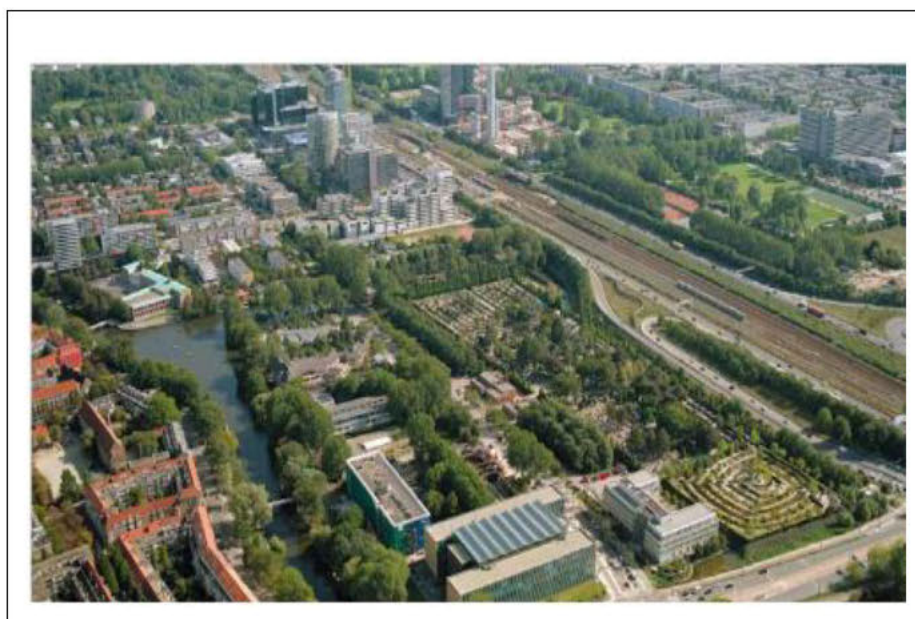




## Toelichting grondexploitatie

# Frederik Roeskestraat Plannummer 580.07

Actualisatie: ERF2018 Definitief  
Datum: 8-1-2019



Functionaris	Naam	Handtekening voor akkoord
Projectmanager	[REDACTED]	
Projectleider	[REDACTED]	NVT
Project control	[REDACTED]	NVT
Planeconoom	[REDACTED]	



## Inhoud

<b>1 Samenvatting grondexploitatie</b>	<b>4</b>
1.1 Stand project	4
1.2 Saldo van de grondexploitatie	4
1.3 Boekwaarde en verrekening algemene reserve Zuidas	4
1.4 Parameters	5
1.5 Kosten en opbrengsten	5
1.6 Programma in m2 BVO	7
<b>2 Inleiding</b>	<b>8</b>
2.1 Achtergrond en bestuurlijke besluitvorming	8
2.2 Locatie en huidig grondgebruik	8
2.3 BCF-matenplan	9
<b>3 Opbrengsten</b>	<b>11</b>
<b>4 Investeringskosten</b>	<b>12</b>
Kosten niet meegenomen in de grondexploitatie of buiten exploitatiegebied	14
Proceskosten	14
<b>5 Fasering</b>	<b>15</b>
5.1 Stand van de gronduitgiftes	15
5.2 Fasering	15
5.3 Cashflow grafiek grondexploitatie	16
<b>6 Risicoanalyse</b>	<b>17</b>
<b>7 Verschillenanalyse</b>	<b>18</b>
7.1 Wijziging saldo NCW	18
7.2 Verschillenanalyse ERF 2017 – ERF 2018	18
7.1 Verschillen programma	20
7.2 Beknopte wijzigingen t.o.v. laatst vastgestelde begroting	20

# 1 Samenvatting grondexploitatie

## 1.1 Stand project

Financiële waarden			
Label	Kosten	Baten	Saldo
Saldo nominale waarde (01-01-2018)	██████	██████	██████
Inflatie	██████	██████	██████
Saldo Reële waarde	██████	██████	██████
Rente			██████
Saldo eindwaarde (31-12-2022)			██████
Saldo netto contante waarde (01-01-2018)			██████

Alle getoonde bedragen zijn in duizenden euro's

De laatste koppelingsdatum AFS-PLANEX is 1-11-2018.

## 1.2 Saldo van de grondexploitatie

Resultaat grondexploitatie	
Label	Saldo
Boekwaarde kosten (01-01-2018)	██████
Boekwaarde baten (01-01-2018)	██████
Totale boekwaarde (01-01-2018)	██████
Geboekte kosten in prijspeiljaar	██████
Geboekte baten in prijspeiljaar	██████
Totaal geboekt in prijspeiljaar	██████
Nog te maken kosten	██████
Nog te realiseren opbrengsten	██████
Nominaal saldo	██████
Indexatie-effect	██████
Reëel saldo	██████
Rente-effect	██████
Resultaat op eindwaarde (31-12-2022)	██████
Resultaat op contante waarde (01-01-2018)	██████

Alle getoonde bedragen zijn in duizenden euro's

## 1.3 Boekwaarde en verrekening algemene reserve Zuidas

Boekwaarde		
Label	Periode	Saldo
Boekwaarde voor prijspeil	Tot 01-01-2018	██████
Geboekt in prijspeiljaar	01-01-2018 t/m 20-12-2018	██████
Totaal geboekt	t/m 20-12-2018	██████

Alle getoonde bedragen zijn in duizenden euro's

Verrekening met Vereveningsfonds		
Label	Periode	Saldo
Verrekening fonds kosten voor prijspeil	tot 01-01-2018	█
Verrekening fonds opbrengsten voor prijspeil	tot 01-01-2018	█
Verrekening fonds kosten vanaf prijspeil	01-01-2018 tot 20-12-2018	█
Verrekening fonds opbrengsten vanaf prijspeil	01-01-2018 tot 20-12-2018	█

Alle getoonde bedragen zijn in duizenden euro's, in plaats van Vereveningsfonds wordt verrekend met reserve Zuidas (benaming in tabel kan niet aangepast worden)

Verrekening kosten betreft winstnemingen t.b.v. de algemene reserve Zuidas: NVT

Verrekening opbrengsten betreft een vergoeding vanuit de algemene reserve Zuidas: NVT

## 1.4 Parameters

De volgende parameters worden gebruikt bij het berekenen van de netto contante waarde, eindwaarde en reële waarde.

Parameters in prijspeiljaar	
Label	Waarde
Prijspeildatum	01-01-2018
Indexatie opbrengsten	2,00 %
Indexatie kosten	2,00 %
Rente opbrengsten	0,72 %
Rente kosten	0,72 %
Discontovoet	2,00 %

## 1.5 Kosten en opbrengsten

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de geraamde en reeds gerealiseerde kosten opbrengsten. De boekwaarde bevat de realisatie tot en met 1 november 2018. Prijspeil is 1-1-2018.

Overzicht kosten en baten						
Cataloguspost	Begroting totaal	Boekwaarde	Geboekt vanaf prijspeil	Restant opdracht	Restant budget	Restant begroting
<b>Kosten</b>	█	█	█	█	█	█
11 Verwervingen	█	█	█	█	█	█
13 Tijdelijke Exploitatie Kosten	█	█	█	█	█	█
15 Bodemsanering	█	█	█	█	█	█
16 Sloopwerken	█	█	█	█	█	█
17 Grondwerken	█	█	█	█	█	█
18 Verhardingen	█	█	█	█	█	█
19 Groenvoorzieningen	█	█	█	█	█	█
20 Riolerings	█	█	█	█	█	█
21 Civiele Constructies	█	█	█	█	█	█
25 Voorbereiding	█	█	█	█	█	█

& Toezicht						
27 Diverse Grondkosten	■	■	■	■	■	■
28 Overige Kosten	■	■	■	■	■	■
29 Openb. verlichting & Brandkr.	■	■	■	■	■	■
49 Rente-activering	■	■	■	■	■	■
Baten	■	■	■	■	■	■
50 Woningen sociaal	■	■	■	■	■	■
51 Woningen middensegment	■	■	■	■	■	■
52 Woningen markt	■	■	■	■	■	■
54 Commerciële bestemmingen	■	■	■	■	■	■
56 Overige bestemmingen	■	■	■	■	■	■
58 Parkeren	■	■	■	■	■	■
60 Grondopbrengsten niet-erfpacht	■	■	■	■	■	■
62 Subsidies	■	■	■	■	■	■
91 Tijdelijke Exploitatie Baten	■	■	■	■	■	■
96 Niet-gebudgetteerde boekingen negatieve kosten	■	■	■	■	■	■
<b>Totaal</b>	■	■	■	■	■	■

Alle getoonde bedragen zijn in duizenden euro's

**Toelichting van de titels:**

- Begroting totaal = de totale kosten/opbrengsten vanaf begin project tot en met einde project
- Boekwaarde = de daadwerkelijk gerealiseerde kosten/opbrengsten tot en met prijspeildatum 1-11-2018
- Geboekt vanaf prijspeil = daadwerkelijk gerealiseerde kosten/opbrengsten lopende prijspeiljaar 2018
- Restant opdracht = de al in opdracht gezette bedragen, maar nog niet daadwerkelijk geboekt
- Restant budget = de al in budgetten gezette bedragen, die nog niet zijn verplicht (nog niet in opdracht)
- Restant begroting = de kosten/opbrengsten onder 'begroting totaal' minus 'boekwaarde', 'geboekt', 'restant opdracht' en 'restant budget'. In feite is dit de restant raming.

Het 'prijspeil' is 1-1-2018.

## 1.6 Programma in m2 BVO

In de onderstaande figuur wordt het programma weergegeven dat uitgangspunt is voor de grondexploitatie. Dit is inclusief uitbreiding kantoorprogramma kavel Olympic Plaza 7.953 m2 bvo nieuw kantorenprogramma.

Hoofdbegrotingspost	Specificatie	m2 bvo	Aantallen	Uitgegeven	Nog uit te geven
Wonen	Marktwoningen	21.146	177	21.146	-
	Middeldure huur	-	-	-	-
	Middeldure huur Marktcontrair	-	-	-	-
	Sociaal	19.882	234	-	19.882
	Sociaal Student / Jongeren	-	-	-	-
	<b>Subtotaal</b>	<b>41.028</b>	<b>411</b>	<b>21.146</b>	<b>19.882</b>
Commerciële bestemmingen	Kantoorruimte	13.796		5.843	7.953
	Plintfuncties	305		305	-
	<b>Subtotaal</b>	<b>14.101</b>	<b>-</b>	<b>6.148</b>	<b>7.953</b>
Niet-commerciële bestemmingen	Pinkt niet commercieel	136		136	-
	Onderwijs	3.500		3.500	
	<b>Subtotaal</b>	<b>3.636</b>	<b>-</b>	<b>3.636</b>	<b>-</b>
Parkeren			257	210	47
<b>Totaal (excl. parkeren)</b>		<b>58.765</b>	<b>411</b>	<b>30.930</b>	<b>27.835</b>

Tabel: Totaaloverzicht programma

Hieronder wordt het programma per kavel en het jaar van uitgifte weergegeven.

Kavel	Jaar	Wonen	Kantoren	Voorzieningen	Parkeren (stuks)	Woningen (stuks)
Paviljoen (1)	2013		2.168	305	20	
The Fred (ROC kavel)	2015	21.146			125	177
The Pavilion / Schakelstation (2)	2015		1.720	136	14	
Paviljoen Telesto (3)	2015		1.955		16	
Rietveld	2016			3.500	35	
Olympic Plaza	2018		7.953			
Kavel British School	2021	19.882			47	234
<b>Totaal</b>		<b>41.028</b>	<b>13.796</b>	<b>3.941</b>	<b>257</b>	<b>411</b>

Tabel: Programma per kavel

## 2 Inleiding

Dit document geeft een toelichting op stand van de grondexploitatie Frederik Roeskestraat en de wijzigingen die zich hebben voorgedaan t.o.v. de eindejaarsactualisatie 2017.

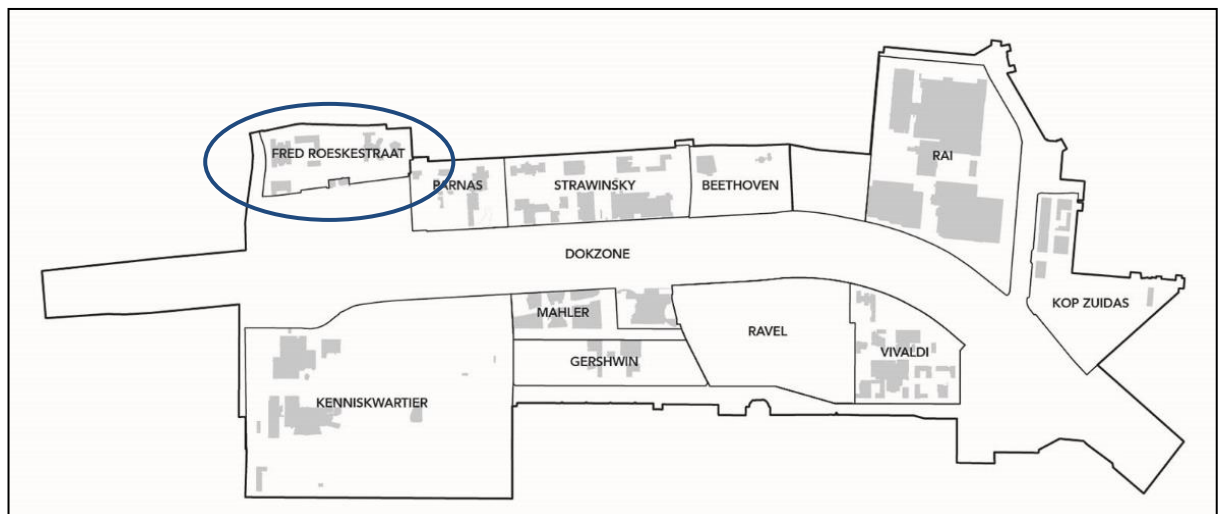
### 2.1 Achtergrond en bestuurlijke besluitvorming

De Visie Zuidas 2004 vormt de leidraad voor de ontwikkeling van de deelgebieden van Zuidas. De Frederik Roeskestraat is met de deelgebieden Rechtbank, Strawinsky, Beethoven, RAI en Kop Zuidas onderdeel van de Noordzone. Op 17 mei 2005 heeft de stadsdeelraad Zuideramstel het Projectbesluit vastgesteld voor de ontwikkeling van het plangebied Frederik Roeskestraat.

Op 21 december 2005 heeft de gemeenteraad zijn goedkeuring gegeven voor de aankoop van de kavel met opstallen van het ROC aan de Fred. Roeskestraat 88-92 en heeft op 1 november 2006 tevens besloten tot de intern gemeentelijke overdracht van de kavel waarop de Plato-school gevestigd was (inclusief opstallen), die nu tijdelijk wordt verhuurd aan de British School. De vaststelling van het Projectbesluit heeft geresulteerd in de uitwerking van het Uitvoeringsbesluit Frederik Roeskestraat, DRO / Zuidas november 2008, met een integraal stedenbouwkundig kader als basis voor de ontwikkeling van het plangebied. Het Uitvoeringsbesluit is in februari 2011 door de Gemeenteraad van Amsterdam vastgesteld. Op basis van de uitgangspunten van het Uitvoeringsbesluit zal het plangebied op termijn transformeren van een monofunctioneel gebied met voornamelijk scholen naar een gemengd gebied met wonen, kantoren, onderwijsfuncties en voorzieningen.

### 2.2 Locatie en huidig grondgebruik

In onderstaande afbeelding is de locatie van het plangebied binnen de Zuidas aangegeven.



Figuur: Locatie plangebied

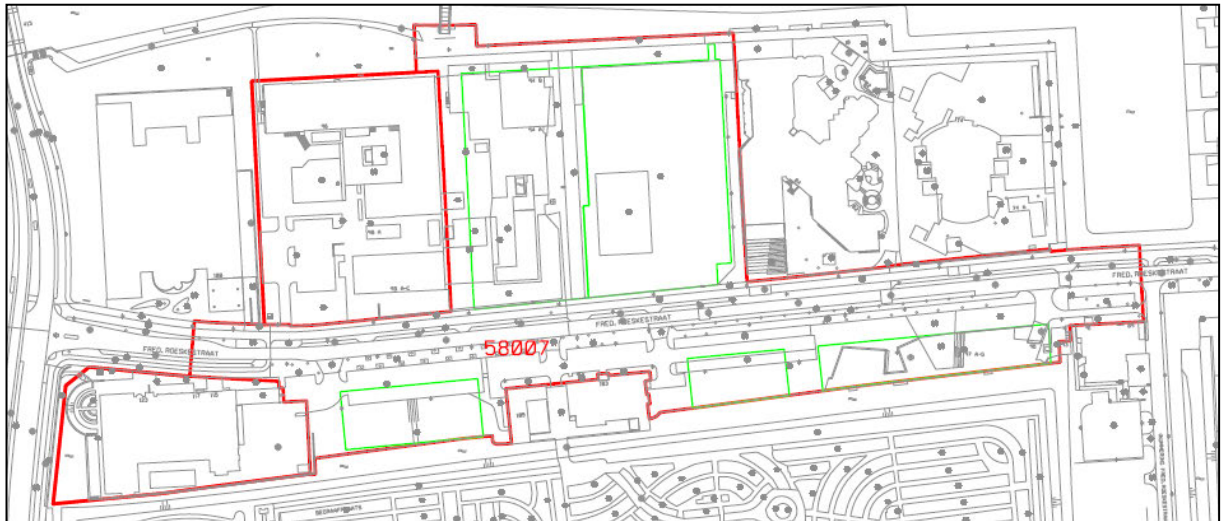
Het grondexploitatiegebied Fred. Roeskestraat wordt grofweg begrensd door:

- aan de noordkant het park langs Zuideramstelkanaal. Het park zelf hoort niet tot het grondexploitatiegebied;
- aan de zuidkant de watergang tussen de Frederik Roeskestraat en de begraafplaats;
- aan de westkant de Amstelveenseweg en;
- aan de oostkant het deelgebied Rechtbank.

## 2.3 BCF-matenplan

Hieronder is het BCF-matenplan van Frederik Roeskestraat te zien. Op basis van het BCF-matenplan wordt de verhouding uitgeefbaar terrein – openbare ruimte bepaald en dus berekend welk percentage van de BTW geclaimd kan worden bij het BTW Compensatie Fonds en welk deel verrekend mag worden bij de fiscus. De groen omlijnde delen zijn de uitgeefbare kavels. Het overige is openbare ruimte.

De kavels Olympic Plaza en Rietveld zijn als te handhaven aan het plangebied toegevoegd (zie ruimtegebruik).



Figuur : Grondexploitatiegrenzen (BCF-matenplan)

Op de volgende pagina is de plankaart (18 augustus 2015) opgenomen. Dit heeft geleid tot het volgende ruimtegebruik:

	Oppervlakte	Percentage
Plangebied	48.966	
Te handhaven	14.327	
Exploitatiegebied	34.639	100%
Uitgeefbaar	15.981	46%
Openbaar gebied	18.658	54%
- Verharding	15.995	86%
- Groen	2.582	14%
- Water	81	0%

Tabel : Ruimtegebruik

Voor een indicatie van de plandichtheid wordt uitgegaan van de floorspaceindex (FSI). De netto FSI is het totale oppervlak van het programma in m<sup>2</sup> bvo, gedeeld door het totale grondoppervlak van de uitgeefbare kavels. De netto FSI op kavels van het ROC en British School bedraagt circa 3,8. De FSI van de paviljoens bedraagt gemiddeld FSI is 1,1.

'Te Handhaven' betreft de kavels Olympic Plaza en Rietveld. Deze kavels zijn uitgegeven in erfpacht, maar er wordt extra programma toegevoegd. Op proceskosten na worden hier geen kosten gemaakt. Echter doordat de aanvullende grondwaarde wel in de grex geboekt wordt, maken deze kavels onderdeel uit van het financieel kader.



	GREX Fred Roeskestraat	48.966 m <sup>2</sup>
	ultgeefbaar totaal	15.981 m <sup>2</sup>
	1 De Fred	6.228 m <sup>2</sup>
	2 British School	5.379 m <sup>2</sup>
	3 Paviljoen Handel	1.889 m <sup>2</sup>
	4 The Paviljoen + schakelhuis	915 m <sup>2</sup>
	5 Paviljoen Telesto	1.570 m <sup>2</sup>
	te handhaven totaal	14.327 m <sup>2</sup>
	6 Rietveld Academie	8.917 m <sup>2</sup>
	7 Olympic Plaza	5.410 m <sup>2</sup>
	openbaar F. Roeskestraat	13.278 m <sup>2</sup>
	fietspad	1.809 m <sup>2</sup>
	rijweg	2.594 m <sup>2</sup>
	trottoir	7.098 m <sup>2</sup>
	openbaar groen	1.777 m <sup>2</sup>
	openbaar paviljoens	1.610 m <sup>2</sup>
	tussenstraten	1.888 m <sup>2</sup>
	openbaar oeverpark	1.744 m <sup>2</sup>
	Olympic Plaza verharding	57 m <sup>2</sup>
	voetpad buiten GREX	1.508 m <sup>2</sup>
	water nieuw	81 m <sup>2</sup>
	damwand	14 m
	bomen nieuw	77 st

		Gemeente Amsterdam	
		Ruimte en Duurzaamheid	
<b>Zuidas Fred Roeskestraat</b>			
Product	Ondergrond GREX		
Status	Definitief		
Verleent			
Opdracht			
Ontwerp		Deuren	
Geschied	D. Stumbralis	Riviale	18 08 2015
Projectiv.		Schwal	11999 (A3)
Project	ZuidasFredRoeskestraat		

### 3 Opbrengsten

Cataloguspost	Begroting totaal	Boekwaarde	Restant begroot
<b>Baten</b>			

*Alle getoonde bedragen zijn in duizenden euro's*

#### British School:

Het programma wonen van 19.882 m<sup>2</sup> bvo is gebaseerd op de 'verkavelingsstudie British School kavel Fred. Roeskestraat' (maart 2013) en de 'volumestudie 'ROC-kavel & British School-kavel' uit 2014. De volumestudie hanteert een programmatische bandbreedte van 15.590 tot 19.882 m<sup>2</sup> bvo. Het maximum van de bandbreedte is aangehouden.

Grondprijzen op basis van "Raamwerk grondprijzen Q4 2018" (30 april 2018). Programma op basis van 100% regulier sociaal met een grote van 85 m2 bvo. Totaal zijn dit 234 woningen.

Het programma van 47 autoparkeerplaatsen is gebaseerd op de nieuwe normen zoals vastgesteld in de nieuwe parkeernota d.d. 8-6-2017:

- 1,0 parkeerplaats per markt woning
- 0,4 parkeerplaats per middel dure woning
- 0,2 parkeerplaats per sociale woning
- 0,0 parkeerplaats per jongeren/studenten woning
- 1 parkeerplaats per 250 m<sup>2</sup> BVO kantoor
- 1 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> BVO hotel
- 1 parkeerplaats per 500 m<sup>2</sup> BVO commerciële voorziening
- 1 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> BVO sociaal maatschappelijke voorziening

De grondprijs per parkeerplaats bedraagt € [REDACTED],- voor markt en € [REDACTED],- voor sociaal / middensegment. Deze prijs wordt in alle grondexploitaties van Zuidas gehanteerd voor parkeerplaatsen, wanneer nog geen maatwerkadvies is afgegeven.

#### Kantoren Olympic Plaza:

Een lumpsum van € [REDACTED],- is in de grex opgenomen. Dit op basis van de berekening welke door bureau erfpacht is gemaakt en ondertekend op 13 maart 2018.

#### Subsidies:

Er is een subsidie door de Verkeersregio Amsterdam (VRA) aangevraagd voor de verbetering van het fietspad in de Fred Roeskestraat. Deze is voor een deel ontvangen. Restant zal volgen na controle van de uitgevoerde werken.

#### Tijdelijke exploitatie baten:

De huuropbrengst vanuit verhuur van de British School bedragen [REDACTED],- per jaar. Dit komt ten gunste van de grex.

## 4 Investerings

Cataloguspost	Begroting		Restant begroot
	totaal	Boekwaarde	
<b>Kosten</b>			

*Alle getoonde bedragen zijn in duizenden euro's*

### Sloopwerken:

De sloopkosten omvatten de sloop van de bebouwing op de kavel van British School, stelposten voor overdomp/asbest en het verwijderen/kappen van begroeiing/bomen. Het opnemen van de bestaande verharding is opgenomen onder de kostensoort verharding.

Voor de sloop van de British School (voormalige Platoschool) is € [REDACTED], - geraamd. Dit bedrag is geraamd o.b.v. planex-eenheidsprijs [REDACTED] slopen bedrijfspand. Het metrage (5.765 m2 bvo) is een opgave van de voormalige afdeling Verwerving & Beheer van het Ontwikkelingsbedrijf en betreft enkel de opstallen die door de gemeente gesloopt dienen te worden. Een deel van de opstallen wordt door British School zelf gesloopt.

Voor de sloop zijn eveneens stelposten opgenomen voor de eventuele aanwezigheid van asbest in het pand van British School (€ [REDACTED]) en een post voor overdomp voor de kavel British School (stelpost € [REDACTED]).

### Grondwerken:

Voor grondwerken zijn er alleen nog kosten te verwachten ten behoeve van de ontwikkeling op kavel British School dit staat nu geraamd op basis van Planex eenheidsprijzen.

Het grootschalige grondwerk a.g.v. het uitgraven van parkeerkelders komt voor rekening van de ontwikkelaars. Het begrote grondwerk betreft enkel kleinschalig grondwerk t.b.v het bouwrijp maken zoals egaliseren en opschonen

### Verhardingen:

De post verharding bestaat uit de sloop van het bestaande maaiveld, de aanleg van nieuw maaiveld (inclusief reconstructie Fred Roeskestraat) en tijdelijke maatregelen.

Een belangrijk onderdeel van het werk reconstructie is het aanbrengen van mantelbuizen voor de later door Liander aan te brengen leidingen 20 kV. De reconstructie én het aanbrengen van de mantelbuizen worden in één werk uitgevoerd, in opdracht van Zuidas. De kosten zijn opgenomen in de raming 'Herinrichting F. Roeskestraat d.d. 6 september 2016 van het Ingenieursbureau. Deze post 20 kV MENZ is opgenomen onder diverse grondkosten (zie diverse grondkosten).

Posten OMOP: Het ingenieursbureau heeft de reconstructie van de Frederik Roeskestraat geraamd (DO-raming 'Herinrichting F.Roeskestraat', IB, 6 september 2016). Alle posten met toevoeging OMOP zijn uit deze raming te herleiden. Dit werk is zo goed als afgerond. De laatste facturen moeten nog binnen komen.

Sloop maaiveld kavel British School: betreft post t.b.v. bouwrijp maken van de kavel. Post is geraamd op basis van planex-eenheidsprijs.

Maaiveld tussenstraat British School: betreft aanleg definitief maaiveld in tussenstraat naast Rietveld. Post is geraamd op basis van m2 met eenheidsprijs Zuidas.

### **Rioleringen:**

De post British School betreft omleggen HWA en VWA t.b.v. bouwrijp maken kavel. De huidige tussenstraat tussen British School en De Fred komt te vervallen. Betreft offerte Waternet d.d. 17-2-2016.

Persriool waternet: Deze kosten betreffen het omleggen van het bestaande persriool en komen daarom ten laste van de grondexploitatie. Enkel kosten nieuwe aanleg komen ten laste van Waternet. In het nieuwe profiel van de Frederik Roeskestraat kan het huidige tracé niet blijven liggen en komen daarmee voor onze rekening.

Er is in overleg met Waternet een tracé uitgewerkt waarbij ook een knelpunt van Waternet op het IJsbaanpad wordt opgelost en minder riool onderheid dient te worden. Voor dit alternatief heeft Waternet een offerte opgesteld (datum 17/2/2016, offertenummer [REDACTED]) a€ [REDACTED],-.

### **Civiele constructies:**

De oever tussen het paviljoen van PEVA en Olympic Plaza zijn afgewerkt worden met een kadeconstructie. Werk is afgerond.

### **Vorbereiding & Toezicht:**

V&T kosten zijn geactualiseerd op basis van een percentage van 16% over de restant ramingen van kosten bouw- en woonrijp maken.

### **Diverse Grondkosten:**

De post (OMOP) nazorg groen a € [REDACTED] is gebaseerd op de raming van het IB (DO-raming 'Herinrichting F.Roeskestraat', IB, 6 september 2016). Post komt voort uit de wens van Zuidas om de aanplant groen langer door de aannemer te laten onderhouden. In de bestekken wordt nu standaard een onderhoudstermijn van 3 jaar opgenomen. Normaliter is dit 1 jaar.

Dit beheer zal, in het kader van regulier beheer, met het stadsdeel geregeld dienen te worden. Uit deze post zal budget ter beschikking gesteld worden aan het stadsdeel.

### **20 kv MENZ:**

Zuidas zal tijdens de herprofilering van de Fred Roeskestraat mantelbuizen leggen voor latere doorvoer van 20kv-leidingen door Liander. Deze leidingen zijn nodig voor distributie in de noordflank Zuidas vanaf het nieuwe schakelstation (paviljoen Telesto/PEVA).

In 2002 is het Masterplan Energie en Nutsvoorzieningen Zuidas (MENZ) geschreven waarin de kosten van de mantelbuizen via een functioneel deelplan apart zijn gereserveerd. In een notitie van [REDACTED] aan Directie Zuidas ('Mantelbuizen MENZ', d.d. 16 juni 2015) zijn de kosten voor de deelplannen Fred Roeske en Parnas (Rechtbankkavel) samen begroot op € [REDACTED]. Met de beheerder van het functionele deelplan 'K&L en MENZ' is afgesproken dat de begrote kosten voor de deelplannen opgevoerd worden in de grondexploitatie Fred Roeskestraat en dat het functioneel deelplan wordt verlaagd. De kosten opgenomen in de grex zijn gebaseerd op de raming 'herinrichting F. Roeskestraat' van het IB (datum 6 september 2016).

Op 25 september 2015 is een overeenkomst getekend tussen Zuidas en Liander N.V. betreffende vergoedingen van kosten voor voorzieningen t.b.v. elektriciteitskabels en gasleidingen.

Begin 2013 is de begroting herzien. Er zijn toen 2 stelposten voor omleggen van k&l en voor juridische bijstand opgenomen. Aanzienlijk lager dan de oorspronkelijke raming van € [REDACTED].

#### **Overige Kosten:**

De afdracht aan het Kwaliteitsfonds is gebaseerd op een bedrag ad € [REDACTED] per m<sup>2</sup> bvo commercieel kantoor en € [REDACTED] per woning.

#### **Openbare verlichting en brandkranen:**

De post (OMOP) maaiveld plangebied, is gebaseerd op de raming van het IB. (DO-raming 'Herinrichting F. Roeskestraat', IB, 6 september 2016).

### **Kosten niet meegenomen in de grondexploitatie of buiten exploitatiegebied**

#### **Proceskosten**

Proceskosten worden in functioneel deelplan 580.01 apart verantwoord en zijn geen onderdeel van de afzonderlijke grondexploitaties.

#### **Kosten buiten exploitatiegebied**

In de grondexploitatie Fred. Roeskestraat is rekening gehouden met kosten (circa € [REDACTED] exclusief VAT) voor de bundeling van 20kv-leidingen die noodzakelijk zijn voor andere plangebieden van de Zuidas. Zie ook de post 'Diverse Grondkosten'.

# 5 Fasering

## 5.1 Stand van de gronduitgiftes

De uitgifte van Paviljoen Handel heeft in juni 2013 plaatsgevonden.

In 2015 zijn de Fred (ROC-kavel), The Pavilion (paviljoen 2, inclusief schakelstation) en paviljoen Telesto (paviljoen 3) uitgegeven.

Rietveldacademie: de Rietveldacademie breidt uit met circa 3.500 m<sup>2</sup> bvo onderwijsvoorziening en raakt daarbij circa 23 parkeerplaatsen op het maaiveld kwijt. Door de hoge grondwaarde van deze parkeerplaatsen wordt geen aanvullende grondwaarde gerealiseerd. In de grondexploitatie zijn dus geen grondopbrengsten geraamd voor deze kavel. Begin 2016 is begonnen met de nieuwbouw.

Olympic Plaza: betreft een bestemmings- en bebouwingwijziging van bestaand erfpachtcontract. Het bestaande programma op de kavel is met ca. 7.953 m<sup>2</sup> bvo uitgebreid worden. Uitgifte heeft inmiddels plaatsgevonden. Er is nog onduidelijkheid of deze inkomsten ten goede komen aan de grex.

British School: Op dit moment dient enkel de kavel British School nog uitgegeven te worden (woningbouw + parkeren, gefaseerd in 2021).

Het programma voor de British School kavel is 19.882 m<sup>2</sup> bvo wonen en uitgangspunt voor de grondexploitatie is nu 234 reguliere sociale huurwoningen van 85 m<sup>2</sup> bvo. Met een totaal van 47 parkeerplaatsen.

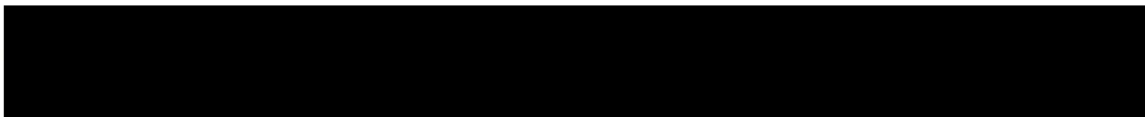
## 5.2 Fasering

Beknopte planning op hoofdlijnen naar Overallplanning Roeskestraat en Rechtbank van [REDACTED] Q4 2018.

	2018	2019	2020	2021	2022
Olympic Plaza (Ondertekenen erfpachtovereenkomst)	[REDACTED]	[REDACTED]			
Rietveld (Uitvoering uitbreiding Rietveld t/m inhuizing)	[REDACTED]	[REDACTED]			
Fred Roeskestraat (Inrichting OR)	[REDACTED]	[REDACTED]			
British School (Sloop + Nieuwbouw)			[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

### 5.3 Cashflow grafiek grondexploitatie

In onderstaande grafiek wordt de kasstroom van de investeringen, opbrengsten, rente en eindwaarde weergegeven.



# 6 Risicoanalyse

Risicoanalyse van Q3Q4 2018 door [REDACTED].

Incident	Oorzaak	Gevolg	Kans	Geld	Risico in geld
			1: zeer klein: 0-5% 2: klein: 5-25% 3: groot: 25-50% 4: heel groot: 50-75%	1: 0-250 2: 250-500 3: 500-2.500 4: 2.500-5.000 5: > 5.000	kans * €
Het saldo van de grex wordt lager.	Inkomsten Edge Olympic komen niet ten goede aan de grex, maar aan de algemene middelen. Voor de grex een risico, niet voor de gemeente Amster dam.				
Kavel III (v/h )British Schoolkavel) wordt later ontwikkeld dan verwacht (na 2020).	De bouw aan de Havenstraat vertraagt.	De inkomsten komen later.			
Zuidas en begraafplaats komen niet tot overeenstemming w.b aantal parkeerplaatsen.	Ondanks dat de gemeente voldoet aan gemaakte afspraken blijkt dat op gezette tijden het aantal parkeerplaatsen niet toereikend is.	1. Een aangepast huurcontract wordt niet ondertekend 2. in de praktijk blijkt dat er geen voldoende parkeerplaatsen zijn voor de bedrijfsvoering begraafplaats.			
Er ontstaat een verkeersveilige situatie.	1.) Verkeersbewegingen auto en fiets nemen toe 2) Fietsers steken onverwacht over naar twee-zijdig fietspad in Fred Roeskestraat	Ongelukken			

# 7 Verschillenanalyse

## 7.1 Wijziging saldo NCW

Hieronder wordt de wijziging in het saldo Netto Contante Waarde weergegeven.

Verschil planresultaat			
Label	Vergelijkingsbegroting	Basisbegroting	Verschil
Begroting	ERF 2017 30-11-2017 14:21 - Vastgesteld	ERF 2018 20-12-2018 10:31 - Vastgesteld	
Saldo NCW (01-01-2018)			

1. Alle getoonde bedragen zijn in duizenden euro's

2. Indien de NCW-datum van de basis- en vergelijkingsbegroting niet gelijk zijn aan elkaar, is de NCW van de vergelijkingsbegroting omgerekend naar de NCW-datum van de basisbegroting.

## 7.2 Verschillenanalyse ERF 2017 – ERF 2018

Hieronder worden de verschillen tussen ERF 2017 en ERF 2018 geanalyseerd.

Verschillenanalyse			
Cataloguspost	Vergelijkingsbegroting	Basisbegroting	Verschil
Begroting	ERF 2017 30-11-2017 14:21 - Vastgesteld	ERF 2018 20-12-2018 10:31 - Vastgesteld	
Prijspeil	01-01-2017	01-01-2018	
11 Verwervingen			
13 Tijdelijke Exploitatie Kosten			
15 Bodemsanering			
16 Sloopwerken			
17 Grondwerken			
18 Verhardingen			
19 Groenvoorzieningen			
20 Rioleringen			
21 Civiele Constructies			
25 Voorbereiding & Toezicht			
27 Diverse Grondkosten			
28 Overige Kosten			
29 Openb. verlichting & Brandkr.			
49 Rente-activering			
<b>Kosten</b>			
51 Woningen middensegment			
52 Woningen markt			
54 Commerciële bestemmingen			
56 Overige bestemmingen			
58 Parkeren			
60 Grondopbrengsten niet-erfpacht			
62 Subsidies			
91 Tijdelijke Exploitatie Baten			

96 Niet-gebudgetteerde boekingen negatieve kosten				
<b>Baten</b>				
<b>Totaal</b>				
<b>Saldo NCW</b>				

1. Alle getoonde bedragen zijn in duizenden euro's

2. Indien de prijspeildatum van de basis- en vergelijkingsbegroting niet gelijk zijn aan elkaar, zijn de bedragen NIET omgerekend. Alle bedragen zijn de bedragen in het originele prijspeiljaar van de begroting.

Toelichting verschillenanalyse kosten	
Cataloguspost	Toelichting
13 Tijdelijke Exploitatie Kosten	12-03-2018: Kosten TE opgenomen
18 Verhardingen	24-04-2018: Wijziging in programma 40/40/20 BS kavel.
25 Voorbereiding & Toezicht	12-11-2018: Ophoging ivm boekwaarde
28 Overige Kosten	27-02-2018: Nestkasten opgenomen. 27-02-2018: - 07-06-2018: aantallen gewijzigd 19-11-2018: -

Toelichting verschillenanalyse baten	
Cataloguspost	Toelichting
50 Woningen sociaal	27-03-2018: 40/40/20 met parkeren verwerkt 24-04-2018: Wijziging in programma 40/40/20 BS kavel. 07-05-2018: Raamwerk wonen voorjaar 2018 toegepast. 15-05-2018: Sociale grondprijs op 155m2 bvo gezet. 13-11-2018: nieuw programma 100% sociaal regulier
51 Woningen middensegment	27-03-2018: 40/40/20 met parkeren verwerkt 24-04-2018: Wijziging in programma 40/40/20 BS kavel. 07-05-2018: Raamwerk wonen voorjaar 2018 toegepast. 13-11-2018: nieuw programma 100% sociaal regulier
52 Woningen markt	27-03-2018: 40/40/20 met parkeren verwerkt
54 Commerciële bestemmingen	21-06-2018: Baten OP gewijzigd naar berekening Bas Stevens van 13-4-2018
58 Parkeren	27-03-2018: 40/40/20 met parkeren verwerkt 24-04-2018:

	<p><b>Wijziging in programma 40/40/20 BS kavel.</b>  <b>01-06-2018:</b>  <b>naar 40/40/20</b>  <b>13-11-2018:</b>  <b>nieuw programma 100% sociaal regulier</b>  <b>04-12-2018:</b>  <b>parkeren verwijderd</b></p>
--	---

## 7.1 Verschillen programma

Hoofdbegrotingspost	Specificatie	Najaarsactualisatie 2017		Najaarsactualisatie 2018		Verschil	
		m2 bvo	Aantallen	m2 bvo	Aantallen	m2 bvo	Aantallen
Wonen	Marktwoningen	38.846	319	21.146	177	(17.700)	(142)
	Middeldure huur	-	-	-	-	-	-
	Middeldure huur Marktcontractair	-	-	-	-	-	-
	Sociaal	-	-	19.882	234	19.882	234
	Sociaal Student / Jongeren	-	-	-	-	-	-
	<b>Subtotaal</b>	<b>38.846</b>	<b>319</b>	<b>41.028</b>	<b>411</b>	<b>2.182</b>	<b>92</b>
Commerciële bestemmingen	Kantoorruimte	11.813	-	13.796	-	1.983	-
	Plintfuncties	305	-	305	-	-	-
	<b>Subtotaal</b>	<b>12.118</b>	<b>-</b>	<b>14.101</b>	<b>-</b>	<b>1.983</b>	<b>-</b>
Overige bestemmingen	Pinkt niet commercieel	136	-	136	-	-	-
	Onderwijs	3.500	-	3.500	-	-	-
	<b>Subtotaal</b>	<b>3.636</b>	<b>-</b>	<b>3.636</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Parkeren							
			352	-	257		(95)
<b>Totaal (excl. parkeren)</b>		<b>54.600</b>	<b>319</b>	<b>58.765</b>	<b>411</b>	<b>4.165</b>	<b>92</b>

Het programma van de British School is gewijzigd van 100% markt naar 100% sociaal regulier.

Er was sprake van 142 woningen 17.700 m<sup>2</sup> bvo met een verdeling van 50% markthuurland en 50% koop. Met een totaal van 142 parkeerplaatsen.

Dit is gewijzigd in totaal 234 woningen, 19.882 m<sup>2</sup> bvo met een programma van 100% sociaal regulier. Met een totaal van 47 parkeerplaatsen.

Deze kavel kent geen marktwoningen. Zuidas als geheel heeft de doelstelling voor toekomstig programma 40/40/20 te ontwikkelen. De keuze is gemaakt om op deze kavel geen markt toe te voegen ten gunste van een andere kavel in een andere grondexploitatie. Als het programma van British school gewijzigd wordt ten opzicht van hoe het nu in de grondexploitatie staat heeft dit dus effect op de balans van 40/40/20 voor de Zuidas als geheel.

## 7.2 Beknopte wijzigingen t.o.v. laatst vastgestelde begroting

Verwachte grondopbrengsten voor het programma op de nog uit te geven British School kavel is door het verwerken van een 100% sociaal programma met ruim € [REDACTED] (nominaal) afgenomen. Dit is het saldo van de begrotingsposten: Woningen sociaal, woningen markt en parkeren.