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

Aan het College van
Burgemeester en Wethouders

Datum	11 augustus 2009
Ons Kenmerk	2009011923
Behandeld door	[redacted] 5.1.2e (020.[redacted])
Bijlage(n)	
Onderwerp	Integraal verdelingsvoorstel: toelichting op de voorgestelde maatregelen vanwege de kredietcrisis en de verwachte financiële effecten daarvan, zowel qua grondexploitatiesaldo als qua planvoorbereidingskosten

Geacht College,

Ik wil u met deze brief een nadere toelichting geven op het integrale verdelingsvoorstel voor het Vereveningsfonds en het gronddeel van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting ten behoeve van de voorbereiding van de begroting voor 2010. De toelichting heeft betrekking op de voorstellen die in het verdelingsvoorstel worden gedaan om de gevolgen van de economische crisis voor deze fondsen te beperken. Ik zal achtereenvolgens ingaan op het hoe en waarom van de 'stofkamoperatie', de resultaten ervan en op de mogelijke gevolgen voor de plankosten.
Voordat ik u deze toelichting geef, wil ik u alvast aankondigen dat nog lang niet alle effecten van de crisis op dit moment in beeld zijn. De ontwikkelingen op de verschillende vastgoedmarkten zijn bijvoorbeeld zodanig dat de grondprijzen zeer waarschijnlijk naar beneden moeten worden bijgesteld. Ik kan u daarover nu nog geen concrete voorstellen doen omdat de voorbereidingen voor het grondprijsbeleid 2010 nog in volle gang zijn. Ik verwacht de Grondprijzenbrief 2010 in oktober aan u voor te kunnen leggen. Dalende grondprijzen zullen opnieuw leiden tot een verslechtering van de stand van de fondsen. Ik spreek alvast de verwachting uit dat het noodzakelijk is om aan het einde van dit jaar nieuwe aanvullende maatregelen met u te bespreken om de ruimtelijke fondsen financieel gezond te houden.

Ruimte zoeken in de fondsen
Ik heb u in het Meerjaren Investerings Plan (MIP) voor 2009 al gemeld dat de stand van de Algemene Reserve van het Vereveningsfonds de komende jaren, op basis van bestaand beleid, negatief zal blijven. De oorzaken hiervan liggen in het handhaven van de grondprijsniveau's van 2008 in 2009, de economische crisis en de indexering van de kostensoorten in de grondexploitaties die op het hoogtepunt van de markt is bepaald. Ik heb in het MIP enerzijds de doelstelling geformuleerd dat de stand van de Algemene Reserve van het Vereveningsfonds over vijf jaar een plus moet hebben van € 50 miljoen. Anderzijds staat in hetzelfde MIP de prognose dat de Algemene Reserve in 2013 een stand heeft van € 37 miljoen negatief. Dit maakt dat maatregelen nodig zijn om de bestuurlijke

doelstelling te realiseren. Daarnaast zorgt de economische crisis, die zich in het najaar van 2008 aandiende, voor een neerwaartse druk op de resultaten van de grondexploitaties en is ruimte gewenst om stimuleringsmaatregelen te kunnen nemen in de ruimtelijke portefeuille.
Vanwege deze ontwikkelingen zijn alle actieve grondexploitaties met dekking Vereveningsfonds bekeken op mogelijk te nemen maatregelen. Doel was het vrijspelen van middelen en het komen tot een meer realistisch planaanbod: een zo concreet mogelijk programma met realistisch geraamde grondexploitaties en waar mogelijk een verlaging van het risicoprofiel. Daarnaast is afgesproken om de indexering van de kostensoorten in de grondexploitaties, die op het hoogtepunt van de markt (medio 2008) is bepaald, niet door te laten werken in de financiële kaders van de clusterplannen. De verwachting is dat als gevolg van de crisis de indexen waarschijnlijk weer naar beneden bijgesteld kunnen worden. De meeste kosten zijn nog niet verplicht en de prijzen zijn ondertussen fors gedaald. Deze verzameling aan acties zal ik verder benoemen als de 'stofkam operatie'.

In het licht van het voorgaande kwam in het voorjaar van 2009 het beeld naar voren dat de gemeente bezig is met de ontwikkeling van ruimtelijke plannen voor erg veel locaties. Dit leidt ertoe dat de investeringskracht van overheid en marktpartijen wordt versnipperd en dat de vraagkant van de markt niet effectief wordt bediend. De gemeente heeft daarom een lijst opgesteld met voorrangsprojecten. In de al genoemde stofkamoperatie is gekeken naar alle ándere plannen, zeker daar waar maatregelen worden voorgesteld als het stop zetten van de planontwikkeling voor delen van vastgestelde Stedenbouwkundige Plannen en om het vervroegd afsluiten van grondexploitaties.

Resultaten stofkam
Ik heb in het integrale verdelingsvoorstel ten behoeve van de begrotingsvoorbereiding toegelicht dat de stofkamoperatie in totaal circa € 200 miljoen aan ruimte in het Vereveningsfonds zou kunnen opleveren, bedoeld om de bestuurlijke doelstelling te realiseren (een stand van de Algemene Reserve van + € 50 miljoen) en ter dekking van stimuleringsmaatregelen. Dit bedrag komt in beeld met de volgende maatregelen:

- Jaarlijks worden de verschillende kostensoorten in de actieve grondexploitaties geïndexeerd. Per 1 januari 2009 zijn de kosten geïndexeerd op basis van de prijsontwikkelingen in 2008. In dat jaar was de markt op zijn hoogtepunt en dus was de index fors. Het voorstel is nu om de financiële kaders van de clusterplannen (dat wil zeggen een aantal grote langlopende plannen) niet aan te passen op de kostenindex. In die plangebieden is een groot aantal uitgaven nog niet gedaan of verplicht. Tegelijkertijd is de verwachting dat de kostenindexen weer gaan dalen als gevolg van de veranderde marktomstandigheden. Het niet doorrekenen betekent daarmee dat we nu geen financiële voorzieningen hoeven te treffen die later mogelijk weer kunnen vervallen. Het gaat hier om een bedrag van naar schatting € 70 miljoen;
- Bij een aantal grondexploitaties is het mogelijk om de reeds geplande planafsluiting naar voren te halen in de tijd. Soms moet dan voor de laatste werkzaamheden nog wel een restplan worden vastgesteld. Bij planafsluitingen blijkt vaak dat de nog openstaande ramingen relatief hoog zijn. De inschatting is dat het naar beneden bijstellen van de kostenramingen vlak voor afsluiting tussen de € 5 en 10 miljoen aan besparingen kan opleveren;
- Soms worden op basis van de stedenbouwkundige uitgangspunten zeer lang lopende grondexploitaties vastgesteld. In een aantal gevallen blijkt dat de exploitatie vol-

gens de huidige planning voorlopig niet wordt afgesloten, terwijl het zeer de vraag is of het nog te realiseren programma er de komende jaren gaat komen. Ik stel voor om een aantal plannen vervroegd af te sluiten omdat enerzijds de boekwaarde (het saldo van gerealiseerd inkomsten en uitgaven) zeer positief is, terwijl ik anderzijds verwacht dat de nog te realiseren plandelen voorlopig niet doorgaan als gevolg van de economische omstandigheden. Dit kan overigens alleen als voor de nog te realiseren plandelen nog geen overeenkomsten zijn gesloten met ontwikkelende partijen. Later kan dan, als de tijd daarvoor rijp is, altijd weer een nieuw plan worden vastgesteld. Het vervroegd afsluiten van een aantal plannen en het verrekenen van de boekwaarden ervan kan naar schatting € 100 miljoen opleveren die dan ten goede komt aan de Algemene Reserve van het Vereveningsfonds. Ik wil u er trouwens op wijzen dat het hier gaat om het naar voren halen van de realisatie van positieve plansaldi die anders op een later moment ten goede zouden komen aan het fonds;

- Tot slot constateer ik dat in het verleden in een aantal grondexploitaties kosten zijn opgenomen van het realiseren van voorzieningen in de hoofdinfrastructuur (bijvoorbeeld de aanleg van een tunnel, of bijdragen aan het aanpassen van een weg). Dat is gebeurd ondanks het feit dat grondexploitaties daar in principe niet voor zijn bedoeld. Vanwege de stand van het Vereveningsfonds stel ik nu voor om daarop terug te komen, waarbij ik mij besef dat de bewuste kosten daarmee vooralsnog niet zijn gedekt. Het gaat hierbij om een bedrag van circa € 30 miljoen.

Deze zelfde opsomming kunt u terug vinden op blz. 23 van mijn verdelingsvoorstel voor de ruimtelijke fondsen zoals ik dat op 7 juli heb aangeboden aan de wethouder voor de Financiën.

Het beoogd uiteindelijke resultaat van de stofkam is een meer realistisch bestand aan grondexploitaties met een lager risicoprofiel: risicovolle onderdelen zijn uit plannen en bijbehorende grondexploitaties geschrapt en er is sprake van een meer realistische fasering van de programma's. De afzonderlijke grondexploitaties waarvoor voorstellen worden gedaan, worden nadat een en ander is verwerkt/aangepast, ter besluitvorming aangeboden aan het College en/of de Gemeenteraad.
De eerste resultaten van de stofkam worden inzichtelijk gemaakt bij het Herfst-RAG 2009. Zeker bij de grondexploitaties die aangepast moeten worden omdat een deel van het programma en de daarbij behorende kostenposten worden verwijderd, is meer tijd nodig om aan te geven wat dat voor het Vereveningsfonds betekent. Die resultaten zullen op zijn vroegst bij het Lente-RAG 2010 worden getoond.

Tegelijkertijd wil ik het resultaat wel nuanceren. Het genoemde bedrag van circa € 200 miljoen wordt zeker niet onvoorwaardelijk gerealiseerd:

- Bij verwerking van de voorgestelde maatregelen in de betreffende plannen zal blijken of de geraamde bedragen daadwerkelijk worden gerealiseerd;
- Het niet doorberekenen van de kostenindexen in de clusterplannen is gebaseerd op een aanname (kosten dalen door ontspannende markt) waarvan op termijn moet blijken hoe realistisch die is. Conclusie kan zijn, bij het LenteRAG 2010 of eventueel later, dat toch sprake is van een kostenstijging, die dan later een negatief effect zal hebben op plansaldi en daarmee het fonds;
- Plandelen niet uitvoeren en vervolgens plannen vervroegd afsluiten (hetgeen betekent dat de grondexploitatie van zo'n plan wordt afgesloten en de boekwaarde wordt verrekend met het Vereveningsfonds) kan alleen als bestuurlijk commitment bestaat

voor de aangepaste Stedenbouwkundige Plannen. Die nieuwe plannen moeten worden vastgesteld door het College en sommige daarvan ook door de Gemeenteraad;
- Ik heb in deze brief al eerder benoemd dat de grondprijzen onder druk staan als gevolg van de economische ontwikkelingen en hun vertaling in de vastgoedmarkten. Als de grondopbrengsten gaan dalen of als de gemeente later dan nu verwacht grondopbrengsten realiseert, dan wordt per saldo minder ruimte gerealiseerd dan nu verwacht.

Planvoorbereidingskosten
Ik wil uw aandacht vragen voor het effect van de voorstellen van de stofkamoperatie op de door de gemeente gemaakte planvoorbereidingskosten. Ik verwacht dat de planvoorbereidingskosten op termijn door een geringer planaanbod naar beneden bijgesteld kunnen worden. Maar op de korte termijn is het beeld anders. De voorgestelde maatregelen, zoals het verkleinen van plannen, het vervoegd afsluiten etc., zullen niet direct leiden tot een aanzienlijke verlaging van de kosten van de gemeentelijke planvorming. De stofkam maatregelen vragen een aanzienlijke extra inspanning aan planeigenaren (zowel projectdirecties als stadsdelen) als het gaat om het vervroegd afsluiten van plannen. Voor gebieden waarvan wordt voorgesteld om plandelen niet uit te voeren zal een aangepast stedenbouwkundig plan moeten worden opgesteld, met bijbehorende financiële vertaling. De totstandkoming van zo'n planherziening kost eveneens extra capaciteit. Daarnaast is bij een fors aantal plangebieden sprake van een veelheid aan juridische procedures, zoals onteigeningen, vergunningen etc. In de meeste gevallen is het zeer onverstandig om zulke procedures te stoppen, ook al gaat het om locaties waarvan nu het beeld bestaat dat die voorlopig niet tot realisatie zullen worden gebracht. Procedures stoppen zal toekomstige ontwikkelingen soms zelfs onmogelijk maken. Doorgaan met zulke procedures betekent ook dat áls de marktvraag naar locaties weer aantrekt, de uitvoering ook vrij snel opgestart kan worden. Met andere woorden: We gaan als gemeente door met het juridisch bouwrijp maken van locaties. De planvoorbereidingskosten zullen in zulke gevallen zeker niet altijd snel terug lopen.

Ontwikkeling planvoorbereidingskosten op de langere termijn
Voor 2010 is de raming van de integrale projectbudgetten gebaseerd op het huidig planaanbod en op de "oude manier" berekend. In het najaar zal echter de Plankostenscan operationeel zijn. Bij het gebruik van de Plankostenscan worden de proceskosten voor de verschillende plannen op eenzelfde manier geraamd vanaf het strategiebesluit. Hierbij wordt rekening gehouden met de complexiteit van het plan. Voor 2010 zal met terugwerkende kracht een toetsing en beoordeling plaatsvinden van het toegekende projectbudget. Op basis van die uitkomsten worden de integrale projectbudgetten voor 2010 zo nodig bijgesteld en meegenomen bij de begrotingsactualisatie 2010.
Ik vertouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[redacted]