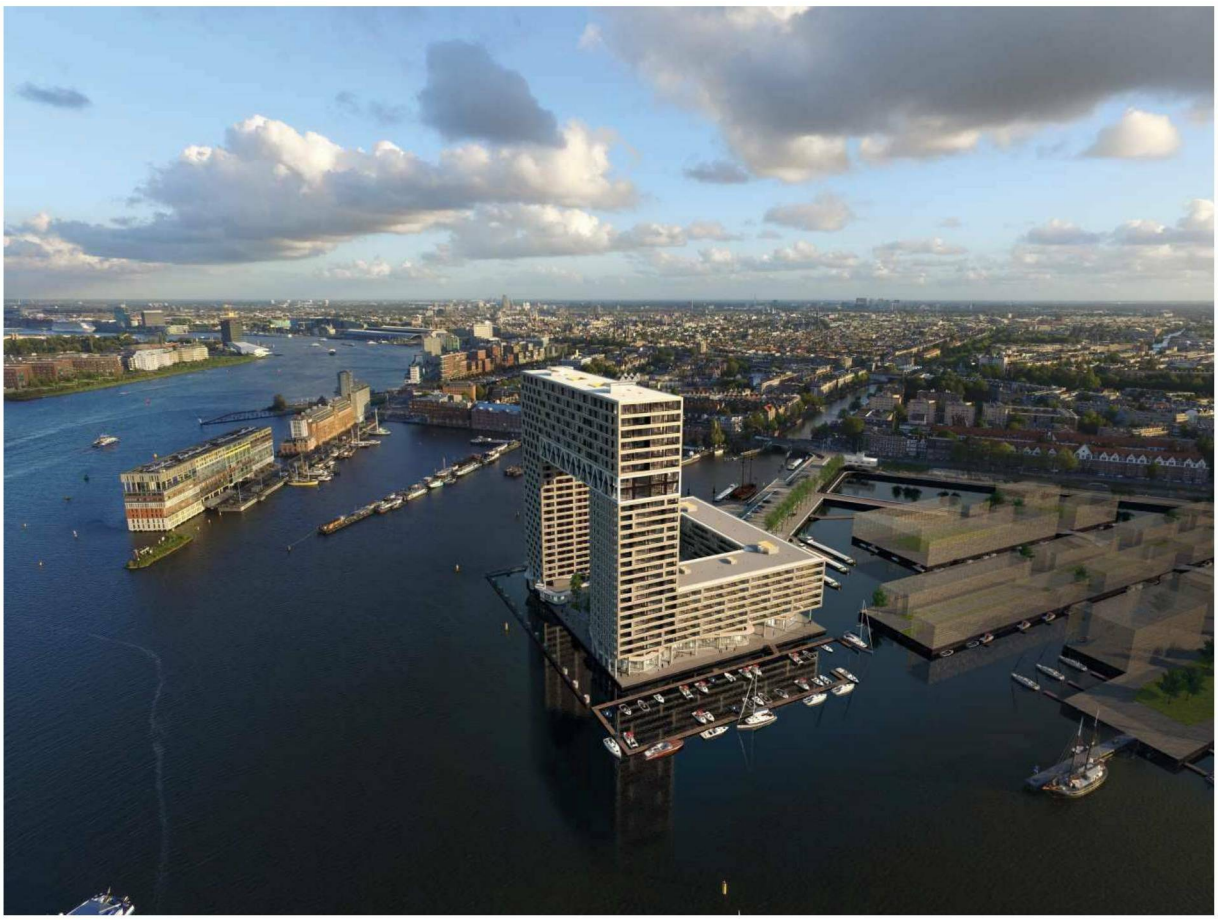
Gemeente Amsterdam

RVE Grond en Ontwikkeling

009- 2016

Werkbegroting 2016

Grond & Ontwikkeling



Datum: 18 april 2016

Inhoudsopgave

1 Algemeen ... 3

1.1 Inleiding ... 3

1.2 Doelen en indicatoren Gemeentebegroting ... 3

1.3 Context ... 4

2 Financiën ... 5

2.1 Financiële hoofdlijnen ... 5

2.2 Relatie met de algemene middelen ... 7

3 Gebiedsontwikkeling ... 8

3.1 Gebiedsontwikkeling G&O ... 9

3.2 Verrekeningen met het Vereveningsfonds ... 12

3.3 Verrekeningen met het Stimuleringsfonds (gronddeel) ... 15

4 Erfpacht ... 16

4.1 Exploitatie ... 16

4.2 Gronduitgifte ... 17

4.3 VES ... 17

5 Bodem ... 19

5.1 Bodemsanering gebiedsontwikkeling ... 19

5.2 Bodemsanering stedelijk en nazorg ... 20

5.3 Gronddepots ... 21

5.4 Ruimen explosieven ... 21

6 Overige activiteiten ... 22

6.1 Thema's ... 22

6.2 Beleid ... 26

6.3 Werken in Opdracht ... 28

6.4 Exploitatie Foodcenter ... 29

7 Apparaatskosten ... 31

Bijlage 1: Activiteiten en budgethouders ... 33

Bijlage 2: Dekkingsoverzicht ... 34

Bijlage 3: Relatie met AFS ... 35

4 Erfpacht

4.1 Exploitatie

De afdeling Erfpacht & Uitgifte van G&O is verantwoordelijk voor het erfpachtbeleid en het beheer van de meer dan 200.000 erfpachtrechten. De geraamde exploitatie in 2016 is opgenomen in onderstaande tabel. Hierin zijn de GAP-taakstellingen al verwerkt.

	Werkbegroting 2016
Inkomsten	
Canonopbrengsten	113.200.000
Afkoopsommen	151.154.000
Overige baten	11.400.000
Totale inkomsten	**275.754.000**
Kosten	
Rente en afschrijvingen	71.925.000
Apparaatskosten Erfpachtbedrijf	9.241.000
Overige lasten	5.366.000
Totale kosten	**86.532.000**
Resultaat voor bestemming reserves	**189.222.000**
Reserves	
Dotatie reserves erfpacht	110.267.000
Bruto resultaat	**78.955.000**
Resultaatafdrachten	
Erfpachtresultaat t.g.v. SFV	21.400.000
Erfpachtresultaat t.g.v. VEF	12.500.000
Erfpachtresultaat t.g.v. grex/corporaties	1.000.000
Erfpachtresultaat t.g.v. trex Overamstel	5.700.000
Totaal afdrachten	**40.600.000**
Netto resultaat tgv AD	**38.355.000**

De overige lasten zijn nader gespecificeerd in het onderstaande overzicht

	Werkbegroting 2016
Overige rentelasten	200.000
Juridische kosten	641.000
Taxatiekosten	366.000
Aktekosten	483.000
Kadastralekosten	208.000
Onderzoek en advies	300.000
Communicatie	200.000
Onderhoud hardware	818.000
CCA	228.000
Overige kosten	313.000
Vernieuwing erfpachtstelsel	1.609.000
Totaal	**5.366.000**

4.2 Gronduitgifte

Naast de exploitatie van het erfpachtbedrijf leiden ook de gronduitgiften in de grondexploitaties in de stad tot financiële stromen. Bij een gronduitgifte in erfpacht wordt de grondwaarde geactiveerd op de balans van de gemeente. Deze grondwaarde wordt vervolgens geboekt als opbrengst in de grondexploitatie. De verwachte gronduitgiften in 2016 per gemeentelijk onderdeel zijn opgenomen in onderstaande tabel. De aanname is dat 30% van de nieuwe uitgiften wordt afgekocht en dat 70% kiest voor periodieke canonbetaling.

G&O	220.000.000
VEF stadsdelen	55.000.000
Stifo stadsdelen	15.000.000
Zuidas	90.000.000
Totaal	**380.000.000**
Canonbetalend	270.000.000
Afkoop	110.000.000

4.3 VES

In 2016 is de vernieuwing van het erfpachtstelsel (VES) net als in 2015 een belangrijk project. In het startdocument is een begroting opgenomen voor de proceskosten waarin voor 2016 € 1,5 mln. werd geraamd. De raming voor 2016 op basis van de meest recente inzichten komt uit op € 1,6 mln., een toename van € 0,1 mln. Voor deze toename is bij de Voorjaarsnota een prioriteit aangevraagd.

In de kostenraming is niet meegenomen:

- de dekking van externe inhuur voor de inzet van de eigen organisatie
- de kosten van het communicatieteam (3,5 fte / 4 ton), er vanuit gaande dat deze niet ten laste van het project worden gebracht maar door RVE communicatie worden gedragen.
- de inzet van binnengemeentelijke capaciteit (G&O, OIS, communicatie, IV) wordt niet ten laste

gebracht van het project.

- Bij het opstellen van de begroting is het eventuele referendum buiten beschouwing gelaten. Op het moment dat duidelijk wordt dat er sprake zal zijn van een referendum zullen we een voorstel voor aanpassing van de begroting doen.

Financieel Jaarverslag 2016

Grond & Ontwikkeling



17 februari 2017

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

2 Algemeen 4

2.1 Doelstellingen gemeentebegroting 4

2.2 Financiële hoofdlijnen 4

2.3 Bijdrage aan het rekeningresultaat van de gemeente 5

3 Gebiedsontwikkeling 7

3.1 Gebiedsontwikkeling G&O 8

3.2 Verrekeningen met het Vereveningsfonds (VEF) 12

3.3 Verrekeningen met het Stimuleringsfonds 21

4 Erfpacht 24

4.1 Exploitatie 24

4.2 Gronduitgifte 25

4.3 VES 25

5 Bodem 26

5.1 Bodemsanering stedelijk en nazorg 26

5.2 Gronddepots 29

5.3 Ruimen explosieven 30

6 Overige activiteiten 31

6.1 Thema's 31

6.2 Werken in Opdracht 39

6.3 Beleid 39

6.4 Exploitatie foodcenter 40

6.5 Overige verrekeningen 41

7 Apparaatskosten 42

8 Balans 44

8.1 Activa 44

8.2 Passiva 52

4 Erfpacht

De belangrijkste gebeurtenis in 2016 was dat na meer dan 100 jaar voortdurende erfpacht, Amsterdam per 1 juli 2016 ook eeuwigdurende erfpacht heeft. Het eeuwigdurende stelsel is van toepassing bij nieuwe gronduitgiften. Daarnaast is per 1 juli 2016 het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SFV) afgeschaft. Als gevolg van deze beslissing zijn vanaf 1 juli 2016 de erfpachtopbrengsten rechtstreeks toegevoegd aan het Vereveningsfonds. Het gaat hier om de meerwaarde die ontstaat vanwege de erfpachtafdracht die corporaties betalen bij tussentijdse conversie (vanwege splitsen) en conversieherziening bij einde tijdvak (CHET).

4.1 Exploitatie

	Werkplan 2016	Begroting 2016	Realisatie 2016	Afwijking
Canonopbrengsten	113.200.000	113.196.000	114.248.000	1.052.000
Afkoopsommen	151.154.000	151.807.000	124.704.000	(27.103.000)
Overige baten	11.400.000	11.369.000	11.998.000	629.000
Totaal opbrengsten	**275.754.000**	**276.372.000**	**250.950.000**	**(25.422.000)**
Rente en aflossingen	71.925.000	72.047.000	71.852.000	(195.000)
Apparaatskosten Erfachtbedrijf	9.241.000	11.241.000	10.884.000	(357.000)
Overige lasten	5.366.000	4.071.000	3.592.000	(479.000)
Totaal kosten	**86.532.000**	**87.359.000**	**86.328.000**	**(1.030.000)**
Reserves Erfpacht	110.267.000	110.267.000	83.061.000	(27.206.000)
Bruto resultaat	**78.955.000**	**78.746.000**	**81.561.000**	**2.815.000**
Erfpachtresultaat t.g.v. SFV	21.400.000	21.400.000	11.798.000	(9.602.000)
Erfpachtresultaat t.g.v. VEF	12.500.000	12.500.000	19.579.000	7.079.000
Erfpachtresultaat t.g.v. grex/corporaties	1.000.000	6.700.000	9.569.000	2.869.000
Erfpachtresultaat t.g.v. trex Overamstel	5.700.000	-	-	-
Totaal afdrachten	**40.600.000**	**40.600.000**	**40.946.000**	**346.000**
Netto resultaat t.g.v. AD	**38.355.000**	**38.146.000**	**40.615.000**	**2.468.000**

Het bruto erfpachtresultaat is met € 81,5 miljoen licht hoger (€ 2 miljoen) dan begroot. De totale opbrengsten in 2016 bedragen € 251 miljoen en komen circa € 25 miljoen lager uit dan begroot. De afwijking wordt veroorzaakt door:

- **Canonopbrengsten**: Er is € 1 miljoen meer aan canonopbrengsten gerealiseerd. Afgelopen jaar heeft de erfpachter vaker gekozen voor het jaarlijks betalen van de canon in plaats van het betalen van een afkoopsom.
- **Afkoopsommen**: Er is € 27 miljoen minder aan afkoopsommen gerealiseerd wegens minder afgekochte uitgiften. De afkoopsommen zijn lastig te ramen, omdat ze afhankelijk zijn van individuele beslissingen van erfpachters waar de gemeente geen invloed op heeft. Bij commercieel vastgoed kan het gaan om afkoopsommen van tientallen miljoenen per kavel. De ontvangen afkoopsommen hebben echter geen effect op het resultaat in 2016, omdat de ontvangen afkoopsommen worden gedoteerd aan de reserve afkoopsommen.
- **Overige baten**: De hogere baten zijn het gevolg van de vrijval van vorderingen. De stijging van de capaciteit en opgaande economische conjunctuur ziet men terug in onder andere de vrijval in de voorziening dubieuze debiteuren.

Van het bruto erfpachtresultaat van € 81,6 miljoen komt ongeveer de helft (€ 40,6 miljoen) ten goede aan de algemene dienst. De andere helft (€ 40,9 miljoen) wordt onder andere vanwege bijzondere afspraken met woningcorporaties toegevoegd aan de reserves in het programma stedelijke ontwikkeling waaronder € 29 miljoen aan het VEF en voor € 12 miljoen aan het SFV.

De kosten zijn met € 86,3 miljoen nagenoeg gelijk aan de begroting. De grootste kosten zijn de rentelasten van de canonbetalende erfpachtrechten van bijna € 72 miljoen en de apparaatskosten van € 11 miljoen. In de overige lasten van € 3,5 miljoen zitten de projectkosten van de Vernieuwing Erfpachtstelsel (VES), de notariële kosten voor erfpachtakten en de taxatiekosten. In 2016 is voor de projectkosten VES een prioriteit toegekend van € 1,6 miljoen die uiteindelijk nagenoeg volledig is opgemaakt.

4.2 Gronduitgifte

	Werkplan 2016	Begroting 2016	Realisatie 2016	Afwijking
Grootstedelijk	220.000.000	220.000.000	229.059.000	9.059.000
Stadsdelen	70.000.000	70.000.000	39.831.000	(30.169.000)
Zuidas	90.000.000	90.000.000	86.032.000	(3.968.000)
RVE vastgoed	-	-	8.978.000	8.978.000
Overig	-	-	10.731.000	10.731.000
Totaal uitgifte	**380.000.000**	**380.000.000**	**374.631.000**	**(5.369.000)**
Beëindiging rechten	-	-	4.000.000	4.000.000
Totaal	**380.000.000**	**380.000.000**	**370.631.000**	**(9.369.000)**

In totaal is er in 2016 € 371 miljoen aan erfpachtgrond bijgekomen op de balans en dat is meer dan in een gemiddeld jaar, maar wel iets lager dan begroot (€ 380 miljoen). Het is tevens lager dan het hoge niveau van 2015 (€ 425 miljoen). Van de nieuwe gronduitgiften werd € 229 miljoen uitgegeven door G&O, € 86 miljoen door RVE Zuidas en € 40 miljoen door de stadsdelen. Door verschuiving van de grondexploitaties van de stadsdelen naar G&O hebben vooral de stadsdelen in 2016 minder grond uitgegeven dan begroot. Door de verkoop van panden van RVE Vastgoed is er € 9 miljoen aan erfpacht grond bijgekomen. Daarnaast is er nog voor iets meer dan € 10 miljoen aan overige gronden uitgegeven (bv. Haven).

4.3 VES

Na meer dan 100 jaar voortdurende erfpacht, heeft Amsterdam sinds 1 juli 2016 ook eeuwigdurende erfpacht. Het nieuwe stelsel geldt in eerste instantie voor nieuwe uitgiften (nieuwbouw en zelfbouw). In het laatste half jaar is gewerkt aan een overstapregeling voor bestaande erfpachters waarover volgens planning halverwege 2017 besluitvorming zal plaatsvinden waarna de regeling zal worden geïmplementeerd.