te bouwen, ook in de minder populaire delen van Amsterdam.
Het programma Jongeren- en studentenhuisvesting 2010 – 2014 is afgesloten; de doelstelling voor studentenhuisvesting (9.000 wooneenheden) is voor 90% gehaald en die voor jongeren (2.500 wooneenheden) voor 80%. Een nieuw programma voor de periode 2014 – 2018 is opgesteld, zodat ook in de komende bestuursperiode voortvarend wordt gewerkt aan het realiseren van jongeren- en studentenhuisvesting.

Ook de transformatie van kantoorruimte naar nieuwe functies is in 2014 zeer voorspoedig gegaan: 120.000 m² is getransformeerd, terwijl de doelstelling op jaarbasis op 50.000 m² lag (en voor de gehele bestuursperiode 2010 – 2014 op 200.000 m² als doelstelling; gerealiseerd 305.000 m²).

Iets vergelijkbaars zien we bij de realisatie van broedplaatsen: doelstelling was in de achterliggende bestuursperiode 40.000 m² te realiseren; het werden er 50.759 m².

Het jonge beleidsterrein Zelfbouw heeft zich in 2014 zichtbaar gemanifesteerd en een stevige positie in de markt veroverd. Op de Zelfbouwmarkt 2014 zijn verspreid over de stad door de gemeente 117 nieuwe kavels voor individuele zelfbouwers op de markt gebracht en 6 locaties voor totaal 170 bouwgroepwoningen. Tegelijkertijd werden door de corporaties en ontwikkelaars 102 individuele kavels en 190 kluswoningen op de markt gebracht. Totaal gaat het hierbij om 609 koopwoningen.

De opleving van de markt manifesteert zich ook in de fysieke verplaatsing van grond (zand e.d.) die benodigd is voor het realiseren van bouwrijpe grond en de daarbij benodigde bodemcoördinatie: de afzet van grond is op een hoger niveau uitgekomen, waardoor ook de opbrengsten in 2014 een forse toename laten zien met als gevolg een winst van de gronddepots van ruim € 0,7 miljoen,terwijl in 2013 sprake was van een bescheiden winst van € 0,15 miljoen en in 2012 nog een verlies van € 0,5 miljoen.

In 2014 zijn verschillende objecten in de gemeentelijk vastgoedportefeuille aangekocht (Felix Meritis), overgedragen (Pieter Braaijweg) of afgestoten (Wenckebachweg 120 en Elisabeth Wolffstraat 25). Voor de huisvesting van de gemeentelijke onderdelen zijn verschillende onderdelen verhuisd, panden afgestoten en er is bestuurlijke instemming over de verbouwing van het stadhuis. Ook is veel energie gestoken in de voorbereiding van de nieuwe RVE Gemeentelijk Vastgoed.

Beleidsmatige onderwerpen

In 2014 is gestart met de uitvoering van het Coalitieakkoord 2014 – 2018 'Amsterdam is van iedereen'.
Voor OGA zijn in het coalitieakkoord twee onderwerpen van groot belang waaraan in 2014 voortvarend uitwerking is gegeven. In de eerste plaats betreft dit de vernieuwing van het erfpachtstelsel waarbij overgegaan wordt van een stelsel van voortdurend erfpacht naar een stelsel van eeuwigdurend erfpacht.
In de tweede plaats betreft dit om de bestuurlijke ambities in het coalitieakkoord inzake woningbouw voortvarend handen en voeten te geven in de periode 2014-2018. Hiertoe is in het najaar 2014 het Actieplan Woningbouw opgesteld en bestuurlijk vastgesteld.

Gevraagde beslissingen: Overheveling incidentele prioriteiten 2014
Zoals aangegeven zijn op 2 februari de verplichte formats ingediend bij DMC, waaronder het format overheveling incidentele middelen waarin de overheveling naar 2015 van de volgende 2 (restant) prioriteiten zijn opgenomen. De in 2014 toegekende incidentele prioriteiten zijn namelijk niet (geheel) tot besteding gekomen.

1. Zelfbouw: In het geval van zelfbouw is het gewenst dat het beschikbaar gestelde bedrag (€ 1 miljoen) gereserveerd blijft voor een financieel garantiestelsel voor zelfbouwprojecten. Aan de uitwerking daarvan wordt op dit moment gewerkt.
2. Vernieuwing Erfpachtstelsel: In het geval van het erfpachtstelsel wordt voorgesteld het in 2014 niet bestede deel van € 0,3 miljoen toe te voegen aan de voor 2015 beschikbaar gestelde middelen.

Dynamische organisatie
Het jaar 2014 kende voor de gehele gemeentelijke organisatie spannende, dynamische periodes. De selectie van clusterdirecteuren in het najaar 2013, de meerdere Collegebesprekingen in het voorjaar van 2014, het wachten op het COR-advies, de aanstelling van vele nieuwe rve-managers en tenslotte in het najaar 2014 de verschillende sollicitatierondes voor leidinggevenden en de plaatsingen van alle medewerkers in nieuwe organisatieonderdelen leidden tot veel beweging en soms ook tot grote onzekerheid. Naast deze personele bewegingen werd er ook gewerkt aan de implementatie van één nieuw financieel systeem én werd in 2014 een nieuwe begrotingsopzet geïntroduceerd.
Drie verbouwingen ...., maar de verkoop ging wel door!

Voor een financieel bedrijf als OGA en haar opvolger Grond en Ontwikkeling betekenden deze drie ingrijpende ontwikkelingen een enorme opgave naast de reguliere werkzaamheden. Een opgave die dankzij de grote inzet van betrokken collega's in goede sfeer en met goede resultaten is uitgevoerd.

Ik hecht er mede daarom aan deze brief af te sluiten met de opmerking dat de bijzondere resultaten over 2014 alleen mogelijk zijn gebleken door de betrokken en professionele inzet van de medewerkers; een groep betrokken professionals die heeft laten zien tot veel in staat te zijn om resultaten in en voor de stad te boeken. En uiteraard dank ik de voorgaande directeur en het MT dat de basis heeft gelegd voor deze resultaten.

Hoogachtend,

P.V.W. van Rossum
Algemeen manager
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam

Gemeente
Amsterdam

Jaarrekening 2014

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Versie 2.0 definitief d.d. 16 maart 2015

Inhoud

I. Kerncijfers 5

II. Resultaat en middelen 9
1. Grondproductie 9
1.1. Ontwikkeling onderhanden werk OGA 9
1.2 De gerealiseerde grondopbrengsten en –uitgaven in 2014 in de projecten 10
1.3 Overige mutaties Onderhanden werk 12
1.4 Proceskosten 2014 13
1.5 Gerealiseerd woningbouwprogramma 2014 (start bouw) per plangebied 13
1.6 Toekomst: van OGA naar Grond en Ontwikkeling 13

2. Erfpacht 15
2.1 Algemeen 15
2.2 Nieuwe uitgiften 15
2.3 Exploitatieresultaat 16

3. Transformatie 18
3.1 Toekomst: van OGA naar Grond en Ontwikkeling 19

4. Stimuleren woningbouw 20
4.1 Woningbouwregie 20
4.2 Studentenhuisvesting 20
4.3 Zelfbouw 21
4.4 Duurzaamheid / klimaatneutrale nieuwbouw 21
4.5 Stimuleringsfonds 22
4.6 Toekomst: van OGA naar Grond en Ontwikkeling 23

5. Overige activiteiten 24
5.1 Bodem en nazorg 24
5.2 Vastgoed 26
5.3 Westpoort 27
5.4 Broedplaatsen 27
5.5 Herstructurering Food Center 29
5.6 Marine etablissement 30
5.7 NV Schiphol Amsterdam Area Development Company (SADC) 30
5.8 Toekomst: van OGA naar Grond en Ontwikkeling 30

6. Beleidsmatige activiteiten en facilitair werken 32
6.1 Regie productie 32
6.2 Toetsen, monitoring en Fondsbeheer 33
6.3 Vastgoedadvisering 33
6.4 Werken in opdracht 33

6.5 Overige projecten OGA 34
6.6 Toekomst: Van OGA naar Grond en Ontwikkeling 35

III. Financiële verantwoording 37
1. Grondproductie 37
2. Erfpacht 39
3. Transformatie 41
4. Stimuleren woningbouw 42
5. Overige activiteiten 45
6. Apparaatskosten 52

IV. Verantwoording Vereveningsfonds 2014 55

V. Stimuleringsfonds Gronddeel 57

VI. Verplichte Paragrafen 59

VII. Verplichte formats 67

VIII. Eindejaarsrapportage Fondsbeheer 2014

IX. Stimuleringsfonds Gronddeel

I. Kerncijfers

1. Uitgifte gronden in erfpacht

1. Uitgifte gronden in erfpacht (bedragen x € 1 miljoen)	2012	%	2013	%	2014	%
OGA	49,2	57,4%	35	7,3%	141,5	51,4%
Zuid-As (incl. nameting 2014)	0	0,0%	61	12,8%	83,6	30,4%
Stadsdelen	36,6	42,6%	59	12,4%	52,3	19,0%
Havenbedrijf			319	67,5%	0,0	0,0%
Overige mutaties (beëindigingen e.d.)					-2,0	-0,7%
Totaal	86	100%	473	100%	275	100%

In tabel 1 staan vanuit de erfpachtadministratie grondexploitaties opgenomen gronduitgiften (waarden). Bij de stadsdelen zijn dit naast gronduitgiften in de VEF plannen ook Stifo en plannen onder de € 5 miljoen. De genoemde € 183 miljoen zijn de grondinkomsten in de grondexploitaties. Bij het Ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam (OGA) in tabel 2 is dat € 151 miljoen (inclusief alliantiedeal) en € 32 miljoen stadsdelen m.b.t. VEF.
De uitgiften naar programma's in tabel 2 betreffen alleen programma's in de grondexploitaties die door OGA worden beheerd: alleen VEF grootstedelijk en een aantal stadsdeelprojecten.
De programma's die door stadsdelen en de Dienst Zuidas worden beheerd, zijn niet opgenomen in de tabel 2.

2. Uitgifte gerealiseerd binnen VEF voor onderstaand programma in aantal en euro's			
Vastgoedsegment / functies	Realisatie 2014 aantal woningen	Realisatie 2014 aantal m^2 overig	Realisatie 2014 x € 1 miljoen
Woningen markt	1.333		84
Woningen sociaal	323		5
Kantoren		6.393	9
Bedrijfsruimte		34.811	20
Hotel		3.370	6
Winkelruimte		15.325	48
Overige bestemmingen		15.233	11
Totaal	1.656	75.132	183

2. Erfpacht

1. Waarde van in erfpacht uitgegeven grond					
Bedragen x € 1 miljoen	Stand 1-1-2013	Mutatie 2013	Stand 1-1-2014	Mutatie 2014	Stand 31-12-2014
Afgekochte erfpachtgrondwaarden	4.423	87	4.510	85	4.595
Niet afgekochte grondwaarden	1.158	420	1.578	190	1.768
Totaal	5.581	507	6.088	275	6.363

Bedragen x € 1 miljoen 2. Exploitatie Erfpacht	Begroot 2014	8 maands begroot	Rekening 2014
Inkomsten			
Canonopbrengsten	94,3	97,3	101,3
Afkoopsommen	92,4	120,3	138,5
Overige baten	19,1	20,1	19,0
Totaal inkomsten	205,9	237,8	258,8
Kosten			
Rente en Afschrijvingen	68,2	73,5	73,2
Aparaatskosten Erfpachtbedrijf	8,4	9,1	9,1
Overige lasten	5,7	4,0	3,9
Totaal kosten	82,2	86,5	86,2
Saldo	123,7	151,2	172,5
Reserves			
Mutaties reserves	52,5	61,1	84,0
Bruto resultaat	71,1	90,1	88,5
Resultaatbestemming			
Stimuleringsfonds	25,7	38	31,4
Vereveningfonds	10,0	15,0	17,6
Grondexploitaties/Corporaties	0,0	2,0	2,0
Totaal resultaatbestemming	35,7	55,0	51,0
Saldo t.g.v. Algemene Dienst	35,4	35,1	37,5

3. Grondproductie OGA 2014

Kasstromen (bedragen x 1 € miljoen)	Vastgestelde begroting	B14 na 8 mnds	Gerealiseerd 2014	Verschil
Grondopbrengsten OGA	96	144	151	7
Overige opbrengsten	29	43	43	0
Totaal opbrengsten OGA	125	187	194	7
Uitvoeringskosten	61,6	110	76	-34
Proceskosten	17	17	16	-1
Totaal kosten OGA	78,6	127	92	-35
Per saldo positieve kasstroom 2014	46,4	60	102	42

2. Erfpacht

2.1 Algemeen

Door bouwrijp gemaakte grond in erfpacht uit te geven, houdt de gemeente invloed op het grondgebruik door middel van bijvoorbeeld bestemmings- en gebruiksbepalingen. Ook kan zij daarmee grondspeculatie en leegstand tegengaan. Via de erfpachtbepalingen worden bijvoorbeeld kantooruitbreidingen tegengehouden in gebieden met veel leegstand en met gebruikmaking van de Experimentenregeling Erfpacht en Transformatie wordt een aantal grote leegstaande kantoorpanden naar andere bestemmingen getransformeerd.

De erfpachter betaalt voor het gebruik van de grond op jaarbasis canon, of een eenmalige afkoopsom (vooruitbetaalde canon). Amsterdam kent een stelsel van voortdurende erfpacht; inmiddels wordt op basis van het Coalitie-akkoord uit 2014 gewerkt aan de invoering van een eeuwigdurend stelsel. Het huidige voortdurende stelsel kent tijdvakken van 50 jaar, waarbij aan het einde van het tijdvak de canon wordt herzien. Bij een canonherziening einde tijdvak en bestemmings- of bebouwingswijzigingen ontstaan in veel gevallen structureel hogere baten voor de gemeente Amsterdam.

De activiteiten op het terrein van de erfpacht vallen in 2014 uiteen in de volgende hoofdactiviteiten:

Contractbeheer van bestaande erfpachtrechten
Er worden ca. 250.000 erfpachtcontracten beheerd. Het contractbeheer houdt onder meer in dat mutaties met betrekking tot het erfpachtrecht zoals canonherziening einde tijdvak, bestemmings- of bebouwingswijzigingen en splitsingsaanvragen moeten worden verwerkt. In 2014 zijn in totaal 2104 aanvragen van erfpachters binnengekomen voor mutaties van hun erfpachtrecht. Dat is lager dan het piekjaar 2013 (2298) maar aanzienlijk hoger dan in 2011 ((1353) en 2012 (1873).

Uitgifte van nieuwe erfpachtrechten
In 2014 zijn in totaal 207 nieuwe rechten in erfpacht uitgegeven met een grondwaarde van € 275 mln. De niet afgekochte rechten (canonbetalende rechten) vertegenwoordigen een grondwaarde van € 190 miljoen en de afgekochte rechten € 85 miljoen.

Controle op erfpachtbestemming in de jaarlijkse erfpachtcontrole
In 2014 zijn op bedrijventerrein Overamstel erfpachtcontroles uitgevoerd. De geconstateerde afwijkingen en mogelijke financiële consequenties worden naar verwachting in de eerste helft van 2015 geïnventariseerd en gerapporteerd aan de wethouder Grondzaken.

Vernieuwing Erfpachtstelsel
In het Coalitieakkoord is overeengekomen dat het stelsel van voortdurende erfpacht wordt gewijzigd in een stelsel van eeuwigdurende erfpacht. In 2014 is voortvarend gestart met het project "vernieuwing erfpachtstelsel". Eind 2014 is het startdocument vrijgegeven voor een brede consultatieronde.

2.2 Nieuwe uitgiften

Naast canonherziening wordt er in Amsterdam ook nieuwe grond uitgegeven. In de tabel hieronder is de toename van de erfpachtgrondwaarde weergegeven die in beheer is bij het Ontwikkelingsbedrijf. Het overzicht laat zien dat die erfpachtgrondwaarde in 2014 met een bedrag van € 275 miljoen is toegenomen van € 6,088 miljard naar € 6,363 miljard.
De omvang van het aantal (nieuwe) gronduitgiften in 2014 van € 275 miljoen leidt tot een stijging van niet-afgekochte erfpachtrechten (dus canonbetalend) met € 190 miljoen en wel-afgekochte erfpachtrechten (afkoopsom) met € 85 miljoen. Dit betekent dat de schuldpositie met € 190 miljoen is toegenomen tot een bedrag van € 1,768 miljard.

Waarde van in erfpacht uitgegeven grond					
Bedragen x € 1 miljoen	Stand 1-1-2013	Mutatie 2013	Stand 1-1-2014	Mutatie 2014	Stand 31-12-2014
Afgekochte erfpachtgrondwaarden	4.423	87	4.510	85	4.595
Niet afgekochte grondwaarden	1.158	420	1.578	190	1.768
Totaal	5.581	507	6.088	275	6.363

In onderstaande tabel wordt een specificatie gegeven van de in 2014 uitgegeven nieuwe grondwaarden per gebied.

Gronduitgifte in 2014 (bedragen x € 1 miljoen)	Rekening 2013	Begroting 2014	Rekening 2014
OGA (grootstedelijk)	35	109	141
Zuidas	61	60	84
Stadsdelen	59	51	52
Subtotaal	154	220	277
Overdracht voormalig Havenbedrijf	319		
Overige mutaties (perceelsuitbreidingen/beëindigingen e.d.)	34		-2
Totaal	507		275

2.3 Exploitatieresultaat

Het bruto erfpachtresultaat in 2014 bedraagt € 88,5 miljoen. Dit is het saldo van de inkomsten, de lasten en de mutaties op reserves. Er wordt hier gesproken van een bruto resultaat omdat niet het volledige bedrag ten gunste komt aan de Algemene Middelen. Binnen een ander programma, namelijk Stedelijke Ontwikkeling wordt, op grond van bestuurlijke afspraken, een belangrijk deel (€ 51 miljoen) van het resultaat toegevoegd aan reserves in het kader van Stedelijke Ontwikkeling.

De grootste inkomensbronnen voor erfpacht zijn canon of vooruitbetaalde canon, die ook wel afkoopsom wordt genoemd. Daarnaast worden onder overige baten de dividendopbrengsten van de Haven Amsterdam NV en de renteopbrengsten verantwoord. De grootste lasten zijn rentelasten. De grondwaarde (€ 1,77 miljard) van de erfpachtrechten, waarvoor jaarlijks canon wordt ontvangen van de erfpachter, wordt gefinancierd met leningen bij het Leningfonds van de gemeente Amsterdam. Daarnaast heeft de gemeente apparaatskosten en overige lasten zoals notariële kosten voor het passeren van erfpachtakten en taxatiekosten bij canonherziening. De lening die wordt aangegaan om de grond aan te kopen wordt afgelost als een afkoopsom wordt ontvangen. Door het aflossen van de lening ontstaat de reserve afkoopsommen die gedoteerd wordt met de afkoopsommen en onttrokken wordt met de meerwaarde waardoor de afgekochte grondwaarde in de reserve blijft.

Bedragen x € 1 miljoen	Begroot 2014	8 maands begroot	Rekening 2014
Exploitatie Erfpacht			
Inkomsten			
Canonopbrengsten	94,3	97,3	101,3
Afkoopsommen	92,4	120,3	138,5
Overige baten	19,1	20,1	19,0
Totaal inkomsten	205,9	237,8	258,8
Kosten			
Rente en Afschrijvingen	68,2	73,5	73,2
Apparaatskosten Erfpachtbedrijf	8,4	9,1	9,1
Overige lasten	5,7	4,0	3,9
Totaal kosten	82,2	86,5	86,2
Saldo	123,7	151,2	172,5
Reserves			
Mutaties reserves	52,5	61,1	84,0
Bruto resultaat	71,1	90,1	88,5
Resultaatbestemming			
Stimuleringsfonds	25,7	38	31,4
Vereveningfonds	10,0	15,0	17,6
Grondexploitaties/Corporaties	0,0	2,0	2,0
Totaal resultaatbestemming	35,7	55,0	51,0
Saldo t.g.v. Algemene Dienst	35,4	35,1	37,5

2. Erfpacht

Bedragen x € 1 miljoen Exploitatie Erfpacht	Begroot 2014	8 maands begroot	Rekening 2014
Inkomsten			
Canonopbrengsten	94,3	97,3	101,3
Afkoopsommen	92,4	120,3	138,5
Overige baten	19,1	20,1	19,0
Totaal inkomsten	205,9	237,8	258,8
Kosten			
Rente en Afschrijvingen	68,2	73,5	73,2
Apparaatskosten Erfpachtbedrijf	8,4	9,1	9,1
Overige lasten	5,7	4,0	3,9
Totaal kosten	82,2	86,5	86,2
Saldo	123,7	151,2	172,5
Reserves			
Mutaties reserves	52,5	61,1	84,0
Bruto resultaat	71,1	90,1	88,5
Resultaatbestemming			
Stimuleringsfonds	25,7	38	31,4
Vereveningfonds	10,0	15,0	17,6
Grondexploitaties/Corporaties	0,0	2,0	2,0
Totaal resultaatbestemming	35,7	55,0	51,0
Saldo t.g.v. Algemene Dienst	35,4	35,1	37,5

Het bruto resultaat voor 2014 is met € 88,5 miljoen, € 1,6 miljoen lager, dan voorzien in de 8 maandsrapportage. Het saldo ten gunste van de Algemene Dienst is € 2,4 miljoen hoger dan in de 8 maands geraamd. Hieronder worden de afwijkingen ten opzichte van de 8 maands van meer dan € 1,0 miljoen nader toegelicht.

- De canonopbrengsten zijn € 4,0 miljoen hoger vanwege meer uitgiften.
- De afkoopsommen zijn € 18,1 miljoen hoger vanwege meer uitgiften.
- De overige baten zijn € 1,2 miljoen lager als gevolg van een beter betaalgedrag bij contractanten waardoor er minder rentebaten zijn ontvangen.
- De reserves erfpacht zijn € 22,9 miljoen hoger vanwege meer uitgiften die afgekocht zijn.
- De afdracht uit het erfpachtresultaat ten gunste van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SFV) is € 6,6 miljoen lager, doordat na augustus 2014 nog nauwelijks splitsingen van corporatierechten hebben plaatsgevonden, waardoor ook de geraamde afkoopsommen lager zijn uitgekomen.
- De afdracht uit het erfpachtresultaat ten gunste van het Vereveningsfonds (VEF) is € 2,6 miljoen hoger, doordat er meer corporatiewoningen zijn verkocht dan geraamd.

Reserves
De afdrachten aan de Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SFV) waren begroot op € 38,0 miljoen. Er is sprake van een lagere afdracht van € 6,6 miljoen aan het SFV, omdat minder meerwaarde bij de omzet afkoop is gerealiseerd. De corporaties hebben minder splitsingen aangevraagd dan aanvankelijk voor 2014 was opgegeven. Bij splitsingen van erfpachtrechten in opdracht van woningcorporaties moet verplicht worden afgekocht.

De toename van de afdrachten aan het Vereveningsfonds van € 2,6 miljoen is veroorzaakt door een toename van het aantal verkochte woningen door woningcorporaties, waarbij de afspraak geldt dat er een vergoeding (van circa € 7.000 per woning) wordt betaald voor de wijziging van het erfpachtrecht van huur naar koop.

Prioriteiten 2013
Voor 2013 is een prioriteit toegekend van € 1,05 miljoen ter dekking van de kosten die samenhangen met de werkzaamheden voor de modernisering van het erfpachtstelsel. Van dit bedrag is € 0,75 miljoen besteed in 2014.