001- 2008

1 Begeleidende brief aan het College van Burgemeester en Wethouders

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 552 6111
Fax 020 552 6100
info@oga.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

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

Datum	4 februari 2009
Ons Kenmerk	2009001447
Dossiernummer	.07.352.18
Behandeld door	[redacted]
Doorkiesnummer	020 552 [redacted]
Faxnummer	020 552 [redacted]
E-mail	[redacted]oga.amsterdam.nl
Onderwerp	Jaarverslag 2008 van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA)

Geachte heer Van Poelgeest,

Hierbij bied ik u het Jaarverslag 2008 van mijn bedrijf aan. Vorm èn inhoud ervan geven blijk van de vooruitgang die het Ontwikkelingsbedrijf heeft gemaakt in het derde jaar van OGA Financieel Gefundeerd, het verbeteringsproces wat in 2006 is ingezet na de afkeuring van de rekening over 2005. In het vervolg van deze aanbiedingsbrief ga ik nader op een aantal onderwerpen in.

Het Ontwikkelingsbedrijf heeft in 2008 op het erfpachtproces een positief resultaat behaald van € 108 miljoen en in de facilitaire onderdelen een positief resultaat van € 2,8 miljoen. De helft van het erfpachtresultaat wordt op basis van het huidige beleid aan het concern via het saldo afgedragen en de andere helft dient ter voeding van de ruimtelijke fondsen (het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting en het Vereveningsfonds). Van het facilitaire resultaat van € 2,8 miljoen is ongeveer de helft (€ 1,3 miljoen) gedoteerd aan de bedrijfsvoeringreserve van het Ontwikkelingsbedrijf, terwijl het restant (€ 1,5 miljoen) wordt afgerekend via het saldo met het Concern. De overige activiteiten die onder de financiële verantwoordelijkheid van het Ontwikkelingsbedrijf vallen (waaronder de regie op de woningproductie, het beheer van de fondsen, het bestuurlijk jaarplan, de integrale projectbudgetten en de grondstroomcoördinatie) hebben in 2008 per saldo € 11,5 miljoen gekost. Zodoende draagt het Ontwikkelingsbedrijf in 2008 een bedrag van € 43,9 miljoen af aan het Concern.

1. Stand van de organisatie

Rekeningproces
De totstandkoming van voorliggende rekening is volgens betrokkenen en buitenstaanders meer gestructureerd en onder minder extreme werkdruk tot stand gekomen. De onlangs gepresenteerde 9-maandsrapportage – die bijna volledig conform deze rekening van opzet was - is een waardevolle oefening gebleken. Daarnaast hebben de versterking van de financiële functie (in kwantitatieve en kwalitatieve zin), een gedetailleerde planning, dienstbrede communicatie en een goede samenwerking tussen de drie meest betrokken managers (de hoofden van de afdeling Financiële Administratie, Controlling & Advies en Financieel Beleid) hieraan bijgedragen.

OGA Financieel Gefundeerd
Voorliggende rekening vermeldt in paragraaf 3.5.4 de stand van OGA Financieel Gefundeerd per 30 september jl. waarin ten opzichte van de stand per mei 2008 zich niet veel in het oog springende wijzigingen voordoen. De toplichtenrapportage over de 40 projecten, die per project drie mogelijke beoordelingen kent (een groen, oranje of rood stoplicht), blijkt bij de huidige stand van het verbetertraject te grof: zowel projecten die op eigen kracht kunnen worden afgerond alsook projecten die nog specifieke aandacht van het programmamanagement nodig hebben, worden allen "oranje" ingekleurd. Breder heerst het besef dat deze wijze van monitoren nu tekort schiet en onvoldoende de positieve behaalde resultaten weergeeft en derhalve zelfs aanleiding kan zijn voor een te negatief beeld. Eind 2008 is de gedachte geopperd om de stand van de 40 projecten tussen medewerkers van het Ontwikkelingsbedrijf en de ACAM door te spreken en tot een nadere selectie (en een actuelere invulling) te komen van projecten die nadrukkelijk wél specifieke aandacht behoeven van het programmamanagement. Dit gesprek heeft geleid tot 9 zogenoemde focusprojecten, waaronder het traject "centralisatie erfpacht". Binnenkort zal het College nader worden geïnformeerd over deze accentverschuiving binnen OFG (we spreken dan over "OFG, fase 3") en besluiten ter zake worden voorgelegd.

Centralisatie erfpacht
In juni heeft het College besloten de organisatie van het erfpachtproces binnen de gemeente te wijzigen. Stadsdeelbesturen zijn op basis van de Verordening op de stadsdelen bevoegd tot uitgifte van grond in erfpacht en het juridische beheer van erfpachtrechten, terwijl de financiële afwikkeling van deze contracten plaatsvindt in de jaarrekening van het Ontwikkelingsbedrijf. Deze discrepantie van "decentraal handelen" en "centraal verantwoorden" wordt door eerdergenoemde bestuurlijke besluitvorming volgens plan halverwege 2009 beëindigd. Gezien mijn verantwoordelijkheid voor de rekening van het Ontwikkelingsbedrijf ben ik erg tevreden dat deze discrepantie spoedig wordt opgeheven. Sinds tweede helft van 2008 loopt binnen het Ontwikkelingsbedrijf het project Winkel op Orde met als doel Bureau Erfpacht gereed te maken voor centralisatie van het erfpachtbeheer waarbij de overkomst is voorzien van circa 28 medewerkers uit de stadsdelen. Dit traject kent vier sporen: Automatisering Hermes, Structuur & Processen, Personeel & Organisatie en Cultuur & Communicatie. Deze brief is niet het juiste document om nader in te gaan op de voorbereidingen die worden getroffen. Wel acht ik het van belang hier te vermelden dat - conform het collegebesluit van juni 2008 - ACAM eind januari een audit begint naar de gekozen opzet van dit traject om te beoordelen of het Ontwikkelingsbedrijf halverwege 2009 "klaar" is voor de centralisatie.

Deze ACAM-audit zal overigens niet het enige onderzoek zijn in 2009 naar de stand van mijn organisatie. Op moment van dit schrijven zijn ambtelijke besprekingen gaande met de directie Concern Financiën over een eindtoets op grond waarvan het verzwaarde toezicht (mede in relatie tot een goedkeurende accountantsverklaring 2009) kan worden verlicht dan wel opgeheven. Ook hier wordt gedacht aan een audit door de ACAM. Ik wacht de voorstellen af, maar wil hier wel aangeven dat dergelijke onderzoeken in samenhang moeten worden bezien (qua inhoud, tijd en intensiteit) met de reguliere controlewerkzaamheden en andere onderzoeken door ACAM in 2009.

OGA Ontwikkelt
Begin 2008 is het dienstbrede verbeterprogramma OGA Ontwikkelt van start gegaan. Dit programma is mede gebaseerd op het inzicht dat het lopende traject OGA Financieel Gefundeerd aanvulling en versterking nodig heeft om bepaalde dienstbrede ontwikkelingen en resultaten – financieel en niet-financieel van karakter - te realiseren. In 2008 zijn aan de hand van 10 werkstromen binnen OGA

Ontwikkelt (Strategie, Regie, Facilitair Werken, Financiële beheersing/OFG, Business Control, Informatisering, Leiderschap, Personeel & Opleiden, Communicatie en Borging & Implementatie) essentiële professionaliserings-vraagstukken opgepakt en uitgewerkt en ongewenste gedrag- en cultuurelementen aan de orde gesteld. Bondig geformuleerd, het jaar 2008 stond in het teken van enerzijds het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen en situaties en anderzijds het creëren van een basis tot constructieve, zaakgerichte, professionele samenwerking. De bedoeling is in 2009 de aandacht te concentreren op de drie inhoudelijke werkstromen die in de missie van het Ontwikkelingsbedrijf zijn te herkennen (Regie, Facilitair Werken en Financiële beheersing/OFG), om vervolgens vanuit die invalshoek en accenten de andere werkstromen gericht en ondersteunend in te zetten. Het verbeterprogramma OGA Ontwikkelt is in 2008 van start gegaan zonder extra middelen. Voor 2009 heeft de gemeenteraad incidenteel € 690.000 beschikbaar gesteld. Ik zie dit als een aanmoediging om vol energie op de ingeslagen weg door te gaan. Formele afsluiting van het programma is ongeveer half 2009; "klaar" is een dergelijk traject nooit. Te meer daar een belangrijke component van het verbeterprogramma bestaat uit cultuur en gedrag en dit laat zich niet met een druk op een knop veranderen. Wel is de verwachting dat medio 2009 de basis op orde is.

Samenwerking
Het Ontwikkelingsbedrijf kent vele samenwerkingsverbanden, maar het meest intensieve en interessante in 2008 voor mijn organisatie als geheel is de Ontwikkelingsalliantie. In dat kader zijn het afgelopen jaar veel activiteiten ondernomen. Het jaarverslag van de Ontwikkelingsalliantie is op 27 januari in het College besproken. Ik vraag in dit verband, mede namens de vijf collega's van de Ontwikkelingsalliantie, uw aandacht voor het volgende: Bij de instelling van de Ontwikkelingsalliantie is aan uw College een structurele besparing toegezegd van € 5 miljoen. Om de ambitie van een intensieve samenwerking tussen de zes Alliantiepartners vorm te geven zijn aanloopkosten, voor onder andere onderzoek en advies, noodzakelijk. Zoals aangegeven in de jaarrekening over 2007, moeten de aanloopkosten voor 2009 en volgende nog worden geraamd. De Alliantiepartners geven uw College ter overweging om, conform uw besluit over 2008, in te stemmen met de vorming van een bestemmingsreserve. De jaarrekeningresultaten van de diensten zijn daartoe toereikend.

Dat directeuren professioneel samenwerken en tot meerwaarde en inhoudelijke, integrale adviezen komen, vind ik vanzelfsprekend. Verrassend en inspirerend vind ik dat medewerkers van het Ontwikkelingsbedrijf – dat immers bekend stond om zijn interne "eilandjescultuur" – meer en meer collega's in de Alliantie-diensten benaderen bij bepaalde vraagstukken, bij nieuwe initiatieven en voor het uitwisselen van ervaringen en informatie. En in dit stadium is dit nog maar het begin van wat mogelijk (en de bedoeling) is. Ook de Stuurgroep van adjunct-directeuren (ROER), die ondermeer ervoor zorgt dat discussies eerder op de bestuurlijke tafel komen, wil ik hier noemen.

Binnen de Alliantie-samenwerking is de werkrelatie tussen de dienst Economische Zaken en het Ontwikkelingsbedrijf een speciale, daar economische ontwikkeling en gebiedsontwikkeling, of algemener 'waardeontwikkeling', erg nauw samenhangen. Inmiddels is een onderzoek gestart naar eventuele fusiemogelijkheden tussen de twee diensten. Ik zie overwegend positieve kanten aan een nauwere samenwerking of mogelijke fusie en ben benieuwd of het onderzoek ook zicht oplevert op nadelige gevolgen en op kansen om die nadelige gevolgen te voorkomen. Inmiddels is besloten om op bedrijfsmatig gebied in de praktijk nauwer te gaan samenwerken. Als directeur van hét financiële bedrijf en dé bank van de gemeente Amsterdam voel ik me verplicht ook op concernniveau een bijdrage te

leveren. Deelname aan het StadsMT zal ook in 2009 zinvol blijven. Het Ontwikkelingsedrijf en ook de Alliantie komen hierdoor in een nog bredere context.

Een bijzonder en zeer succesvol traject in 2008 is de publiek-privatie samenwerking om de stad van glasvezel te voorzien. Het heeft het afgelopen jaar veel moeite gekost om regering en Europese Commissie ervan te overtuigen dat deze samenwerking uit concurrentie-overwegingen door de beugel kan, maar nu is er dan sprake van een Amsterdamse standaard waar de wereld met grote belangstelling naar kijkt. Vier woningcorporaties en de gemeente sluiten vandaag een samenwerkingsakkoord met Reggefiber en KPN om het glasvezelnet uit te breiden naar de rest van de stad. Het gaat hierbij om een "historisch moment", zoals de burgemeester aangaf in zijn toespraak: fijnmazige van-deur-tot-deur-glasvezelnetwerk gaat vanaf vandaag een enorme impuls geven aan de economie en dankzij allerlei specifieke toepassingen óók aan de sociale cohesie.
En prachtig resultaat na heel veel inspanning; een vruchtbare samenwerking tussen stad en markt!

2. Uitkomsten rekening

Saldoverklaring
Het saldo over 2008 komt uit op € 43,9 miljoen positief. Dit is een nadelig verschil met de vastgestelde begroting (€ 55,8 miljoen) van € 11,9 miljoen. Per resultaatgebied en de daarin vallende producten en activiteiten zijn de verschillen ten opzichte van de begroting als volgt (bedragen in € x 1.000; negatieve bedragen betekenen "nadelig resultaat"):

Resultaatgebied	Product	Begroot	Realisatie	Verschil
Economie en Haven	Glas en warmte	-/- 810	-/- 1.115	-/- 305
Facilitair en bedrijven	Beheer Gemeentelijk Vastgoed	952	813	-/- 138
	Opdrachtnemer gebiedsontwikkeling	9	-/- 65	-/- 74
	Food Center Amsterdam	-/- 15	756	771
	Procesbegeleiding Bewoners	-/- 120	-/- 50	70
Stedelijke Ontwikkeling	Fondsbeheer (excl. 1e verstrating)	1.359	3.970	2.611
	Bestuurlijk Jaarplan	-/- 1.300	-/- 3.226	-/- 1.926
	Integrale Projectbudgetten	-/- 6.729	-/- 5.561	1.168
	Vastgoedadvisering	-/- 1.016	-/- 1.150	-/- 134
	Regie Productie	-/- 1.673	-/- 1.551	122
	Stimuleringsfonds	30	87	57
Algemene Dekkingsmiddelen	Erfpacht	65.545	53.854	-/- 11.691
	Overig	-/- 240	69	309
Openbare Ruimte	1e verstrating	-/- 134	-/- 2.399	-/- 2.265
	Centrumgebied Zuidoost	--	-/- 535	-/- 535
	Groenprojecten Zuidas	--	--	--
Milieu	Bodemcoördinatie en Grondbank	-/- 44	--	44
Totaal		55.814	43.897	-/- 11.917

Bij de producttoelichtingen worden de verschillen en de saldi meer en detail toegelicht.

Het algemene beeld is dat het nadelige verschil voor rekening komt van het product Erfpacht. Een aantal incidentele tegenvallers veroorzaken dat er ruim € 11 miljoen minder wordt afgedragen aan het concern (op basis van de 50%-regeling) dan was geraamd. Aan dit algemene beeld wil ik het volgende toevoegen.
Het saldo van het product "Opdrachtnemer Gebiedsontwikkeling" (ook wel aangeduid als het "Werken in Opdracht") is hier bepaald na aftrek van de eerdergenoemde winstreservering van € 1,3 miljoen op het hele facilitaire gedeelte van het Ontwikkelingsbedrijf.

Daarnaast moeten de saldi van Fondsbeheer en 1ste verstrating in samenhang worden bekeken, omdat de voeding van de dotatie naar de voorziening 1ste verstrating (de € 2,265 miljoen) als bate is opgenomen bij het product fondsbeheer (en zo dus onderdeel uitmaakt van het voordelige verschil van € 2,611 miljoen). Naast het hier gepresenteerde resultaat van € 43,9 miljoen, is nog apart € 8,3 miljoen afgedragen, zijnde de gerealiseerde boekwinst op het afstoten van de Beurs van Berlage.

Stand Algemene Reserve Vereveningsfonds

De stand van de Algemene reserve van het Vereveningsfonds is per ultimo 2008 uitgekomen op -/- € 56,6 miljoen. Dat is een verslechtering met circa € 30 miljoen ten opzichte van de begrote stand in de actualisatie 2008 van -/- € 25,4 miljoen. Het verschil van circa € 30 miljoen wordt – naast een groot aantal kleinere mutaties – vooral veroorzaakt door de volgende factoren:

- actualisatie van de plantekorten leveren een extra dotatie aan de reserve op van € 18 miljoen. De voorziening voor tekorten neemt vanzelfsprekend navenant af;
- incidentele ontvangsten op basis van het Besluit Locatiegebonden Subsidies (BLS) zijn € 13 miljoen hoger geworden dan geraamd (€ 27 miljoen in de actualisatie 2008).
- de dotatie aan de voorziening voor bodemsanering bleek € 10 miljoen minder te hoeven zijn dan verwacht;
- de van stadsdeel Westerpark te ontvangen bijdrage voor de Houthavens is in 2008 niet gerealiseerd. Dit betekent een nadeel van € 11 miljoen;
- de effecten van de Plabeka en de grondprijzen van sociale woningen komen niet expliciet in de ontwikkeling van de reserve tot uiting. Dit heeft nu een positief effect ten opzichte van de actualisatie van € 37 miljoen;
- het ramen van de materiële effecten van de kredietcrisis (op basis van de meest actuele inzichten tot ultimo 2009) en deze binnen het Vereveningsfonds ten laste van de Algemene Reserve afzonderen in een subreserve vooruitlopend op het treffen van voorzieningen, conform de huidige bestuurlijk besloten plancyclus: € 90 miljoen.

In het vervolg van de rekening worden de mutaties uitgebreid toegelicht.

Uit bovenstaand overzicht blijkt allereerst het incidentele karakter van het merendeel van deze afwijkingen ten opzichte van de begroting. Er mag hier dus geen structurele ontwikkeling in worden gezien; BLS-inkomsten zullen vanaf nu minimaal zijn en plannen zullen in de nabije toekomst zich niet zo positief ontwikkelen.
Verder worden de effecten van de kredietcrisis met de dag zichtbaarder, hoewel nog geen sprake is van een eenduidig, helder te kwantificeren beeld. In deze situatie dwingen de regels rondom de Jaarrekening tot het treffen van aanvullende maatregelen, zoals de verbijzonderde reserve van € 90 miljoen (op basis van de huidige inzichten).
Ook de meerjarenanalyse toont dat niet wordt voldaan aan de eis van "zicht op een positieve stand van de Algemene Reserve van € 50 miljoen over vijf jaar". Integendeel, de meerjarenanalyse van de ontwikkeling van het Vereveningsfonds wijst op basis van de huidige inzichten op een sterke afname van de Algemene Reserve over vijf jaar naar circa -/- € 75 miljoen ultimo 2013. Dit betekent dat op dit moment geen nieuwe "negatieve plannen" tot het Vereveningsfonds kunnen worden toegelaten.

Stand grondproductiekapitaal

In de actualisatie 2008 (zoals opgenomen in het Jaarplan 2009) is ervan uitgegaan dat het grondproductiekapitaal in 2008 zou stijgen met € 30,3 miljoen tot € 435,1 miljoen. De vermeerderingen (investeringen) waren nog geraamd op € 401,7 miljoen en de verminderingen (opbrengsten) op € 371,4 miljoen.

In de rekening is een stijging van het grondproductiekapitaal opgetreden van € 69,2 miljoen, met investeringen van € 225,2 miljoen en opbrengsten van € 156,0 miljoen. De investeringen bedragen derhalve 56% van de raming in de actualisatie 2008 en de opbrengsten 42%. De afwijkingen per plangebied zijn zeer verschillend, zoals blijkt uit onderstaand overzicht:

Mutaties grondproductiekapitaal per gebied (bedragen x € 1 miljoen)

	IJburg	Noordw.	Werkgeb.	Zuidas	IJ-oevers	Zuidoostlob	Overig
Actual.	111,4	53,2	-/- 35,0	-/- 35,7	-/- 57,9	-/- 25,7	19,5
Rekening	29,1	38,9	-/- 8,5	33,5	-/- 10,5	-/- 25,6	12,2
Verschil	-/- 83,3	-/- 14,3	27,2	69,2	47,4	0,1	-/- 7,3

Daar waar een stijging van het grondproductiekapitaal is geraamd voor 2008, heeft deze zich in veel mindere mate voorgedaan en daar waar een daling werd verwacht, is deze ook veel minder geweest dan geraamd. Alleen in de Zuidas is een daling omgeslagen in een stijging. Vooral het - vanwege juridische planologische vertraging - niet doorgaan van de uitgifte van Gershwin (met een verwachte opbrengst van € 103 miljoen) is hier debet aan. Ook de kredietcrisis is mede oorzaak van de sterke afwijkingen tussen actualisatie 2008 en rekening 2008 (wat in IJburg bijvoorbeeld speelt), ofschoon op dit moment niet exact kan worden aangegeven wat de precieze effecten zijn.

3. Rekening 2008 in relatie tot de kredietcrisis

Ritme financiële plancyclus

Bovenstaande standen van de Algemene Reserve Vereveningsfonds en grondproductiekapitaal en analyses zijn voor mij aanleiding tot de volgende bespiegelingen en voorstellen.

De stand van de Algemene Reserve Vereveningsfonds van -/- € 56,6 miljoen is, zoals eerder gezegd, met name tot stand gekomen door incidentele ontwikkelingen. Cruciaal in de huidige situatie zijn echter de factoren, die in de financiële plansystematiek op dit moment naar voren komen en kunnen worden onderkend als effecten van de kredietcrisis en de krimpende economie.

De financiële plansystematiek zoals deze bestuurlijk is vastgesteld gaat uit van intensieve risicoanalyses op projectniveau in het voorjaar, zodat deze financieel vertaald in Financiële Perspectieven in augustus o.a. onderdeel uitmaken van de begrotingsbesprekingen - inclusief het treffen van voorzieningen - voor het komende jaar. In het najaar worden deze inzichten in lichtere vorm geactualiseerd ten behoeve van de rekening.

De plancyclus zoals die beweegt gedurende het jaar betekent dat de getroffen voorzieningen in de rekening 2008 gebaseerd zijn op de HerfstRAG-inzichten.

Nadere overwegingen en een aanbeveling

Als directeur van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam heb ik, aanvullend op de bestuurlijk besloten systematiek (en in aansluiting met het Besluit Begroting en Verantwoording Gemeenten en Provincies; de BBV), in het kader van deze rekening een aanvullende reservering ten laste van de Algemene reserve moeten treffen voor het opvangen van de effecten van de kredietcrisis.

De signalen vanuit de Projectbureaus (zie bijvoorbeeld bijlage 3.4) wijzen op vraaguitval bij woningen, verschillende vormen van stagnatie in projecten, stijgende lasten en achterblijvende inkomsten. Deze signalen dienen financieel te worden vertaald.

Volgens de huidige financiële plansystematiek komen meer gedetailleerde risicoanalyses op projectniveau eerst in mei/juni 2009 beschikbaar. Ik beoordeel dit tijdpad in de huidige situatie als laat om tot meer recente inzichten te komen, eigenlijk te laat.

Daarom heb ik opdracht gegeven de resultaten van de werkzaamheden die nu in het kader van de LenteRAG plaatsvinden in een aanvullende rapportage vast te leggen. Deze rapportage, over zowel grootstedelijke -, coalitie - alsook stadsdeelprojecten, verschijnt volgens planning in de derde week van april. Deze rapportage bevat de doorwerking van de risico's in de grondexploitaties en levert zo bezien enerzijds informatie voor voorstellen inzake te treffen aanvullende voorzieningen op planniveau en anderzijds informeert het planeigenaren over te nemen beheers- dan wel beleidsmatige maatregelen. Mijn voornemen is deze rapportage door het College bij de 5-maandsrapportge 2009 voor te leggen. De verbijzonderde € 90 miljoen ten laste van de Algemene reserve vormt de dekking voor de dan te treffen concrete voorzieningen op projectniveau.

Versterken Algemene Reserve Vereveningsfonds
Hoewel de effecten van de kredietcrisis zichtbaarder worden, weet niemand hoe lang deze situatie gaat duren, hoe intens de crisis zal zijn, of alle factoren in beeld zijn en of de gevormde buffer van € 90 miljoen toereikend is. Voorzichtigheid is dus geboden.
Op deze plaats wil ik dan ook aandacht vragen voor de meerjarige analyse van de Algemene Reserve van het Vereveningsfonds die uitwijst dat deze ultimo 2013 op circa
-/- € 75 miljoen staat. Dit betekent op basis van de bestuurlijk besloten systematiek dat met onmiddellijke ingang geen nieuwe "negatieve plannen" kunnen worden toegelaten tot het Vereveningsfonds. Ik beoordeel dit als een onmogelijke, onwerkbare en zeer onwenselijke situatie voor onze stad.
Als directeur van het Ontwikkelingsbedrijf wil ik hier er bij u op aandringen, dat bij het in 2009 verdelen van extra incidentele middelen - bijvoorbeeld als gevolg van verkoop van NUON en de uitkering van aandelen in superdividend Schiphol – het vergroten van de investeringsruimte binnen het Vereveningsfonds bij voorrang te betrekken.
Ik wijs er, wellicht ten overvloede, op dat in het verleden ook – voortijdig - winst is genomen uit het Vereveningsfonds ten gunste van de bestedingsruimte in de Algemene Middelen (voor circa € 300 miljoen).

4. Beleids- en beheersmatige "uitschieters"

In 2008 hebben enkele, zeer positieve ontwikkelingen van uiteenlopende aard zich voorgedaan, waar ik kort bij stil wil staan in deze brief.
Allereerst dient hier het woningbouwcijfer over 2008 te worden genoemd. Tegen alle verwachtingen in is in 2008 de bouw gestart van 4.400 woningen; in 2007 bedroeg dit aantal 4.386. Een belangrijke prestatie voor de stad!
Daarnaast heeft in 2008 vanuit het Ontwikkelingsbedrijf een organisatorische versterking van de regiefunctie plaatsgehad. Naast een financiële regisseur is er nu ook sprake van een vastgoed- en woningbouwregisseur. Deze organisatieaanpassing leidt er tevens toe dat binnen mijn organisatie meer ruimte ontstaat voor professionalisering van managementtaken.
De werkrelaties tussen de Projectbureaus en het Ontwikkelingsbedrijf zijn in 2008 weer meer geprofessionaliseerd. Ook in voorliggende rekening zien we dit terug: de bijdragen van de Projectbureaus zijn veel informatiever geworden en door de standaardisatie ook toegankelijker. Dit komt de verantwoording ten goede.
Tenslotte wil ik de kwalitatieve sprong noemen die de bestuurlijke control binnen het Ontwikkelingsbedrijf in 2008 heeft gemaakt. Het wekelijks vanuit verschillende disciplines screenen van stukken voor College en Wethouder, het bijhouden van termijnagenda en – planningen en het volgen van bestuurlijke besluitvormingsprocessen hebben ertoe geleid dat de samenwerking tussen Bestuursdienst en Ontwikkelingsbedrijf nauwelijks meer wordt verstoord door misverstanden, noodgrepen of "gedoe".

5. Speciale aandachts- en beslispunten in de rekening

Zuidas
In 2008 zijn voorbereidingen getroffen om alle financiële posten die samenhangen met de planontwikkeling op de Zuidas per 1 januari 2009 over te dragen aan de, per die datum ingestelde, Dienst Zuidas. Alles wat met de Zuidas te maken heeft is ondergebracht in een apart "bedrijf" in de OGA-boekhouding. Daar is ook alle planhistorie naartoe overgeheveld, zodat per 1 januari 2009 alles aan de Dienst Zuidas ter beschikking kan worden gesteld. In de OGA-boekhouding blijft dan met betrekking tot de Zuidas alleen de reservering voor de aankoop van de "module sociaal" ad. € 28 miljoen over.

Beheer Food Center Amsterdam
In mijn aanbiedingsbrief bij het Jaarplan 2009 heb ik zorgen geuit over de verantwoording van het Food Center Amsterdam (FCA) in de rekening over 2008. Deze zorgen werden ingegeven door de wijze van overdracht vanuit de Dienst Amsterdam Beheer, een overdracht die zeer moeizaam tot stand kwam en waarvan de verschillende financiële onderdelen zeer slecht onderbouwd waren. Uiteindelijk is het mijn medewerkers gelukt een onderbouwde beginbalans in de boekhouding te verwerken en zijn alle financiële transacties ordentelijk verantwoord in 2008. Aan het eind van het jaar is vanuit de centrale financiële afdelingen nog een controle op de volledigheid van de activa uitgevoerd en zijn aan de hand daarvan nog de laatste mutaties verwerkt. Ik ga er dan ook van uit dat ik op een correcte en volledige wijze het FCA in de rekening van het Ontwikkelingsbedrijf heb opgenomen. Conform de lopende afspraken heb ik in 2008 de helft van het batige bedrijfsresultaat gedoteerd aan de reserve Strategieontwikkeling Food Center (een dotatie van ruim € 600.000).

Resultaat Facilitair bedrijf
In de rekening over 2008 zijn de vier onder het resultaatgebied "Facilitair en Bedrijven" vallende bedrijfsonderdelen ook echt als "facilitair" behandeld. Het gaat dan om Procesbegeleiding Bewoners, Opdrachtnemer Gebiedsontwikkeling, beheer Food Center Amsterdam (FCA) en Beheer en Advies Gemeentelijk Vastgoed. Aan de betreffende producten zijn de kosten toegerekend op basis van de geschreven direct-productieve uren vermenigvuldigd met de integrale afdelingskostprijs. Tegenover deze kosten staan de huuropbrengsten (bij FCA en Beheer Onroerend Goed) en de extern in rekening gebrachte uren.
Het resultaat van deze vier onderdelen samen was vòòr winstbestemming + € 3,4 miljoen. Conform de afspraken uit het verleden is de helft van het resultaat van het FCA toegevoegd aan de reserve Strategieontwikkeling FCA (€ 0,6 miljoen). Van het resterende saldo wordt conform de besluiten rond de begroting 2009 de eerste € 0,5 miljoen afgedragen aan de Algemene Dienst, is vervolgens € 460.000 gedoteerd aan de bedrijfsvoeringreserve Ontwikkelingsbedrijf (als mogelijke bijdrage van het Ontwikkelingsbedrijf aan de taakstelling van de Ontwikkelingsalliantie) en is 50% van het resterende saldo ook toegevoegd aan deze bedrijfsvoeringsreserve. Dit heeft enerzijds geresulteerd in een bedrag van € 1,266 miljoen wat door het Ontwikkelingsbedrijf is gereserveerd en anderzijds in een ten gunste van de Algemene Dienst komend bedrag van € 1,449 miljoen. De gereserveerde bedragen zijn zoals reeds gezegd ten laste gebracht van het product "Opdrachtnemer Gebiedsontwikkeling", wat daardoor een licht negatief resultaat laat zien van € 65.000.

Het resultaat van vooral "Opdrachtnemer Gebiedsontwikkeling" is niet zonder slag of stoot tot stand gekomen. De koppeling tussen geschreven uren op offertes en daarop gebaseerde uitgaande facturen was allesbehalve correct. Het heeft dan ook grote moeite gekost een en ander goed in de boekhouding te verwerken. Uiteindelijk zijn vrijwel alle tot en met de laatste week van 2008 geschreven uren

aan de opdrachtgevers in rekening gebracht. Niet uitgesloten kan worden dat op sommige projecten meer uren zijn gefactureerd, dan volgens de offerte door de opdrachtgever werd verwacht. Dit betekent dat – bij voorbeeld voor IJburg – teveel in rekening gebrachte uren dienen te worden terugbetaald. Het betreft hier naar verwachting overigens relatief geringe bedragen (ik ga uit van in totaal circa € 150.000 tot € 200.000), die ten laste van het resultaat van 2009 zullen komen. Met ingang van 2009 zijn de tijdschrijf- en factureringsmodule veel strakker op elkaar afgestemd, zodat ik ervan uitga dat vanaf nu de in 2008 opgetreden problemen tot het verleden zullen behoren en er door het Ontwikkelingsbedrijf ten minste per kwartaal kan worden gefactureerd.

Cultuurgebouw Zuidoost
Zoals aangekondigd in de negenmaandsrapportage is in 2008 een voorlopige eindafrekening van het Cultuurgebouw in stadsdeel Zuidoost verwerkt. Daartoe is in eerste instantie een reservering getroffen van € 1,4 miljoen, maar omdat er eind december nog een subsidie is toegezegd van € 390.000 is het uiteindelijk ten laste van het resultaat van 2008 komende bedrag € 1 miljoen geworden.

Parkmanagement
Toen begin 2007 de reserve kwaliteitsverbetering bedrijfsterreinen op basis van een besluit van de Gemeenteraad werd opgeheven, zijn onder andere de subsidietoezeggingen voor Parkmanagement en de geraamde kosten voor het tijdelijk gebiedsbeheer van Teleport gereserveerd en is het restant van deze reserve gedoteerd aan het Vereveningsfonds. In 2008 zijn de laatste subsidiebetalingen gedaan aan de Stichting Parkmanagement en is gebleken dat er geen draagvlak bij de Wethouder voor de Grondzaken was om de middelen voor Teleport nog langer in de reserve te houden (een bedrag van € 1,7 miljoen valt daardoor vrij). Tegelijkertijd is het Ontwikkelingsbedrijf in gesprek met de bedrijvenvereniging ORAM, die heeft aangegeven na een gemeentelijke bijdrage van € 53.000 per jaar in de komende drie jaar het parkmanagement in de gehele stad daarna voor eigen rekening uit te willen voeren.
Ik stel daarom in deze rekening voor het vrijvallende bedrag van gebiedsbeheer Teleport allereerst voor een bedrag van € 160.000 aan te wenden voor een reservering van de voor ORAM benodigde subsidie tot en met 2011 en het restant (€ 1,5 miljoen) toe te voegen aan de Algemene Reserve van het Vereveningsfonds. De middelen zaten immers oorspronkelijk in de reserve kwaliteitsverbetering bedrijfsterreinen, waarvan het restant na aftrek van deze middelen is gedoteerd aan het Vereveningsfonds.

Centrumgebied ZuidOost (CZO)
In de rekening 2008 is een bedrag van per saldo € 525.000 opgenomen voor het beheer van het CZO. De overdracht aan het stadsdeel Zuidoost heeft nog niet plaatsgevonden, terwijl het beheer van het gebied wel moest worden gecontinueerd. Ten laste van eerdergenoemd bedrag van € 525.000 is een afboeking van een vordering op stadsdeel Zuidoost opgenomen van € 260.000. Dit betreft een in 2006 ontstane vordering waarvan het stadsdeel heeft aangegeven deze niet te willen betalen. De vordering is ontstaan omdat het gebiedsbeheer van het Centrumgebied in 2006 een tekort vertoonde, waarvan het OGA meende dat dit op grond van bestuurlijke afspraken in rekening kon worden gebracht bij stadsdeel Zuidoost. Het stadsdeel vond daarentegen dat het al voldoende had bijgedragen aan het beheer van het Centrumgebied en het had ook niet de afgesproken reservering getroffen. De gemaakte afspraken tussen de bestuurders van Centrale Stad en het stadsdeel ZuidOost zijn niet schriftelijk vastgelegd, zodat dezerzijds de verwachting leeft dat er onvoldoende grond is voor een voor het Ontwikkelingsbedrijf succesvolle arbitrage bij de Raad voor de Stadsdeelfinanciën. Daarom heb ik gemeend de vordering als "oninbaar" te beschouwen en is deze in 2008 ten laste van het resultaat gebracht.

6. Servicehuis ICT (SHI)

In het kader van de bedrijfsvoering was het met het SHI overeenkomen van de vriesperiode in het laatste kwartaal van 2008 een ingrijpende gebeurtenis. Ingrijpend enerzijds, omdat beide partijen daarmee aangaven serieus aan de slag te gaan met de tussen hen gerezen problemen op het gebied van de eigen en onderlinge bedrijfsvoering en anderzijds, omdat daardoor de ontwikkeling van een paar belangrijke automatiseringsontwikkelingen stagneerde. Beide partijen gaan vanaf nu de "ontdooiingfase" in. Ik zal de ontwikkelingen daarin nauwlettend volgen, niet in de laatste plaats omdat een bedrijf als het Ontwikkelingsbedrijf zeer zwaar leunt op een optimaal functionerende digitale informatievoorziening. Conform hetgeen ik heb aangekondigd in de negenmaandenrekening heb ik het restant van de kosten van de vriesperiode (voor het Ontwikkelingsbedrijf geraamd op € 200.000) opgenomen in de reserve bedrijfsvoering en zijn deze kosten dus ten laste van het resultaat over 2008 gebracht.

7. Beslispunten

Als gevolg van onder meer de komende besprekingen in het Toets- en Adviesteam zullen bestuurlijke besluiten worden geformuleerd, bijvoorbeeld aangaande het treffen van noodzakelijk geachte bestemmingsreserves. In deze brief ga ik daar nu niet op in.
Op basis van het bovenstaande wil ik u wel de volgende beslispunten meegeven:

In te stemmen met:
1a. de overwegingen die leiden tot een aanvullende rapportage in april 2009; deze rapportage bevat de doorwerking van de risico's in de grondexploitaties en levert enerzijds informatie voor voorstellen inzake te treffen voorzieningen (ten laste van de verbijzonderde subreserve gevolgen kredietcrisis) en anderzijds informeert het planeigenaren over te nemen beheers-, dan wel beleidsmaatregelen;
1.b het voorleggen van deze rapportage aan het College bij de 5-maandsrapportge 2009, inclusief voorstellen inzake te treffen aanvullende voorzieningen.
In te stemmen met :
2. de overweging dat gezien het gebrek aan investeringsruimte binnen het Vereveningsfonds, bij het in 2009 verdelen van extra incidentele middelen - bijvoorbeeld als gevolg van verkoop van NUON en uitkering van aandelen in superdividend Schiphol – het vergroten van deze investeringsruimte binnen het Vereveningsfonds bij voorrang dient te worden betrokken.

Met vriendelijke groet,
Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Drs. J.J.D. Hagendoorn
Directeur

Versie 2
13 maart 2009

Jaarrekening 2008

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Inhoud

1	**Begeleidende brief aan het College van Burgemeester en Wethouders**	**7**
2	**Beleidsmatige gedeelte van de jaarrekening**	**19**
2.1	Bestuurlijke Hoofdlijnen	21
2.1.1	Inleiding	21
2.1.2	Programakkoord	21
2.1.3	Kredietcrisis	22
2.1.4	Verbeterprogramma's	22
2.1.5	Overige bestuurlijke punten	23
2.1.6	Doelstellingen en resultaten	24
2.2	Bereikte resultaten per Resultaatgebied	27
2.2.1	Algemeen	27
2.2.2	Resultaatgebied Openbare ruimte, groen, sport en recreatie (60)	29
2.2.3	Resultaatgebied Milieu en Water (80)	31
2.2.4	Resultaatgebied Economie en haven (100)	35
2.2.5	Resultaatgebied Facilitair en bedrijven (110)	37
2.2.6	Resultaatgebied Stedelijke ontwikkeling (120)	47
2.2.7	Resultaatgebied Algemene dekkingsmiddelen (150)	88
2.3	Realisatie van toegekende prioriteiten	95
3	**Verplichte paragrafen**	**97**
3.1	Risicoparagraaf	99
3.1.1	Algemeen	99
3.1.2	Implementatie risicomanagement	99
3.1.3	Implementatie risicomanagement bij grondexploitatieprojecten	100
3.1.4	Implementatie risicomanagement beleidsuitvoering	101
3.1.5	Ontwikkeling risicoprofiel Ontwikkelingsbedrijf	101
3.1.6	Ontwikkeling generiek risicoprofiel grondexploitatieprojecten	101
3.1.7	Risico's uit hoofde van garanties	103
3.2	Onderhoudssituatie van de gemeentelijke kapitaalgoederen	104
3.3	Grondbeleid	105
3.3.1	Inleiding	105
3.3.2	Grondprijsbeleid	105
3.3.3	Nieuwe ontwikkelingen	106
3.4	Verbonden Partijen	107
3.5	Bedrijfsvoering	109
3.5.1	Inleiding	109
3.5.2	Opmerkingen ACAM bij de rekening 2007	109
3.5.3	OGA Ontwikkelt	110
3.5.4	Verbeterprogramma OGA Financieel Gefundeerd (OFG)	111
3.5.5	Bedrijfsvoering facilitair bedrijf	113
3.5.6	ICT Projecten	114

4	**Financieel gedeelte van de jaarrekening**	**117**
4.1	Inleiding	119
4.2	Het resultaat van 2008	119
4.3	Toepassing BBV	120
4.4	Nominale percentages 2008	120
4.5	Agenda Uitvoering	121
4.6	Single Information Single Audit	121
Bijlage 1	**Overzicht Ombuigingen 10%-operatie**	**123**
Bijlage 2	**Verplichte Bijlagen**	**127**
2.1	Kerncijfers per resultaatgebied	129
2.1.1	Kerncijfers Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam	129
2.1.2	Resultaatgebied Openbare Ruimte	130
2.1.3	Resultaatgebied Milieu	131
2.1.4	Resultaatgebied Economie en haven	132
2.1.5	Resultaatgebied Facilitair en bedrijven	133
2.1.6	Resultaatgebied Stedelijke Ontwikkeling	134
2.1.7	Resultaatgebied Algemene dekkingsmiddelen	135
2.1.8	Kerncijfers Facilitair bedrijf	136
2.2	Overzicht van lasten en baten	137
2.3	Balans, Balansaansluiting, Balanswaardering en Balansspecificaties	139
2.3.1	Balans	139
2.3.2	Balansaansluiting	142
2.3.3	Balanswaardering	143
2.3.4	Balanstoelichting	145
2.4	Reserves en voorzieningen – hoofdlijnen per resultaatgebied	148
2.5	Reserves en voorzieningen – bruto verloop	149
2.5.1	Resultaatgebied Openbare Ruimte:	149
2.5.2	Resultaatgebied Milieu:	149
2.5.3	Resultaatgebied Facilitair en bedrijven:	150
2.5.4	Resultaatgebied Stedelijke Ontwikkeling:	150
2.5.5	Resultaatgebied Algemene dekkingsmiddelen:	154
2.6	Bruto verloop vaste activa	155
2.7	Verloop en verdeling van het Grondproductiekapitaal	157
2.8	Rekening-courant met de gemeente	159
2.9	Bruto verloop balanspost kapitaalschuld aan de gemeente	160
2.10	Kredieten	161
2.10.1	Niet-grondexploitatie	161
2.10.2	Niet-routinematige investeringen: grondexploitatie	163
2.11	Restant gehouden bedragen	165
2.12	Vooruit ontvangen bijdragen Rijk en Europese Unie	167
2.13	Niet uit de balans blijkende verplichtingen	168
2.14	Europese aanbestedingen	169
2.15	SiSa	170
2.16	ISV specificaties	175
2.17	Door gemeente verstrekte subsidies	177
2.18	Specifieke uitkeringen en Europese subsidies	178
2.19	Openbaarmaking topinkomens	179

2.20 Resterende risico's 180
2.21 Grote ICT-projecten 181
2.22 P&O kengetallen rapportage 182
2.23 Personeelskosten en externe inhuur 184
2.24 Apparaatskosten en ondersteunende processen 185
2.25 Duurzaamheidsindicatoren 186

Bijlage 3 Aanvullende informatie 189
3.1 Uitgebreide kolommenstraat 191
3.2 Nadere toelichting Vereveningsfonds 214
3.2 Nadere toelichting Vereveningsfonds 215
3.3 Nadere toelichting Stimuleringsfonds 238
3.4 Effecten risicomanagement grondexploitatieprojecten 243
3.5 Kerncijfers Grondbank 249
3.6 Aanbestedingsrapportage 2008 253

2.2.7 Resultaatgebied Algemene dekkingsmiddelen (150)

Naast de 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.

Subresultaatgebied Erfpacht (150.4)

Binnen dit subresultaatgebied gaat het om: het actief in stand houden van het erfpachtstelsel om de waardestijging van de grond en de structurele revenuen ten gunste van de gemeente te laten komen, het bevorderen van maatschappelijke acceptatie van het erfpachtstelsel en het aanbieden van eigentijdse condities en een adequate communicatie met betrokken partijen.

Erfpacht (830.01.01)

Het resultaat van het erfpachtstelsel wordt bepaald door de ontwikkeling van canon- en meerwaardeopbrengsten, vermindert met de uitvoeringskosten.

Doelstelling 2008

Doelstelling 1: waardevermeerdering van de grond komt ten goede van de gemeenschap				
Indicator **Bedragen x € 1 miljoen**	**Begroting 2008**	**Actualisatie 2008**	**Gerealiseerd 9 maanden**	**Realisatie 2008**
Erfpachtresultaat t.g.v. Algemene Dienst	65,5	63,3	40,8	53.9
Erfpachtresultaat t.g.v. Stimuleringsfonds Volkshuisvesting	19,1	15,2	27,9	40.8
Erfpachtresultaat t.g.v. Vereveningsfonds	0,0	9,0	3,4	4,7
Canonopbrengsten	87,7	87,5	65,5	83,4

Toelichting op de realisatie

In 2008 is een hogere meerwaarde woningbouwcorporaties van circa € 20 miljoen gerealiseerd dan begroot. De belangrijkste oorzaak is het tijdsverschil in de ramingen. In de meerjarenraming staan meerwaardes gepresenteerd die gebaseerd zijn op realisatie op het moment van herziening bij einde tijdvak. Door onder andere het Convenant Splitsen en Verkopen vindt echter verplichte afkoop eerder plaats, waardoor de meerwaarde op een eerder moment wordt gerealiseerd.

De afdracht aan het Vereveningsfonds betreft het aandeel voor 'Bouwen aan de Stad' van de vergoedingen van corporaties voor bestemmingswijziging van huur- naar koopwoning. In de begroting 2008 was hiervoor nog geen bedrag opgenomen. In de actualisatie 2008 is het bedrag uit de meerjarenramingen van € 9,0 miljoen opgenomen. De lagere afdracht ten opzichte van de actualisatie is het gevolg van lagere aantallen daadwerkelijk verkochte sociale huurwoningen dan geraamd.

De totale gerealiseerde meerwaarde in 2008 bedraagt € 59,3 miljoen en is als volgt verantwoord:

- algemene dienst € 5,1 miljoen
- grondexploitatie Oosterdokseiland € 8,7 miljoen[15]
- Stimuleringsfonds Volkshuisvesting € 36,1 miljoen
- ACE [16]grondexploitaties € 3,7 miljoen
- ACE VEF € 0,3 miljoen
- ACE Parkstad € 0,3 miljoen
- ACE SFV € 0,1 miljoen
- Overig € 0,3 miljoen
- Bestemmingswijzigingen ten bate van het Vereveningsfonds € 4,7 miljoen

[15] Waarvan € 2,7 miljoen voorgaande jaren; resultaat neutraal
[16] ACE= Aanvullend Convenant Erfpacht

Het erfpachtresultaat (€ 53,9 miljoen) is € 11,7 miljoen lager dan begroot.
De belangrijkste financiële ontwikkelingen in 2008 zijn:

- een fors lagere afdracht meerwaarde particulieren (€ 5,6 miljoen) dan begroot doordat:
  - het aantal tussentijdse afkopen door particuliere erfpachters in 2008 aanzienlijk is gedaald door de veranderende economische omstandigheden;
  - de gerealiseerde meerwaarde op uitgiften op het Oosterdokseiland conform het B&W besluit van 7 november 2000 (nr. 2000/11108) ten gunste van de betreffende grondexploitatie worden geboekt. Het betreft in 2008 een bedrag van € 5,8 miljoen. Daarnaast is in 2008 een correctie doorgevoerd voor de grondwaarde en meerwaarde op eerdere uitgiften in dit gebied waarbij de meerwaarde ook ten gunste van de grondexploitatie is geboekt. Deze correctie is voor 2008 resultaatneutraal.
- lagere canonopbrengsten (circa € 4,3 miljoen) door de ontbinding van een in 2007 uitgegeven erfpachtrecht in Teleport (€ 0,8 miljoen) en restitutie van canon in de afwikkeling van een aantal projecten rondom de 'vernieuwing Bijlmermeer';
- een toename van de voorziening debiteuren met € 0,3 miljoen als gevolg van toenemende ouderdom van de debiteurenpositie. Dit betreft met name de groep 'protesters'[17].
- lagere renteopbrengsten (-/- € 2,8 miljoen);
- hogere kapitaalslasten (-/- € 1,0 miljoen) als gevolg van hoger dan begrote kapitaalsrente;
- lagere kosten door minder uitgaven voor onder andere communicatie en apparaatskosten (+/+ € 2,4 miljoen)

In het kader van het bevorderen van het maatschappelijk draagvlak zijn in 2008 20 cursussen gegeven voor makelaars en is een traject gestart om de communicatie over erfpacht verder te professionaliseren.

Voorts is een nieuw beleidskader vastgesteld waarbij het accent ligt op flexibilisering van de erfpachtvoorwaarden. De 'vervroegde herziening tijdvak' voor bedrijven is in 2008 gerealiseerd. De overige wijzigingen ten behoeve van herontwikkeling en een andere systematiek voor canonherziening bij einde tijdvak zijn in voorbereiding.

Medio 2008 is het besluit genomen om de organisatie van het erfpachtproces te wijzigen, waarmee de regierol van het Ontwikkelingsbedrijf versterkt zal worden. De verwachting is dat dit ook een bijdrage levert aan de vergroting van het maatschappelijk draagvlak voor het erfpachtstelstel. De nieuwe organisatie start medio 2009. Om de overgang van personeel en werkzaamheden soepel te laten verlopen is binnen Bureau Erfpacht een projectorganisatie ingericht.

Het in de grond geïnvesteerde vermogen dat door het Ontwikkelingsbedrijf (Bureau Erfpacht) wordt beheerd betreft ongeveer € 5 miljard (zie ook de balans opgenomen in de bijlagen) en is als volgt te splitsen:

Bedragen x € 1 miljoen	Begroting 2008	Actualisatie 2008	Gerealiseerd 9 maanden	Realisatie 2008
Boekwaarde canonbetalende rechten	946,2	973,6	959,4	967,4
Boekwaarde afgekochte rechten	4.002,9	4.102,2	4.013,7	4.083,9
Totale boekwaarde erfpachtgronden	4.949,1	5.075,8	4.973,1	5.051,3

Met het automatiseringssysteem Hermes sluit Bureau Erfpacht aan bij ontwikkelingen in digitalisering van informatievoorziening en dienstverlening. De scope voor de verdere ontwikkeling van het automatiseringssysteem Hermes is in 2008 gewijzigd. Als doelstelling was in het jaarplan 2008 opgenomen om na het gereedkomen van de financiële module, de procesondersteuning van de erfpachtcontractmutaties verder te automatiseren (het onderdeel "Verwerken Aanvraag")
Vanwege de voorgenomen centralisatie van het erfpachtbeheer is besloten om dit op te schorten. Het gelijktijdig uitvoeren van twee veranderingsprocessen (centralisatie erfpacht beheer en wijziging werkprocessen) wordt in verband met onzekerheden rondom dergelijke trajecten door het management als niet verstandig beoordeeld.

---

[17] *Protesters zijn mensen die op principiële gronden bezwaar maken tegen de canonherziening bij einde tijdvak.*

Wel is Hermes in 2008 voldoende toegerust om de centralisatie van het erfpachtbeheer naar Bureau Erfpacht adequaat te ondersteunen.

Financiële stand van zaken

Opheffen discontinuïteitsreserve uitzendfunctie
De taakstelling van € 0,25 miljoen voor detachering van medewerkers van Bureau Erfpacht bij stadsdelen is in 2008 niet gehaald (realisatie 2008: € 0,11 miljoen). Het negatieve verschil van € 0,14 miljoen tussen taakstelling en realisatie wordt deels gedekt uit de nog aanwezige 'discontinuïteitreserve uitzendfunctie' (stand ultimo 2007: € 0,07 miljoen). Het restant komt ten laste van het erfpachtresultaat. De reserve is per eind 2008 uitgeput. In het licht van de voorgenomen centralisatie van het erfpachtbeheer is een dergelijke egalisatiereserve niet langer nodig en daarom wordt de reserve per eind 2008 opgeheven.

Bedragen x € 1 miljoen	Begroting 2008	Actualisatie 2008	Gerealiseerd 9 maanden	Realisatie 2008
Lasten +	62,5	68,8	66,4	97,8
8300101 Erfpacht	*43*	*44,1*	*34,9*	*42,2*
8300104 Uitgaven afkoopsommen	*0*			*8,7*
8300122 Afdracht meerwaarde afkoopsommen t.b.v. Stimuleringsfonds volkhuisvesting, erfpachtdeel	*19,1*	*15,2*	*27,9*	*40,6*
8300122 Afdracht meerwaarde afkoopsommen t.b.v. VEF[1]		*9*	*3,4*	*4 ,7*
8300211 Uitgaven splitsingsunit	*0,4*	*0,5*	*0,2*	*0,4*
Baten -	352,5	385,5	271,4	386
8300101 Erfpacht	*98*	*97*	*70,6*	*91,1*
8300104 Ontvangen afkoopsommen	*253,6*	*287,8*	*200,5*	*293,1*
8300211 Ontvangsten splitsingsunit	*0,9*	*0,7*	*0,3*	*0,6*
Mutaties in reserves	224,5	253,4	164,2	234,3
9803101 Dotatie reserve Afkoopsommen	*224*	*253,2*	*164,1*	*234,1*
9803116 Dotatie egalisatiereserve splitsingsgsunit	*0,5*	*0,2*	*0,1*	*0,2*
9803107Onttrekking discontinuïteitsreserve uitzendfunctie				*-0,07*
9803109 Dotatie reserve afkoopsommen 2de termijn				*0,04*

Overige dekkingsmiddelen (150.7)

Apparaatskosten Ontwikkelingsbedrijf (960.1.31)

Aangezien de apparaatskosten van het Ontwikkelingsbedrijf worden doorbelast en zodoende verantwoord worden binnen de afzonderlijke producten, zijn ontwikkelingen binnen deze kosten die zich in 2008 hebben voorgedaan, niet meer zichtbaar. Daarom worden op deze plaats relevante afwijkingen toegelicht.

002- 2009

A. Begeleidende brief aan het College van Burgemeester en Wethouders

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 552 6111
Fax 020 552 6100



Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Sector Centrale Staf
Afdeling Controlling & Advies

College van B&W
De Wethouder voor de Grondzaken
T.a.v. de heer M. van Poelgeest
Postbus 202
1000 AE AMSTERDAM

Datum	18 juni 2008
Ons Kenmerk	2008006584
Dossiernummer	.07.352.11
Uw Kenmerk	2008/1781
Behandeld door	[redacted]
Doorkiesnummer	[redacted]
Faxnummer	[redacted]
E-mail	[redacted]ga.amsterdam.nl

Kopie aan: De Voorzitter van het Toets- en Adviesteam, de Directeur Concern Organisatie en de Directeur Concern Financiën.

Onderwerp: Het Jaarplan en de Begroting 2009 van het OGA.

Geachte heer Van Poelgeest,

Hierbij ontvangt u het Jaarplan en de Begroting 2009 van mijn Dienst. . Ik bied mijn excuses aan voor het feit dat de termijn van indiening is overschreden. Het "in control komen" van het begrotingsproces (mede veroorzaakt door de veranderde begrotingsindeling) heeft een grote belasting betekend voor de centrale afdelingen, waardoor de planning niet kon worden gehaald.

Structuur
Het Jaarplan is opgesteld conform de voorschriften van de Jaarplancirculaire 2009.
Dat betekent vooral dat veel aandacht is besteed aan het onderbrengen van alle onder mijn beheer staande volgnummers bij de verschillende producten, (sub)resultaatgebieden en doelstellingen.
Daarnaast is veel tijd en energie besteed aan het op basis van de geraamde capaciteit per product eraan toerekenen van de apparaatskosten. Daarmee is een transparante kostenverdeelstaat ontstaan, die een bijdrage zal leveren aan de gewenste samenhang tussen "beleid" en "geld" enerzijds en de beoordeling van de resultaten ten opzichte van de begroting anderzijds.

Met het Toets- en Adviesteam wil ik nader overleggen of niet meer onderdelen van het OGA opgenomen kunnen worden in het Resultaatgebied "Facilitair en Bedrijven". Ik denk dan aan – naast het Food Center en het Opdrachtnemerschap in de gebiedsontwikkeling – Advies en Beheer Gemeentelijk Vastgoed en Procesbegeleiding Bewoners. Ten aanzien van het laatste onderdeel (Procesbegeleiding Bewoners) speelt dat vanwege de op-

– Advies en Beheer Gemeentelijk Vastgoed en Procesbegeleiding Bewoners. Ten aanzien van het laatste onderdeel (Procesbegeleiding Bewoners) speelt dat vanwege de ophanging binnen het OGA (en de daaraan verbonden overhead- en apparaatskostentoedeling), in combinatie met de tariefstelling van de medewerkers, de activiteit verlieslatend is. Ik wil voorstellen om met de Commissie voor het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting te bespreken of het optredende tekort kan worden gedekt uit het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting. De werkzaamheden van Procesbegeleiding Bewoners hebben immers (in elk geval voor een groot deel) betrekking op uitplaatsen van bewoners van corporatiewoningen in het kader van de stedelijke vernieuwing. In het geval hierover met de Commissie overeenstemming kan worden bereikt (op zijn vroegst op de halfjaarlijkse vergadering in november), kan dat worden verwerkt in de actualisatie 2009.

Belangrijkste ontwikkelingen
Op 1 juli 2008 zal het besluit bodemkwaliteit van kracht worden. In 2009 zal dit besluit gemeentebreed worden geïmplementeerd. Daarbij wordt de afdeling Bodemcoördinatie als belanghebbende betrokken en vervolgens bij de praktische uitwerking ervan.
Naar verwachting zal de invulling van het besluit consequenties hebben voor de wijze waarop saneringen en grondverzet in 2009 zullen worden uitgevoerd. De bestaande procedures en spelregels zullen worden aangepast. Het beleid van hergebruiken van vrijkomende grond zal worden gecontinueerd. Uitgangspunt zal blijven het maximaliseren van het inverdieneffect door zoveel mogelijk vrijkomende grond binnen Amsterdam weer te hergebruiken. Enerzijds voorkomt dit (dure) afzet elders, anderzijds worden besparingen gerealiseerd omdat geen (schone) grond gekocht hoeft te worden.

In 2008 is begonnen met het monitoren van inzet in plaats van het planaanbod. Over de inzet zijn begin 2008 afspraken gemaakt met de bestuurders van stadsdelen en de ontwikkelaars. Deze afspraken zullen ook in 2009 worden gemaakt zodat voortaan wordt gewerkt met realistische productiecijfers. Over de productiecijfers wordt maandelijks gerapporteerd aan het bestuur en per kwartaal wordt een analyse opgesteld voor het bestuur. Het P-team ondersteunt de woningbouwregisseur, bewaakt de start bouw, signaleert de knelpunten en bereidt oplossingen voor. Voor de fijnstofproblematiek is een aparte taskforce WOLK opgericht. Deze taskforce zoekt naar oplossingen voor concrete projecten. In 2009 zal de aandacht komen te liggen op:

- Verdergaande aandacht voor het stimuleren van de woningproductie;
- Duurzame stedelijke ontwikkeling;
- Verlagen van de leegstand in de kantoren;
- Het bieden van voldoende aanbod voor woningen voor studenten en starters.

In 2009 wordt gewerkt aan een integrale en strategische benadering van meerjaren investeringsruimte in relatie tot de te realiseren (publieke) doelen. Hierbij worden niet alleen de ruimtelijke fondsen, het Vereveningsfonds en het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting, betrokken, maar ook de beschikbare budgetten voor infrastructuur. De bestuurlijke producten MIP (Meerjareninvesteringsplan) en het PRI (Programma voor Ruimtelijke Investeringen) worden onder de loep genomen en inhoudelijk verbreed.
Ook in 2009 zal het instrumentarium voor risicomanagement zijn geïmplementeerd, zowel centraal als decentraal. Planeigenaren zijn dan beter in staat risicoanalyses te maken als onderdeel van planproducten en RAG-rapportages. Dit is een leerproces wat ook in 2009

nog de nodige aandacht zal vergen, vooral wat betreft het risicomanagement in de stadsdelen.

De belangrijkste discussie op het gebied van erfpacht is die rond de voorgenomen centralisatie van het erfpachtbeheer en de sterkere regie door het OGA op de uitgiften bij de stadsdelen. Voorstellen daarvoor worden in 2008 ontwikkeld zodat in 2009 tot de implementatie kan worden overgegaan. De gevolgen van dit proces zijn nog niet in het jaarplan 2009 verwerkt.
Ook de gevolgen voor het erfpachtresultaat van het uitgifteproces op de Zuidas (de opslag van 8,3% op de grondwaarden ter dekking van de terugkoop van het tweede tijdvak) zijn nog niet opgenomen in de begroting voor 2009, ervan uitgaande dat in 2008 nog geen betalingen zullen plaatsvinden, zodat voor 2009 ook geen kapitaallasten ontstaan.

Op 1 maart 2008 is het besluit bekrachtigd dat met terugwerkende kracht tot 1 januari 2008 het Food Center binnen de OGA-organisatie zal worden opgenomen. Ik meld u hierbij dat de besluiten ten aanzien van de frictiekosten door mij zijn verwerkt. In aanvulling daarop heb ik mij genoodzaakt gevoeld – gelet op de ervaringen die in de afgelopen tijd zijn opgedaan – nog een aantal andere kosten op te nemen. Het betreft een bedrag van € 5.000 aan salariskosten als gevolg van een aantal beroepsprocedures van medewerkers van het Food Center, € 15.000 hogere frictiekosten dan de toegestane € 60.000 en een bedrag van € 45.000 voor noodzakelijke aanpassing van de ICT-verbinding tussen het OGA en het Food Center. Daarnaast meld ik alvast dat ik in het kader van de rekening 2008 naar alle waarschijnlijkheid een bedrag van € 250.000 zal moeten voorzien ter afdekking van het risico van dubieuze debiteuren. De overdracht vanuit de DAB naar het OGA biedt onvoldoende waarborgen om ervan uit te gaan dat alle te vorderen bedragen ook daadwerkelijk kunnen worden geïnd.
Ik wil op deze plek ook alvast mijn zorgen uiten ten aanzien van de rekening op het punt van het Food Center. De overdracht vanuit DAB voldoet niet aan mijn huidige standaard, wat serieuze risico's inhoudt voor de goedkeuring van de OGA-rekening. Ik ga ervan uit dat nog een decharge-document zal worden opgesteld voor de overdracht op 1 januari 2008 (maar die feitelijk plaatsvond op 1 maart 2008), waardoor dat risico kan worden geminimaliseerd.

Financiële resultaten

Saldo van apparaatskosten en Werken in Opdracht (WIO)
Met het Toets- en Adviesteam wordt de ontwikkeling van het "bestuurlijk toegestane saldo" besproken. Dit saldo is kort gezegd de toegestane apparaatskosten minus de opbrengsten uit werken in opdracht.
Ten opzichte van het verwachte saldo (11,5 miljoen euro) treedt er in 2009 een verslechtering op van 0,2 miljoen euro (tot 11,7 miljoen euro). Dit is de resultante van een veelheid aan wijzigingen als gevolg van formatieve aanpassingen, de stelselwijziging rond het Vereveningsfonds, te realiseren ombuigingen, hogere dekking door Werken in Opdracht, hogere materiële lasten, nominale stijgingen enzovoorts. De belangrijkste stijging in de apparaatskosten (naast de veelal met Werken in Opdracht samenhangende salariskosten) is de post "huisvesting". Op basis van de ervaringscijfers van de afgelopen jaren is de huisvestingsbegroting op een reëel niveau gebracht, hetgeen heeft geresulteerd in een stijging met per saldo € 360.000. In dat licht bezien is een stijging met de genoemde 0,2 miljoen euro verklaarbaar en te verdedigen.

Onderdeel van de apparaatskostenopstelling is een negatieve stelpost van € 230.000. Dit is het OGA-aandeel in de ombuigingen 2009 van de OntwikkelAlliantie. Bij de actualisatie 2009 zal dit bedrag functioneel worden verwerkt.
In de begroting ga ik verder en detail op de apparaatskostenontwikkeling in.
Ik meld hier nog wel dat naar verwachting een hogere bijdrage aan het SHI moet worden betaald dan nu geraamd. Het verschil beloopt ongeveer 0,4 miljoen euro. Ik heb de actualisatie 2008 hiervoor niet aangepast, omdat aan de andere kant ook transitorische posten zijn vrijgevallen die hiervoor compensatie zullen bieden.
Ik wijs in dit kader nog op mijn zorg omtrent het capaciteitsprobleem ten aanzien van het technisch beheer van de onder mijn verantwoordelijkheid vallende grote automatiseringssystemen. Hermes, OGAGIS en FIS vormen een complex geheel, wat bij uitval direct leidt tot een groot productieverlies. Ik heb dat als risico opgenomen in de risicoparagraaf en wil graag met het SHI overleggen over hoe dit probleem het hoofd kan worden geboden. Het weer in eigen beheer nemen van het technisch beheer is daarbij wat mij betreft zeker een optie.

De resultaatontwikkeling
Ten opzichte van de vastgestelde begroting 2008 daalt het resultaat in de actualisatie 2008 met 9,7 miljoen euro tot een bedrag van 46,1 miljoen euro. Per saldo kan dit worden verklaard door:

- Een resultaatverslechtering van 10,6 miljoen euro in het resultaatgebied *Algemene dekkingsmiddelen* (als gevolg van een daling van het erfpachtresultaat);
- Een resultaatverslechtering van 0,3 miljoen euro in het resultaatgebied *Economie en Haven* (als gevolg van een correcte apparaatskostentoerekening aan Warmtenet en Glasvezel);
- Een resultaatverslechtering van 0,3 miljoen euro in het resultaatgebied *Stedelijke Ontwikkeling* (mede veroorzaakt door een aanpassing van de omzettaakstelling van Regie Productie (-/- 0,5 miljoen euro));
- Een resultaatverbetering van 1,6 miljoen euro in het resultaatgebied *Facilitair en Bedrijven* (vooral als gevolg van een hogere winst van het Werken in Opdracht voor gebiedsontwikkeling en een beter resultaat op het vastgoedbeheer).

De meest in het oog springende wijziging in de actualisatie 2008 is de daling van het erfpachtresultaat. Deze wordt vooral veroorzaakt door een eenmalige dotatie aan de voorziening voor dubieuze debiteuren (8,4 miljoen euro). Het betreft hierbij een erfpachtcanon die afhankelijk is gesteld van de juridische levering van de betreffende kavel (de economische levering was in 2002). Omdat deze tot op heden niet kon worden bewerkstelligd, heb ik besloten – conform de daarvoor bestaande administratieve regelgeving – hiervoor een voorziening te treffen. Gelet op de ouderdom van de vordering is deze voorziening 100% van het te vorderen bedrag. Ook zijn de apparaatskosten gestegen (0,3 miljoen euro).

In de rompbegroting 2009 stijgt het resultaat met 9,4 miljoen euro tot 55,3 miljoen euro. Dit wordt per saldo verklaard door:

- Een resultaatbetering van 5,7 miljoen euro in het resultaatgebied *Algemene dekkingsmiddelen* (als gevolg van een verbetering van het erfpachtresultaat);
- Een resultaatverbetering van 0,6 miljoen euro in het resultaatgebied *Economie en Haven* (als gevolg van het vervallen van de incidentele prioriteit voor Glasvezel);

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

- Een resultaatverbetering van 2,5 miljoen euro in het resultaatgebied *Stedelijke Ontwikkeling* (in hoofdzaak het gevolg van het vervallen van de incidentele prioriteiten voor de Integrale Projectbudgetten (5,4 miljoen euro) en de stelselwijziging rond het Vereveningsfonds (per saldo hier een verslechtering van 2,5 miljoen euro));
- Een resultaatverbetering van 0,5 miljoen euro in het resultaatgebied *Facilitair en Bedrijven* (vooral als gevolg van een hogere winst van het Werken in Opdracht voor gebiedsontwikkeling).

De belangrijkste wijzigingen in het erfpachtresultaat hebben te maken met het vervallen van de dotatie voor dubieuze debiteuren (+8,4 miljoen euro), hogere rentelasten (-/- 2,3 miljoen euro), lagere afdracht voor meerwaarde particulieren (-/- 1,2 miljoen euro) en hogere afschrijvingen (HERMES -/- 0,4 miljoen euro).

Ik merk hierbij wel op dat ik (zowel voor de actualisatie 2008, als de rompbegroting 2009) nog geen rekening heb gehouden met een dotatie aan een bedrijfsvoeringreserve voor een deel van de in het facilitaire gedeelte gemaakte winst. Dat zal een onderwerp van gesprek zijn met het Toets- en Adviesteam.

Voor het overige verwijs ik naar het Jaarplan en de Begroting 2009.

Met vriendelijke groet,
Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

J.J.D. Hagendoorn
Directeur

Versie 1.0
20 juni 2008



Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Sector Algemeen
Afdeling Controlling

Begroting 2009

Inhoud

A. Begeleidende brief aan het College van Burgemeester en Wethouders 7

B. Bijdrage aan het gemeentelijk jaarplan 15

Algemeen 17

1 Resultaatgebied Openbare Ruimte, groen, sport en recreatie (60) 18
Subresultaatgebied Beheer openbare ruimte 18
1.1 Beheer Centrumgebied Zuidoost (830.02.03) 18
1.2 Voorziening 1ste verstrating (830.01.18) 18
1.2.1 Wat mag het kosten? 18
Subresultaatgebied Groengebieden in en nabij de stad 19
1.3 Groenprojecten Zuidas (560.01.09) 19
1.3.1 Hoe gaan we het maatschappelijk effect bereiken? 19
1.3.2 Wat gaan we ervoor doen? 19
1.3.3 Wat mag het kosten? 19

2 Resultaatgebied Milieu en Water (80) 20
Subresultaatgebied Milieu 20
2.1 Bodemcoördinatie (723.01.13) en Grondbank (723.01.09) 20
2.1.1 Hoe gaan we het maatschappelijk effect bereiken 20
2.1.2 Wat gaan we ervoor doen? 20
2.1.3 Wat mag het kosten? 22

3 Resultaatgebied Economie en Haven (100) 23
Subresultaatgebied Economisch(e) beleid/structuur 23
3.1 Glasvezel (830.01.21) 23
3.1.1 Hoe gaan we het maatschappelijk effect bereiken? 23
3.1.2 Wat gaan we ervoor doen? 23
3.1.3 Wat mag het kosten? 24
3.2 Warmtenet (830.01.23) 24
3.2.1 Hoe gaan we het maatschappelijk effect bereiken? 24
3.2.2 Wat gaan we ervoor doen? 25
3.2.3 Wat mag het kosten? 25

4 Resultaatgebied Facilitair en bedrijven (110) 26
Subresultaatgebied Interne facilitaire dienstverlening 26
4.1 Opdrachtnemer Gebiedsontwikkeling (830.01.30) 26
4.1.1 Hoe gaan we het maatschappelijk effect bereiken 26
4.1.2 Wat gaan we ervoor doen? 26
4.1.3 Wat mag het kosten? 28
4.2 Advies en beheer gemeentelijk vastgoed (830.01.34) 28
4.2.1 Hoe gaan we het maatschappelijk effect bereiken? 28
4.2.2 Wat gaan we ervoor doen? 28

4.2.3 Wat mag het kosten? 29
4.3 Procesbegeleiding bewoners (830.01.35) 29
4.3.1 Hoe gaan we het maatschappelijk effect bereiken? 29
4.3.2 Wat gaan we ervoor doen? 30
4.3.3 Wat mag het kosten? 31
Subresultaatgebied Overig facilitair en bedrijven 31
4.4 Food Center Amsterdam (310.02.01) 31
4.4.1 Hoe gaan we het maatschappelijk effect bereiken 31
4.4.2 Wat gaan we ervoor doen? 32
4.4.3 Wat mag het kosten? 32

5 Resultaatgebied Stedelijk Ontwikkeling (120) 33
Subresultaatgebied Bouwen 33
5.1 Maatschappelijk effect 33
5.2 Regie woningproductie (830.01.31) 34
5.2.1 Hoe gaan we het maatschappelijk effect bereiken 34
5.2.2 Wat gaan we ervoor doen? 34
5.2.3 Wat mag het kosten? 36
Subresultaatgebied Ruimtelijk Ontwikkeling 36
5.3 Maatschappelijk effect 36
5.4 Opdrachtgever gebiedsontwikkeling 39
5.4.1 Bestuurlijk jaarplan (810.01.27) 39
5.4.2 Hoe gaan we het maatschappelijk effect bereiken 39
5.4.3 Wat gaan we ervoor doen? 39
5.4.4 Wat mag het kosten? 40
5.5 Vastgoedadvisering (830.01.33) 41
5.5.1 Hoe gaan we het maatschappelijk effect bereiken? 41
5.5.2 Wat gaan we ervoor doen? 41
5.5.3 Wat mag het kosten? 41
5.6 Toetsing, Fondsbeheer en Grondprijsbeleid (830.01.32) 41
5.6.1 Hoe gaan we het maatschappelijk effect bereiken? 41
5.6.2 Wat gaan we ervoor doen? 42
5.6.3 Wat mag het kosten? 44
Subresultaatgebied Stedelijke vernieuwing 45
5.7 Stimuleringsfonds (830.01.03) 45
5.7.1 Hoe gaan we het maatschappelijk effect bereiken? 45
5.7.2 Wat gaan we ervoor doen? 45
5.7.3 Wat mag het kosten? 46

6 Resultaatgebied Algemene dekkingsmiddelen (150) 47
Subresultaatgebied Erfpacht 47
6.1 Erfpacht (830.01.01) 47
6.1.1 Hoe gaan we het maatschappelijk effect bereiken 47
6.1.2 Wat gaan we ervoor doen? 47
6.1.3 Wat mag het kosten? 49
Subresultaatgebied Overige middelen 50
6.2 Apparaatskosten (960.01.31) 50
6.2.1 Wat mag het kosten? 50

C. Bijdrage aan de verplichte paragrafen 51
1.1 Risicoparagraaf 53
1.1 .2 Organisatie risicomanagement 53
1.1 .3 Programmakkoorddoelstellingen (indicatoren Uitvoering in Beeld) 53
1.1 .4 Resterende risico's 54
1.2 Onderhoud van kapitaalgoederen 56
1.3 Verbonden partijen 58
1.4 Bedrijfsvoering 60
1.5 Grondbeleid 61

D. Bijlage 63

Bijlage 1 Kerncijfers 65
1.1 Resultaatgebied Openbare ruimte, groen, sport en recreatie (60) 68
1.1.1 Subresultaatgebied Beheer openbare ruimte (60.1) 69
1.1.2 Subresultaatgebied Groengebieden in en nabij de stad (60.2) 70
1.2 Resultaatgebied Milieu en Water (80) 71
1.2.1 Subresultaatgebied Milieu (80.4) 71
1.3 Resultaatgebied Economie en haven (100) 72
1.3.1 Subresultaatgebied Economisch(e) beleid en structuur (100.4) 72
1.4 Resultaatgebied Facilitair en bedrijven (110) 73
1.4.1 Subresultaatgebied Interne facilitaire dienstverlening (110.2) 73
1.4.2 Subresultaatgebied Overig facilitair en bedrijven (110.4) 75
1.5 Resultaatgebied Stedelijk Ontwikkeling (120) 76
1.5.1 Subresultaatgebied Bouwen (120.1) 77
1.5.2 Subresultaatgebied Ruimtelijke ontwikkeling (120.2) 78
1.5.3 Subresultaatgebied Stedelijke vernieuwing (120.3) 79
1.6 Resultaatgebied Algemene dekkingsmiddelen (150) 80
1.6.1 Subresultaatgebied Erfpacht (150.4) 80
1.6.2 Subresultaatgebied Overige middelen (150.7) 82

Bijlage 2 Reserves en voorzieningen 86
2.1 Algemene reserves 87
2.2 Overige bestemmingsreserves 87
2.3 Voorzieningen 92
2.4 Fondsen 93

Bijlage 3 Kolommenstaat 107

Bijlage 4 Begrotingsmutaties 131
4.1 Subresultaatgebied Beheer openbare ruimte (60.1) 133
4.2 Subresultaatgebied Groengebieden in en nabij de stad (60.2) 134
4.3 Subresultaatgebied Milieu (80.4) 135
4.4 Subresultaatgebied Economisch(e) beleid en structuur (100.4) 136
4.5 Subresultaatgebied Interne facilitaire dienstverlening(110.2) 137
4.6 Subresultaatgebied Overig facilitair en bedrijven (110.4) 138
4.7 Subresultaatgebied Bouwen (120.?) 139
4.8 Subresultaatgebied Ruimtelijke ontwikkeling (120.2) 140
4.9 Subresultaatgebied Stedelijke vernieuwing (120.3) 141

4.10 Subresultaatgebied Erfpacht (150.4) 142
4.11 Subresultaatgebied Overige middelen (150.7) 143

Bijlage 5 Investeringsstaat 144

Bijlage 6 Meerjarenoverzicht kapitaallasten 147

Bijlage 7 Rente rekeningcourant 149

Bijlage 8 Personeelskosten 150

Bijlage 9 Overzicht specifieke uitkeringen 151

Bijlage 10 Kerngegevens P&O 152

Bijlage 11 Berekening EMU-saldo 156

Bijlage 12 Grote ICT-projecten 157

Bijlage 13 Bruto verloop posten behorende tot de voorraden 158

6 Resultaatgebied Algemene dekkingsmiddelen (150)

Subresultaatgebied Erfpacht

6.1 Erfpacht (830.01.01)

6.1.1 Hoe gaan we het maatschappelijk effect bereiken

Doelstelling 1: waardevermeerdering van de grond komt ten goede van de gemeenschap						
Indicator (in € mln)	**Nulmeting**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
Erfpachtresultaat t.g.v. Algemene Dienst		55,4	61,2	59,2	55,5	50,4
Erfpachtresultaat t.g.v. Stimuleringsfonds Volkshuisvesting		15,2	29,6	18,3	16,8	14,5
Erfpachtresultaat t.g.v. Vereveningsfonds		9,0	9,0	9,0	9,0	9,4

Bureau Erfpacht is de hoeder van het gemeentelijke erfpachtvermogen. De missie van Bureau Erfpacht is het actief in stand houden van het erfpachtstelsel, om de waardestijging van de grond en de structurele revenuen ten gunste van de gemeente te laten komen en de maatschappelijke acceptatie van het stelsel te bevorderen, door het aanbieden van eigentijdse condities en een adequate communicatie met de betrokken partijen.

6.1.2 Wat gaan we ervoor doen?

Zorgdragen dat waardevermeerdering van de grond ten goede van de gemeente komt
In Amsterdam wordt alle bouwrijpe grond in erfpacht uitgegeven. Bureau Erfpacht koopt alle uitgegeven erfpachtrechten van de stadsdelen en de Centrale Stad. De door Bureau Erfpacht betaalde grondwaarde is voor hen een opbrengst om de kosten van het bouwrijp maken te dekken. Het Erfpachtbedrijf financiert de aankoop van de grondwaarden met leningen bij het leningfonds van de Gemeente Amsterdam. De erfpachter betaalt canon of een afkoopsom als vergoeding voor het gebruik van de grond. Meer informatie hierover staat op de website www.erfpacht.amsterdam.nl.

Momenteel staat er voor ongeveer 5 miljard euro aan grondwaarden van in erfpacht uitgegeven gronden op de balans van de gemeente:

Bedragen x € 1 miljoen	Begroting 2008	Actualisatie 2008	Begroting 2009	Begroting 2010	Begroting 2011	Begroting 2012
Boekwaarde canonbetalende rechten	946,2	973,6	985,5	1.023,5	1.068,1	1.123,2
Boekwaarde afgekochte rechten	4.002,9	4.102,2	4.374,5	4.659,5	4.952,9	5.258,5
Totale boekwaarde erfpachtgronden	4.949,1	5.075,8	5.360,0	5.683,0	6.021,0	6.381,7

Bij erfpachtcontracten vanaf 1966 wordt de canon periodiek geïndexeerd, erfpachtcontracten met Algemene Bepalingen ouder dan 1966 hebben een vaste canon.
De erfpachter kan de gemeente toestemming vragen voor een gewijzigde bestemming of bebouwing van de grond. Als daardoor de waarde van de grond toeneemt, wordt de canon verhoogd.
Bij het einde van een tijdvak wordt de canon herzien op basis van de marktwaarde. Hierdoor komt de stijging van de waarde van de grond ten goede aan de gemeente.

Erfpachters kunnen 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.

Actief in stand houden van het erfpachtstelsel
Bureau Erfpacht streeft naar een transparant, eenduidig uitvoerbaar en efficiënt erfpachtstelsel. Daarom wordt het erfpachtbeleid steeds geëvalueerd en wordt ingespeeld op veranderende ontwikkelingen en signalen uit de praktijk van het erfpachtbeheer. Door adviezen aan de stadsdelen vergroot Bureau Erfpacht de kwaliteit en de uniformiteit van de uitvoering van het erfpachtbeleid in de stad. Ook begeleidt Bureau Erfpacht een aantal juridische procedures over diverse principiële onderwerpen in het erfpachtstelsel.

Middels erfpachtcontrole wordt gecontroleerd of erfpachters zich houden aan de in het erfpachtcontract vastgelegde bestemming en bebouwing. Bij geconstateerde afwijkingen van de erfpachtovereenkomst wordt deze aangepast of wordt nakoming ervan gevorderd. Eens in de vijf jaar worden alle grootstedelijke bedrijfsrechten gecontroleerd. Stadsdelen voeren hun eigen beleid om al dan niet erfpachtcontrole te houden voor stadsdeelrechten.

Met het automatiseringssysteem Hermes sluit Bureau Erfpacht aan bij ontwikkelingen in digitalisering van informatievoorziening en dienstverlening. De implementatie van Hermes maakt het mogelijk dat gebruikers zoals makelaars, notarissen en op den duur ook erfpachters, zelf rechtstreeks informatie en gegevens raadplegen.
Hermes staat in verbinding met andere data netwerken zoals het kadaster. Alle mutaties t.a.v. eigendom worden maandelijks automatisch aangeleverd en verwerkt.

De eerste fase van het nieuwe erfpachtbeheersysteem Hermes is in september 2006 opgeleverd. In 2007 is gestart met het ontwerpen van de vervolgfase van Hermes. Dit traject bevat naast techniek ook veranderingen in werkprocessen en organisatiestructuur. Hiervoor is een tijdelijke projectorganisatie ingericht. De vervolgfase is gestart met het ontwerpen van de procesondersteuning van de contractmutaties (het zg. Verwerken Aanvraag), dat in 2009 voor een belangrijk deel geïmplementeerd wordt.

Om de verkoop van corporatiewoningen te stimuleren is onder het convenant *Verkoop sociale huurwoningen* een "vijver" gecreëerd met daarin 55.000 gesplitste corporatiewoningen. Om het grote aantal splitsingen van erfpachtrechten te verwerken is er een centrale uitvoeringsorganisatie. Voor 2009 verwacht Bureau Erfpacht 4.000 à 5.000 woningen te splitsen. In 2007 zijn 4.261 woningen gesplitst.

Communicatie, voorlichting en opleidingen over erfpacht
Bureau Erfpacht wil de kennis bij erfpachters en de maatschappelijke acceptatie van het erfpachtstelsel bevorderen. Daarom heeft Bureau Erfpacht de afgelopen jaren, naast brochures en mailingen over het erfpachtstelsel, digitale vormen van communicatie ontwikkeld, waaronder een verbeterde erfpachtsite www.erfpacht.amsterdam.nl en een reken CD erfpacht. In 2008 zijn stappen ondernomen om erfpacht als instrument meer bekendheid te geven door voorlichting, communicatie en cursussen. Dit krijgt een vervolg in 2009, met nadruk op het hoe en waarom van erfpacht in Amsterdam.

Bureau Erfpacht organiseert cursussen en bijeenkomsten over onderwerpen rond erfpacht(beheer) voor medewerkers van het Ontwikkelingsbedrijf, van de ruimtelijke sector, van de stadsdelen, van woningcorporaties en voor makelaars en het notariaat.
De gemeente houdt voorlichtingsavonden voor erfpachters voor wie de canonherziening nabij komt.

6.1.3 Wat mag het kosten?

Bedragen x € 1 miljoen	Begroting 2008	Actualisatie 2008	Begroting 2009	Begroting 2010	Begroting 2011	Begroting 2012
Lasten +	62,5	77,2	87,0	78,2	80,6	83,9
8300101 Erfpacht	*43,0*	*52,5*	*47,9*	*50,4*	*54,4*	*59,5*
8300122 Afdracht meerwaarde afkoopsommen t.b.v. Stimuleringsfonds volkhuisvesting, erfpachtdeel	*19,1*	*15,2*	*29,6*	*18,3*	*16,8*	*14,5*
8300122 Afdracht meerwaarde afkoopsommen t.b.v. VEF[2]		*9,0*	*9,0*	*9,0*	*9,0*	*9,4*
8300211 Uitgaven splitsingsunit	*0,4*	*0,5*	*0,5*	*0,5*	*0,5*	*0,5*
Baten -	352,5	385,5	420,4	422,5	429,7	440,1
8300101 Erfpacht	*98,0*	*97,0*	*98,2*	*98,8*	*98,9*	*98,8*
8300104 Ontvangen afkoopsommen	*253,6*	*287,8*	*321,5*	*323,1*	*330,1*	*340,6*
8300211 Ontvangsten splitsingsunit	*0,9*	*0,7*	*0,7*	*0,7*	*0,7*	*0,7*
Mutaties in reserves	224,5	253,4	272,5	285,2	293,6	305,8
9803101 Dotatie reserve Afkoopsommen	*224,0*	*253,2*	*272,3*	*285,0*	*293,4*	*305,6*
9803116 Dotatie egalisatiereserve splitsingsgunit	*0,5*	*0,2*	*0,2*	*0,2*	*0,2*	*0,2*
Saldo	-/- 65,5	-/- 54,9	-/- 60,6	-/- 59,2	-/- 55,5	-/- 50,4

Toelichtingen op de begrote bedragen zijn opgenomen onder bijlage 1 'Kerncijfers'.

[2] *Hierbij is uitgegaan van de cijfers zoals opgenomen in het MIP.*

1.6 Resultaatgebied Algemene dekkingsmiddelen (150)

1.6.1 Subresultaatgebied Erfpacht (150.4)

Bedragen x € 1.000	Rekening 2007	Door Gemeente-raad vastgestelde Begroting 2008	Actualisatie 2008	Rompbegroting 2009
1 Totale lasten +	66.721	62.515	77.119	87.357
Waarvan:				
personeel (incl. personeel van derden)	4.795	5.423	5.569	5.477
Materiële uitgaven	3.783	5.303	5.486	6.217
Subsidies (inclusief uitkeringen)	0			
Kapitaallasten	28.797	32.543	33.510	36.204
Toevoeging voorzieningen	0	150	8.400	500
Overig	29.346	19.096	24.154	38.959
2 Totale baten -	430.770	352.488	385.426	420.409
3 Saldo van baten en lasten (excl. mutaties reserves)	655.982	514.401	561.675	605.513
Toevoeging van reserves +	0	254.091	287.957	321.693
Ontrekking van reserves -	291.933	29.663	34.589	49.232
Netto toename van reserves	-291.933	-224.428	-253.368	-272.461
Saldo incl. mutaties in reserves	-72.116	-65.545	-54.939	-60.591
4 Reserves per 31-12	3.852.688	4.006.447	4.106.057	4.378.517
5 Voorzieningen per 31-12	0	0	0	0
6 Investeringen:				
a) bij begroting (investeringsstaat)	0	2.501	0	0
b) afzonderlijke kredieten (raadsbesluit)	365.494	261.000	280.178	284.687
7 Boekwaarde vaste activa per 31-12	4.798.186	0	5.078.005	5.361.972
8 Personeelsbezetting per 31-12 (fte's)	0	0	0	0
9 Ziekteverzuim				
a) korter dan 1 jaar (%)	0,0	0,0	0,0	0,0
b) totaal inclusief > 1 jaar(%)	0,0	0,0	0,0	0,0

Lasten

De lasten voor het product Erfpacht bestaan uit de volgende categorieën:

- Rentelasten Erfpacht: de rentelasten over de schuld bij het leningfonds, waarmee de canonbetalende grondwaarden gefinancierd zijn; doordat de rente de komende jaren stijgt, bedragen de rentelasten voor 2008 (actualisatie) € 33,2 mln, voor 2009 € 35,5 mln en voor 2010 € 38,3 mln.
- Afschrijvingen: jaarlijks wordt op Hermes fase 1 € 0,36 miljoen afgeschreven. Vanaf 2009 wordt gestart met de afschrijving van Hermes fase 2 met eveneens € 0,36 miljoen per jaar.
- Dotatie aan voorziening dubieuze debiteuren: jaarlijks wordt € 0,5 mln gedoteerd aan de reserve dubieuze debiteuren; in de actualisatie 2008 wordt echter € 8,4 mln gedoteerd, dit betreft een reservering voor de vordering op Amplan Vastgoed in het kader van een in 2002 uitgegeven erfpachtrecht waarvoor canonbetaling tot nog toe uitgebleven is, en waarvan het tijdstip van incasso onzeker is.
- Apparaatskosten Bureau Erfpacht: de apparaats- en overheadkosten van Bureau Erfpacht bedragen jaarlijks ong. € 5,3 mln.
- Overige goederen en diensten product Erfpacht: kosten voor o.a. taxaties, opmaken van akten, vergoedingen voor erfpachtbeheer aan stadsdelen en voor communicatie.
- Afdracht meerwaarde t.b.v. Stimuleringsfonds Volkshuisvesting: de meerwaarde op afkoopsommen voor corporatierechten wordt afgedragen aan het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting.
- Afdracht meerwaarde t.b.v. het Vereveningsfonds: de eenmalige afkoopsom die corporaties betalen bij verkoop van een sociale huurwoning wordt afgedragen aan het Vereveningsfonds.

- Uitgaven Splitsingsunit: de kosten die de Splitsingsunit maakt voor het splitsen van te verkopen corporatiewoningen.

Baten

De baten voor het product Erfpacht bestaan uit de volgende categorieën:

- Canoninkomsten: de inkomsten uit canonbetaling bedragen in 2008 (actualisatie) € 87,5 mln en in 2009 € 88,1 mln.
- Overige opbrengsten: rentebaten (waaronder boeterente op te laat ontvangen afkoopsommen) en vergoedingen voor werk in opdracht en voor gegeven cursussen.
- Ontvangen afkoopsommen: de ontvangen afkoopsommen voor erfpacht van particulieren en van corporaties.
- Ontvangsten Splitsingsunit: de administratieve vergoedingen die corporaties betalen voor het splitsen van corporatiewoningen onder het convenant *Verkoop sociale huurwoningen*.

Mutaties in reserves

- De toevoeging aan de reserve Afkoopsommen is het met de boekwaarde corresponderende deel van de ontvangen afkoopsommen. Het verschil tussen de ontvangen afkoopsommen en het met de boekwaarde corresponderende deel ervan wordt als meerwaarde afgedragen aan de algemene dienst, aan het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting en het Vereveningsfonds.
- Het verschil tussen de ontvangsten (€ 0,7 mln) en de uitgaven (€ 0,5 mln) wordt gedoteerd aan de Egalisatiereserve Splitsingsunit (€ 0,2 mln).

Saldo: het erfpachtresultaat

Het erfpachtresultaat komt ten goede van de algemene dienst en zal in 2009 60,6 miljoen euro bedragen. De jaren daarna neemt het erfpachtresultaat af tot 50 miljoen euro in 2012. Deze afname komt vrijwel geheel door de stijging van de leningfondsrente van 3,5% in de begroting 2008 tot 4,5% in 2012.
Het erfpachtresultaat is in de actualisatie 2008 met 54,5 miljoen euro aanzienlijk lager dan de begroting 2008 (65,5 miljoen euro). Dit verschil komt vrijwel geheel door de dotatie aan de voorziening dubieuze debiteuren à 8,4 miljoen euro inzake de vordering voor achterstallige canonbetaling op Amplan Vastgoed.

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 552 6111
Fax 020 552 6100
info@oga.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Financiën en Bedrijfsvoering
Afdelingen Financieel Beleid en Controlling & Advies

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

Datum	12 februari 2010
Ons Kenmerk	2010 001921
Dossiernummer	
Behandeld door	Dr[redacted]
Doorkiesnummer	020[redacted]
Faxnummer	020 [redacted]
E-mail	[redacted]:erdam.nl

Onderwerp: Het Jaarverslag en de Jaarrekening over 2009 van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA)

Geachte heer van Poelgeest,

Hierbij bied ik u het Jaarverslag en de Jaarrekening over 2009 van mijn bedrijf aan. De inhoud geeft duidelijk aan op welke wijze de crisis effect heeft op het Ontwikkelingsbedrijf; het meest zichtbare en schrijnende effect in 2009 is het onvermijdelijke besluit tot de opheffing van de afdeling Procesbegeleiding Bewoners. Een afdeling met circa 17 medewerkers. Ook de wijze waarop in de stad de gebiedsontwikkeling stagneert komt bij diverse onderdelen in deze Jaarrekening 2009 helder naar voren: zichtbaar minder grond-uitgiftes, stagnatie in de woningbouw en een dalend erfpachtresultaat.

De OGA-Directie is op de hoogte van het feit dat de officiële indieningdatum van 1 februari inmiddels is verstreken; zij heeft echter bewust tot deze latere aanbieding besloten. In onderstaande paragraaf 2009 wordt eerst de achtergrond van dit besluit geschetst om daarna in deze aanbiedingsbrief op een aantal onderwerpen, die bestuurlijke aandacht behoeven, nader in te gaan.

1. Redenen uitstel Jaarrekening 2009

Najaar 2009 is bestuurlijk besloten tot een concernbrede Heroverwegingsoperatie 2010-2014. Een belangrijke, arbeidsintensieve operatie waarbij het ging om een concernbrede inventarisatie van mogelijke besparingen. Het zwaartepunt van de werkzaamheden vond plaats in de maanden december – januari; het was een operatie waaraan op alle niveaus (stuurgroep, toetsgroep, trekkerschap en werkgroepen) OGA-medewerkers hebben deelgenomen. OGA-medewerkers, met ruime ervaring in de gemeentefinanciën; maar juist ook die OGA-medewerkers die een belangrijke bijdrage leveren aan het eigen OGA-rekeningproces. Conform de opdracht hebben de OGA-medewerkers eerst prioriteit gegeven aan de Heroverwegingsoperatie om daarna het jaarrekeningwerk op te pakken.

De Rekening 2009 is meer nog dan voorgaande jaren van groot belang voor het Ontwikkelingsbedrijf in verband met het verzwaarde toezicht waaronder de organisatie sinds drie jaar functioneert. Bedoeling is dat mede op basis van de kwaliteit van de rekening 2009 en bijbehorende accountantsverklaring, het verzwaarde ambtelijke en bestuurlijke toezicht

voorjaar 2010 wordt opgeheven. Ook dit heeft ertoe bijgedragen dat het DirectieTeam dit jaar erg hecht aan een kwalitatief goede rekening.

Rekening 2009 zal op grond van nog twee factoren extra aandacht krijgen. De eerste factor wordt gevormd door de recent getroffen, ingrijpende beheersmaatregelen door de Gemeenteraad als gevolg van de fors negatieve stand van de Algemene Reserve Vereveningsfonds, waarover in het onderstaande meer. Het is duidelijk dat de huidige economische crisis ook in voorliggende jaarrekening van het Ontwikkelingsbedrijf, zijnde hét financiële bedrijf van de gemeente Amsterdam, zichtbare sporen achterlaat.
Het jaar 2010 is een verkiezingsjaar. Voorliggende Rekening zal één van de belangrijkste documenten zijn voor (nieuwe) raadsleden die na de verkiezingen "Grondzaken" en/of "Financiën" in hun werkpakket krijgen. De Rekening moet dus niet alleen financieel-technisch deugen, maar ook toegankelijk en begrijpelijk zijn.
Bovenstaande redenen hebben gemaakt dat de inhoud prioriteit heeft gekregen boven de indieningsdatum van 1 februari, zoals eerder aan u bij brief d.d. 29 januari jl. is gemeld.

2. Stand van de organisatie

Rekeningproces
De totstandkoming van voorliggende rekening is volgens betrokkenen en buitenstaanders als ware het bijna een regulier werkproces tot stand gekomen. De onlangs gepresenteerde 9-maandsrapportage – die bijna volledig conform deze rekening van opzet was - is ook dit jaar weer een waardevolle oefening gebleken. Daarnaast hebben de versterking van de financiële functie, het op één etage gehuisvest zijn en het goed op elkaar ingespeeld zijn van de financiële afdelingen én een grotere betrokkenheid vanuit de lijnafdelingen bijgedragen aan dit soepele proces.
Hier zijn duidelijk resultaten te zien van het verbetertraject OGA Financieel Gefundeerd en van het dienstbrede programma OGA Ontwikkelt, dat vooral gericht was op verbetering van de onderlinge samenwerking. Ook dit rekeningproces zal intern worden geëvalueerd en natuurlijk weer aanleiding zijn voor verbeteringen.

OGA Financieel Gefundeerd (OFG)
Het programma OGA Financieel Gefundeerd is begin 2009 geactualiseerd: van de 40 projecten die in 2006 zijn gestart is een groot deel succesvol afgerond en / of minder actueel. Begin 2009 is daarom tot een actualisatie besloten; een actualisatie die heeft geleid tot negen nieuwe projecten. In Deel 3.4 Bedrijfsvoering worden deze projecten beschreven. Op de laatste peildatum van 30 september 2009 was de stand van deze nieuwe 9 projecten als volgt: 1 project stond op groen, 1 project op groen met een oranje rand, en 7 projecten op oranje.
Vóór 31 maart 2010 verschijnt de OFG-rapportage met peildatum 31 december. De verwachting is dat weer vooruitgang is geboekt. Ook deze rapportage maakt deel uit van één van de ijkpunten (naast de accountantsverklaring bij de rekening 2009) op grond waarvan het College voorjaar 2010 kan besluiten het verzwaarde toezicht op te heffen.

OGA Ontwikkelt
Begin 2008 is het dienstbrede verbeterprogramma OGA Ontwikkelt van start gegaan. Dit programma was mede gebaseerd op het besef dat het lopende traject OGA Financieel Gefundeerd aanvulling en versterking nodig had om bepaalde dienstbrede ontwikkelingen en resultaten – financieel en niet-financieel van karakter - te realiseren.
Het jaar 2008 stond in het teken van enerzijds het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen en situaties en anderzijds het creëren van een basis tot constructieve, zaakgerichte, professionele samenwerking. In 2009 is de aandacht geconcentreerd op de drie inhoudelijke werkstromen die in de missie van het Ontwikkelingsbedrijf zijn te herkennen (Regie, Facilitair Werken en Financiële beheersing / OFG) om vervolgens vanuit die invalshoeken en accenten de andere werkstromen gericht en ondersteunend in te zetten.
Voor het zomerreces is het programma formeel afgesloten; aangezien een dergelijk tra-

ject nooit "klaar" is, zijn in de tweede helft van 2009 specifiek op het middenmanagement gerichte bijeenkomsten gehouden.
Het verbeterprogramma OGA Ontwikkelt is in 2008 van start gegaan zonder extra middelen. Voor 2009 heeft de Gemeenteraad incidenteel € 680.000 beschikbaar gesteld. Dit geld is helemaal besteed.

Centralisatie erfpacht
In juni 2008 heeft het College besloten de organisatie van het erfpachtproces binnen de gemeente te wijzigen. Stadsdeelbesturen zijn op basis van de Verordening op de stadsdelen bevoegd tot uitgifte van grond in erfpacht en het juridische beheer van erfpachtrechten, terwijl de financiële afwikkeling van deze contracten plaatsvindt in de jaarrekening van het Ontwikkelingsbedrijf. Deze discrepantie van "decentraal handelen" en "centraal verantwoorden" is door eerdergenoemde bestuurlijke besluitvorming volgens plan halverwege 2009 beëindigd.
Eind januari 2009 heeft de ACAM een audit gedaan naar de gekozen opzet van het centralisatietraject en heeft op grond hiervan een positief oordeel uitgesproken: het Ontwikkelingsbedrijf is halverwege 2009 klaar voor de centralisatie. Dit centralisatieproces is succesvol afgerond; nu komt het aan op het realiseren van de beoogde kwaliteitsverbetering en eenduidige werkwijzen in een steeds complexer wordend werkgebied.
Het volledig digitaliseren van de stadsdeeldossiers zal nog tot half 2010 duren. Een prioriteit van € 1 miljoen is daarvoor beschikbaar gesteld. Deze prioriteit is in 2009 voor een deel benut; het restant wordt in 2010 besteed aan de afronding van de digitalisering.

Heroverwegingen
Parallel aan de concernbrede Heroverwegingsoperatie 2010- 2014 heeft het DirectieTeam van het Ontwikkelingsbedrijf besloten het middenmanagement op te dragen – om tesamen met de medewerkers - besparingsmogelijkheden voor de eigen afdeling, de eigen portefeuille, heel het Ontwikkelingsbedrijf en voor Concern Amsterdam te inventariseren. Gelijk aan de concernbrede inventarisatie geldt ook voor deze OGA-inventarisatie, dat de opgaven eerst moeten worden geordend en gefilterd en in een toekomstperspectief geplaatst. Aan een dergelijke ordening wordt nu gewerkt. Het DirectieTeam is van mening, dat het voor de organisatie van belang is door deze pro-actieve aanpak ook straks kansen te benutten en dat gewenste trajecten in samenhang kunnen worden uitgezet.

Audit Verzwaard Toezicht en audit Integrale Meting Bedrijfsvoering (IMB) nieuwe stijl
Eind 2009 is de ACAM begonnen met audits naar de vier primaire processen binnen het Ontwikkelingsbedrijf. Het gaat om de processen Gebiedsontwikkeling, Erfpacht, Werken in opdracht en Vastgoed. Deze audits kennen twee invalshoeken.
Voorjaar 2009 is door het College de behoefte geuit een eindtoets te laten verrichten die mede bepalend is voor het wel of niet handhaven van het verzwaarde toezicht (Collegebesluit 17 maart 2009). De audit wordt getypeerd als een probleemsignalerend onderzoek, waarbij de vraag centraal staat of de verbeteracties gedurende de afgelopen drie jaar en de beheersing van de vier hoofdactiviteiten voldoen aan vooraf opgestelde criteria.
De tweede invalshoek van de audits betreft een "pilot-audit" IMB nieuwe stijl. Het DirectieTeam heeft aangeboden de OGA-organisatie als pilot te laten fungeren voor een eerste IMB-toets nieuwe stijl. Bij deze nieuwe stijl ligt de nadruk niet op het afwerken van standaard vragenlijsten, maar ligt de nadruk op het realiseren van doelstellingen van een organisatie. Deze doelstellingen zijn gericht op de dienstbrede activiteiten en het "in control" zijn van de belangrijkste primair processen.
De OGA-directie is er een groot voorstander van om de huidige systematiek van jaarlijkse bedrijfsvoeringsverklaringen en 5-jaarlijkse IMB door te ontwikkelen naar dergelijke audits door deskundige externen, zodat een soort van "IMB nieuwe stijl" ontstaat.
Eind maart verwacht ik de auditresultaten; ook deze zullen een rol spelen bij het Collegebesluit of het Ontwikkelingsbedrijf op eigen kracht verder kan; zonder verzwaard toezicht.

Het lijkt me zinvol (als bekend is hoe de gemeente verder wil met metingen inzake de bedrijfsvoering en/of het realiseren van doelstellingen en de doorontwikkeling naar de "IMB nieuwe stijl") om in de nabije toekomst ook inhoudelijk te kijken naar wat van diensten en bedrijven wordt gevraagd in de jaarlijkse Begroting – en Rekeningcirculaires.
Dit onderwerp wordt hier nu aangekaart, omdat de ervaring is dat elk jaar weer nieuwe aanvullende zaken worden gevraagd. Dit jaar gaat het bijvoorbeeld om een nieuw hoofdstuk Specifieke Onderwerpen en de nieuwe paragrafen Reserves en voorzieningen per resultaatgebied. De vraag naar de samenloop met reeds eerder verplichte onderdelen wordt blijkbaar niet gesteld. We zijn nu in de situatie dat bijvoorbeeld "kerncijfers over personeel" in de rekeningcirculaire gevraagd worden in vijf onderdelen. In de onderdelen Financiële kerncijfers, Kengetallen P&O, Overzicht Personeelskosten en externe inhuur, Prestatie-indicatoren duurzaamheid en in het hoofdstuk Specifieke Onderwerpen moeten dezelfde gegevens worden opgenomen.
Dit komt de OGA-directie (concernbreed!) als niet efficiënt voor.

3. Uitkomsten rekening

Het saldo over 2009 komt uit op € 28,5 miljoen positief. De vastgestelde begroting 2009 ging nog uit van een positief saldo van € 49,6 miljoen positief, terwijl het saldo in de geactualiseerde begroting 2009 reeds neerwaarts was bijgesteld naar € 37,1 miljoen positief. Ten opzichte van de vastgestelde begroting heeft zich een saldoverslechtering voorgedaan van € 21,1 miljoen en ten opzichte van de geactualiseerde begroting 2009 een saldoverslechtering van € 8,6 miljoen.
Per resultaatgebied en de daartoe behorende producten en activiteiten zijn de verschillen ten opzichte van de vastgestelde begroting als volgt (bedragen in € x 1.000; negatieve bedragen betekenen "nadelig resultaat").

Resultaatgebied	Product	Begroot	Realisatie	Verschil
Economie en Haven	Glasvezel/citynet	-373	-774	-401
Facilitair en bedrijven	Beheer Gemeentelijk Vastgoed	1.173	-475	-1.648
	Opdrachtnemer gebiedsontwikkeling	2.166	-786	-2.952
	Food Center Amsterdam	-5	-94	-89
	Procesbegeleiding Bewoners	-454	-527	-73
Stedelijke Ontwikkeling	Fondsbeheer (excl. 1e verstrating)	-244	1.295	1.539
	Bestuurlijk Jaarplan	-4.200	-2.903	1.297
	Integrale Projectbudgetten	-4.400	-4.400	0
	Vastgoedadvisering	-1.349	-1.542	-193
	Regie Productie	-2.245	-1.915	330
	Stimuleringsfonds	89	89	0
Algemene Dekkingsmiddelen	Erfpacht	59.591	41.026	-18.565
	Overig	196	0	-196
Openbare Ruimte	1e verstrating	-148	-315	-167
	Centrumgebied Zuidoost			0
	Groenprojecten Zuidas	107		-107
Milieu	warmtenet	-163	-124	39
Totaal		**49.741**	**28.555**	**-21.186**

Noot: deze tabel is gecorrigeerd t.o.v. versie 1 van de jaarrekening

4. Rekening 2009: aanmerkelijke afwijkingen

De belangrijkste component van het nadelige verschil is het sterk verminderde erfpachtresultaat (-/- € 18,6 miljoen).
Bij de Actualisatie 2009 is aangegeven een verslechtering van het erfpachtresultaat te verwachten van -/- € 10,2 miljoen. Een verslechtering als gevolg van meer canonbetalingen in plaats van afkoop door particulieren en lagere renteontvangsten. Een dergelijke verslechtering heeft zich – in iets mindere mate – ook voorgedaan. Daarnaast moest in de tweede helft van 2009 een bedrag van € 10,7 miljoen worden voorzien vanwege faillissement van een erfpachter.

Het product 'opdrachtnemer gebiedsontwikkeling' toont ten opzichte van de vastgestelde begroting een negatief resultaat van -/- € 2.952 miljoen; ten opzichte van de Actualisatie 2009 is het resultaat -/- € 0,786 miljoen. Nadere analyse geeft aan dat hier meerdere factoren spelen.
De eerste factor is dat in 2009 enige vraaguitval is opgetreden als gevolg van de crisis. Daarnaast speelt dat een te optimistische raming op basis van de in te zetten capaciteit in de begroting 2009 was opgenomen. Zo is capaciteituitval als gevolg van vacatures, ziekte etc. te weinig onderkend. Derde factor betreft de tariefsopbouw, waarvoor geldt dat niet alle gehanteerde tarieven kostendekkend zijn.
Op deze plaats is het van belang te vermelden dat bij de Actualisatie 2009 de vraaguitval als risico reeds is aangegeven.

Bij het beheer van het gemeentelijk vastgoed heeft zich een aantal financiële tegenvallers voorgedaan voor een totaalbedrag van € 0,5 miljoen. Daarnaast heeft een vertraagde overdracht geleid tot € 0,35 miljoen aan extra kapitaallasten. Twee panden hebben structureel een negatief effect op het resultaat van beheer gemeentelijk vastgoed van € 0,6 miljoen.
Het positieve resultaat dat is gerealiseerd bij de Tijdelijke exploitatie van panden – het gaat hier om een positief resultaat van € 4,96 miljoen – is niet zichtbaar in bovenstaand overzicht, daar dit wordt afgedragen aan de desbetreffende grondexploitatie. In dit kader mag dit fraaie resultaat niet onvermeld blijven.

5. Stand grondproductiekapitaal

<u>Totaal beeld</u>
In onderstaand overzicht staat de stand van het grondproductiekapitaal op 1 januari 2009 en 31 december 2009 opgenomen. Uit dit overzicht blijkt dat het grondproductiekapitaal is toegenomen (van € 521 miljoen naar € 601 miljoen) met € 80 miljoen.
Een zeer belangrijke mutatie is het administratief verwerken van de overdracht van de Rioolwaterzuiveringsinstallatie Zuid. Dit is verwerkt in de kolom "Overig": het gaat hierbij om een opbrengst van € 176 miljoen van de € 182 miljoen.

Mutatie Grondproductiekapitaal	totaal mutaties 2009	IJburg	Noordwaarts	Werk-gebieden	Zuidelijke IJoever	Stations-eiland	Zuid-oostlob	Wbaut ad Amstel	Overig	Bodem	N/B
Boekwaarde 01-01-09	520.805.272	302.992.988	96.021.125	-134.335.745	140.520.468	918.516	-60.558.811	0	173.860.851	1.186.882	0
Totaal kosten	387.404.240	144.392.009	129.876.111	11.647.002	36.566.694	1.590.826	37.157.217	13.828.231	12.318.899	0	27.252
Totaal opbrengsten	-307.021.187	-41.827.428	-40.998.704	3.691.607	-41.601.017	-2.158.153	-1.734.803	0	-182.392.687	0	0
Boekwaarde 31-12-09	600.989.913	405.557.568	184.898.532	-118.997.136	135.486.145	351.189	-25.136.397	13.828.231	3.787.063	1.186.882	27.252

<u>Grondproductiekapitaal; mutaties Projectbureaus</u>
In onderstaand overzicht worden alleen de grondexploitaties van de gezamenlijke Projectbureaus beschouwd; dus exclusief de kolom Overig in bovenstaand overzicht en exclusief projecten, niet zijnde grondexploitaties. Het gaat hierbij om de mutaties die de Projectbureaus in 2009 hebben gerealiseerd in de grondproductie.

Uit dit overzicht blijkt dat in 2009 € 347,5 miljoen is geïnvesteerd. De opbrengsten waren € 87,8 miljoen. Per saldo is derhalve door de Projectbureaus € 259,6 miljoen gemuteerd op het grondproductiekapitaal.
De opbrengsten blijven echter ver achter bij de ramingen: gerealiseerde opbrengsten bedragen € 87,8 miljoen versus geraamd € 226,7 miljoen. Dit betekent dat slechts 39% van de geraamde opbrengsten is gerealiseerd. De effecten van de crisis komen in deze achterblijvende opbrengsten scherp tot uitdrukking.

	Totaal PB
Geraamde kosten	436.126.858
Gerealiseerde Kosten	347.493.999
Verschil absoluut	-88.632.859
% gerealiseerd	80%
Geraamde opbrengsten	226.667.343
Gerealiseerde Opbrengsten	87.843.862
Verschil absoluut	-138.823.481
% gerealiseerd	39%
Mutatie Grondproductiekapitaal	259.650.138

6. Vereveningsfonds; stand reserves en voorzieningen

De stand van de Algemene reserve van het Vereveningsfonds is per ultimo 2009 uitgekomen op -/- € 256,6 miljoen. Dat is een verslechtering met € 200 miljoen ten opzichte van de stand op 31 december 2008. Binnen het Vereveningsfonds doen zich enkele grote ontwikkelingen voor in de reserves en voorzieningen, die in het onderstaande op hoofdlijnen worden toegelicht. (In Deel 5: Overige Toelichtingen wordt uitvoerig stil gestaan bij de ontwikkelingen in het Vereveningsfonds.)

Verloop bestemmingsreserves planclusters
Het totaal van de bestemmingsreserves voor planclusters daalt met € 3,6 miljoen (van € 63,3 miljoen naar € 59,7 miljoen).
De in 2009 nieuwe bestemmingsreserve IJburg komt ultimo 2009 uit op ruim € 9 miljoen.
De bestemmingsreserve Vernieuwing Bijlmer vermindert (met € 9,7 miljoen) van € 23,7 miljoen naar circa € 14 miljoen. Ook de bestemmingsreserve Overhoeks daalt (met € 3,8 miljoen) naar € 2,8 miljoen.

Ontwikkeling overige bestemmingsreserves
De overige bestemmingsreserves stijgen van € 46,8 miljoen naar € 55,9 miljoen. Achter deze mutatie gaan grote bewegingen schuil. Zo dalen de bestemmingsreserves die zijn ingesteld bij eerdere Programakkoorden (vanaf 1998) van circa € 28,9 miljoen naar circa € 6,5 miljoen. Ook de bestemmingsreserve Verlaging nieuwe Leeuwarderweg toont een verlaging (van € 16,7 miljoen) naar € 8,2 miljoen.
Tegenover deze dalingen staan de nieuwe bestemmingsreserves: Tijdelijke huisvesting (van € 2,5 miljoen), Stimulering Actieplan Woningbouw (van € 8 miljoen) en de bestemmingsreserve Programma Openbare Ruimte Zuidelijke IJ-oever (van € 30,5 miljoen).

Verloop voorzieningen planclusters
De voorzieningen planclusters stijgen van € 508,9 miljoen naar € 525,3 miljoen.
Deze stijging met € 16,4 miljoen komt met name door de voorziening Vernieuwing Bijlmermeer die stijgt (met € 7,9 miljoen) van € 58,5 naar € 66,4 en de voorziening grondexploitaties Overhoeks die stijgt van € 44 miljoen naar € 50 miljoen.

Verloop overige voorzieningen
Begin 2009 was de stand van de overige voorzieningen € 110,6 miljoen. Eind 2009 is de stand € 25,4 miljoen als gevolg van een onttrekking van € 85,8 miljoen voor de verplaatsing van de rioolwaterzuiveringsinstallatie Zuid.

Algemene voorziening tekorten grondexploitaties
Deze algemene voorziening kent in 2009 ten opzichte van de beginstand van € 247,8 miljoen op 1 januari 2009 de volgende mutaties:
- rentebijschrijving leidt tot een stijging van de voorziening met € 9,3 miljoen;
- een actualisatie van doorlopende en afgesloten grondexploitaties leidt tot een stijging van € 24,1 miljoen;
- planafsluitingen leiden tot een daling van € 5,9 miljoen.

Algemene reserve
De stand van de Algemene reserve daalt van € 56,6 miljoen naar € 256,6 miljoen; een verslechtering van € 200 miljoen.
Dominante ontwikkelingen binnen de Algemene reserve zijn de effecten van de crisis. Bij de Jaarrekening was een reservering van € 90 miljoen getroffen voor het opvangen van de effecten van de kredietcrisis. Deze € 90 miljoen is in 2009 niet volledig nodig gebleken: binnen de plannen deed zich begin 2009 een verslechtering voor van € 22,3 miljoen waardoor een bedrag van € 67,7 miljoen uit deze reservering kon vrijvallen.
De resultaten in november 2009 tonen echter een forse verslechtering: dalende grondopbrengsten voor commerciële bestemmingen voor € 150 miljoen, dalende grondopbrengsten voor woningbouw voor € 58 miljoen en vertragingen in de uitgifte met een nadelig effect van € 25 miljoen zijn realiteit geworden. Gezien deze realiteit is ten laste van de Algemene Reserve een subreserve van € 233 miljoen getroffen.

7. Beheersmaatregelen grondexploitaties

Zoals in het bovenstaande staat aangegeven stonden de grondexploitaties eind 2008 als gevolg van de crisis al onder druk. Namens het DirectieTeam heb ik in mijn aanbiedingsbrief bij de Rekening 2008 al beheersmaatregelen aangekondigd. Zo is voorjaar 2009 ambtelijk besloten dat alle planeigenaren investeringen boven de € 5 miljoen dienen te melden ten behoeve van een ambtelijke heroverweging. Ook is versneld onderzoek gedaan naar de ontwikkeling van de Algemene Reserve van het Vereveningsfonds, conform de methodiek van het Meerjareninvesteringsplan (MIP).
Naar de huidige inzichten kent de Algemene Reserve van het Vereveningsfonds ultimo 2014 een negatieve stand van € 300 miljoen. Indien deze meerjarige raming werkelijkheid wordt, voldoet de Algemene Reserve niet aan de zogenoemde weerstandsnorm van het Meerjareninvesteringsplan.

De aanmerkelijke afwijkingen die zich in 2009 hebben voorgedaan binnen de grondexploitaties maken dat de grondexploitatiebegrotingen niet meer voldoen aan de situatie waaraan de Gemeenteraad goedkeuring heeft verleend. Het College heeft daarom eind 2009 een aantal voor het Ontwikkelingsbedrijf cruciale besluiten genomen:
- een programmatische heroverweging van alle plannen begin 2010;
- vooruitlopend op deze heroverweging heeft het College de Gemeenteraad om instemming gevraagd om met onmiddellijke ingang terughoudend te zijn met het aangaan van nieuwe verplichtingen voor de grondexploitaties van de grootstedelijke en coalitieprojecten, inclusief de Zuidas.

Deze bestuurlijke besluitvorming in december 2009 heeft verstrekkende gevolgen voor het Ontwikkelingsbedrijf in 2010, te meer daar de komende jaren concernbreed ook sprake is van de Heroverwegingsoperatie 2010-2014. Deze ontwikkelingen doen in brede zin een beroep op een goede samenwerking. Concernbreed, maar ook tussen de partners binnen de OntwikkelingsAlliantie en intern binnen het Ontwikkelingsbedrijf.

Het Directie Team van het Ontwikkelingsbedrijf heeft er vertrouwen in dat het management, mede als gevolg van de verbetertrajecten die de laatste jaren zijn doorlopen, goed is toegerust om ook deze ontwikkelingen samen met de medewerkers door te maken.

8. Beslispunten

Als gevolg van onder meer de komende besprekingen in het Toets- en Adviesteam zullen naar aanleiding van bijgaande Jaarrekening en Jaarverslag 2009 eventuele bestuurlijke besluiten worden geformuleerd. Op basis van voorliggend document ziet de Directie van het Ontwikkelingsbedrijf geen aanleiding in dit stadium en in deze brief beslispunten aan u voor te leggen.

Met vriendelijke groet,

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

Jaarrekening 2009

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

12 maart versie 2.0

Inhoudsopgave

Aanbiedingsbrief

Inhoudopgave

Deel 1: Specifieke onderwerpen 5

Leeswijzer 7
1. Specifieke onderwerpen 9

1.2 Bedrijfsvoering 9

1.3 Regelgeving 14

Deel 2: Beleidsmatig gedeelte 17

2.1 Overzicht OGA product per resultaatgebied 19

2.2 Resultaatgebied Openbare ruimte 21
2.2.2 Subresultaatgebied Openbare Ruimte 21
2.2.2.1 Realisatie voorziening 1-ste verstrating 21

2.3 Resultaatgebied Milieu en water 23
2.3.2 Subresultaatgebied Milieu 23
2.3.2.1 Realisatie uitbreiding warmtenet 23
2.3.2.2 Realisatie beheer gronddepots 24
2.3.3 Reserves, voorzieningen en investeringen 26

2.4 Resultaatgebied Economie en haven 27
2.4.2 Subresultaatgebied Economische beleidstructuur 27
2.4.2.1 Realisatie uitbreiding glasvezelnet 27

2.5 Resultaatgebied Facilitair en bedrijven 29
2.5.2 Subresultaatgebied Ruimtelijk gerichte ondersteuning 29
2.5.2.1 Regie gemeentelijk vastgoed 29
2.5.2.2 Realisatie Advies en beheer gemeentelijk vastgoed 30
2.5.2.3 Realisatie procesbegeleiding bewoners 33
2.5.2.4 Realisatie opdrachtnemer gebiedsontwikkeling 34
2.5.2.5 Realisatie beheer Food Center Amsterdam 35
2.5.3 Reserves, voorzieningen en investeringen 40

2.6 Resultaatgebied Stedelijke ontwikkeling 42
2.6.2 Subresultaatgebied Bouwen 43
2.6.2.1 Realisatie regie woningproductie en woningbouwregie 44
2.6.3 Subresultaatgebied Ruimtelijke ontwikkeling 47
2.6.3.1 Financiële regie grondproductie 47
2.6.3.2 Realisatie Toetsten, fondsbeheer en grondprijsbeleid 48
2.6.3.3 Realisatie vastgoedadvisering 51
2.6.3.5 Realisatie opdrachtgever gebiedsontwikkeling Bestuurlijk Jaarplan 53
2.6.3.3 Realisatie opdrachtgever gebiedsontwikkeling: Projectbureaus, Werkgebieden 56
Projectbureau Noordwaarts 58
Projectbureau IJburg / Zeeburgereiland 64
Projectbureau Zuidoostlob 68
Projectbureau Zuidelijke IJoever 74
Projectbureau Wibaut aan de Amstel 78
Werkgebied Westpoort 82

	Werkgebied Riekerpolder	85
2.6.4	Subresultaatgebied Reserves, voorzieningen en investeringen	87
2.6.4.1	Realisatie Stimuleringsfonds	88
2.6.5	Reserves, voorzieningen en investeringen	90
2.7	Resultaatgebied Algemene dekkingsmiddelen	91
2.7.2	Subresultaatgebied Erfpacht	91
2.7.2.1	Realisatie Erfpacht	91
2.7.3	Subresultaatgebied overige dekkingsmiddelen	96
2.7.3.1	Apparaatskosten Ontwikkelingsbedrijf	96
2.8	Prioriteiten 2009	100
Deel 3:	Verplichte paragrafen	101
3.1	Risicoparagraaf	103
3.2.	Onderhoud kapitaalgoederen	108
3.3	Verbonden partijen	111
3.4.	Bedrijfsvoering	113
3.5	Fiscaal in control	118
Deel 4:	Verplichte bijlagen	121
4.1	Kerncijfers	123
4.2	Overzicht van Baten en Lasten	131
4.3	Balans	133
4.4	Bruto verloop vaste activa	142
4.5	Verloop en verdeling van het Grondproductiekapitaal	143
4.6	Reserves en voorzieningen	144
4.7	Vooruit ontvangen doeluitkeringen rijk en Europese Unie	150
4.8	Restantgehouden bedragen	151
4.9	Specificatie rekening-courant	152
4.10	Bruto verloop kapitaalschuld	153
4.11A	Kredieten	155
4.11B	Boekwaarde Grondexploitaties	156
4.11C	Kredieten m.b.t. niet-routinematige investeringen	157
4.12	Niet uit de balans blijkende verplichtingen	158
4.13	Europese aanbestedingen	159
4.14	Sisa	160
4.15	ISV Specificatie	166

4.16 Door de gemeente verstrekte subsidies 170

4.17 Specifieke uitkeringen en Europese subsidies 171

4.18 Resterende risico's 172

4.19 Grote ICT projecten 173

4.20 P&O kengetallen rapportage 174

4.21 Personeelskosten en externe inhuur 175

4.22 Apparaatskosten en ondersteunende processen 176

4.23 Prestatie-indicatoren duurzaamheid 177

4.24 Overzicht specifieke kosten
(wordt op verzoek beschikbaar gesteld aan Rekeningcommissie, ACAM en Bestuursdienst)

Deel 5: Aanvullende toelichtingen 181

5.1 Gemeentelijk grondbeleid 183

5.2 Toelichting Vereveningsfonds 185

5.3 Nadere toelichting Stimuleringsfonds 206

5.4. Projectspecifieke risico's per Projectbureau 212

5.5 Machtigingen bodemsanering 219

5.6 Aanbestedingsrapportage 2009 222

5.7 Rapportage afhandeling klachten 228

2.7 Resultaatgebied Algemene dekkingsmiddelen

Maatschappelijk effect
Naast de algemene uitkeringen uit het Gemeentefonds, specifieke uitkeringen en doeluitkeringen van het rijk zijn andere belangrijke inkomsten voor de gemeente: leges, belastingopbrengsten, de resultaten van de haven en de opbrengsten van het erfpachtstelsel.

2.7.1 Doelstellingen, activiteiten en financiën per subresultaatgebied

2.7.2 Subresultaatgebied Erfpacht

De bijdrage van het Ontwikkelingsbedrijf in 2009 aan dit resultaatgebied
Bij het OGA-product 'Erfpacht' gaat het om:
- het actief in stand houden van het erfpachtstelsel om de waardestijging van de grond en de structurele revenuen ten gunste van de gemeente te laten komen;
- de maatschappelijke acceptatie van het stelsel te bevorderen, door het aanbieden van eigentijdse condities en een adequate communicatie met de betrokken partijen.

Het resultaat van het erfpachtstelsel wordt bepaald door de canon- en meerwaardeopbrengsten, verminderd met de uitvoeringskosten en rentelasten.

2.7.2.1 Realisatie Erfpacht

Erfpachtsystematiek
In Amsterdam wordt alle bouwrijpe grond in erfpacht uitgegeven. Bureau Erfpacht van het Ontwikkelingsbedrijf koopt alle in erfpacht uitgegeven grond van de stadsdelen en de Centrale Stad. De betaalde grondwaarde is voor de uitgevende partij 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 canon of een afkoopsom als vergoeding voor het gebruik van de grond.
Bij erfpachtcontracten vanaf 1966 wordt de canon periodiek geïndexeerd. Bij het einde van een tijdvak wordt de canon herzien op basis van de marktwaarde van de grond. Erfpachtcontracten met Algemene Bepalingen ouder dan 1966 hebben een vaste canon. Als de waarde van de grond toeneemt door een gewijzigde bestemming of bebouwing van de grond wordt de canon verhoogd. Erfpachters kunnen 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 Dienst van de gemeente. Meerwaarde bij afkoop door woningcorporaties wordt afgedragen aan het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting. Alle gerealiseerde meerwaarde wordt als bate verantwoord. Afdrachten van meerwaarde aan bijvoorbeeld het Vereveningsfonds en StimuleringsFonds Volkshuisvesting worden als last verantwoord.

De Centrale Stad en de stadsdelen investeren jaarlijks honderden miljoenen euro's ten behoeve van grondexploitaties. Deze investeringen moeten worden terugverdiend door gronduitgifte in erfpacht. De vraag naar uit te geven grond is sterk afhankelijk van investeringsbereidheid van marktpartijen (waaronder corporaties), rentestand en koopkrachtontwikkeling. De overheid heeft daar maar in beperkte mate invloed op.

De kredietcrisis
In 2008 bleek dat erfpachters door de kredietcrisis terughoudender zijn geworden met tussentijdse afkoop en met erfpachtwijzigingen. In 2009 heeft deze ontwikkeling zich doorgezet. Uit onderstaande tabel valt op te maken dat het niveau van nieuwe uitgiftes fors lager is dan begroot (ca. € 220 miljoen).

Bedragen x € 1 miljoen	Begroting 2009	Actualisatie 2009	Rekening 2009
Boekwaarde canonbetalende rechten	985,5	1.006,2	970,3
Boekwaarde afgekochte rechten	4.374,5	4.240,4	4.168,0
Totale boekwaarde erfpachtgronden	5.360,0	5.246,6	5.138,3

Daarnaast wordt er momenteel vaker gekozen voor canonbetaling dan voor afkoop. De lagere afkoop van particulieren zorgt voor een forse daling van de meerwaardeopbrengsten ten laste van de Algemene Dienst (€ -7,6 miljoen). Het resultaat van de Algemene Dienst is verder negatief beïnvloed door een eenmalige voorziening van ca. € 10 miljoen vanwege het faillissement van een projectontwikkelaar.

Doelstelling: Waardevermeerdering van de grond komt ten goede van de gemeenschap Bedragen x € 1 miljoen			
Indicator	Begroting 2009	Actualisatie 2009	Rekening 2009
Resultaat algemene dienst	59,6	48,4	41,0
Resultaat Stimuleringsfonds Volkshuisvesting	30,0	29,6	43,9
Resultaat bestemmingswijzigingen Vereveningsfonds	9,0	4,5	4,5
Totaal canonopbrengsten	88,1	90,5	91,2

Ondanks de crisis is het aantal corporatiesplitsingen aanzienlijk gebleven. In 2009 hebben de corporaties 5.152 erfpachtrechten, waarvan 3.518 woningen gesplitst (in 2008 zijn 4.553 erfpachtrechten gesplitst).
De afdracht aan het Stimuleringsfonds Volkhuisvesting is fors hoger dan begroot, doordat het aantal splitsingen door corporaties hoger uitviel dan geraamd. Bij splitsingen wordt een nieuw tijdvak afgekocht. Door het hoge aantal splitsingen is er in 2009 meer afgekocht dan geraamd. Deze afkopen hebben een negatief effect op de geraamde afkopen in toekomstige jaren, omdat ten opzichte van de meerjarenraming eerder wordt afgekocht.

Als gevolg van de inzakkende woningmarkt zijn ook minder corporatiewoningen verkocht, waardoor de opbrengsten uit bestemmingswijziging (van huur naar koop) lager zijn uitgevallen. Daarmee daalt ook de bijbehorende afdracht aan het Vereveningsfonds.

Er is in 2009 geen gebruik gemaakt van de sinds september aangeboden mogelijkheid voor uitgestelde betaling voor woningcorporaties.

Bijdrage aan de missie: 'actief in stand houden van het erfpachtstelsel'
Bureau Erfpacht streeft naar een transparant, eenduidig uitvoerbaar en efficiënt erfpachtstelsel. Daarom wordt het erfpachtbeleid jaarlijks geëvalueerd en wordt ingespeeld op veranderende ontwikkelingen en signalen uit de praktijk van het erfpachtbeheer. Per 1 juli 2009 is het erfpachtbeheer van de stadsdelen overgenomen. Deze centralisatie komt de kwaliteit en uniformiteit van het erfpachtbeleid in de stad ten goede. Bureau Erfpacht heeft de nodige inspanningen geleverd om nieuwe personeelsleden op te leiden en medewerkers van stadsdelen op te nemen in de diverse teams. In 2010 zal de centralisatie verder worden geëvalueerd.

Door Bureau Erfpacht wordt actief input geleverd aan de transformatie-opgave van commercieel vastgoed om ook op de langere termijn de inkomsten uit erfpacht voor deze functies zeker te stellen.

Met de centralisatie van erfpacht en de overdracht van de bijbehorende dossiers bleken er verschillende interpretaties te bestaan van de regels. Dit leidt in eerste instantie tot een verslechtering in de kwaliteit van de grondprijscontroles, maar zal op termijn zeker een verbetering van de kwaliteit tot gevolg hebben. Mede naar aanleiding van de opmerkingen van de ACAM over de toename van het aantal niet correct bevonden toetsingen zijn acties uitgezet om er voor te zorgen dat de foutmarge van de grondprijsberekeningen niet meer dan 6% bedraagt:

- er vindt maandelijks een controle op de kwaliteit plaats, waarvan de resultaten worden teruggekoppeld aan de betrokken medewerkers;
- bij het inwerken van nieuwe medewerkers is kwaliteit nu onderdeel van het opleidingstraject;

- de bewaking van de kwaliteit - oorspronkelijk berustend bij één medewerker – is structureel verankerd binnen de afdeling doordat er binnen ieder beheerteam een medewerker is belast met de kwaliteitsbewaking.

De gewenste score van 6% is in 2009 nog niet bereikt. Van 772 toetsingen zijn er 175 niet correct bevonden (= 22,7%). Bovengenoemde maatregelen moeten in de nabije toekomst effect sorteren.

De verdere implementatie van Hermes met het onderdeel Verwerken Aanvraag is vanwege de centralisatie uitgesteld. Er is in 2009 dan ook geen gebruik gemaakt van het krediet Hermes 2.

Bijdrage aan de missie 'communicatie, voorlichting en opleidingen over erfpacht'
Bureau Erfpacht wil de kennis bij erfpachters en de maatschappelijke acceptatie van het erfpachtstelsel bevorderen. Daarom wordt actief geïnvesteerd in brochures en mailingen over het erfpachtstelsel en digitale vormen van communicatie, waaronder de erfpachtsite www.erfpacht.amsterdam.nl. Ook is er een reken-CD erfpacht beschikbaar.
Verder worden er cursussen en bijeenkomsten over onderwerpen rond erfpacht(beheer) georganiseerd voor medewerkers binnen de ruimtelijke sector van woningcorporaties, makelaars, het notariaat en projectontwikkelaars. Er worden voorlichtingsavonden gegeven voor erfpachters voor wie de datum van canonherziening nadert.

De voorgenomen publiciteitscampagne vóór Erfpacht is niet doorgegaan, aangezien dat in een tijd van financiële crisis niet passend wordt gevonden.

2.7.2.2 Wat levert het financieel op?

Bedragen x € 1 miljoen	Begroting 2009	Actualisatie 2009	Rekening 2009
Lasten +	88,3	85,5	118,6
8300101 Erfpacht	48,9	50,9	58,4
8300104 Uitgaven afkoopsommen			11,3
8300122 Afdracht meerwaarde afkoopsommen t.b.v. Stimuleringsfonds Volkhuisvesting, erfpachtdeel	29,9	29,6	43,9
8300122 Afdracht meerwaarde afkoopsommen t.b.v. VEF[1]	9,0	4,5	4,5
8300211 Uitgaven splitsingsunit	0,5	0,5	0,5
Baten -	420,4	288,8	242,5
8300101 Erfpacht	98,2	96,4	96,7
8300104 Ontvangen afkoopsommen	321,5	191,7	145,1
8300211 Ontvangsten splitsingsunit	0,7	0,7	0,7
Mutaties in reserves	272,5	154,9	82,8
9803101 Dotatie reserve afkoopsommen	272,3	154,7	84,3
9803116 Dotatie egalisatiereserve splitsingsunit	0,2	0,2	-1,5
Saldo	59,6	48,4	41,0

Toelichting
De belangrijkste tegenvallers in 2009 zijn de achterblijvende meerwaarde van particulieren (€ -7,6 miljoen) en de bijzondere voorziening vanwege het faillissement van een projectontwikkelaar (ca € -10 miljoen).

De lasten van erfpacht (8300101) kunnen als volgt worden gespecificeerd en toegelicht:

Bedragen x € 1 miljoen	Begroting 2009	Actualisatie 2009	Rekening 2009
Rente	35,5	36,3	36,4
Afschrijvingen	0,7	0,7	0,4
Apparaatskosten	5,5	6,3	7,6
Vindersloon, akte en taxatiekosten	3,3	2,6	1,4

Bedragen x € 1 miljoen	Begroting 2009	Actualisatie 2009	Rekening 2009
Prioriteit centralisatie erfpacht	1,0	1,0	1,0
Overige kosten	2,9	4,1	11,6
Totaal	48,9	50,9	58,4

- Rente: de rentelasten worden berekend over de schuld bij het leningfonds waarmee de grondwaarden van canonbetalende erfpachtrechten gefinancierd zijn. Doordat de grondwaarde van de canonbetalende erfpachtrechten in het begin van het boekjaar hoger is geweest dan geraamd, zijn de rentelasten rechtevenredig hoger.
- Afschrijvingen: dit betreft de afschrijvingen van de applicatie Hermes. Omdat het krediet Hermes 2 nog niet volledig is besteed, zijn ook de afschrijvingskosten lager.
- Apparaatskosten: de apparaats- en overheadkosten van Bureau Erfpacht bedroegen in de begroting 2009 € 5,1 miljoen, de uitkomst voor 2009 bedraagt ca. € 7,6 miljoen. De toename wordt verklaard door € 1,2 miljoen extern ingehuurd personeel voor invulling vacatureruimte (waaronder van stadsdelen overgekomen vacatures), vervanging langdurig zieken, projecten en wegwerken achterstanden. Verder is € 0,9 miljoen extra overhead toegerekend vanwege de uitgebreide formatie na de centralisatie. Deze stijging wordt deels gecompenseerd doordat vanaf 1 juli 2009 geen vindersloon meer wordt uitgekeerd aan de stadsdelen.
- Vindersloon, akte en taxatiekosten: vanwege de centralisatie van het erfpachtbeheer is in het tweede halfjaar vrijwel geen vindersloon meer uitgekeerd (€ -0,8 miljoen); de akte en taxatiekosten vallen eveneens lager uit vanwege minder wijzigingen.
- Prioriteit: voor 2009 is een prioriteit toegekend van € 1 miljoen voor de centralisatie van het erfpachtbeheer. Het onderdeel opschoning en digitalisering van de erfpachtarchieven van de stadsdelen loopt door tot juli 2010. Het deel van deze € 1 miljoen dat hiervoor bestemd is, en dus in 2009 nog niet besteed is (€ 0,7 miljoen), wordt gedoteerd aan de bedrijfsvoeringreserve.
- Overige kosten: vanwege het faillissement van een projectontwikkelaar is een bijzondere eenmalige voorziening van circa € 10 miljoen getroffen. Daarnaast vallen de kosten voor communicatie en advisering mee, onder andere vanwege het niet doorgaan van de publiciteitscampagne voor erfpacht.

De uitgaven ten laste van de afkoopsommen betreffen:

Bedragen x € 1 miljoen	Begroting 2009	Actualisatie 2009	Rekening 2009
Grondexploitatie Oosterdokseiland	0	0	0
Grondexploitatie Yburg	0	0	0,9
Bijdrage Kennedyplantsoen	0	0	0,9
Totaal	0	0	1,8

- In 2009 is een bijdrage opgenomen ten laste van het erfpachtresultaat van € 0,9 miljoen voor de realisatie van de maatschappelijke opvang in het voormalig stadsdeelkantoor aan het Kennedyplantsoen.
- Eveneens is € 0,9 miljoen meerwaarde bestemmingswijzigingen Yburg uitgekeerd aan de grex van Yburg vanwege het B&W besluit om bestemmingswijzigingen in de eerste vijf jaar na uitgifte ten goede te laten komen aan de betreffende grexen.

De baten voor het product Erfpacht bestaan uit de volgende categorieën:

Bedragen x € 1 miljoen	Begroting 2009	Actualisatie 2009	Rekening 2009
Canon	88,1	90,5	91,2
Rente	9,9	5,8	4,6
Werken in opdracht	0,2	0,1	0,1
Overige baten			0,8
Totaal	98,2	96,4	96,7

- Canoninkomsten: de inkomsten uit canonbetaling bedragen ultimo 2009 € 91,2 miljoen; circa € 3 miljoen hoger dan begroot, voornamelijk doordat bij uitgifte vaker gekozen wordt voor canonbetaling in plaats van afkoop.
- Rente op latere betaling van afkoopsommen: begroot € 7,9 miljoen, gerealiseerd € 4,2 miljoen. Doordat minder wordt afgekocht en door de daling van de wettelijke rente per 1 juli 2009 zijn de rente inkomsten achtergebleven bij de begroting. Eveneens € 1,5 miljoen lagere rentevergoeding op rekening courant saldi.
- Werken in opdracht: voor de centralisatie verrichtte Bureau Erfpacht op regelmatige basis erfpachtbeheer voor diverse stadsdelen.

Mutaties in de reserves:
Alle ontvangen afkoopsommen worden toegevoegd aan de reserve afkoopsommen waarna eventuele meerwaarde particuliere erfpachtrechten vrijvalt ten gunste van de exploitatie.
Het totale meerwaarde 2009 bedraagt:

Bedragen x € 1 miljoen	Begroting 2009	Actualisatie 2009	Rekening 2009
Meerwaarde algemeen	10,3	2,9	2,7
Meerwaarde SFV	29,9	29,6	43,9
Meerwaarde bestemmingswijzigingen	9,0	4,5	4,5
Totaal	49,2	37,0	51,1

De totale gerealiseerde meerwaarde in 2009 ad € 51,1 miljoen wordt als volgt besteed:

Reservering Kennedyplantsoen	0,9	
Yburg bestemmingswijzigingen	0,9	
Restant Algemene dienst	0,9	
Totaal Algemene dienst		2,7
Stimuleringsfonds Volkshuisvesting		40,7
ACE VEF		0,5
ACE Parkstad		1,3
ACE SFV		1,5
Bestemmingswijzigingen ten bate van het VEF		4,5
Totale gerealiseerde meerwaarde		51,1

Egalisatiereserve splitsingsunit:
Het saldo van de Egalisatiereserve Splitsingsunit bedroeg per 1 januari 2009 € 3 miljoen. Naar verwachting is na het aflopen van het Aanvullend Convenant Erfpacht in 2016 hooguit € 1,5 miljoen nodig om de dan nog aanwezige splitsingswerkzaamheden uit te voeren. Daarom valt in 2009 een bedrag van € 1,5 miljoen vrij. Het maximeren van de reserve betekent een lichte structurele resultaatsverbetering van Bureau Erfpacht in de komende jaren (deze structurele verbetering is meegenomen in het gemeentebrede traject Heroverwegingen).

003 : 2010

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Financiën en Bedrijfsvoering

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 552 6111
Fax 020 552 6100
info@oga.amsterdam.nl

Wethouder voor de Grondzaken
T.a.v. de heer M. van Poelgeest
Stadhuis, Amstel 1
1011 PN AMSTERDAM

Datum	12 juni 2009
Ons Kenmerk	2009008254
Uw Kenmerk	2009/1316
Behandeld door	[redacted]
Doorkiesnummer	020 552 [redacted]
Faxnummer	020 55[redacted]
E-mail	[redacted]oga.amsterdam.nl; [redacted]oga.amsterdam.nl
Onderwerp	Jaarplan 2010 Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Geachte heer Van Poelgeest,

Hierbij ontvangt u het Jaarplan 2010 van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam. In het vervolg van deze brief ga ik op de volgende aspecten nader in: de uitkomsten van *OGA Ontwikkelt,* de economische crisis, het begrotingsresultaat en ten slotte enkele aandachtspunten.

Algemeen

"Huis op orde"

2009 is het jaar waarin OGA "het huis weer op orde heeft". Alle medewerkers hebben daar mee te maken gehad en alle medewerkers hebben daaraan bijgedragen. Een proces wat eigenlijk in 2006 is begonnen met het plan van aanpak *OGA Financieel Gefundeerd,* en begin 2008 is verbreed naar het dienstbrede verbeterprogramma *OGA Ontwikkelt* (waar ook *OGA Financieel Gefundeerd* als onderdeel in is opgenomen geweest).

De speerpunten van *OGA Ontwikkelt* waren het op orde krijgen van de financiële functie, het weer kunnen voeren van een stevige regie op de ruimtelijke en financiële planontwikkeling en een professioneel werkend facilitair deel van het Ontwikkelingsbedrijf én een cultuurtraject met als belangrijke accenten "verantwoordelijkheid nemen" en "samenwerking".
Het programma *OGA ontwikkelt* loopt in juni 2009 af; binnen de reguliere werkprocessen zullen de speerpunten echter ook doorlopen in 2010. *OGA Financieel Gefundeerd* loopt met 9 (in plaats van 40 projecten) door tot naar verwachting maart 2010.

De financiële functie

In 2008 is de reorganisatie van de financiële functie binnen mijn bedrijf afgerond. Dit heeft bij het opstellen van de Rekening over 2008 tot een merkbaar beter proces en een soepeler opstelling van de rekening geleid, met een goedkeurende

accountantsverklaring. Het maken van de Negenmaandenrekening heeft daar ook enorm bij geholpen.
Zo'n oefening kon voor het opstellen van de voorliggende begroting niet worden gedaan. Dat heeft in de praktijk geleid tot "moeten wennen aan de nieuwe rollen en verhoudingen", waardoor Jaarplan en begroting 2010 toch wat moeizamer tot stand kwamen dan verwacht. Niettemin heeft het Ontwikkelingsbedrijf ook op dit vlak grote vorderingen gemaakt en mijn verwachting is dat het P&C-proces in 2010 veel soepeler zal verlopen.
Dit laatste (de moeilijkheden bij het opstellen van de begroting) had overigens ook te maken met oorzaken die buiten mijn directe invloedssfeer lagen. Het was bijvoorbeeld moeilijk inzicht te krijgen in de gemeentelijke ombuigingstaakstellingen en er waren daarnaast technische en inhoudelijke problemen bij het vullen van de centrale ConcernFinanciën bestanden. Het Ontwikkelingsbedrijf wil graag met de betrokken afdelingen van de Bestuursdienst meedenken bij het vinden van oplossingen die dit soort vertraging in de toekomst kunnen voorkomen.

Financiële relatie OGA - Projectbureaus
Op het vlak van de financiële en ruimtelijke regie is ook in 2009 de samenwerking tussen mijn bedrijf en de Projectdirecties verder uitgebouwd en beginnen de werkprocessen in een ritme te komen. Zo is na de ervaringen in 2008 nu gezamenlijk gekozen om de Financieel Perspectieven van de Projectdirecties en de Werkgebieden apart ter bestuurlijke besluitvorming aan te bieden. Deze Begroting 2010 bevat hierdoor weinig directe informatie op dit punt, maar deze werkwijze biedt wel meer helderheid in de verschillende verantwoordelijkheden en achterliggende werkprocessen. Het inzicht op de ontwikkelingen van het Vereveningsfonds is in 2009 toegenomen.
Ook deze ontwikkeling zal zich in 2010 voortzetten.

Economische crisis

Erfpacht
De economische crisis zal in 2009 en 2010 zeker invloed hebben op de werkzaamheden en de financiële resultaten van het Ontwikkelingsbedrijf. Dat is nu, direct in financiële zin al zichtbaar bij erfpacht. De duidelijkste graadmeter (de meerwaarde particulieren) loopt in de Actualisatie 2009 met € 8 miljoen terug ten opzichte van de begroting. Maar ook de overige erfpachtbaten (canons en rente op waarborgsommen) dalen met € 2 miljoen. In 2010 stabiliseert het erfpachtresultaat zich naar verwachting op een niveau dat ongeveer € 10 miljoen lager ligt dan het geraamde niveau in de Begroting 2009.

Gebiedsontwikkeling
Ook in de gebiedsontwikkeling zijn de gevolgen van de crisis merkbaar. Parallel aan het Jaarplan 2010 wordt – zo is eerder aangegeven - door de Projectbureaus gewerkt aan de Financieel Perspectieven van de plangebieden. Daarin worden ook de uitkomsten en maatregelen van de zogenoemde "stofkam-operatie" meegenomen. Deze maatregelen moeten leiden tot het vrijmaken van € 210 miljoen in (uiteindelijk) het Vereveningsfonds, ten einde het Vereveningsfonds weer gezond te maken en de investeringsruimte voor de komende jaren te behouden.
De wijze waarop de crisis zich ontwikkelt wordt in overleg met de planeigenaren gevolgd. Daarnaast is het Ontwikkelingsbedrijf regisserend aan de slag door voor de verschillende werkzaamheden die vallen binnen de proceskosten normen op te stellen (de zogenoemde plankostenscan). Het gaan werken op basis van de – genormeerde - plankostenscan betekent iets voor het werken in opdracht.

Het facilitair bedrijf
De gevolgen van de economische crisis zijn ook zicht- en voelbaar in de facilitair werkende onderdelen van mijn bedrijf. Vooral het Werken in Opdracht heeft een hoog risico van vraaguitval. De afdeling Procesbegeleiding Bewoners merkt aan den lijve een sterke afname van werkzaamheden, wat ook te maken heeft met een sterkere organisatie binnen de Amsterdamse woningbouwcorporaties. Hoewel er

vele acties zijn verricht en nog steeds aan acquisitie wordt gedaan zijn de perspectieven zeer somber. Zo somber dat de directie van het Ontwikkelingsbedrijf begin juni heeft besloten om de komende tijd naar een afbouw van taken en daarmee van de afdeling toe te werken. Dit betekent ten eerste dat de geraamde omzet voor 2009 (van € 1,4 miljoen) niet gehaald gaat worden en ten tweede dat we niet meer mogen uitgaan van de geraamde resultaten voor 2009 en 2010 van meer dan € 0,2 miljoen.

De facilitaire onderdelen van OGA hebben met andere woorden te maken met een hoog omzetrisico. Om de problemen te beperken zet OGA in op een zo hoog mogelijke reductie van de kosten, vooral op het gebied van externe inhuur. Dit schept ook weer ruimte voor de inzet van de eigen medewerkers van het Ontwikkelingsbedrijf. Hiertoe ga ik ook in overleg met de Projectdirecteuren, die een aanzienlijk deel van de externe inhuur voor hun rekening nemen. In samenspraak met de partners in de OntwikkelingsAlliantie zal worden bekeken hoe in het facilitair werken de crisis het beste kan worden bestreden. Desalniettemin kan in dit stadium geen zekerheid worden gegeven over een op peil blijvende omzet en ook niet over een op niveau blijvend resultaat.

Kansen en ambities

Van "huis op orde".....
Natuurlijk liggen er ook kansen. Een sterkere regie op de ontwikkeling en exploitatie van het gemeentelijk vastgoed of een versterkte invloed van het Ontwikkelingsbedrijf in de eerdere planfasen zijn nieuw aan te boren "markten". In hoeverre dit voldoende is om de huidige risico's van vraaguitval bij de facilitair werkende onderdelen op te vangen zal in de praktijk moeten blijken.
Nu het "huis op orde" is kunnen reële kansen ook met meer succes worden benut. Voor het onderdeel facilitair werken betekent dit dat het komende jaar de in gang gezette professionalisering tot zichtbare resultaten zal leiden.
"Huis op orde" betekent ook dat ik gewoon verwacht ook in 2010 een goedkeurende accountantsverklaring voor mijn bedrijf te krijgen en dat het Ontwikkelingsbedrijf geen afzonderlijke verbeterprogramma's buiten de reguliere organisatie meer nodig heeft.
De regiefunctie van het Ontwikkelingsbedrijf begint meer en meer vanzelfsprekend te worden. Het vertrouwen in het bedrijf is groot en op de beschikbare expertise binnen mijn bedrijf wordt op de juiste momenten door het Bestuur en andere gemeentelijke diensten een beroep gedaan.
In tijden van crisis komt de financiële regie-functie goed uit de verf en ook nu weer is sprake van een afzonderlijke woningbouwregisseur met zichtbare aanjaagcapaciteit. De bestuurlijk gewenste stappen op het gebied van vastgoed (o.a. volledig zicht op het gemeentelijke bezit - inclusief stadsdelen – en efficiëntere inzet als bedrijfsmiddel) hebben ook geleid tot een ambitieuze agenda voor de vastgoedregisseur.

....naar Topbedrijf
Bovenstaande ontwikkelingen leiden ertoe dat het Ontwikkelingsbedrijf van "op orde" naar een hoger ambitieniveau moet gaan: naar het niveau van een "Topbedrijf". Niet alleen onze Topstad Amsterdam en onze bestuurlijke en ambtelijke opdrachtgevers dwingen deze ambitie af, maar ook de huidige economische situatie vereist verdere professionalisering en kwaliteitsverbeteringen.
Daarnaast geldt dat ontwikkelingen binnen de ruimtelijke sector – metropoolgedachte en verdergaande schaalvergroting – het Ontwikkelingsbedrijf steeds meer dwingen tot buiten de gemeentegrenzen kijken.
Topbedrijf zijn betekent niet alleen fysiek breed kijken, professioneel werken en hoogwaardige deskundigheid inbrengen. Het betekent in deze tijd ook "duurzaamheid garanderen". Het topbedrijf OGA werkt aan een duurzame stad waarbij eigen energievoorziening, CO2-neutraaal en zorgvuldig gebruik van materialen in het ontwikkelproces zijn geïncorporeerd.

Mijn voornemen is gedurende de periode 2010 – 2013 de stap te maken van "huis op orde" naar "topbedrijf".

Het begrotingsresultaat

Het begrotingsresultaat van het Ontwikkelingsbedrijf is de som van de resultaten van de verschillende producten in de te onderscheiden resultaatgebieden. Het resultaat daalt van een batig saldo van € 49,7 miljoen in de Begroting 2009, via € 37,1 miljoen in de Actualisatie 2009 naar € 43,2 miljoen in voorliggende Begroting 2010.
De verdeling per product is opgenomen in onderstaande tabel (bedrag x € 1.000, waarbij een "-/-" betekent: "een batig resultaat").

Resultaatgebied	Product	Resultaat begr. 2009	Resultaat act. 2009	Resultaat 2010
Economie en Haven	Glasvezelnet	373	370	472
Facilitair en bedrijven	Beheer Gemeentelijk Vastgoed	-/- 1.173	-/- 528	-/- 432
	Opdrachtnemer gebiedsontwikkeling	-/- 2.166	-/- 258	-/- 450
	Food Center Amsterdam	5	-	-
	Procesbegeleiding Bewoners	454	249	236
Stedelijke Ontwikkeling	Fondsbeheer (excl. 1e verstrating)	244	566	339
	Bestuurlijk Jaarplan	4.200	3.494	3.120
	Integrale Projectbudgetten (inc, POR)	4.400	4.400	-
	Vastgoedadvisering	1.349	1.157	1.171
	Regie Productie	2.245	2.076	2.090
	Stimuleringsfonds	-/- 89	-/- 89	-/- 91
Algemene Dekkingsmiddelen	Erfpacht	-/- 59.591	-/- 48.413	-/- 49.542
	Overig	-/- 196	-/- 158	-/- 103
Openbare Ruimte	1e verstrating	148	-	-
	Groenprojecten Zuidas + module sociaal	-/ 107	-	-
Milieu	Bodemcoördinatie en Grondbank	-	-	-
	Warmtenet	163	-	-
Totaal		**-/- 49.740**	**-/- 37.133**	**-/- 43.193**

De mutaties worden in de toelichtingen per resultaatgebied en product nader toegelicht. In grote lijnen wordt de resultaatverslechtering in de Actualisatie 2009 (van € 12,6 miljoen) veroorzaakt door:

- een verslechtering van het erfpachtresultaat + € 11,2 miljoen
- een correctie op het resultaat Werken in Opdracht + € 1,9 miljoen
- een verslechtering van het resultaat Beheer Vastgoed + € 0,6 miljoen
- een correctie op de lasten van het bestuurlijk Jaarplan -/- € 0,3 miljoen
- besparing van de Alliantie 2009 -/- € 0,4 miljoen

De resultaatsverbetering van € 6,1 miljoen in de rompbegroting 2010 komt vooral door:

- een lichte verbetering van het erfpachtresultaat -/- € 1,0 miljoen
- het vervallen van de incidentele prioriteit IJ-oevers -/- € 4,4 miljoen
- vervallen incidentele prioriteit OGA Ontwikkelt -/- € 0,7 miljoen
- een kleine verbetering van het facilitaire resultaat -/- € 0,1 miljoen

Aandachtspunten

Ombuigingen
In de Begroting 2010 is voor € 1.080.000 aan budgetverlagingen toegepast. Vooral de uitgaven voor apparaatskosten zijn verlaagd (met € 700.000, waarvan circa € 350.000 betrekking heeft op externe inhuur).
Een deel van deze budgetverlaging is al in de Actualisatie 2009 opgenomen (€ 530.000). Er is in 2009 ook voor ongeveer € 680.000 aan herbestedingen geraamd. Als daarbij ook de aan het Ontwikkelingsbedrijf opgelegde kosten voor "Antwoord" worden betrokken van € 152.000 (op basis van het B&W-besluit d.d. 12 mei 2009) resteert in 2009 een tekort van € 297.000. Om dit tekort te dekken heb ik de volledige incidentele vrijval van transitorische posten in de Actualisatie 2009 opgenomen (€ 285.000).
Daarnaast wordt in 2009 de incidentele post voor de Taakstelling Alliantie voor 2009 (€ 400.000) gerealiseerd door middel van een onttrekking aan de reserve facilitair bedrijf. In 2008 is specifiek hiervoor het benodigde bedrag gereserveerd.

Van de genoemde € 1.080.000 is in 2010 € 480.000 herbesteed. Het betreft daarbij de noodzakelijke dotatie aan de reserve inactieven, de meerkosten van centralisatie van eerdere decentrale secretaressefuncties en de benodigde meerkosten voor uitzendkrachten voor Bureau Erfpacht, ten behoeve van het wegwerken van de achterstanden bij het invoeren in Hermes van vooral splitsingsdossiers.
De resterende € 600.000 worden aangemerkt als de invulling voor de ombuigingstaakstelling van de Alliantie (€ 400.000) en de aan het Ontwikkelingsbedrijf opgelegde taakstelling voor "Antwoord" (€ 120.000).
Een schema met toelichting op de apparaatskosten is opgenomen in 4.16.

Het Vereveningsfonds en de Integrale Projectbudgetten
Bij de begrotingsbehandeling door het College in september worden zoals hiervoor reeds aangegeven de Financieel Perspectieven apart bestuurlijk vastgesteld. Op basis van de daarover bij die gelegenheid genomen besluiten zullen in de begroting van het Ontwikkelingsbedrijf de cijfers voor zowel de Actualisatie 2009, als de Begroting 2010 worden opgenomen voor alle volgnummers die een relatie hebben met het Vereveningsfonds en de Integrale Projectbudgetten. Per saldo zijn ten aanzien van het Vereveningsfonds alleen de onttrekkingen voor apparaatskosten en voor de exploitatiesaldi van Bodemcoördinatie en Grondbank opgenomen.

Vastgoedregisseur
Besloten is tot aanstelling van een Vastgoedregisseur. Tijdens de Voorjaarsnota heeft het College besloten de prioriteit voor de Vastgoedregisseur niet toe te kennen en de suggestie gedaan dat deze regisseur facilitair (dus tegen tarief) zou kunnen werken. Het feit dat deze prioriteit is ingediend geeft aan dat ik het niet wenselijk of mogelijk acht de kosten voor de Vastgoedregisseur binnen de bestaande middelen van het OGA op te nemen of op te vangen. In de Begroting 2010 heb ik daarom in het product Bestuurlijk Jaarplan allereerst alle kosten voor de Vastgoedregisseur opgenomen (€ 100.000 in de Actualisatie 2009 en € 160.000 in 2010). Dit is nodig omdat anders geen budget aanwezig is om de regisseur te betalen. Dit zou een rechtmatigheidprobleem in de rekening betekenen.
Om per saldo de begroting niet te belasten heb ik vooralsnog ook een zelfde bedrag aan opbrengsten opgenomen. Daar betwijfeld moet worden of de vastgoedregisseur (meteen) voor 100% kostendekkend zal kunnen werken, zullen de kosten van de Vastgoedregisseur opnieuw aan de orde worden gesteld bij de

begrotingsbehandeling aan de hand van een prioriteit voor 2010. Deze prioriteit voor 2010 betreft een budgetaanvraag van 50% van de verwachte kosten in 2010 (€ 80.000) hetgeen gebaseerd is op het beeld dat 50% facilitair werken mogelijk zou kunnen zijn.

Draadloos loket
Aan mij is verzocht actie te ondernemen bij het ontwikkelen van het "Draadloos loket Amsterdam". Dit betekent klip en klaar extra werkzaamheden en dus ook hogere kosten. Om in 2010 hiermee verder te kunnen heb ik in het product "Glasvezel" een bedrag van € 100.000 opgenomen.

VIAA
In 2008 is het vergunningeninformatiesysteem VIAA in gebruik genomen. Planeigenaren (gemeentebreed) kunnen met behulp van dit systeem inzicht krijgen welke vergunningen nodig zijn binnen de planvorming en aan welke termijnen zij zijn gehouden. Het beheer van VIAA en de verdere ontwikkeling ervan worden vanaf 2010 aan OGA toevertrouwd. Dit systeem voorkomt bij goed en structureel gebruik door medewerkers in centrale diensten en stadsdelen het maken van fouten – en daardoor geld (als gevolg van capaciteitsverlies, imagoschade e.d.) in de (steeds) complexe(re) "vergunningenwereld".
Ook hiervoor heb ik gemeend binnen het product Bestuurlijk Jaarplan € 100.000 op te moeten nemen.

Bijdrage stadsdeelkantoor Kennedyplantsoen
Voor de realisatie van de maatschappelijke opvang in het voormalig stadsdeelkantoor aan het Kennedyplantsoen is door u een bedrag van € 900.000 aan het stadsdeel Zuideramstel toegezegd. Dit bedrag heb ik opgenomen in de Actualisatie 2009 in het product "Erfpacht". Tijdens de begrotingsbehandeling zal hiervoor aan het College nog een expliciet besluit worden voorgelegd.

Voor het overige verwijs ik naar het Jaarplan en de Begroting voor 2010.

Met vriendelijke groet,

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

Versie 2
12 juni 2009

Ontwikkelingsbedrijf
Gemeente Amsterdam

Begroting 2010

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE 7

LEESWIJZER 10
Deel 1: Bestuurlijke en financiële hoofdlijnen Begroting 2010 10
Deel 2: Begroting 2010 Ontwikkelingsbedrijf, tevens bijdrage aan de gemeentebegroting ... 10
Deel 3: Verplichte paragrafen bij de begroting 2010 10
Deel 4: Bijlagen en specifieke toelichtingen 10

DEEL 1: BESTUURLIJKE EN FINANCIËLE HOOFDLIJNEN 12

1. BESTUURLIJKE EN FINANCIËLE HOOFDLIJNEN 14
1.1 Aandachtspunten 14
1.2 Actualisatie 2009 14
1.3 Mutaties 2010 15
1.4 Kader Vereveningsfonds 15

DEEL 2: BEGROTING 2010 ONTWIKKELINGSBEDRIJF GEMEENTE AMSTERDAM, TEVENS BIJDRAGE AAN DE GEMEENTEBEGROTING 18

2.1 OVERZICHT OGA-PRODUCTEN PER (SUB) RESULTAATGEBIED 19

2.2 RESULTAATGEBIED OPENBARE RUIMTE 20
2.2.1 Maatschappelijk effect 20
2.2.2 Doelstellingen, activiteiten en financiën per subresultaatgebied 20

2.3 RESULTAATGEBIED MILIEU EN WATER 21
2.3.1 Maatschappelijk effect 21
2.3.2 Doelstellingen, activiteiten en financiën per subresultaatgebied 21

2.4 RESULTAATGEBIED ECONOMIE & HAVEN 25
2.4.1 Maatschappelijk effect 25
2.4.2 Doelstellingen, activiteiten en financiën per subresultaatgebied 25

2.5 RESULTAATGEBIED FACILITAIR & BEDRIJVEN 27
2.5.1 Maatschappelijk effect 27
2.5.2 Doelstellingen, activiteiten en financiën per subresultaatgebied 27

2.6 RESULTAATGEBIED STEDELIJKE ONTWIKKELING 33
2.6.1 Maatschappelijk effect 33
2.6.2 Doelstellingen, activiteiten en financiën per subresultaatgebied 33
2.6.3 Subresultaatgebied Ruimtelijke ontwikkeling 36
2.6.4. Subresultaatgebied Stedelijke Vernieuwing 42

2.7 ALGEMENE DEKKINGSMIDDELEN 45
2.7.1 Wat gaat het Ontwikkelingsbedrijf ervoor doen? 45
2.7.2 Invloed kredietcrisis en economische teruggang 45
2.7.3 Wat mag het kosten? 47

DEEL 3: VERPLICHTE PARAGRAFEN 50

3.1 RISICOPARAGRAAF 52
3.1 Inleiding 52
3.1.2 Risicomanagement Grondexploitatieprojecten en Vereveningsfonds 52
3.1.3 Methodiek 53
3.1.4 Risicomanagement in 2010 53
3.1.5 Organisatie van het risicomanagement binnen het Ontwikkelingsbedrijf 54
3.1.6 Risicovolle projecten 55

3.2 ONDERHOUD VAN KAPITAALGOEDEREN 56
3.2.1 Overzicht kapitaalgoederen en staat van onderhoud 56
3.2.2 Te verwachten mutaties 2010 56
3.2.3 Omvang kapitaalgoederen en staat van onderhoud Food Center 57

3.3 VERBONDEN PARTIJEN 58

3.4 BEDRIJFSVOERING OGA 60
3.4.1 Inleiding 60
3.4.2 Afsluiting verbeterprogramma OGA Ontwikkelt 60
3.4.3 OGA Financieel Gefundeerd (OFG); vervolg in 2009 en afronding in 2010 60
3.4.4 Informatie en communicatie-technologie 61
3.4.5 Doelstellingen bedrijfsvoering 62

3.5 DUURZAAMHEID 65
3.5.1 Duurzaamheid binnen het Ontwikkelingsbedrijf en beheer Weesperplein 65
3.5.2 Duurzaamheid inkoop en aanbesteding bij (grootstedelijke en coalitie)projecten 65
3.5.3 Duurzaamheid bij beheer panden 66
3.5.4 Duurzaamheid in de nieuwbouw 66

DEEL 4: BIJLAGEN EN TOELICHTINGEN 68

4.1. KERNCIJFERS 70

4.2 KOLOMMENSTAAT LASTEN EN BATEN 71

4.3. BEGROTINGSMUTATIES 91

4.4 RESERVES EN VOORZIENINGEN 96
4.4.1 Reserve aanjagen woningbouw 97
4.4.2 Studentenhuisvesting 98
4.4.3 Stimuleringsfonds 98
4.4.4 Reserve gronddeel Stimuleringsfonds 99
4.4.5 Voorziening gronddeel Stimuleringsfonds 102
4.4.6 Vereveningsfonds 103

4.5 INVESTERINGSSTAAT 105

4.6 MEERJARENOVERZICHT KAPITAALLASTEN 107

4.7 SUBSIDIESTAAT 109

4.8 RENTE REKENINGCOURANT 110

4.9 EMU-SALDO 111

4.10 SPECIFIEKE UITKERINGEN 112

4.11 GROTE ICT-PROJECTEN 113

4.12 RISICOMANAGEMENT 114
4.12.1 Organisatie van Risicomanagement 114
4.12.2 Programmakkoord doelstellingen (indicatoren uitvoering in beeld) 115
4.12.3 Resterende risico's voor opname in verplichte risicoparagraaf: 116
4.12.4 Risicovolle projecten 117
4.12.5 Fiscale Risico's 117

4.13 KERNGEGEVENS P&O 119

4.14 PERSONEELSKOSTEN EN EXTERNE INHUUR 120

4.15 LEGES EN LOKALE HEFFINGEN 121

4.16 APPARAATSKOSTEN 122

4.17 RESULTAATAFSPRAKEN DIRECTEUR OGA 126

4.18 TOELICHTING GEMEENTELIJKE GRONDBELEID 128
4.18.1 Algemene uitgangspunten 128
4.18.2 De Grote Vereenvoudiging 128
4.18.3 Erfpacht 129
4.18.4 Transformatie 130

2.7 Algemene Dekkingsmiddelen

Naast de algemene uitkeringen uit het Gemeentefonds, specifieke uitkeringen en doeluitkeringen van het rijk zijn andere belangrijke inkomsten voor de gemeente: leges, belastingopbrengsten, de resultaten van de haven en de opbrengsten van het erfpachtstelsel.

2.7.1 Wat gaat het Ontwikkelingsbedrijf ervoor doen?

Bij het OGA-product 'Erfpacht (830.01.01)' gaat het om:

- het actief in stand houden van het erfpachtstelsel om de waardestijging van de grond en de structurele revenuen ten gunste van de gemeente te laten komen;
- de maatschappelijke acceptatie van het stelsel te bevorderen, door het aanbieden van eigentijdse condities en een adequate communicatie met de betrokken partijen.

Het resultaat van het erfpachtstelsel wordt bepaald door de ontwikkeling van canon- en meerwaardeopbrengsten, vermindert met de uitvoeringskosten.

Doelstelling 1: Waardevermeerdering van de grond komt ten goede van de gemeenschap							
Indicator		b-2009	a-2009	2010	2011	2012	2013
(bedragen x € 1 miljoen)							
resultaat t.g.v. algemene dienst		59,6	48,4	49,5	50,8	48,8	48,2
resultaat t.g.v. stimuleringsfonds volkshuisvesting		30,0	29,6	18,3	16,8	14,5	11,6
resultaat t.g.v. vereveningsfonds		9,0	4,5	4,5	9,0	9,0	9,0
totaal canonopbrengsten		88,1	90,5	91,4	92,6	92,1	91,3

2.7.2 Invloed kredietcrisis en economische teruggang

De centrale stad en de stadsdelen investeren jaarlijks honderden miljoenen euro's ten behoeve van de grondexploitatie. Deze investeringen moeten worden terugverdiend door gronduitgifte in erfpacht. De vraag naar uit te geven grond is sterk afhankelijk van investeringsbereidheid van marktpartijen (waaronder corporaties), rentestand en koopkrachtontwikkeling. De overheid heeft daar maar in beperkte mate invloed op.

In 2008 bleek dat erfpachters door de kredietcrisis terughoudender zijn geworden met tussentijdse afkoop en met erfpachtwijzigingen. Naar verwachting zet deze ontwikkeling door in 2009 en 2010. Het niveau van nieuwe uitgiftes is voor 2010 naar beneden bijgesteld.

Als gevolg van de inzakkende woningmarkt worden minder corporatiewoningen verkocht, waardoor de opbrengsten uit bestemmingswijziging (van huur naar koop) lager zullen uitvallen. Als gevolg hiervan worden voor 2010 lagere erfpachtinkomsten voorzien, zowel voor de Algemene Dienst als voor de afdracht aan Stimuleringsfonds en Vereveningsfonds.

Doelstelling 1:
In Amsterdam wordt alle bouwrijpe grond in erfpacht uitgegeven. Bureau Erfpacht van het Ontwikkelingsbedrijf koopt alle uitgegeven erfpachtrechten van de stadsdelen en de Centrale Stad. De betaalde grondwaarde is voor de uitgevende partij een opbrengst die wordt gebruikt om de kosten van het bouwrijp maken van grond te financieren. Bureau Erfpacht financiert de aankoop van de grondwaarden met leningen bij het Leningfonds van de Gemeente Amsterdam.
De erfpachter betaalt canon of een afkoopsom als vergoeding voor het gebruik van de grond.

De grondwaarde van in erfpacht uitgegeven gronden groeit de komende jaren van € 5 naar € 6 miljard.

Bedragen x € 1 miljoen	Actualisatie 2009	Begroting 2010	Begroting 2011	Begroting 2012	Begroting 2013
Boekwaarde canonbetalende rechten	1.006,2	1.027,3	1.047,1	1.051,6	1.059,2
Boekwaarde afgekochte rechten	4.240,4	4.528,1	4.750,0	4.990,5	5.231,2
Totale boekwaarde erfpachtgronden	5.246,6	5.555,4	5.797,1	6.042,1	6.290,4

Bij erfpachtcontracten vanaf 1966 wordt de canon periodiek geïndexeerd. Bij het einde van een tijdvak wordt de canon herzien op basis van de marktwaarde. Erfpachtcontracten met Algemene Bepalingen ouder dan 1966 hebben een vaste canon. Als de waarde van de grond toeneemt door een gewijzigde bestemming of bebouwing van de grond wordt de canon verhoogd. Erfpachters kunnen 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.

Bijdrage aan de missie: 'actief in stand houden van het erfpachtstelsel'
Bureau Erfpacht streeft naar een transparant, eenduidig uitvoerbaar en efficiënt erfpachtstelsel. Daarom wordt het erfpachtbeleid jaarlijks geëvalueerd en wordt ingespeeld op veranderende ontwikkelingen en signalen uit de praktijk van het erfpachtbeheer. De in 2009 doorgevoerde centralisatie van het erfpachtbeheer zal de kwaliteit en uniformiteit van het erfpachtbeleid in de stad ten goede komen. In 2010 zal beleid worden ontwikkeld voor erfpachtcontroles voor het van de stadsdelen overgenomen beheersgebied.

In 2010 zal beleid ontwikkeld worden voor transformatie van verouderd commercieel vastgoed. Nieuw beleid op dit punt is van strategisch belang om te komen tot optimale erfpachtopbrengsten op langere termijn en om verloedering van bepaalde gebieden te voorkomen.

Om de verkoop van corporatiewoningen te stimuleren is onder het convenant *Verkoop sociale huurwoningen* een "vijver" gecreëerd met daarin 55.000 gesplitste corporatiewoningen. Om het grote aantal splitsingen van erfpachtrechten te verwerken is er een centrale uitvoeringsorganisatie. Voor 2010 verwacht Bureau Erfpacht 3.000 à 5.000 woningen te splitsen.

In 2010 wordt het automatiseringssysteem Hermes verder ontwikkeld om de beheerprocessen verder te automatiseren en te digitaliseren.

Mede naar aanleiding van de opmerkingen van de ACAM over de toename van het aantal niet correct bevonden toetsingen in 2008 wordt in 2009 onderzocht wat hiervan de oorzaak is.
In 2010 moet dit leiden tot een daling in het percentage niet correct bevonden toetsingen ten opzichte van 2008. Gestreefd wordt voor 2010 naar een percentage van 6% niet correct bevonden toetsingen.

Bijdrage aan de missie 'communicatie, voorlichting en opleidingen over erfpacht'
Bureau Erfpacht wil de kennis bij erfpachters en de maatschappelijke acceptatie van het erfpachtstelsel bevorderen. Daarom wordt actief geïnvesteerd in brochures, mailingen over het erfpachtstelsel en digitale vormen van communicatie, waaronder een verbeterde erfpachtsite *www.erfpacht.amsterdam.nl.* Ook is er een reken-CD erfpacht beschikbaar.
In 2010 wordt dit beleid van actieve communicatie teneinde erfpacht als instrument meer bekendheid te geven voortgezet, met nadruk op het hoe en waarom van erfpacht in Amsterdam. Tevens worden er cursussen en bijeenkomsten over onderwerpen rond erfpacht(beheer) georganiseerd voor medewerkers binnen de ruimtelijke sector van woningcorporaties, makelaars en het notariaat alsmede voor projectontwikkelaars. Er worden voorlichtingsavonden gegeven voor erfpachters voor wie de datum canonherziening nadert.

2.7.3 Wat mag het kosten?

Bedragen x € 1 miljoen	Begroting 2009	Actualisatie 2009	Begroting 2010	Begroting 2011	Begroting 2012	Begroting 2013
Lasten +	88,3	85,5	74,9	82,1	83,6	81,1
8300101 Erfpacht	*48,9*	*50,9*	*51,6*	*55,8*	*59,6*	*60,0*
8300122 Afdracht meerwaarde afkoopsommen t.b.v. Stimuleringsfonds volkhuisvesting, erfpachtdeel	*29,9*	*29,6*	*18,3*	*16,8*	*14,5*	*11,6*
8300122 Afdracht meerwaarde afkoopsommen t.b.v. VEF[1]	9,0	*4,5*	*4,5*	*9,0*	*9,0*	*9,0*
8300211 Uitgaven splitsingsunit	*0,5*	*0,5*	*0,5*	*0,5*	*0,5*	*0,5*
Baten -	420,4	288,8	278,3	355,0	372,9	370,1
8300101 Erfpacht	*98,2*	*96,4*	*97,4*	*100,7*	*100,3*	*99,6*
8300104 Ontvangen afkoopsommen	*321,5*	*191,7*	*180,2*	*253,6*	*271,9*	*269,8*
8300211 Ontvangsten splitsingsunit	*0,7*	*0,7*	*0,7*	*0,7*	*0,7*	*0,7*
Mutaties in reserves	272,5	154,9	153,8	222,1	240,6	240,9
9803101 Dotatie reserve Afkoopsommen	*272,3*	*154,7*	*153,6*	*221,9*	*240,4*	*240,7*
9803116 Dotatie egalisatiereserve splitsingsgsunit	*0,2*	*0,2*	*0,2*	*0,2*	*0,2*	*0,2*
9803109 Dotatie reserve afkoopsommen 2de termijn	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
Saldo	59,6	48,4	49,5	50,8	48,8	48,1

De lasten voor het product Erfpacht bestaan uit de volgende categorieën:

- Rentelasten Erfpacht: de rentelasten over de schuld bij het leningfonds, waarmee de canonbetalende grondwaarden gefinancierd zijn; doordat de rente de komende jaren stijgt, bedragen de rentelasten in de Actualisatie 2009 € 36,3 miljoen, voor 2010 € 39,4 miljoen en voor 2011 € 43,6 miljoen;
- Afschrijvingen: jaarlijks wordt op Hermes fase 1 € 0,36 miljoen afgeschreven. Vanaf 2010 wordt gestart met de afschrijving van Hermes fase 2 met eveneens € 0,36 miljoen per jaar;
- Dotatie aan voorziening dubieuze debiteuren: jaarlijks wordt € 0,5 miljoen gedoteerd aan de reserve dubieuze debiteuren;
- Apparaatskosten Bureau Erfpacht: de apparaats- en overheadkosten van Bureau Erfpacht bedroegen in de begroting 2009 ongeveer € 5,5 miljoen. Vanwege de centralisatie van het erfpachtbeheer stijgen de apparaatskosten in 2010 met circa € 1,5 miljoen, dit is een budgetneutrale wijziging, omdat de stadsdelen vanaf juli 2009 geen vindersloon meer ontvangen;
- Afdracht grondexploitaties: incidenteel worden, op basis van collegebesluiten, erfpachtinkomsten aan grondexploitaties afgedragen;
- Overige goederen en diensten product Erfpacht: kosten voor onder andere taxaties, opmaken van akten, vergoedingen voor erfpachtbeheer aan stadsdelen en voor communicatie;
- Afdracht meerwaarde ten bate van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting: de meerwaarde op afkoopsommen voor corporatierechten wordt afgedragen aan het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting;
- Afdracht meerwaarde ten bate van het Vereveningsfonds: de eenmalige afkoopsom die corporaties betalen bij verkoop van een sociale huurwoning wordt afgedragen aan het Vereveningsfonds;
- Uitgaven Splitsingsunit: de kosten die de Splitsingsunit maakt voor het splitsen van te verkopen corporatiewoningen;
- In de Actualisatie 2009 in een bijdrage opgenomen ten laste van het erfpachtresultaat van € 0,9 miljoen voor de realisatie van de maatschappelijke opvang in het voormalig stadsdeelkantoor aan het Kennedyplantsoen (dit zal tijdens de begrotingsbesprekingen expliciet aan het College worden voorgelegd).

De baten voor het product Erfpacht bestaan uit de volgende categorieën:

- Canoninkomsten: de inkomsten uit canonbetaling bedragen in de Actualisatie 2009 € 90,5 miljoen en in 2010 € 91,4 miljoen;
- Overige opbrengsten: rentebaten (waaronder rente op te laat ontvangen afkoopsommen) en vergoedingen voor werk in opdracht en voor gegeven cursussen;
- De ontvangen afkoopsommen voor erfpacht van particulieren en van corporaties;
- Ontvangsten Splitsingsunit: de administratieve vergoedingen die corporaties betalen voor het splitsen van corporatiewoningen onder het convenant *Verkoop sociale huurwoningen*.

Mutaties in reserves

- De toevoeging aan de reserve Afkoopsommen is het met de boekwaarde corresponderende deel van de ontvangen afkoopsommen. Het verschil tussen de ontvangen afkoopsommen en het met de boekwaarde corresponderende deel ervan wordt als meerwaarde afgedragen aan de Algemene Dienst, aan het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting en het Vereveningsfonds;
- Het verschil tussen de ontvangsten (€ 0,7 miljoen) en de uitgaven (€ 0,5 miljoen) wordt gedoteerd aan de Egalisatiereserve Splitsingsunit (€ 0,2 miljoen).

Het erfpachtresultaat komt ten goede van de Algemene Dienst en zal in 2010 € 49,8 miljoen bedragen. In de jaren daarna daalt het erfpachtresultaat van € 51 miljoen naar € 48 miljoen in 2013. Deze afname wordt voornamelijk veroorzaakt door de ingecalculeerde stijging van de leningfondsrente van 4,0% in de begroting 2010 tot 4,5% in 2013.

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 552 6111
Fax 020 552 6100
info@oga.amsterdam.nl



Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Financiën en Bedrijfsvoering
Afdelingen Financieel Beleid en Controlling & Advies

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

Datum	15 maart 2011
Ons Kenmerk	2011-3943
Dossiernummer	Plannummer nvt
Behandeld door	M [redacted]
Doorkiesnummer	020 [redacted]
Faxnummer	020 [redacted]
E-mail	[redacted].amsterdam.nl
Onderwerp	Jaarverslag en Jaarrekening over 2010 van Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Geachte heer van Poelgeest,

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

1. Redenen uitstel Jaarrekening 2010

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

2. Financiële uitkomsten rekening

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Reserves en Voorzieningen

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

4. BTW-suppleties over 2004 en 2005

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

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

5. Het Vereveningsfonds

Algemeen

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

De samenhang

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

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

Ad. 1. Het grondproductiekapitaal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Stand van de organisatie

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

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

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

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

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

7. Heroverwegingen

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

15 maart 2011
Kenmerk 2011-3943

8. Ten slotte

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

9. Beslispunten

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

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

Met vriendelijke groet,

b.a.

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

Jaarrekening 2010

Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Inhoudsopgave

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

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

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

2.7 Algemene dekkingsmiddelen

Maatschappelijk effect
Naast de algemene uitkeringen uit het Gemeentefonds, specifieke uitkeringen en doeluitkeringen van het rijk zijn andere belangrijke inkomsten voor de gemeente: leges, belastingopbrengsten, de resultaten van de haven en de opbrengsten van het erfpachtstelsel.

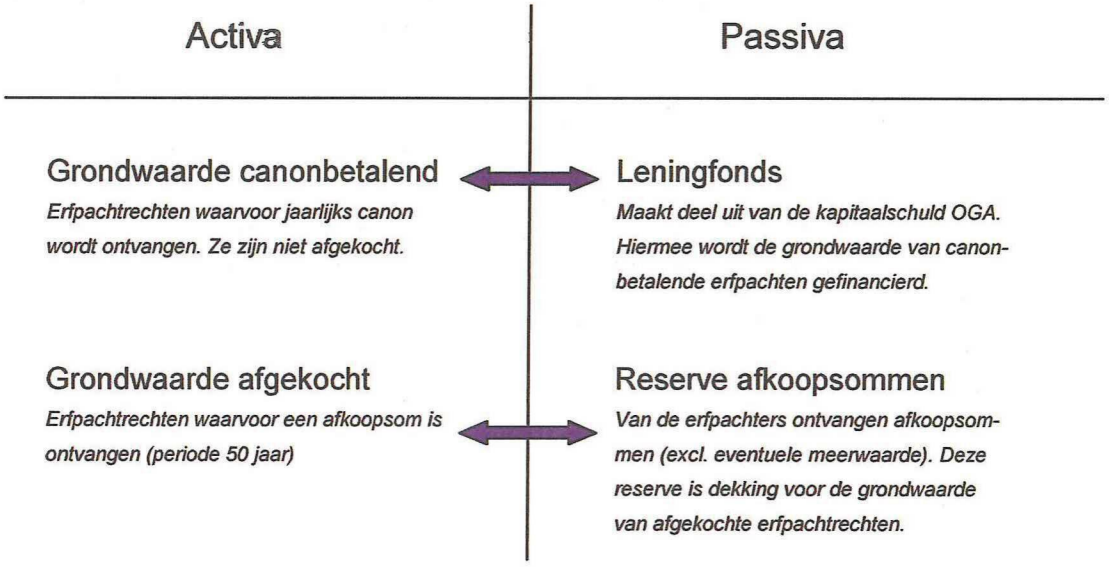
2.7.1 Doelstellingen, activiteiten en financiën per subresultaatgebied

2.7.2 Subresultaatgebied Erfpacht

Bij het OGA-product Erfpacht gaat het om:

- het actief in stand houden van het erfpachtstelsel om de waardestijging van de grond en de structurele revenuen ten gunste van de gemeente te laten komen;
- de maatschappelijke acceptatie van het stelsel te bevorderen, door het aanbieden van eigentijdse condities en een adequate communicatie met de betrokken partijen.

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



De grondwaarde van de erfpachtrechten waarvoor jaarlijks canon wordt ontvangen van de erfpachter wordt gefinancierd met leningen bij het Leningfonds van de gemeente Amsterdam. De grondwaarde die door de erfpachters zijn afgekocht worden gefinancierd met de afkoopsommen die gedoteerd zijn aan de reserve afkoopsommen.

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

Bij erfpachtcontracten vanaf 1966 wordt de canon periodiek geïndexeerd. Erfpachtcontracten met Algemene Bepalingen ouder dan 1966 hebben een vaste canon. Bij het einde van een admnistratief tijdvak wordt de canon herzien op basis van de marktwaarde.
Als de waarde van de grond toeneemt door een gewijzigde bestemming of een gewijzigde bebouwing van de grond wordt de canon tussentijds verhoogd. Erfpachters kunnen dan kiezen voor afkoop van de canonbetaling of afkoop van de canon voor de resterende looptijd van hun tijdvak. De afkoopsom wordt gebaseerd op de canon die past bij de actuele grondwaarde. Als deze hoger is dan de oorspronkelijke grondwaarde, ontstaat meerwaarde. Meerwaarde bij afkoop door particulieren komt ten gunste van de Algemene Middelen van de gemeente. Meerwaarde bij afkoop door woningcorporaties wordt afgedragen aan het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting.
Het resultaat van het erfpachtstelsel wordt bepaald door de ontwikkeling van canon- en meerwaardeopbrengsten, verminderd met de uitvoeringskosten.

Hoe hebben we het maatschappelijk effect bereikt?

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

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

De afdracht aan het Stimuleringsfonds Volkhuisvesting (SFV) is boven het begrote bedrag uitgekomen, doordat het aantal splitsingen door corporaties in 2010 fors hoger uitvalt dan was verwacht. Bij splitsingen wordt een nieuw tijdvak afgekocht. Deze afkopen zullen echter een negatief effect hebben op de geraamde afkopen in de toekomstige jaren. De afdracht aan het SFV had € 8,8 miljoen hoger kunnen zijn, als geen betaalregeling met de corporaties was afgesloten. Om corporaties tijdelijk een grotere financiële ruimte te geven, is afgesproken dat corporaties 5 jaar na datum de afkoopsom betalen en in die tussenliggende periode canon moeten voldoen.
Uiteindelijk hebben meer woningen een bestemmingswijziging ondergaan van huur naar koop, waardoor een hogere afdracht in het Vereveningsfonds is gestort dan was begroot.
Vanwege de betalingsregeling met de corporaties en omdat bij uitgifte meer gekozen wordt voor canon dan voor afkoop zijn de canonopbrengsten hoger dan in de begroting en de actualisatie waren opgenomen.

Afkoopsommen en boekwaarde
De centrale stad en de stadsdelen investeren jaarlijks honderden miljoenen euro's ten behoeve van grondexploitaties. Deze investeringen moeten worden terugverdiend door gronduitgifte in erfpacht.
De vraag naar uit te geven grond is sterk afhankelijk van de investeringsbereidheid van marktpartijen (waaronder corporaties), de rentestand, de koopkrachtontwikkeling en de werkgelegenheidsgroei. De gemeentelijke overheid heeft daar maar in beperkte mate invloed op.

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

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

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

Bijdrage aan de missie 'actief in stand houden van het erfpachtstelsel'
Bureau Erfpacht streeft naar een transparant, eenduidig uitvoerbaar en efficiënt erfpachtstelsel. Daarom wordt het erfpachtbeleid jaarlijks geëvalueerd en wordt ingespeeld op veranderende ontwikkelingen en signalen uit de praktijk van het erfpachtbeheer.

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

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

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

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

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

[11] *Canon Herziening Einde Tijdvak*

Wat kost het

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

Toelichting

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

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

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

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

Realisatie versus begroting

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

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

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

2.7.3 Subresultaatgebied Overige algemene dekkingsmiddelen

2.7.4 Apparaatskosten OGA

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

Wat het kost

Realisatie lasten en baten apparaatskosten 2010

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

Voortgang uitvoering IC programma FA per onderwerp	OFG-rapportage peildatum feb 2010	Peildatum 1 juli 2010	Peildatum oktober 2010	Peildatum 31 december 2010	Toelichting
1. Geldbeweging	🟠	🟢	🟠	🟢	Toetsing uitgevoerd, specificaties en aansluitingen in orde
2. Inkoopproces:					
Fis autorisatietabel	🟠	n.v.t.	🟠	🟢	Eerste controle uitgevoerd, verbeterstappen besproken met afdelingshoofd
Rechtmatigheid verplichtingen	🟠	🟠	🔴	🟢	Onderzoek uitgevoerd, verbetervoorstellen besproken met afdelingshoofd
Matchen geboekte inkoopfacturen aan verplichtingen	🟠	🟠	🔴	🟢	Onderzoek uitgevoerd, verbeterstappen besproken met afdelingshoofd
Geboekte inkoopfacturen (WOB)	🟠	🟢	🟠	🟢	Onderzoek uitgevoerd, verbetermaatregelen besproken met afdelingshoofd
3. Debiteurenproces					
Rechtmatigheid vorderingen	🟠	🔴	🔴	🟠	Controle gedeeltelijk uitgevoerd
Invorderingsbeleid / ouderdomslijst	🟠	🔴	🔴	🟠	Controle gedeeltelijk uitgevoerd
4. Beheersing en bewaking tussenrekeningen					
Balans(tussen(rekeningen / Balans controlematrix FA	🟠	🔴	🟠	🟢	De bij de 9maandsrekening opgelopen achterstand is ingelopen
Memoriaalboekingen	🟠	🔴	🔴	🟠	Onderzoek loopt, resultaten volgen, wellicht procedure aanscherpen en naleving strenger toetsen

Toelichting
In het vierde kwartaal is verder uitvoering gegeven aan het IC – plan FA. De bij de negenmaandsrapportage opgelopen achterstand kon grotendeels worden ingelopen. Hierdoor voldeden de samengestelde jaarrekeningdossiers aan de vereisten van ACAM en konden adequate toelichtingen worden verstrekt. Voor de verschillende onderdelen wordt een werkplan opgesteld, die vervolgens wordt uitgevoerd.

3.5.10 Bij Erfpacht

De programmaonderwerpen IC afdeling BE zijn in overleg met het management BE (en met advies van ACAM) tot stand gekomen. De werkzaamheden in het kader van het IC-werkprogramma 2010 van de afdeling BE dienen uiterlijk mei 2011 te zijn afgerond.
De IC heeft tot doel te controleren in hoeverre de vastgestelde financiële procedures in de praktijk op de afdeling BE worden nageleefd. Deze controle staat in principe los van de collegiale accuratessecontroles die binnen de afdeling BE plaatsvinden en voor zover zijn neergelegd in de BE-procedures en werkinstructies. De eerste monitoring is daarbij de 0-meting.

Voortgang uitvoering IC BE	Nulmeting o.b.v. stand van zaken 30 sep	Stand per 31 december 2010	Toelichting
Toetsen beheersmaat-regelen Hermes	●	●	Controle uitgevoerd in de periode september - november
Toetsen aansluiting Hermes – FIS	●	●	Controle uitgevoerd in de periode september - november
Toetsen aansluiting OGAGIS – Hermes	●	●	Controle uitgevoerd in de periode september - november
Toetsen werking AO-procedures	●	●	Controle uitgevoerd in de periode september - november
Beheer balansrekenin-gen	●	●	Controle uitgevoerd in de periode september - november
Opmaak jaarrekening-dossiers (PBC)	●	●	Controle uitgevoerd in de periode september - november
Opstellen bevindingen-rapportages	●	●	Controle uitgevoerd in de periode september - november

De uitvoering van het IC-programma BE verloopt goed. De bevindingen worden besproken en verbetermaatregelen worden getroffen. ACAM beoordeelt de stand van zaken als positief.

3.5.11 Verdere ontwikkeling stuurinformatie

Erfpacht

Het DT heeft tijdens de 'heidag' op 16 juni 2010 verhoging rendement Erfpacht als speerpunt geformuleerd. Voor mogelijk relevante stuurinformatie op dit punt wordt gedacht aan:

- bij de 5-,9- en 12 maands:
  - meting kwaliteit van de grondprijs aanbiedingen (is nu maandelijks);
- per kwartaal:
  - bij het onderdeel IC, de voortgang betreffende de activiteiten in het IC-plan Erfpacht, de eerste keer met ingang van de 9-maandsrapportage 2010;
- maandelijks:
  - het rendement op het primaire proces splitsingen;
  - de realisatie op het scannen van de dossiers bij Centralisatie Erfpacht.

ICT

Het DT heeft tijdens de 'heidag' op 16 juni 2010 ook versterking van de ICT-functie als speerpunt geformuleerd. Voordat hierin stappen kunnen worden gemaakt is het belangrijk dat het beheer goed is en dat incidenten zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast is er bij het terugdringen van de beheerskosten financieel voordeel te halen. Voor stuurinformatie voor het management wordt gedacht aan:

- bij de 5-,9- en 12 maands:
  - een kwalitatieve analyse van de ontwikkelingen met betrekking tot het speerpunt ICT;
- per kwartaal:
  - de voortgang op de projecten ICT;
- maandelijks:
  - het aantal gemelde incidenten aan het dICT.

Kwaliteit bestuurlijke producties

Door OGA worden verschillende producten aan het bestuur voorgelegd, waarbij OGA zelf verantwoordelijk is voor kwaliteit, tijdigheid en integraliteit. Ter ondersteuning van dit proces is onder meer een interne screeningscommissie ingesteld, die een laatste check uitvoert. De commissie richt zich op: interne en externe afstemming, voorschriften (procedures en vorm/tekst), bestuurlijke volledigheid en relevantie.