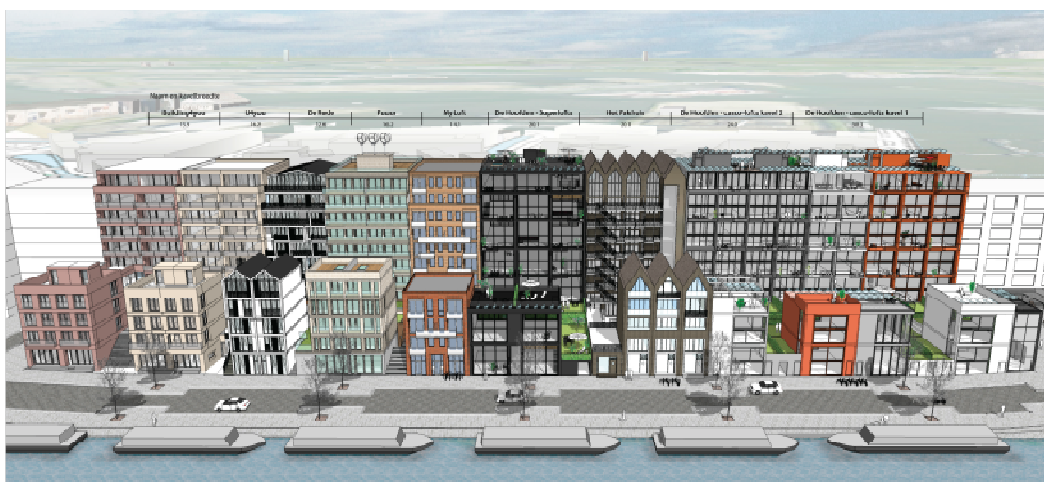




Eindejaarrapportage Fondsbeheer 2014

Terugblikken en Vooruitkijken



Blok o Houthaven

Vereveningsfonds

Grond en Ontwikkeling

Inhoudsopgave

SAMENVATTING	4
1. Grondproductie (geld en programma)	6
1.1 Inleiding	6
1.2 Uitgifte Amsterdam 2010 tot en met 2014	7
1.3 Realisatie uitgifte in plannen VEF 2014	7
1.4 Verwachting programma 2015 tot en met 2019	9
2. Verantwoording kerncijfers 2014	12
2.1 Inleiding	12
2.2 Gerealiseerde inkomsten en uitgaven: kassaldo 2014	12
2.3 Grondopbrengsten en grondkosten 2014	14
2.4 Reserve, voorzieningen en onderhanden werk 2014	15
2.5 Weerstandsvermogen	17
2.6 Vereveningsruimte € 138 miljoen	20
2.7 Transformaties	20
2.8 Overige reserves	21
3. Meerjaren prognoses	23
3.1 Prognose nominale kasstromen projecten 2015 -2019	23
3.2 Geprognosticeerd toekomstig resultaat van de gehele portefeuille	26
4. Verdieping en verantwoording 2014 inclusief doorkijk	29
4.1 Reserves Vereveningsfonds 2014	29
4.2 Verschil begroting 8 maandsrapportage en jaarrekening	33
4.3 Verschil 8 maand rapportage Fondsbeheer en jaarrekening	35
4.4 Planspecifieke risico's	35
4.5 Gevoeligheidsanalyse portefeuille	38
4.6 Weerstandsvermogen en de ontwikkeling hiervan tot en met 2019	39
4.7 De reserve en de vereveningsruimte: ontwikkeling tot en met 2019	40
4.8 Verloop Onderhanden Werk	42
4.9 Proceskosten grootstedelijk	43
4.10 Proceskosten stadsdeelplannen	44
4.11 Kasstroom binnen de groene kavels in 2014	45
5. Versnelling	47
5.1 Versnelling van witte kavels	47
5.2 Versnellingslocaties	47
5.3 Samenvatting versnellingslocaties	50
5.4 Herziene investeringsbesluiten in voorbereiding	50
5.5 Beslag op de Vereveningsruimte	51

6	Overige onderwerpen.....	52
6.1	<i>Evaluatie Vereveningsfonds en “Dwarskijksessie”</i>	<i>52</i>
6.2	<i>Conclusies Dwarskijksessie</i>	<i>54</i>
6.3	<i>Motie 1063</i>	<i>54</i>
6.4	<i>Spelregels vereveningsruimte.....</i>	<i>56</i>
6.5	<i>Bulkbesluit kasstroomsaldi.....</i>	<i>57</i>

SAMENVATTING

In vele opzichten was 2014 een goed jaar. De vraag naar bouwrijpe grond herstelde in 2014 sneller dan begin 2014 werd verwacht. Vooral in Amsterdam is de vraag naar woningen sterk gestegen. De gemeentelijke gronduitgiften stegen voor het tweede jaar op rij naar ruim € 288 miljoen. Dit niveau werd voor het laatst behaald in 2008. Gemeentebreed steeg het aantal woningen waarvan de bouw is gestart in 2014 al naar meer dan 5000 woningen. De verwachting is dat het niveau in 2015 tenminste vergelijkbaar zal zijn met 2014.

Het herstel van de markt was duidelijk zichtbaar. Voor het eerst in jaren was binnen de grondexploitaties van het Vereveningsfonds sprake van een positieve kasstroom: er werden meer inkomsten gerealiseerd dan kosten gemaakt. De positieve kasstroom in de projecten komt net boven de € 100 miljoen uit. De reserve steeg in 2014 verder van € 103 miljoen naar € 169 miljoen. Inmiddels is € 138 miljoen beschikbaar als Vereveningsruimte. Ruimte die bijvoorbeeld bestemd worden voor de versnellingslocaties zoals deze eind 2014 zijn vastgesteld in het actieplan Wonen. De verwachting is dat de reserve en de vereveningsruimte de komende jaren nog verder zullen stijgen. De onderhanden werk positie eind 2014 van de grondexploitaties binnen het Vereveningsfonds is historisch laag; er is vrijwel geen sprake van voorinvesteringen in bouwrijpe grond die nog terugverdiend moet worden met toekomstige opbrengsten. Het in 2014 gerealiseerde kassaldo (een nieuwe indicator die het totale saldo van de kasstromen in de grondexploitaties en de reserve weergeeft) heeft een omvang van € 196 miljoen. Het geprognosticeerd toekomstig resultaat van de huidige actieve grondexploitatieportefeuille onder het Vereveningsfonds wordt ingeschat op € 295 miljoen (netto contant), rekening houdend met risicoafslagen.

Eind 2014 is een Dwarskijksessie georganiseerd conform het programma 'Let Op'. Dat programma is voortgekomen uit de 10 lessen van de Noord/Zuidlijn. De interne en externe deskundigen die deelnamen aan de sessie waren onder de indruk van de geboekte resultaten met betrekking tot het Vereveningsfonds. Onder andere concludeerden de deelnemers dat het systeem van de kasstroomsturing op kavelniveau voorlopig behouden zou moeten blijven, maar daarbinnen wel ruimte gecreëerd moet worden voor gebiedsgewijze ontwikkeling en investeringen met een langere terugverdientijd.

Voor 2015 is de verwachting dat binnen de plannen van het Vereveningsfonds voor ruim 2400 woningen erfpachtcontracten zullen worden aangegaan met derden. Ook zal in 2015 gewerkt worden aan de eerste versnellingslocaties, waarvan de daadwerkelijke start bouw in de komende jaren plaats zal vinden. De productie van woningen afkomstig uit de grondexploitaties Vereveningsfonds ten opzichte van de

totale realisatie van woning bouw in de gemeente Amsterdam is tot nu toe niet meer dan 50 procent. Uit een eerste raming blijkt dat de versnelling van witte kavels in 2018 tot een aanzienlijk extra aantal woningen waarvan de bouw wordt gestart kan leiden. De effecten van de benoemde versnellingslocaties worden nog onderzocht. Versnelling is nodig om de totale gemeentelijke productie van woningen vooral na 2016 op een gelijkwaardig of hoger niveau te houden of te brengen.

1. Grondproductie (geld en programma)



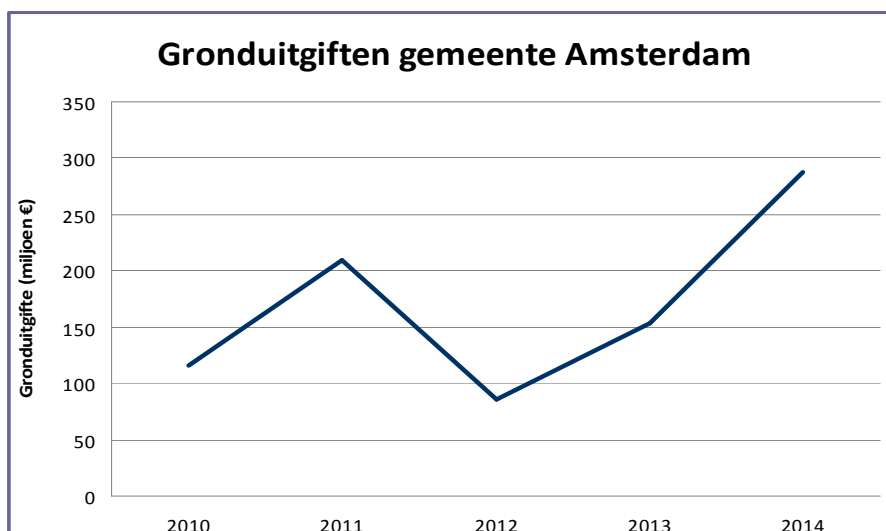
IJhal achterzijde Stationseiland

1.1 Inleiding

In deze paragraaf wordt ingegaan op de grondproductie in 2014 en de toekomstige grondproductie van de grondexploitaties die onder het Vereveningsfonds vallen. Grondproductie wil zeggen: het produceren van bouwrijpe grond en vervolgens realiseren van erfpachtuitgiften van die grond waarop derden in de gelegenheid worden gesteld het afgesproken programma aan woningen, commercieel vastgoed en overig programma op korte termijn te realiseren. In de rapportage over het Vereveningsfonds/grondexploitaties zijn de programmatische cijfers gekoppeld aan de erfpachtuitgiften; deze zijn immers gekoppeld aan de grondinkomsten. In andere rapportages zoals het Actieplan Wonen wordt ten aanzien van het (woningbouw)programma vaak gerapporteerd op basis van de *start bouw* (eerste paal). De start bouw kan een half tot twee jaar na de erfpachtuitgifte liggen. Dit is in sterke mate afhankelijk van de afspraken met de ontwikkelaar en het type bouwwerk.

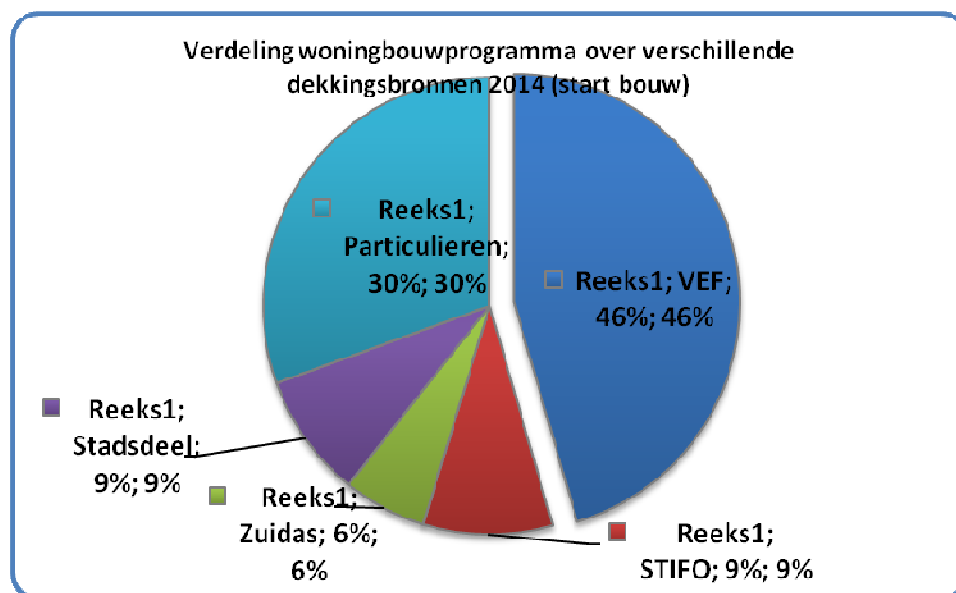
1.2 Uitgifte Amsterdam 2010 tot en met 2014

In de onderstaande grafiek staan de gronduitgiften gepresenteerd in miljoen euro's per jaar voor de gehele stad. De gemeentelijke gronduitgiften in 2014 bedragen in totaal € 288 miljoen. Het Vereveningsfonds maakt onderdeel uit van de totale grondproductie die eveneens afkomstig is van Dienst Zuidas, de plannen in het Stimuleringsfonds en de overige Stadsdeelplannen. Stadsbreed is een duidelijke verbetering te zien van de totale opbrengst aan uitgiften.



1.3 Realisatie uitgifte in plannen VEF 2014

Dit jaar zijn ruim 5.200 woningen in start bouw genomen (bron: Basisbestand). Dit geldt voor de gehele stad. In dit hoofdstuk wordt gekeken naar de realisatie in de plannen in het Vereveningsfonds. De verdeling van de plannen tussen de verschillende dekkingsbronnen als Vereveningsfonds, Stimuleringsfonds, Zuidas en particulieren (projecten waar de gemeente alleen in bestuursrechtelijke zin bij betrokken is) is in onderstaande grafiek in percentages weergegeven. Uit deze grafiek blijkt dat het Vereveningsfonds ongeveer 46% van de woningen waarvan de bouw is gestart voor haar rekening neemt. Dit komt overeen met ruim 2.300 woningen. De uitgifte *in erfpacht* had in 2014 betrekking op minder woningen, namelijk 1.656. Dat is een gevolg van het in de vorige paragraaf beschreven tijdsverloop tussen het in erfpacht uitgeven en het daadwerkelijk starten van de bouw: in 2014 is gestart met de bouw van projecten die vóór 2014 zijn uitgegeven.



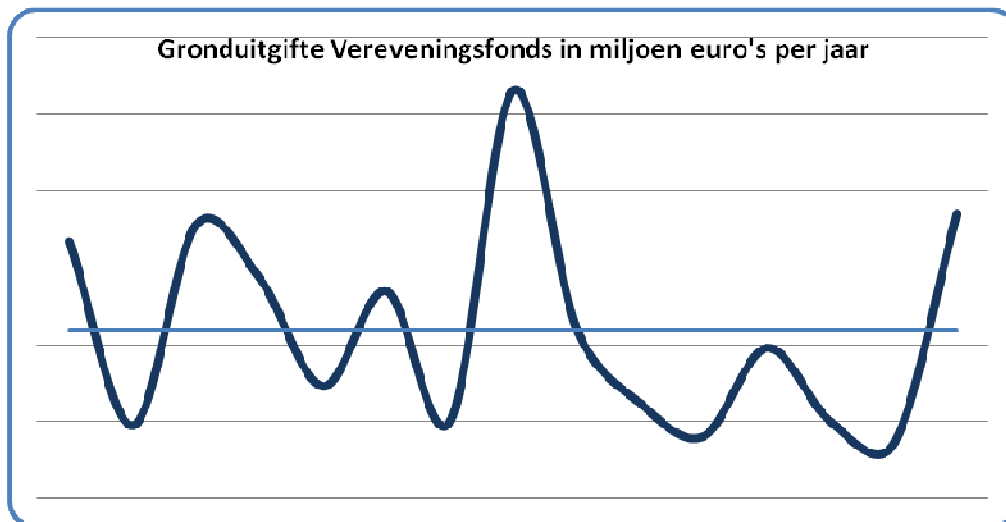
In de onderstaande tabel is het voorlopige programma weergegeven dat samenhangt met de gerealiseerde uitgifte in 2014 binnen het Vereveningsfonds. Dit programma is voorlopig omdat dit nog enigszins kan wijzigen tijdens de verdere planuitvoering.

Uitgifte gerealiseerd binnen VEF voor onderstaand programma in aantal en euro's

Vastgoedsegment	Realisatie 2014 aantal	Realisatie 2014 Aantal m2	Realisatie 2014 € (miljoen)
Woningen markt	1.333		84
Woningen sociaal	323		5
Kantoren		6.393	9
Bedrijfsruimte		34.811	20
Hotel		3.370	6
Winkelruimte		15.325	48
Overige bestemmingen		15.233	11
Totaal	1.656		183

De omvang van de gerealiseerde gronduitgiften van het Vereveningsfonds bedraagt € 183 miljoen waarvan € 151 miljoen bij het OGA en € 32 miljoen bij de stadsdelen is gerealiseerd. Ten opzichte van voorgaande jaren kan worden geconstateerd dat daar een stijgende lijn is te zien. De gemiddelde uitgifte sinds 2000 ligt rond de € 110 miljoen. In 2014 is de gerealiseerde uitgifte voor het eerst sinds 2008 boven het gemiddelde gestegen. Het relatief hoge bedrag voor de uitgifte met betrekking tot de

uitgegeven winkelmeters is te verklaren door de totstandkoming van de uitgifte van de IJhal. Dit is 80% van het totale bedrag.



1.4 Verwachting programma 2015 tot en met 2019

In de onderstaande tabel is het verwachte programma opgenomen voor de komende jaren, zoals dat in de afzonderlijke grondexploitaties is opgenomen. Hierbij zijn de volgende segmenten in beeld gebracht:

Wonen: markt
Sociaal
Niet Wonen: Kantoren
Bedrijfsruimte
Hotels
Winkelruimte

Daarnaast bestaat het segment overige bestemmingen. Hieronder vallen alle andere segmenten zoals parkeren, maatschappelijke voorzieningen of leisure. Omdat deze segmenten een klein deel van de verwachte opbrengsten vertegenwoordigen is ervoor gekozen om deze niet afzonderlijk te presenteren.

Prognose programma in afzonderlijke grondexploitaties waarvoor uitgifte wordt verwacht per jaar binnen het VEF

Vastgoedsegment	2015	2016	2017	2018	2019	Totaal
Woningen markt (aantal)	1.416	2.047	2.318	1.767	1.550	9.098
Woningen sociaal (aantal)	1.046	382	403	349	414	2.594
Totaal wonen	2.462	2.429	2.721	2.116	1.964	11.692
Kantoren (m ² bvo)	27.854		4.500	17.283	10.936	60.573
Bedrijfsruimte (m ² bvo)	124.105	29.983	50.631	48.120	49.816	302.654
Hotel (m ² bvo)	13.500	68.020	5.750	11.200		98.470
Winkelruimte (m ² bvo)	31.064	7.939	10.140	16.578	5.033	70.754
Totaal niet wonen	196.523	105.942	71.021	93.181	65.785	532.452

Het bovenstaande programma is opgenomen in de afzonderlijke grondexploitaties. Deze grondexploitaties zijn gebaseerd op realistische inschattingen van opbrengsten en planning per project. In de planningen wordt op voorhand echter geen rekening gehouden met mogelijk optredende vertragingen. Vertragingen zullen er echter zeker zijn: een juridisch-planologisch proces neemt meer tijd in beslag dan verwacht, onderhandelingen met marktpartijen duren - ook door marktinvoeden - langer dan gepland en bestuurlijke wijzigende inzichten zorgen voor noodzakelijke aanpassingen en vertraging. In welk project dit zich voor zal doen is niet exact in te schatten, maar *dat* het zich ergens voor zal doen is zeker. De hierboven gepresenteerde cijfers moeten om die reden voor een verantwoorde financiële inschatting op "portefeuilleniveau" worden gecorrigeerd. Voorbeeld hiervan is het segment bedrijfsruimte waar op basis van huidige prognoses 75.000 m² wordt verwacht in Westpoort en 30.000 m² in Sciencepark. Op portefeuilleniveau gaat dit de marktvraag flink te boven (Vastgoedperspectieven). Hieraan wordt aandacht besteed in paragraaf 3.2 en paragraaf 4.5.

De geraamde uitgifteopbrengsten zijn in de onderstaande tabel weergegeven. Dit zijn alleen de opbrengsten die direct verband houden met de erfpachtuitgifte. Andere inkomsten zoals subsidies of inkomsten van andere aard zijn niet in deze tabel opgenomen. In de tabel zijn tevens beoogde opbrengsten in de categorie overige opbrengsten opgenomen. Dit zijn opbrengsten afkomstig uit bijvoorbeeld uitgifte met betrekking tot maatschappelijke voorzieningen of parkeren maar ook uit uitgifte die nog niet nader te duiden zijn. Het betreft dan uitgiften die zijn opgenomen in een flexibel bestemmingsplan waarvoor de bestemming nog niet vaststaat.

Prognose uitgifte (miljoen €) per jaar binnen de afzonderlijke grondexploitaties van het VEF

Vastgoedsegment	2015	2016	2017	2018	2019	Totaal
Woningen markt	111,8	135,8	104,7	77,8	93,6	523,7
Woningen sociaal	10,3	9,3	11,8	5,5	16,0	52,9
Kantoorruimte	31,3	5,4	2,4	4,5	3,7	47,4
Bedrijfsruimte	29,3	10,0	10,0	15,2	11,8	76,3
Hotel	22,4	30,2	1,4	5,2	0,0	59,2
Winkelruimte	28,2	0,0	5,8	19,2	0,7	53,9
Overige bestemmingen	24,1	20,5	38,0	33,4	21,5	137,4
Totaal	257,4	211,3	174,0	160,9	147,3	950,9

Indien de posten worden opgesplitst naar kavelkleur (zie onderstaande tabel) wordt zichtbaar dat een groot deel wordt verwacht in de blauwe kavelgroep. Dit is de groep kavels waarbij de onderhandelingen nog gaande zijn, anders dan bij de groene groep kavels waarvoor contracten zijn gesloten.

Prognose uitgifte (miljoen €) per jaar binnen het VEF gesorteerd naar kleur

Kleur	2015	2016	2017	2018	2019	Totaal
Groen	63,5	44,4	1,5	0,9	0,0	110,3
Blauw	168,3	124,7	108,2	93,1	56,5	550,9
Wit	9,0	33,3	59,4	54,4	85,1	241,1
Overig	16,6	8,8	5,0	12,5	5,6	48,5
Totaal	257,4	211,3	174,0	160,9	147,3	950,9

Overigens kan de afname van de omvang van het geprognosticeerde uitgiftebedrag worden verklaard uit de afnemende portefeuille: als geen nieuwe plannen worden toegevoegd raken de kavels na verloop van tijd op.

2. Verantwoording kerncijfers 2014

2.1 Inleiding

In deze paragraaf wordt ingegaan op de belangrijkste kerncijfers van het Vereveningsfonds en de daaraan verbonden grondexploitaties. De grondexploitaties worden aangestuurd en financieel beheerd door de RVE Grond en Ontwikkeling en door de stadsdelen. Naast het Vereveningsfonds kent de gemeente nog meer grondexploitaties onder andere dekkingsbronnen zoals het Stimuleringsfonds en de grondexploitaties bij de Zuidas. Deze rapportage gaat in de navolgende hoofdstukken uitsluitend over de grondexploitaties die onder het Vereveningsfonds vallen. Een nadere verdieping van de cijfers met betrekking tot het Vereveningsfonds is weergegeven in hoofdstuk 3.

2.2 Gerealiseerde inkomsten en uitgaven: kassaldo 2014

Het kassaldo is een nieuw begrip. Het geeft de in 2014 gerealiseerde kasstromen weer. Het begrip wordt geïntroduceerd om de ontwikkeling van het Vereveningsfonds transparanter te maken.

De kasstromen worden gerealiseerd in de drie onderdelen van het Vereveningsfonds, te weten: het onderhanden werk, de reserve en de voorzieningen.

De kasstromen in het onderhanden werk betreffen de grondopbrengsten en overige inkomsten en de uitvoeringskosten in de projecten, gerealiseerd in 2014. De kasstromen met betrekking tot de reserve en de voorzieningen volgen uit dotaties of onttrekkingen. Niet alle dotaties of onttrekkingen leiden echter tot kasstromen. Hierna worden de kasstromen uit onderhanden werk en uit de reserve in samenhang gepresenteerd.

Mutaties in 2014 kassaldo		
Stand kassaldo ultimo 2013		87
Grondopbrengsten	183	
G&O	151	
Stadsdelen	32	
Overige opbrengsten	46	
G&O	43	
Stadsdelen	3	
Uitvoeringskosten	-111	
G&O	-76	
Stadsdelen	-35	
Totaal kasstromen projecten		118
Kastromen reserve	-9	
Bouwen aan de Stad	38	
BTW/BCF	8	
Afdracht algemene dienst	-23	
Proces- en apparaatskosten	-21	
Tegenvaller Riekerpolder	-10	
Overige posten	-1	
Totaal kastromen reserve		-9
Stand ontwikkelsaldo ultimo 2014		196

Toelichting

Het kassaldo is in 2014 met € 109 miljoen toegenomen ten opzichte van het kassaldo in 2013 (€196 miljoen in 2014 versus €87 miljoen in 2013 (bron: jaarrekening). Die toename is een gevolg van een netto kasstroom in het onderhanden werk van € 118 miljoen positief, en een netto kasstroom van mutaties in de reserve van € 9 miljoen negatief. Beide onderdelen worden hierna nader toegelicht.

Kasstromen over de projecten € 118 miljoen

De inkomsten over de projecten bestaan uit gronduitgiften en overige inkomsten, voornamelijk subsidies en bijdragen. De uitgaven betreffen de uitvoeringsuitgaven. Dat zijn voornamelijk kaveloverstijgende werken, en binnen de kavels vooral de maaiveldinrichting. Het positieve kasstroomsaldo op de projecten van € 118 miljoen is met name ontstaan door de hoge inkomsten uit gronduitgiften. De ambtelijke inspanningen gericht op contractvorming en de verbeterde Amsterdamse woning- en vastgoedmarkt hebben geleid tot de grote stijging van de inkomsten. Daarnaast zijn de uitgaven 30 % achtergebleven bij de vorig jaar opgestelde ramingen. Dat beeld is vergelijkbaar met 2013. Voor 2015 wordt gestreefd naar een verbetering van de prognose van de uitgaven. In paragraaf 2.3 worden de grondkosten en – opbrengsten nader verklaard.

Kasstromen over de reserve +/- € 9 miljoen

Sinds 2013 worden naast de apparaatskosten ook de proceskosten jaarlijks rechtstreeks ten laste van de reserve gebracht. De proces- en apparaatskosten zijn nagenoeg binnen budget gebleven. Beduidend hogere inkomsten uit woningverkoop door corporaties leidden binnen het afsprakenstelsel van Bouwen aan de Stad tot een hogere bijdrage aan het Vereveningsfonds. De afdracht aan de algemene dienst van € 23 miljoen hangt samen met de structurele bezuiniging in het kader van 1S1O. Die slaat deels neer in het Vereveningsfonds. Dat wordt gecompenseerd door een structurele verlaging van de vergoeding en een incidentele afdracht van €23 miljoen. De belangrijkste incidentele meevaller betreft de gunstige afrekening van de BCF/BTW van 'oude' jaren. De belangrijkste tegenvaller waarover eerder is gerapporteerd betreft het faillissement van een erfpachter.

2.3 Grondopbrengsten en grondkosten 2014

De inkomsten bij G&O over 2014 bedragen € 194 miljoen. De uitgaven (exclusief proceskosten) bedragen in 2014 € 76 miljoen. Van de totale inkomsten heeft € 151 miljoen betrekking op gronduitgiften (inclusief de Alliantiedeel bij Zeeburgereiland) en het resterende bedrag ad € 43 miljoen heeft betrekking op subsidies, bijdragen, tijdelijke exploitaties en overige inkomsten. De proceskosten met betrekking tot de projecten bedragen afgerond € 15 miljoen. Per saldo is over 2014 een positieve kasstroom opgetreden van € 102 miljoen. Dat is voor het eerst in een groot aantal jaren.

De inkomsten zijn hoger dan verwacht werd bij het ERF 2013 (€175 miljoen inclusief de blauwe kavels) en hoger dan in de begroting van de 8 maandrapportage OGA (€ 187 miljoen). De werkelijke inkomsten zijn ten opzichte van de eerdere ramingen hoger door de gerichte ambtelijke inspanningen en de verbeterde marktvraag. De ambtelijke inzet was erop gericht om de stijgende marktvraag om te zetten in definitieve erfpachtaanbiedingen.

De projectuitgaven van € 76 miljoen zijn achtergebleven ten opzichte van de raming bij het ERF 2013 (€ 106 miljoen exclusief Houthaven) en de begroting 2014 van € 110 miljoen (8 maandrapportage OGA). De niet gemaakte kosten over 2014 schuiven grotendeels door naar 2015. Dit zal van invloed zijn op de verwachte kasstroom van 2015. De proceskosten van € 15 miljoen zijn binnen de raming van de begroting gebleven (8 maandrapportage OGA).

De inkomsten van de stadsdelen in de projecten die onder het Vereveningsfonds vallen bedragen circa € 35 miljoen. De uitgaven komen ongeveer op hetzelfde niveau (inclusief proceskosten). De inkomsten en uitgaven van stadsdelen zijn een schatting. Deze schatting is gebaseerd op navraag bij de planeigenaren en de ramingen in Planex. Definitieve cijfers met betrekking tot de stadsdelen worden ontleend aan de jaarrekening van de stadsdelen, die begin februari beschikbaar zal zijn. De realisatie van de opbrengsten en kosten van de stadsdeelprojecten ligt zowel voor de inkomsten als de uitgaven enkele miljoenen onder de raming van de 8 maandsrapportage van Fondsbeheer. Een aantal geplande inkomsten zijn doorgeschoven naar 2015 (inkomsten met betrekking tot de Bongerd en Mosveld in stadsdeel Noord en de Bijlmervernieuwing in stadsdeel Zuidoost).

2.4 Reserve, voorzieningen en onderhanden werk 2014

In deze paragraaf wordt op hoofdlijnen ingegaan op de ontwikkeling van de reserves, voorzieningen en het onderhanden werk. Ook wordt ingegaan op de relatie met het ontwikkelingssaldo dat in paragraaf 2.2 werd gepresenteerd.

De **reserve** van het algemeen deel van het Vereveningsfonds is in 2014 gestegen van € 103 miljoen d.d. 31-12-2013 naar € 169 miljoen. De belangrijkste redenen voor deze verbetering zijn de tussentijdse winstnemingen op de groene kavels, de in 2014 geëffectueerde verrekeningen met de stadsdelen op basis van de besluitvorming en de hogere inkomsten uit Bouwen aan de Stad. De stijging is groter dan eerder geraamd. Dit is veroorzaakt door hogere gerealiseerde inkomsten. De omvang van de **voorziening** van de stadsdelen is gedaald van € 60 miljoen naar afgerond € 38,7 miljoen.

Mutatie Voorziening Plantekorten	
in miljoenen euro's	
Eindstand 2013	59,9
Rente vergoeding 2014	2,7
Verrekeningen met stadsdelen	-19,5
Vrijval	-4,4
Eindstand 2014	38,7

Toelichting

De voorziening van de stadsdelen heeft voornamelijk betrekking op geraamde tekorten bij de stadsdelen, zoals de Bijlmervernieuwing en het Archiefterrein. De geraamde tekorten zijn berekend op basis van netto contante waarde. De daling van de voorziening is een gevolg van de bestuurlijk afgesproken verrekening van het onderhanden werk met de stadsdelen. Hierover is in de 8 maandrapportage van Fondsbeheer uitgebreid gerapporteerd. Per saldo is bij de actualisering na verrekening sprake van een vrijval van de voorziening van € 4,4 miljoen. De vrijval is voornamelijk een gevolg van een positievere inschatting van het resultaat van de grondexploitatie Archiefterrein, waar sprake is van beduidend hogere inkomsten dan eerder is geraamd.

De **onderhanden werkpositie van de grondexploitaties** van G&O (het geheel van gerealiseerde uitgaven en inkomsten minus de winstnemingen) komt eind 2014 uit op -/- € 23 miljoen¹. De negatieve stand van -/- € 23 miljoen geeft aan dat er in de grondexploitaties meer gerealiseerde inkomsten dan gerealiseerde uitgaven zijn. De stand van het onderhanden werk van per 31-12-2013 bedroeg € 4 miljoen. De huidige omvang van de lopende verplichtingen van de grondexploitaties bij G&O bedraagt € 76 miljoen.

De belangrijkste mutaties van het onderhanden werken worden hierna beschreven.

Door de positieve kasstroom van € 118 miljoen (inkomsten € 194 miljoen minus uitgaven van € 76 miljoen) is het onderhanden werk sterk gedaald. Die kasstroom betreft alleen de inkomsten en uitgaven in de grondexploitaties. Er zijn echter meer mutaties die van invloed zijn op de hoogte van het onderhanden werk. Zo hebben winstnemingen het onderhanden werk doen stijgen met € 50 miljoen: bij een winstneming wordt een positief saldo van inkomsten en uitgaven uitgenomen. Daardoor stijgt het onderhanden werk.

In 2014 zijn daarnaast de onderhanden werkposities van Sciencepark Oost en AMC gecorrigeerd: ze zijn verhoogd met € 8 miljoen. Dit betreft een boekhoudkundige correctie.

Een andere belangrijke mutatie betreft de overname door G&O in 2014 van de grondexploitaties van de Houthaven. Deze werden door G&O overgenomen van stadsdeel West voor € 34 miljoen (exclusief omslag rente). Ondanks de overname van

¹ In het onderhanden werk van G&O worden naast de kosten en opbrengsten in de grondexploitaties, ook kosten en opbrengsten in de transformatie-exploitaties en andere projecten verantwoord. Ten behoeve van deze rapportage wordt afzonderlijk gerapporteerd over de kosten en opbrengsten in de grondexploitaties en de transformaties. De andere projecten vallen niet onder het Vereveningsfonds.

Houthaven, de winstneming en voornoemde correctie is de positie van het onderhanden G&O negatief geworden. G&O kende niet eerder een negatieve stand van het onderhanden werk, dus een overschot aan gerealiseerde opbrengsten in het onderhanden werk.

De **onderhanden werkpositie van de stadsdelen** is gedaald van € 72 miljoen naar € 35 miljoen. De daling is veroorzaakt door de overdracht van de Houthaven aan G&O en de verrekeningen met de stadsdelen. De inkomsten en uitgaven van de stadsdelen in 2014 zijn nagenoeg in evenwicht.

En groot deel van het onderhanden werk van € 150 miljoen dat begin 2013 na de opschoning (tegen een behoedzame waardering) op de balans is blijven staan is terugverdiend door middel van kavelinkomsten. Dat geldt nog niet voor de kavels van ODE en CAN. Naar verwachting zal in ieder geval één van de kavels in 2015 worden terugverdiend.

De **waarde** van het onderhanden werk is beoordeeld conform de spelregels met betrekking tot de waardering van het onderhanden werk zoals vastgesteld door de Raad op 22 januari 2014 (afdeling 3a/nr. 6/24). Daaruit blijkt geen reden om het onderhanden werk af te waarderen. De waardering van het onderhanden werk voldoet aan de BBV vereisten.

Opbouw van het kassaldo

In paragraaf 2.2 werd het kassaldo gepresenteerd: het saldo van de kasstromen die in een jaar worden gerealiseerd in de drie onderdelen van het Vereveningsfonds, te weten: het onderhanden werk, de reserves en de voorzieningen. In onderstaande tabel is de relatie tussen de vier genoemde eenheden weergegeven.

	1-1-2014	+/-	31-12-2014
Reserve	103	+ 66	169
Onderhanden werk	-/- 76	+ 64	-/- 12
Voorzieningen	60	-/- 21	39
Kassaldo	87	109	196

2.5 Weerstandsvermogen

Het benodigd weerstandsvermogen is eind 2014 gestegen van € 28 miljoen zoals berekend bij de 8 maandsrapportage van Fondsbeheer naar € 31 miljoen. De berekening van het weerstandsvermogen bestaat uit de componenten risico, onvermijdelijke uitgaven, proceskosten, exogene uitgaven en exogene inkomsten. De stijging is veroorzaakt door de stijging van de risico's. De ramingen voor

bodemsanering, onderdeel van de exogene uitgaven, zijn neerwaarts aangepast van € 9 miljoen naar € 5 miljoen in 2015 en vanaf 2016 € 8 miljoen per jaar. De proceskosten zijn per grondexploitatie en per jaar opnieuw geraamd en dalen –zolang er geen nieuwe projecten worden toegevoegd aan de bestaande portefeuille- jaarlijks door het 'opraken' van de huidige portefeuille. Dat beeld zal veranderen door toevoeging van nieuwe versnellingslocaties uit het Actieplan Wonen. Een overzicht van het weerstandsvermogen is in paragraaf 3.7 Weerstandsvermogen en de ontwikkeling daarvan tot en met 2019 weergegeven.

Stijging projectspecifieke risico's

In 2014 heeft G&O een wijziging met betrekking tot het bepalen van de risico's doorgevoerd. Die wijziging betreft de verlenging van de horizon tot en met 2019: de projectspecifieke risico's worden over een groter aantal jaren in beeld gebracht. Als gevolg van die verlenging van de horizon zijn anders dan in het voorgaande jaar ook de risico's van nog niet actieve delen van de portefeuille meegenomen. Dit zijn de blauwe kavels, de witte kavels die oorspronkelijk gepland stonden na 2016 waarvan sommige zijn naar voren zijn gehaald en kaveloverstijgende investeringen na 2016 en vóór 2020.

Door deze wijziging is de omvang van het ingeschatte projectspecifieke risico per saldo gestegen van € 17 miljoen (in de jaarrekening afgerond naar € 20 miljoen) in 2013 naar € 51 miljoen in 2014.

De risico's zijn nu onder te verdelen in:

- de risico's met betrekking tot de groene kavels en de daaraan verbonden onvermijdelijke uitgaven (kort gezegd: de actieve portefeuille);
- de risico's met betrekking tot de blauwe kavels, de witte kavels en de eventueel aan die witte kavels verbonden onvermijdelijke uitgaven in de periode 2015 tot en met 2019 (kort gezegd: de inactieve portefeuille in de periode 2015 tot en met 2019);

De risico's met betrekking tot de witte kavels en daaraan verbonden onvermijdelijke uitgaven in de periode na 2019 (kort gezegd: de inactieve portefeuille na 2019). Naast de verlenging van de horizon is nog een wijziging doorgevoerd. Die houdt verband met de berekeningsmethodiek. In 2013 werd nog gerekend met het middelen van de risico's. Hierbij werd onderkend dat kleine kans met relatieve grote gevolgen tot een hoger risicoprofiel leidt. In 2014 is gestart met het gebruik van het risicosysteem Naris, welk systeem gebruik maakt van een andere –door het gehele concern gebruikte- berekeningsmethodiek. Hierbij wordt met een zekerheid van 90% vastgesteld dat het totaal van de risico's onder het berekend niveau blijft. Toegepast op de risicoportefeuille geeft dat als uitkomst dat 90% zekerheid dat het totaal van de verzamelde risico's onder de € 51 miljoen blijft.

Weerstandsvermogen

Het weerstandsvermogen voor risico's wordt bepaald op de lopende actieve portefeuille. Bij het onderscheiden van de risico's van € 51 miljoen is een verdeling gemaakt tussen het actieve deel (groene kavels en onvermijdbare kavelinvesteringen) en het niet actieve deel: de blauwe en witte kavels. Het risico binnen de eerste groep bedraagt € 33 miljoen. Voor de risico's in de tweede groep geldt dat de activiteiten

waarvoor het risico geldt nog niet zijn gestart, en er daarom nog geen weerstandsvermogen voor hoeft te worden aangehouden.

Het risicodeel van het weerstandsvermogen stijgt van € 20 miljoen in 2013 naar € 33 miljoen in 2014. De belangrijkste reden hiervoor betreft de toename van de risico's bij Amstelkwartier, het mogelijk beperken van plan Jeruzalem en het risico van een mogelijke afwaardering van de deelneming in de cv gem Lutkemeer.

Een uitgebreide toelichting bij de berekening van de weerstandsnorm is weergegeven in paragraaf 4.6.

2.6 Vereveningsruimte € 138 miljoen

De vereveningsruimte is het bedrag waarmee de algemene reserve het benodigde weerstandsvermogen overtreft. De Vereveningsruimte is gestegen van € 123 miljoen vastgesteld bij de 8 maand rapportage Fondsbeheer naar € 138 miljoen eind 2014. De gerealiseerde winst in 2014 is hoger dan bij de 8 maandrapportage Fondsbeheer was geraamd. Het benodigde weerstandsvermogen is eveneens hoger dan geraamd in de 8 maandrapportage Fondsbeheer. Per saldo is de winst meer gestegen dan het benodigde weerstandsvermogen waardoor de Vereveningsruimte is toegenomen. De gerealiseerde Vereveningsruimte is beschikbaar voor nieuwe investeringen in de bestaande plannen en investeringen in de versnellingslocaties zoals die zijn genoemd in het Actieplan Wonen.

2.7 Transformaties

Transformaties worden veelal uitgevoerd door derden op opstalniveau of, als de transformatie het opstalniveau ontstijgt, door derden en door de gemeente. De gemeente stelt daarvoor meestal een transformatieexploitatie op (trex). De gemeente kent op dit moment een beperkt aantal trexen, die voor rekening en risico van de gemeente worden uitgevoerd. De saldi van de trexen worden jaarlijks volgens een in 2014 ingestelde systematiek met een daarvoor ingestelde verbijzonderde bestemmingsreserve verrekend. De trexen en de reserve zijn een afzonderlijk onderdeel van het Vereveningsfonds. In deze paragraaf wordt ingegaan op de lopende trexen en de reserve.

Er zijn vier actieve trexen te weten:

- Cruquiusweggebied fase 1;
- Hamerstraat;
- Kantorenstrook Amstel III;
- Bedrijventerrein Overamstel.

Cruquiusweggebied fase 1 staat onder financieel beheer van stadsdeel Oost, de overige staan onder financieel beheer van G&O. In tegenstelling tot grondexploitaties

is kenmerkend voor trexen dat de baat voor de kost gaat. Op basis van de meerwaarde van de erfpachtherziening (inkomsten) kan naast onvermijdelijke proceskosten in voorkomende gevallen ook de inrichting van de openbare ruimte worden verbeterd.

De huidige stand van het onderhanden werk met betrekking tot de trexen bij G&O is in 2014 gemuteerd van -/- € 8,7 miljoen naar -/- € 11,6 miljoen. De negatieve stand betekent dat een groot deel van de meerwaarde erfpacht al is ontvangen en dat de uitgaven nog moeten worden verricht. In 2014 is bij Amstel III op basis van afspraken met de bestuurscommissie een correctie doorgevoerd ten gunste van de trex en ten laste van de bestemmingsreserve. Het betreft het terugdraaien van een afdracht die in 2013 aan de bestemmingsreserve Transformatie van € 2 miljoen is gedaan, en die nadien betwist werd door het betreffende stadsdeel.

In onderstaande tabel zijn de mutaties weergegeven van de bestemmingsreserve.

	Bestemmings- reserve	Voorziening	Totaal
Stand per 01-01-2014	5.649.024	-	5.649.024
Bijschrijving rente	254.206		254.206
Transformatiebudget	845.030-		845.030-
Terugdraaien afdracht 2013 Trex 503.84 Kantorenstrook Amstel II	2.000.000-		2.000.000-
Verrekening saldo kosten en opbrengsten trexen 2014	59.740		59.740
Stand per 31-12-2014	3.117.940	-	3.117.940

2.8 Overige reserves

Het Vereveningsfonds kent naast de reserve algemeen deel en bestemmingsreserve voor transformaties nog twee andere reserves, te weten de bestemmingsreserve Tijdelijke Studentenhuisvesting en de bestemmingsreserve Marineterrein.

De bestemmingsreserve voor Tijdelijke Studentenhuisvesting is getroffen om de planontwikkelaars op drie locaties de garantie te geven de containereenheden voor studenten 10 jaar te kunnen exploiteren. Voor het containerdorp op het NDSM-terrein stond nog een bedrag van € 1,5 miljoen open. Er is vastgesteld dat op deze locatie geen gemeentelijke bijdrage meer benodigd zal zijn, waardoor de reservering van € 1,5 miljoen kan vrijvallen ten gunste van het algemene deel van de Reserve Vereveningsfonds.

De bestemmingsreserve Marineterrein is in 2013 ingesteld. De hoogte van de reserve is gebaseerd op de ramingen voor de exploitatie van het bestaande vastgoed, het gebiedsbeheer en de toekomstige grondexploitatie. Het Rijk en de gemeente stellen ieder 50 procent van het voor de reserve benodigde bedrag beschikbaar aan de

projectorganisatie. In 2013 is daartoe uit het Amsterdams InvesteringsFonds (AIF) € 5,5 miljoen beschikbaar gesteld. Het Rijksdeel wordt uitbetaald op declaratiebasis, gebaseerd op de helft van de jaarlijkse uitgaven. In totaal is in 2014 € 0,5 miljoen aan proceskosten verantwoord waarvan de helft is verrekend met het Rijk, en de andere helft ten laste van de bestemmingsreserve is gebracht. Overigens zijn de AIF gelden op tijdelijke basis ter beschikking gesteld: de gelden dienen in 2028 te worden terugbetaald.

3 Meerjaren prognoses



In de rij voor zelfbouwkavels bij de Sportheldenbuurt Zeeburgereiland

3.1 Prognose nominale kasstromen projecten 2015 -2019

De meerjarenraming van de grondexploitaties in uitvoering zijn opgesteld door de verantwoordelijke gebiedsmanagers en planeigenaren. Voor de inkomsten geldt een prognose van € 1.548 miljoen, waarvan € 1.046 miljoen geraamd is in de periode 2015-2019. De prognose met betrekking tot de toekomstige uitgaven is € 1.124 miljoen waarvan € 769 miljoen in de periode 2015-2019.

In de onderstaande tabel worden de toekomstige totale nominale inkomsten en uitgaven over de periode 2015-2019 weergegeven binnen het Vereveningsfonds. Daarbij is onderscheid gemaakt naar grootstedelijke plannen binnen G&O en stadsdelenplannen aangestuurd door de bestuurscommissies. In de verdeling is rekening gehouden met de besluitvorming met betrekking tot de overdracht van stadsdeelplannen aan de centrale stad en vice versa eind 2014.

De inkomsten betreffen te verwachte gronduitgiften uit erfpachtuitgiften, subsidies, bijdragen en andere inkomsten. De inkomstenraming over 2015 is sterk verbeterd ten opzichte van de raming 2015 bij de 8 maandrapportage van Fondsbeheer. Dat is een gevolg van positievere verwachtingen met betrekking tot de snelheid waarmee gronduitgiften worden gerealiseerd.

Prognose nominale kasstromen projecten 2015 -2019¹

INKOMSTEN									
organisatie	kleur	2015	2016	2017	2018	2019	totaal 2015-19	2020 ev	totaal geraamd
Grootstedelijk	Groen	55	33	2	1	1	93	0	93
	Blauw	170	119	73	88	47	497	31	528
	Bijdragen en subs	15	5	4	5	0	29	46	74
	Wit	4	15	65	54	67	204	289	493
	Overige grondexpl.	14	12	6	13	6	51	87	138
	Uit 2014	5	0	0	0	0	5	0	5
	totaal inkomsten	263	184	150	162	120	879	452	1.331
Stadsdelen	Groen	8	11	0	1	0	20	1	20
	Blauw	12	18	25	9	1	65	1	66
	Overig en wit	6	13	14	12	29	74	48	123
	Uit 2014	7	0	0	0	0	7	0	7
	totaal inkomsten	34	42	39	21	30	166	50	216
	INKOMSTEN	297	227	188	184	150	1.046	502	1.548

UITGAVEN									
organisatie	kleur	2015	2016	2017	2018	2019	totaal 2015-19	2020 ev	totaal geraamd
Grootstedelijk	Groen	-32	-22	-10	-10	-3	-76	-22	-98
	Blauw	-23	-11	-12	-12	-5	-63	-8	-72
	Wit	-2	-2	-18	-11	-23	-57	-56	-113
	Overige grondexpl.	-5	-4	-21	-12	-1	-43	-27	-69
	Kaveloverstijgend	-87	-57	-68	-50	-30	-292	-132	-424
	Proceskosten	-16	-15	-15	-14	-11	-71	-57	-127
	Uit 2014	-36	0	0	0	0	-36	0	-36
	totaal uitgaven	-201	-111	-143	-110	-73	-638	-301	-938
Stadsdelen	Groen	-3	-4	-3	0	0	-10	-1	-11
	Blauw	-5	-8	-5	-3	-4	-23	-2	-26
	Overig en wit	-8	-7	-13	-13	-16	-57	-24	-81
	Kaveloverstijgend	-3	-3	-20	-11	-1	-38	-27	-65
	Proceskosten *	-1	-1	0	0	0	-2	0	-2
	Uit 2014	0	0	0	0	0	0	0	0
	totaal uitgaven	-19	-23	-41	-27	-21	-131	-55	-185
TOTAAL	UITGAVEN	-220	-134	-183	-137	-94	-769	-355	-1.124

NETTO KASSTRM		77	92	5	47	56	277	147	424
----------------------	--	-----------	-----------	----------	-----------	-----------	------------	------------	------------

¹ Anders dan in de tabel met betrekking tot de prognose van de uitgaven in paragraaf 1.4 zijn in deze tabel ook de inkomsten uit subsidies, bijdragen en overige inkomsten opgenomen.

Uitleg van de tabel:

- 'Groen' zijn de kavels met zekere opbrengsten. De geraamde opbrengsten betreffen grotendeels inkomsten uit gronduitgiften.
- 'Blauw'(middelgrijs) zijn de kavels waarvoor nog geen contract bestaat. De afdeling Gebiedontwikkeling van G&O en de planeigenaren/bestuurscommissies van de stadsdelen proberen deze kavels met een gerichte inspanning ondershands of via tenders tot erfpachtuitgifte te brengen. De geraamde opbrengsten betreffen grotendeels inkomsten uit gronduitgiften.
- 'Wit' zijn de kavels die gepland staan na 2016 tot en met 2017 die worden gepromoveerd naar blauw, en door middel van een gerichte inspanning tot uitgifte worden gebracht. De geraamde opbrengsten betreffen grotendeels inkomsten uit gronduitgiften.
- 'Overige' zijn kavels die niet zijn aangemerkt als groene, blauwe of witte kavels. Het betreft veelal restplannen, plannen die op een andere wijze zijn ingedeeld (subgebieden), of plannen die voor gemene rekening wordt uitgevoerd door de gemeente en derden.
- 'Uit 2014' betreft inkomsten en uitgaven die geraamd staan in 2014 maar doorschuiven naar 2015.
- 'Proceskosten': voor grootstedelijke projecten zijn dat de integrale proceskosten op tarief basis. Voor de stadsdelen zijn het proceskosten gebaseerd op de percentageregeling, welke regeling is gebaseerd op loonkosten plus overhead. Daarnaast zijn in overige en wit ook proceskosten opgenomen bij stadsdelen. De stadsdelen zijn bezig om de proceskosten integraal op tariefbasis in beeld te brengen.
- 'Kaveloverstijgend' zijn de kaveloverstijgende investeringen en bijbehorende subsidies of bijdragen.

In het bedrag in 2015 onder 'blauw' is een kavel opgenomen met een relatief grote opbrengst. De contractbespreking met betrekking tot deze kavel is in een finaal stadium.

De prognoses zijn op grondexploitatie niveau realistisch geraamd, maar leiden opgeteld op portefeuilleniveau tot een beeld waar een voorbehoud bij moet worden geplaatst. De realisatie zal over het algemeen lager zijn dan de prognose. Dat houdt verband met hetgeen eerder in paragraaf 1,4 werd opgemerkt, en hier wordt herhaald. Grondexploitaties zijn gebaseerd op realistische inschattingen van opbrengsten en planning per project. In de planningen wordt op voorhand echter geen rekening gehouden met mogelijk optredende vertragingen. Vertragingen zullen er echter zeker zijn: een juridisch-planologisch proces neemt meer tijd in beslag dan verwacht, onderhandelingen met marktpartijen duren - ook door marktinvloeden - langer dan gepland en bestuurlijke wijzigende inzichten zorgen voor noodzakelijke

aanpassingen en vertraging. In welk project dit zich voor zal doen is niet exact in te schatten, maar *dat* het zich ergens voor zal doen is zeker.

Op de algemene ervaring dat de gerealiseerde kasstroom lager is dan de prognose is het jaar 2014 een uitzondering. De gerealiseerde kasstroom van € 102 miljoen in 2014 is hoger dan de verwachte kasstroom van € 52 miljoen bij de meerjarenraming van de 8 maand rapportage Fondsbeheer. Dat is een gevolg van het sneller aantrekken van de markt dan werd verwacht, waardoor de inkomsten uit opvolgende jaren naar voren schuiven.

Meer algemeen is de ervaring van de laatste twee jaar met betrekking tot het *lopende* jaar dat een gedeelte van de inkomsten (naar schatting 5% tot 20%, afhankelijk van de vraag of het groene, blauwe of witte kavels betreft) naar achteren schuift. De uitgaven schuiven in hogere mate (30%) naar achteren.

De meerjarenraming is gebaseerd op de huidige marktverwachting. Die is aanzienlijk beter dan 2 jaar geleden. Om die reden is de omvang van de verwachte toekomstige inkomsten verbeterd. Indien de woning- en vastgoedmarkt opnieuw verslechterd zal dat een neerwaarts effect hebben op de ramingen van inkomsten. Binnen het huidige systeem van beheer van het Vereveningsfonds is geborgd dat de uitgaven in dat geval kunnen worden uitgesteld.

3.2 Geprognosticeerd toekomstig resultaat van de gehele portefeuille

Hiervoor werd een prognose van de kasstromen op nominale basis weergegeven voor de periode 2015 tot en met 2019. In deze paragraaf worden de geprognosticeerde resultaten over de gehele resterende periode (dus ook na 2019) weergegeven, gebaseerd op de netto contante waarde.

Het Vereveningsfonds kent 104 actieve grondexploitaties waarvan een aantal over gaat van de strategiefase naar de uitvoeringsfase. Bij het bepalen van het saldo zijn de tussentijdse winstnemingen in 2014 en tussentijdse verrekeningen met de stadsdelen in mindering gebracht op de netto contante waarde van de grondexploitaties. De kosten en opbrengsten zijn geïndexeerd met 1,8%. Voorts is geanticipeerd op de per 2015 gewijzigde omslagrente van 4,5% naar 3,5%. Dit alles brengt het portefeuillesaldo vóór correctie voor risico, vertraging en indexering op € 417 miljoen.

Risico

Binnen de actieve grondexploitaties worden de risico's die samenhangen met de realisatie van het project in beeld gebracht. Voor de periode 2015 tot 2019 bedraagt het risico € 51 miljoen. Omdat het saldo tot einde van de looptijd wordt bepaald is voor de periode na 2019 een inschatting gemaakt van het risicoprofiel door middel van extrapolatie. Het aldus berekende risico voor de periode na 2019 bedraagt € 25

miljoen. In totaal wordt daarom rekening gehouden met een verslechtering van het portefeuillesaldo van € 76 miljoen.

Vertraging

In voorgaande hoofdstukken is een aantal keren gerefereerd aan het feit dat grondexploitaties weliswaar realistisch zijn opgesteld, maar dat vertragingen vrijwel zeker zullen optreden. Bij welke exploitaties die vertragingen zullen optreden is echter niet vooraf te voorspellen. Daarom dient voor de mogelijkheid van vertraging op portefeuilleniveau te worden gecorrigeerd. Daartoe is een scenario berekend waarbij 30% van zowel de opbrengsten als de kosten één jaar wordt opgeschoven. Dit risico is generiek van karakter.

Indexering

Daarnaast is rekening gehouden met een verwachte kosten en opbrengsten index van 0% voor de komende twee jaar. Het wijzigen van deze parameters resulteert in een risicoafslag van € 22 miljoen. Ook dit risico is generiek van karakter.

In de onderstaande tabel is de bovenstaande berekening schematisch weergegeven.

Risico	Afslag	Totale NCW (€ miljoen)
Basisscenario portefeuille		417
Uitgaven/inkomsten uit 2014	24	
Risico's tot en met 2019	51	
Risico's vanaf 2020	25	
Risicoafslag doorschuiven 1 jaar 30%	5	
Risicoafslag indexering 2 jaar 0%	17	
Toekomstige NCW na risicoafslag		295

Het hier gepresenteerde beeld geeft één bedrag als uitkomst. Omdat de portefeuille een dynamisch karakter heeft is in paragraaf 4.5 een gevoeligheidsanalyse opgenomen. Daarin zijn meerdere scenario's doorgerekend op basis van een aantal aannames. In verband met de onvoorspelbaarheid van de bestendigheid van het huidige herstel is ook een zwart scenario's opgenomen met een daling van de grondprijs van 10 procent die tot verslechtering van meer dan 30 procent van de waarde van de portefeuille leidt.

Overige opmerkingen

Bij de actualisatie is nog geen rekening gehouden met de VPB-plicht voor overheidsbedrijven die in 2016 ingaat. Of, en in welke mate de positieve resultaten zullen worden belast hangt nog af van veel factoren zoals de fiscale waardering van de openingsbalans per begin 2016 en de toerekening van kosten.

Bij de grootstedelijke plannen zijn daar waar geen geldend grondprijسادvies voorhanden was de grondprijzen gebaseerd op de extrapolatie van de grondprijzen van de groene kavels. Ook het programma van de grootstedelijke projecten is gebaseerd op reële programmaverwachtingen.

De toekomstige resultaatprognose staat of valt met de toekomstige marktvraag. Een verslechtering van de markt ten opzichte van de huidige prognoses vergelijkbaar met de omstandigheden in 2012 waarbij de markt net als in 2010 wederom sterk wegzakte leidt tot aanmerkelijke verslechtingen in de toekomstige prognoses. De prognoses moeten binnen deze context worden gezien. Aan de andere kant neemt de marktvraag en de woningprijzen maandelijks toe over een periode van meer dan een half jaar. Dit effect is niet meegenomen in de prognoses maar wordt wel belicht in de gevoeligheidsanalyse in paragraaf 4.5.

4 Verdieping en verantwoording 2014 inclusief doorkijk

4.1 Reserves Vereveningsfonds 2014

In deze paragraaf wordt ingegaan op de mutaties van de algemene reserve van het Vereveningsfonds die per saldo tot een verbetering van deze reserve leidt van € 103,1 miljoen eind 2013 naar € 168,9 miljoen eind 2014. Voorts wordt ingegaan op de overige bestemmingsreserves van het Vereveningsfonds.

In onderstaande tabel zijn afzonderlijke mutaties gerubriceerd.

Mutaties reserve algemeen deel 2014 X € 1 miljoen	
Algemeen deel Verveningfonds eind 2013	103,1
Rentebaten	2,1
Winstneming groene kavels	49,5
Winstneming SADC	2,0
Exogene inkomsten Bouwen aan de Stad	37,5
BTW/BCF verrekening oude jaren	8,0
Terugdraaien van per 2013 opschonen onderhanden werk	8,2
Tussentijdse verrekening stadsdelen	16,0
Vrijval voorziening stadsdelen	4,4
Overheveling reserve tijdelijke studenten huisvesting	1,5
Eenmalige uitname i.v.m. bezuinigingsopgave	-23,0
Proceskosten	-16,1
Apparaatskosten	-5,0
Exogen uitgaven bodemsanering	-0,5
Tegenvallers Riekerpolder en Arlandaweg	-11,6
Verrekeningen stadsdeel Zuidoost	-5,5
Overige kosten	-1,7
Algemeen deel Verveningfonds eind 2014	168,9

Toevoegingen:

Rentebaten € 2,1 miljoen

De rentebaten in 2014 worden veroorzaakt door de positieve stand van de reserve algemeen deel Vereveningsfonds. Met ingang van 2014 is 1,9% vergoed in plaats van de 4,5% die tot 2014 werd gehanteerd.

Winstneming uit groene kavels € 49,5 miljoen

Met ingang van 2013 wordt conform de spelregels voor kasstroomsturing op kavelniveau tussentijds winst genomen op groene kavels. Dat is aan de orde als het totaal van de inkomsten op de kavel is ontvangen en de nog te maken resterende uitgaven goed zijn in te schatten. Daarmee vindt tussentijdse winstneming plaats op verantwoorde wijze en volgens de richtlijnen van het BBV. De kavels in onderstaande tabel voldoen aan deze criteria.

Resultaat uit winstneming groene kavels in 2014 in euro's			
Grexn	Naam grex	Bedrag	Naam kavel
391.01	Oostpoort	4.000.000	Plot 1
391.01	Oostpoort	2.000.000	Plot 13
579.01	Amstelkwartier 1	4.000.000	kavel 2a zelfbouw
579.01	Amstelkwartier 1	300.000	Ingenieurswoning
455.01	Overhoeks	9.000.000	Tolhuistuin
455.01	Overhoeks	9.000.000	Toren Overhoeks
455.01	Overhoeks	2.000.000	Grootlab3/Clinkhostel
509.11	Sloterdijk 3	1.955.000	Burgerking
509.11	Sloterdijk 3	928.000	Poorttwins
509.11	Sloterdijk 3	1.965.000	N8 Anker
509.11	Sloterdijk 3	342.000	Belfort
509.11	Sloterdijk 3	10.000	Materiaaldienst
518.03	Sloterdijk SP	1.300.000	Carroscopie
534.09	NDSM-werf Oost	1.800.000	Scheepsbouwlloods
787.01	Stationseiland	7.000.000	IJhal
526.70	Buiksloterham	1.500.000	Kavel 22
526.70	Buiksloterham	1.000.000	Kavel 5
526.70	Buiksloterham	1.000.000	Kavel 12
526.70	Buiksloterham	400.000	Kavel 56a
Totaal		49.500.000	

Winstneming grondexploitatie SADC € 2 miljoen

In 2014 is het resterende bedrag van de grondexploitatie, waarvan de grond in 2013 is ingebracht in de commanditaire vennootschap de Gemeentelijke Exploitatie Maatschappij Lutkemeer ten gunste van de reserve Vereveningsfonds verantwoord.

Exogene inkomsten Bouwen aan de Stad € 37,5 miljoen

In 2014 zijn met betrekking tot de convenanten Bouwen aan de Stad de volgende drie onderdelen ontvangen:

- € 8 miljoen: is onttrokken aan het Stimuleringsfonds ten gunste van het Vereveningsfonds. De onttrekking is gebaseerd op eerdere afspraken waarbij jaarlijks een vast bedrag wordt overgeheveld tot de waarde van 2010 van € 87,5 miljoen is bereikt. In 2017 zal de laatste tranche worden overgeheveld.

- € 17,6 miljoen: betreft de jaarlijkse bijdrage die aan het Vereveningsfonds beschikbaar wordt gesteld gebaseerd op het door de corporaties verkochte aantal woningen. In 2014 zijn meer woningen verkocht dan eerder is geraamd waardoor de omvang van daaraan verbonden bijdrage per woning is gestegen.
- € 11,9 miljoen: betreft de *garantieregeling* van Bouwen aan de Stad. Over de afgelopen vijf jaar is het Vereveningsfonds gecompenseerd omdat ondanks de hoge gerealiseerde aantallen verkochte woningen toch minder woningen zijn verkocht door de corporaties dan in de regeling is bepaald als garantie-aantal.

BTW/BCF suppletie € 8 miljoen

In 2014 is een meevaller van € 8 miljoen aan de reserve toegevoegd. Deze houdt verband met de BCF/BTW-verrekening over voorgaande jaren. De meevaller volgt op de overeenstemming die over die jaren met de fiscus is bereikt.

Science park Oost en AMC € 8,2 miljoen

De grondexploitaties van Science Park Oost en AMC worden gedeeltelijk voor rekening van de gemeente Amsterdam uitgevoerd. Science Park Oost en AMC ligt op het grondgebied van respectievelijk de Universiteit van Amsterdam en AMC. In 2013 zijn bij de opschoning van de balans delen van het onderhanden werk van deze grondexploitaties neerwaarts bij gesteld. Gelet op het feit dat er sprake is van een grondexploitatie die gedeeld wordt met derden is er gekozen om deze neerwaartse bijstelling in 2014 terug te draaien. Op deze manier blijven alle gerealiseerde investeringen en opbrengsten in beeld, waarvoor op een later moment een heldere verrekening met derden kan plaatsvinden. De UvA en AMC hebben hiertoe verzocht.

Tussentijdse verrekening stadsdelen € 16,0 miljoen

Naar aanleiding van de opdracht van het College van B&W bij de Eindejaarsrapportage Fondsbeheer 2013 om de balans te schonen is ook het onderhanden werk bij stadsdelen opgeschoond. Bij de opschoning is onderscheid gemaakt in grondexploitatie met een batig saldo en een batig saldo onderhanden werk (meer cumulatieve inkomsten dan cumulatieve uitgaven). In totaal is een batig saldo afgerekend van € 16,0 miljoen ten gunste van de reserve. In de 8 maandrapportage Fondsbeheer zijn de plannen gespecificeerd. Het positief saldo is met name ontstaan door de verrekening van Oranje Kwartier, een deelgebied van het plan Koningin Wilhelmina Plein.

Vrijval Voorziening stadsdelen € 4,4 miljoen

Ook bij de stadsdeelplannen met een negatief saldo is het onderhanden werk tussentijds verrekend. Deze verrekeningen hebben geleid tot een vermindering van het onderhanden werk bij de stadsdelen en de voorziening bij G&O. Per saldo is sprake van een vrijval met betrekking tot de voorziening. De vrijval is met name

ontstaan door een verbetering van het negatieve saldo van de grondexploitatie Archiefsterrein.

Overheveling reserve tijdelijke studentenhuysvesting € 1,5 miljoen

De reserve is indertijd gevormd uit de algemene reserve van het Vereveningsfonds. Er is geen reden/grondslag meer om deze reserve aan te houden.

Onttrekkingen

Enmalige uitname in verband met de bezuinigingsopgave € 23 miljoen

Door de Gemeenteraad is in de vergadering van 12/13 maart 2014 besloten dat in 2015 uit het Vereveningsfonds in het kader van '1 Stad 1 Opgave' € 23 miljoen aan de algemene dienst zal worden overgemaakt. Dit houdt verband met de compensatie van de zogenaamde 'weglek': bezuinigingen binnen het cluster Ruimte en Economie die in het kader van '1 Stad 1 Opgave' worden gerealiseerd komen voor een deel ten goede aan het Vereveningsfonds. Op basis van de 8 maandsrapportage is besloten de uitname een jaar eerder plaats te laten vinden.

Proceskosten € 16,1 miljoen

In de onderstaande tabel zijn de proceskosten gespecificeerd per gebied. Dit betreft uitsluitende de ambtelijke kosten in de projecten. Het toegekende bedrag is in de loop van 2014 verhoogd met ruim € 0,9 miljoen vanwege promoties naar groene kavels. Daarnaast bleef de realisatie enigszins achter op de begroting waardoor er uiteindelijk een onderschijding van het begrote bedrag is ontstaan.

Omschrijving	Toegekend budget uit VEF 2014 (zie ERF)	Promotie budget groene kavels 2014	Budget 2014	Totaal gerealiseerd 2014 (incl. transitoria)	Onderschijding
Oost/ZOL	6.530.000	1.235.932	7.765.932	7.140.587	625.345
Noordw aarts	3.600.000	263.000	3.863.000	3.837.165	25.835
Zuidelijke O-oever	770.000	10.000	780.000	724.379	55.621
Westpoort/Sloterdijk	1.400.000	110.000	1.510.000	1.464.008	45.992
Houthaven	1.657.000	318.000	1.975.000	1.888.401	86.599
Team GO	1.000.000	0	1.000.000	1.010.543	-10.543
Totaal	14.957.000	1.936.932	16.893.932	16.065.083	828.849

Apparaatskosten € 5 miljoen

Deze kosten betreffen de uitgaven van G&O in het kader van toets en vermogensbeheer met betrekking tot het Vereveningsfonds. Hierin zijn niet meegenomen de kosten van Planex, OGAGIS enzovoort.

Bodemsanering/gronddepot € 0,5 miljoen

In 2014 is aanvullend een bedrag van € 0,5 miljoen aan de voorziening Bodemsanering toegevoegd ten laste komt van de reserve Vereveningsfonds algemeen deel. De exploitatie van de depots is 2014 is per saldo nul. Het bedrag is lager dan geraamd doordat er minder machtigingen voor het doen van uitgaven zijn afgegeven.

Tegenvallers Riekerpolder en Arlandaweg € 11,6 miljoen**Riekerpolder**

In 2014 is een erfpachtpachter als gevolg van een faillissementssituatie in gebreke gebleven waardoor een tegenvaller is ontstaan van € 11,1 miljoen bij het voormalige plan Riekerpolder. Het plan was al afgesloten op het moment van het in gebreke blijven. Op het moment van afsluiten was sprake van een getekende erfpachtaanbieding, en kon de faillissementsdreiging niet worden voorzien. Het betreft daarmee een uitzonderlijke situatie. Bij de Eindejaarsrapportage Fondsbeheer 2013, de Jaarrekening OGA 2013 en de 8 maands rapportage Fondsbeheer is melding gemaakt van het risico en de omvang van het effect op het Vereveningsfonds.

Arlandaweg

Een erfpachtuitgifte aan de Arlandaweg heeft geleid tot een rechtszaak waarin inmiddels uitspraak is gedaan. De grondslag van de rechtszaak ligt in de periode waarin de grondexploitatie nog actief was. Ingevolge de uitspraak is de gemeente verplicht tot betaling van een schadebedrag. Aangezien de betreffende grondexploitatie reeds is afgesloten leidt dat tot een directe belasting van het algemeen deel van de reserve Vereveningsfonds voor een bedrag van afgerond € 0,5 miljoen. Hierover is eerder in de 8 maandsrapportage Fondsbeheer gerapporteerd.

Verrekeningen met Stadsdeel Zuidoost € 5,5 miljoen

In 2014 hebben de volgende verrekeningen met stadsdeel Zuidoost plaatsgevonden:

- correcties in de eerdere opschoning waaronder Klieverink-Kouwenoord € 2,4 miljoen;
- bijdrage resultaatverbetering Vernieuwing Bijlmermeer € 1 miljoen;
- Floriade-bidbook € 1,5 miljoen
- nagekomen post van € 0,4 miljoen
- frictiekosten € 0,2 miljoen

Deze eerste drie posten zijn in de 8 maand rapportage Fondsbeheer verder toegelicht.

Overige kosten € 1,7 miljoen

Deze betreffen onder meer Planex kapitaallasten en beheerskosten, vastgoedadvisering, woningbouwregie.

4.2 Verschil begroting 8 maandsrapportage en jaarrekening

Bij de 8 maand rapportage van Planning en Control is de eindstand ultimo 2014 van de reserve algemeen deel van het Vereveningsfonds ingeschat op € 142 miljoen. Het verschil van € 27 miljoen met de werkelijke stand van afgerond € 169 miljoen wordt veroorzaakt door:

- Meer tussentijdse winstnemingen van € 7 miljoen veroorzaakt door hogere kavelinkomsten dan bij de 8 maand rapportage was geraamd. Bij de ramingen

worden de blauwe kavels gedeeltelijk meegeteld. De blauwe kavels die in 2014 zijn geprogrammeerd zijn nagenoeg uitgegeven.

- De verrekeningen met de stadsdelen zijn € 8 miljoen hoger uitgevallen dan was geraamd. Bij de raming in de 8 maandrapportage was nog inzichtelijk in welke mate kon worden verrekend met stadsdelen.
- Bouwen aan de Stad de verkoop van woningen is met € 5 miljoen hoger uitgevallen dan eerder was geraamd.
- Per saldo hebben de meevallers (BTW/BCF en terugdraaiing boekwaarden Science Park Oost en AMC-terrein) ten opzichte van tegenvallers zoals Riekerpolder beter uitpakkt dan was geraamd. Dit verschil is circa € 6 miljoen.

4.3 Verschil 8 maand rapportage Fondsbeheer en jaarrekening

De 8 maandrapportage van Fondsbeheer is later opgesteld dan de 8 maandsrapportage van Planning en Control. Bij de 8 maandsrapportage van Fondsbeheer is de eindstand ingeschat op € 151 miljoen. Het verschil tussen de gerealiseerde uitstand is met name ontstaan door hoger winstnemingen (€ 5,6 miljoen), hogere inkomsten Bouwen aan de Stad (€ 5,5 miljoen) en lagere kosten Bodemsanering (€ 3,5 miljoen).

4.4 Planspecifieke risico's

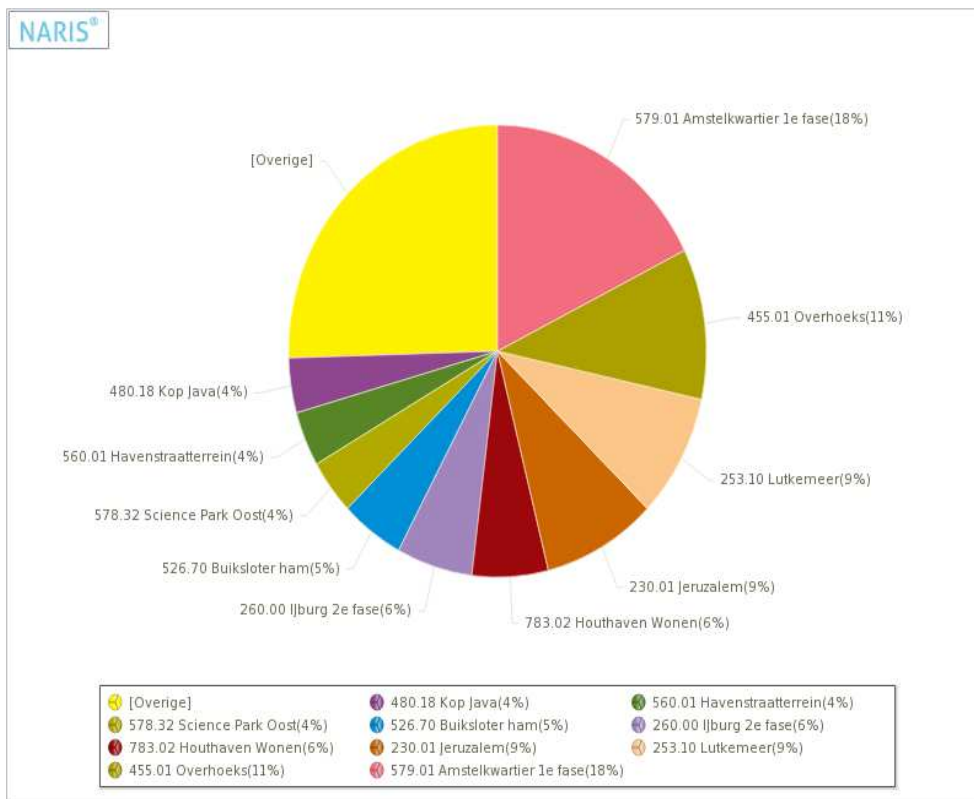
In de afgelopen maand hebben de projectteams de risicoanalyse per grondexploitatie geactualiseerd. Hierbij is afgesproken niet net als vorig jaar de analyse te beperken tot het actieve deel de groene kavels en de lopende kaveloverstijgende investeringen maar de horizon te verbreden naar ook de niet actieve delen. Hierdoor zijn ook de blauwe en witte kavels en de geplande investeringen na 2016 (maar vóór 2020) in de analyse betrokken. De stadsdelen hebben de risicoanalyse net als vorig jaar van de gehele grondexploitatie geactualiseerd.

De risico's zijn onder te verdelen in

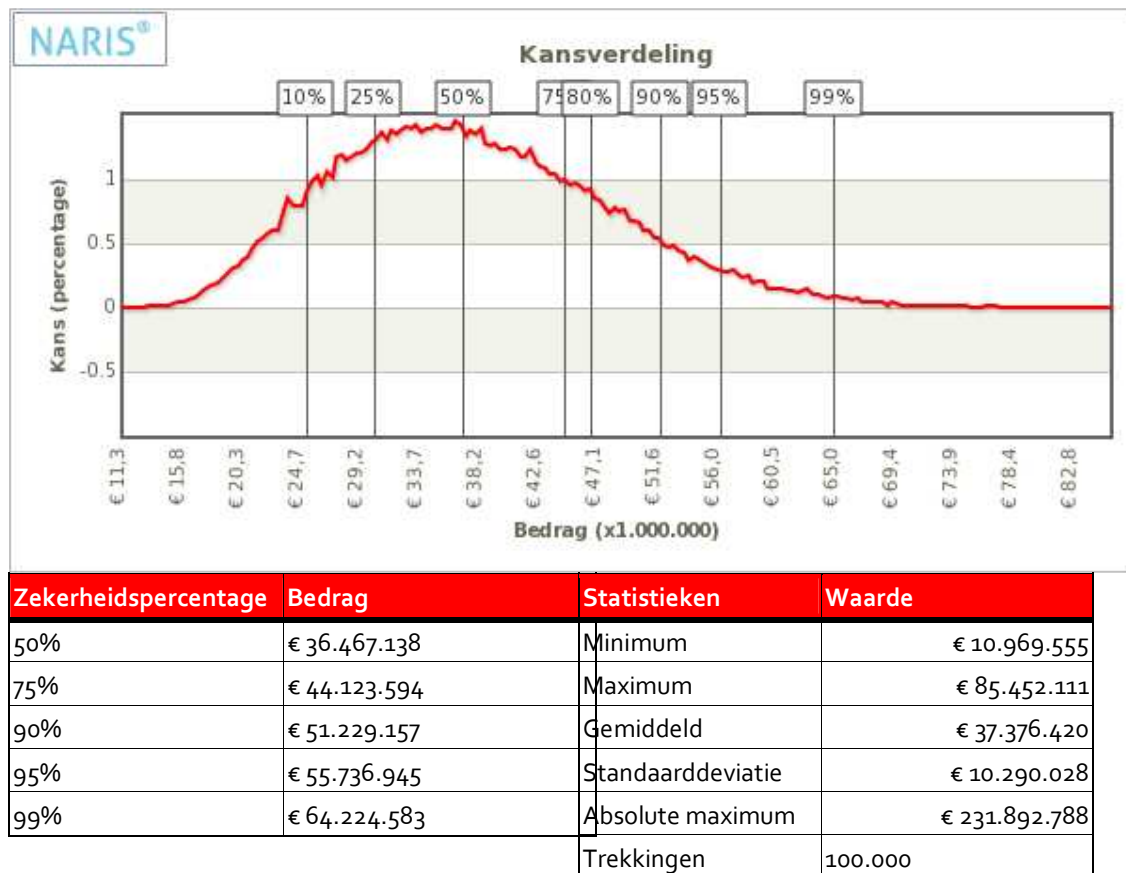
- de risico's met betrekking tot de groene kavels en de daaraan verbonden onvermijdelijke uitgaven (kort gezegd: de actieve portefeuille);
- en de risico's met betrekking tot de blauwe kavels, de witte kavels en de eventueel aan die witte kavels verbonden onvermijdelijke uitgaven in de periode 2015 tot en met 2019 (kort gezegd: de inactieve portefeuille in de periode 2015 tot en met 2019);
- De risico's met betrekking tot de witte kavels en daaraan verbonden onvermijdelijke uitgaven in de periode na 2019 (kort gezegd: de inactieve portefeuille na 2019).

In totaal bedraagt de omvang van de nu in beeld gebrachte projectspecifieke risico's € 51 miljoen. In dat bedrag zijn de risico's in de actieve portefeuille en de risico's in de inactieve portefeuille in de periode 2015 tot en met 2019 opgenomen. De risico's in de inactieve portefeuille na 2019 zijn nog niet in beeld gebracht.

In onderstaande tabel is een zogenaamd taartdiagram weergegeven hoe de projectspecifieke risico's over de grondexploitaties zijn verdeeld.



In onderstaande tabel is op basis van een risicosimulatie in Naris (een risicosysteem dat binnen de gehele gemeente Amsterdam wordt gebruikt) een kansverdeling gegeneerd. Daaruit blijkt dat het 90 procent zeker is dat de financiële schade van de projectspecifieke risico's van de huidige portefeuille niet boven de € 51 miljoen zal uitstijgen. Meestal gebruikt de gemeente een percentage van 90 procent zekerheid om haar noodzakelijke weerstandsniveau te bepalen.



In 2013 bedroeg de omvang van de planspecifieke risico's € 17 miljoen. In 2014 bedraagt de omvang van de planspecifieke risico's € 37 miljoen. Die toename is een resultante van diverse ontwikkelingen. Enerzijds zijn risico's vervallen (zoals OOIJ) of opgetreden (zoals CAN). Anderzijds is bij verschillende grondexploitaties het risicoprofiel verhoogd. In totaal is hierdoor de omvang van het risico gestegen. De materiële stijgingen met een gezamenlijk omvang van € 28 miljoen betreffen:

- Amstelskwartier fase 1: Het risico dat de ingediende schadeclaim wordt gehonoreerd en leidt tot een verplichting om uit te betalen.
- Jeruzalem: het risico dat toekomstige inkomsten niet worden gerealiseerd waardoor het plansaldo verslechtert.
- SADC: het risico van afwaardering van de ingebrachte grond in de GEM Lutkemeer.
- Sciencepark: hoog oplopende onderhanden werk positie en het verder niet realiseren van het voorgenomen programma waardoor verlies zal moeten worden genomen.
- Zuidoost: belangrijkste risico is het niet realiseren van programma waardoor de negatieve plansaldi verder verslechteren.

- Kop Java: Kademuur en openbare ruimte die leiden tot extra uitgaven.
- Overhoeks: Het niet doorgaan van het Congrescentrum.

Binnen de reserve algemeen deel Vereveningsfonds wordt voor projectspecifieke risico's een deel van de reserve gereserveerd voor het optreden van deze risico's. Het gaat dan om de risico's in het actieve deel van de portefeuille, te weten de groene kavels en de lopende kaveloverstijgende investeringen. In totaal bedraagt de omvang van dit risico € 33 miljoen.

4.5 Gevoeligheidsanalyse portefeuille

Om inzicht te krijgen in de invloed op het portefeuilleresultaat als gevolg van wijzigingen in parameters als grondprijs, rente en inflatie is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd. In de volgende tabel zijn de uitkomsten van deze analyse weergegeven.

Financiële consequenties van verschillende scenario's op toekomstige portefeuille

Scenario's		NCW (€ 1 miljoen)	Vershil (€ 1 miljoen)	% verschil tov basisscenario
Basisscenario		417		
Omslagrente	3,0%	427	10	2%
Omslagrente	4,0%	408	-9	-2%
L&P stijging	1,0%	402	-15	-4%
L&P stijging	2,5%	431	14	3%
Kostenindex	0,8%	453	36	9%
Kostenindex	2,8%	380	-38	-9%
Inkomstenindex	0,8%	363	-54	-13%
Inkomstenindex	2,8%	475	58	14%
Grondprijs en kostenindex stagneert 2 jaar		400	-17	-4%
Grondprijs	-1%-punt 1 jaar	404	-13	-3%
Grondprijs	-1%-punt 2 jaar	387	-30	-7%
Grondprijs	-10%-punt 1 jaar	286	-132	-32%
Grondprijs	+10%-punt 1 jaar	555	138	33%
Doorschuiven	30% kosten en opbrengsten	412	-5	-1%

Bij het doorschuiven van plannen geldt dat de verschillende vastgoedsegmenten in de portefeuille in meer of mindere mate mee bewegen met de markt. Omdat er sinds de kasstroomsturing meer grip is op de uitgifte en daarmee op de financiële verwachting zijn de financiële consequenties van het al dan niet mee bewegen beperkt. Er worden immers minder tot geen kosten gemaakt indien een uitgifte-overeenkomst niet tot stand komt. Dit betekent dat er van een scenario kan worden uitgegaan dat 20% of

30% doorschuif van zowel de opbrengsten als de kosten als uitgangspunt heeft. Netto contant geeft dit een financieel effect tussen € 3 miljoen en € 5 miljoen negatief.

4.6 Weerstandsvermogen en de ontwikkeling hiervan tot en met 2019

Het weerstandsvermogen is een buffer binnen de reserve van het Vereveningsfonds die wordt aangehouden voor risico's en het opvangen van doorlopende uitgaven in een periode van economische crisis. De methodiek is begin 2014 vastgesteld door de gemeenteraad en sluit aan op de uitgangspunten van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV).

De berekening van het benodigde weerstandsvermogen is als volgt opgebouwd:

- Weerstandscapaciteit voor de netto projectspecifieke risico's: het deel van het risico dat overblijft na beheersingsmaatregelen;
- Plus: weerstandscapaciteit in verband met doorlopende toekomstig uitgaven voor een periode van vier jaar, te weten proceskosten en externe uitgaven zoals bodemsanering;
- Plus: weerstandscapaciteit in verband met onvermijdbare, niet gedekte investeringen van grondexploitaties. Dit betreft voornamelijk grondexploitaties die in een eindstadium verkeren en waartegenover geen of beperkte inkomsten staan;
- Minus: de nog te verkrijgen zekere inkomsten uit Bouwen aan de Stad 1 en 2 tot het einde van de looptijd van het contract per 2020.

Het weerstandsvermogen is genormeerd: de actuele omvang van het algemene deel van de reserve van het Vereveningsfonds dient minimaal gelijk te zijn aan het weerstandsvermogen.

Het benodigde weerstandsvermogen en de ontwikkeling tot en met 2019 is ten opzichte van het beeld bij de 8 maandrapportage Fondsbeheer aangepast. De aanpassingen zijn hierna weergegeven:

- De omvang van de risico's en de systematiek zijn aangepast (zie voorgaande paragraaf).
- Het aanhouden van een buffer voor onvermijdelijke kosten na 2016 voor restplan IJburg 1 (besluitvorming Wim Noordhoekkade) en OOIJ (vrijval door gunstige aanbestedingsresultaten) niet meer nodig. Voor beide grondexploitaties geldt dat het plansaldo is gedekt door verrekeningen die hebben plaatsgevonden. De verrekening tussen het fonds en de grondexploitatie over de Wim Noordhoekkade vindt in 2015 plaats.
- De proceskosten zijn bij het ERF 2014 per grondexploitatie per jaar geactualiseerd en in beeld gebracht. Doordat geen nieuwe plannen worden toegevoegd neemt de bestaande portefeuille af. Daardoor dalen de

proceskosten trendmatig dalen. Bij het reserveren van een buffer in het weerstandsvermogen is rekening gehouden met de dalende proceskosten. Op basis van de besluitvorming met betrekking tot onder andere de versnellingslocaties zal dat beeld veranderen.

- De ramingen voor exogene uitgaven met betrekking tot Milieu (bodemsanering) zijn neerwaarts bijgesteld. In 2015 wordt deze geraamd op € 5 miljoen en in de jaren daarna op jaarlijks € 8 miljoen. De lagere stand in 2015 wordt veroorzaakt door het inzetten van ISV resterende gereserveerde ISV middelen. ISV loopt in 2015 af.

In onderstaande tabel is de opbouw en ontwikkeling van het benodigde weerstandsvermogen weergegeven. Eind 2014 is € 31 miljoen nodig aan weerstandsvermogen.

Benodigd weerstandsvermogen	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Risico's	33	33	33	33	33	33
Onvermijdbare kosten	6	0	0	0	0	0
Proceskosten	61	56	51	47	44	40
Exogene inkomsten	-98	-77	-56	-39	-26	-13
Exogene uitgaven	29	32	32	32	32	32
Totaal	31	44	60	73	83	92

De bedragen genoemd in enig jaar hebben betrekking op de vier jaren daarop volgend. Bijvoorbeeld: het bedrag van € 33 miljoen risico in het jaar 2014 heeft betrekking op de risico's in de jaren 2015 tot en met 2019. Hetzelfde bedrag in het jaar 2015 heeft betrekking op de jaren 2016 tot en met 2020.

De omvang van het benodigde weerstandsvermogen is eind 2014 € 31 miljoen, en daarmee een fractie hoger dan berekend bij de 8 maandrapportage Fondsbeheer (€ 28 miljoen). Door de aanpassingen ten aanzien van de proceskosten en de exogene uitgaven loopt het weerstandsvermogen tot en met 2019 minder snel op dan in de 8 maandrapportage Fondsbeheer is gerapporteerd.

4.7 De reserve en de vereveningsruimte: ontwikkeling tot en met 2019

Het resultaat en het effect op de reserve is in paragraaf 1 weergegeven. In onderstaande tabel zijn de geactualiseerde geprognosticeerde mutaties van de reserve tot en met 2019 weergegeven.

MEERJARENPROGNOSES	2014	2015	2016	2017	2018	2019
In miljoenen euro's						
Alg. deel v/d reserve VEF	103	169	220	243	276	335
Winstneming uit kavels		57	36	50	75	35
Proceskosten		-16	-16	-15	-15	-11
Tegenvallers/onvoorzien		-5	-5	-5	-5	-5
Apparaatskosten		-5	-5	-5	-5	-5
Rente		3	4	5	5	6
Bouwen aan de Stad*		21	21	17	13	13
Bouwen aan de Stad garantieregeling*						12
Bodemsanering		-5	-8	-8	-8	-8
Verrekening Stadsdelen		7	2		5	
Overige uitgaven		-6	-6	-6	-6	-6
Resultaat per jaar	66	51	23	33	59	31
Alg. deel v/d reserve VEF	169	220	243	276	335	366
Benodigd Weerstandsvermogen	31	44	60	73	83	92
Ruimte voor verevenen	138	176	183	203	252	274

* de afspraken met betrekking tot Bouwen aan de Stad worden herzien. Bovenstaande bedragen zijn gebaseerd op de huidige afspraken.

Bovenstaande ramingen zijn gebaseerd op de huidige actieve grondexploitaties. Er is in de ramingen nog geen rekening gehouden met de versnellingen. De proceskosten van de stadsdelen zijn gebaseerd op de percentage regeling die tot en met 2014 is toegepast.

De belangrijkste aanpassingen ten opzichte van de 8 maandrapportage Fondsbeheer zijn:

- de kavelwinsten en verrekeningen in 2015 en 2016 zijn verhoogd als gevolg van de te verwachte hogere inkomsten;
- de ramingen van bodemsanering zijn neerwaarts bijgesteld;
- de proceskosten dalen door de afname van actieve grondexploitaties als gevolg van het 'opraken' van de portefeuille. Dat is aan de orde zolang geen nieuwe projecten worden toegevoegd.

De geraamde kavelwinsten in 2015 en 2016 zijn gebaseerd op:

- groene kavels waarvoor al een contract is, de inkomsten zijn gerealiseerd of bijna zijn gerealiseerd, en de te maken kosten beperkt zijn en het risico afwezig;
- blauwe kavels waarvan de kansrijkheid zeer hoog is en de te plegen investering beperkt en (vrijwel) risicovrij. Er is voorzichtig geraamd: minder kansrijke kavels zijn niet meegenomen. Aan de raming ligt de veronderstelling ten grondslag dat de huidige marktvraag niet wegzakt;

De ingeschatte kavelwinsten vanaf 2017 en verder zijn gebaseerd op de veronderstelling dat 80 procent van de geraamde inkomsten wordt gerealiseerd, 10 procent niet wordt gerealiseerd en ongeveer 10 procent doorschuift.

De gerealiseerde vereveningsruimte eind 2014 bedraagt € 138 miljoen. In de komende twee jaar loopt de vereveningsruimte verder op naar boven de € 180 miljoen. Ook in de jaren daarna zal naar verwachting de vereveningsruimte verder oplopen. De gerealiseerde vereveningsruimte van € 137 miljoen eind 2014 is hoger dan de bij de 8 maandrapportage ingeschatte ruimte van € 123 miljoen. De belangrijkste reden is de hogere reserve per eind 2014. Door de versnelling in de te verwachte uitgaven loopt de vereveningsruimte de komende jaren harder op dan in de 8 maandrapportage Fondsbeheer is geprognosticeerd.

4.8 Verloop Onderhanden Werk

Op basis van de gerealiseerde (2014) en geschatte inkomsten en uitgaven, de verrekeningen en winstnemingen (2015-2019) ontwikkelt het onderhanden werk zich als volgt:

Verloop onder handen werk						
in miljoenen euro's						
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<i>Grootstedelijk</i>						
Beginstand	4	-23	-27	-79	-59	-52
Rente	0	-1	-1	-3	-2	-2
Inkomsten	-195	-268	-184	-150	-163	-120
Uitgaven	76	208	97	123	97	64
Kavelwinsten	50	57	36	50	75	35
Overige	42	0	0	0	0	0
Onderhanden werk grootstd.	-23	-27	-79	-59	-52	-75
<i>Bestuurscommissies</i>						
Beginstand	72	35	33	16	7	8
Rente	3	1	1	1	0	1
Inkomsten	-34	-37	-58	-39	-23	-44
Uitgaven	34	27	38	29	19	23
Kavelwinsten	0	7	2	0	5	0
Overige	-40	0	0	0	0	0
Onderhanden werk stads.	35	33	16	7	8	-12
Stand onderhanden werk	12	6	-63	-52	-44	-87

Voor de bestuurscommissies moet nog een voorbehoud gemaakt worden voor de stand van het onderhanden werk per 31-12-2014. De definitieve cijfers zullen volgen bij oplevering van de jaarrekening van de bestuurscommissies.

De negatieve stand in de komende jaren ontstaat door twee effecten. Enerzijds is in de laatste fase van de grondexploitaties sprake van nog te maken kosten terwijl de inkomsten geheel zijn gerealiseerd. Veel van de grondexploitaties verkeren in 2019 in dit stadium, Anderzijds is nog te realiseren winst opgenomen die in de jaren daarna wordt gerealiseerd.

4.9 Proceskosten grootstedelijk

De grootstedelijke proceskosten zijn binnen budget gebleven. Er is zelfs sprake van een onderschrijding van € 0,8 miljoen. Dit betreft uitsluitend de proceskosten binnen de projecten. De apparaatskosten en overige kosten zijn elders opgenomen.

Omschrijving	Toegekend budget uit VEF 2014 (zie ERF)	Promotie budget groene kavels 2014	Budget 2014	Totaal gerealiseerd 2014 (incl. transitoria)	Onderschrijding
Oost/ZOL	6.530.000	1.235.932	7.765.932	7.140.587	625.345
Noordw aarts	3.600.000	263.000	3.863.000	3.837.165	25.835
Zuidelijke IJ-oever	770.000	10.000	780.000	724.379	55.621
Westpoort/Sloterdijk	1.400.000	110.000	1.510.000	1.464.008	45.992
Houthaven	1.657.000	318.000	1.975.000	1.888.401	86.599
Team GO	1.000.000	0	1.000.000	1.010.543	-10.543
Totaal	14.957.000	1.936.932	16.893.932	16.065.083	828.849

4.10 Proceskosten stadsdeelplannen

Met betrekking tot de proceskosten van stadsdelen zijn twee ontwikkelingen te onderkennen. Eén houdt verband met de percentageregeling, de andere met de tarieven.

Binnen de grondexploitaties die de stadsdelen uitvoeren geldt over het algemeen de percentageregeling. Op basis van die regeling wordt in de grondexploitatie rekening gehouden met proceskosten ter hoogte van 6% procent over netto investeringen. Over het algemeen was de dekking van de proceskosten van de stadsdelen binnen de grondexploitaties niet toereikend. Veelal vond daarom additionele dekking plaats uit incidentele middelen zoals ISV of uit structurele dekking uit het stadsdeelfonds of gevormde reserves en schommelfondsen. Door het wegvallen van het stadsdeelfonds en de ISV gelden zijn of zullen dekkingsbronnen voor de additionele dekking verdwijnen.

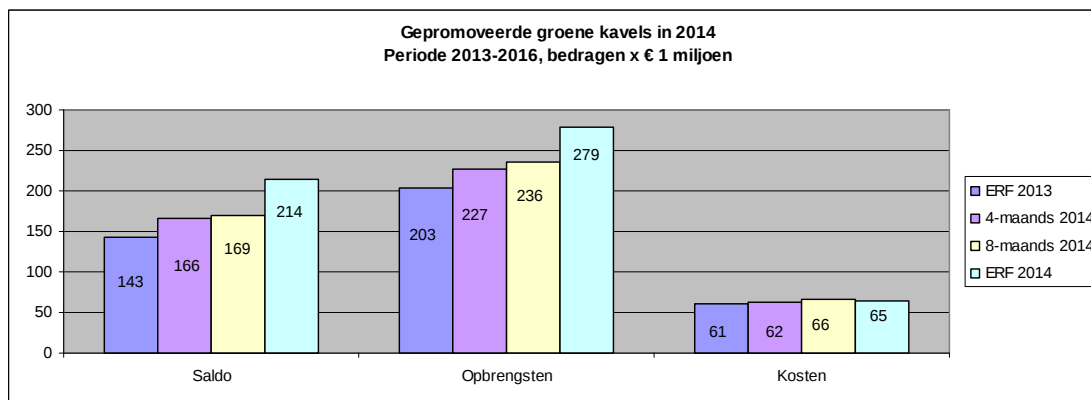
Daarnaast worden de proceskosten bij stadsdelen op kostenbasis bepaald. De aanstaande overgang naar overgang van kostenbasis naar tarief basis (de expertisepools waar gebruik van wordt gemaakt werken op tariefbasis) zorgt voor hogere proceskosten.

De verwachting is dat door deze twee wijzigingen de nog niet gedekte proceskosten over de periode 2015 tot en met 2019 naar schatting tussen de € 5 à 7 miljoen zullen bedragen. Dit zal beslag leggen op reserve van het Vereveningsfonds, en daarmee op de (toekomstige) vereveningsruimte. In de voorjaarsnota 2015 zal een voorstel met betrekking tot de proceskosten bij de stadsdelen worden gedaan.

Ook bij het Stimuleringsfonds en de grondexploitaties onder € 5 miljoen die door de stadsdelen worden uitgevoerd dient rekening te worden gehouden met extra proceskosten.

4.11 Kasstroom binnen de groene kavels in 2014

In onderstaande grafiek is de ontwikkeling van de groene kavels weergegeven.



In deze grafiek zijn van links naar rechts de kasstromen van de gepromoveerde groene kavels in miljoenen euro's opgenomen per rapportagemoment (ERF13, 4 maand, 8 maand en ERF 2014).

In 2014 is voor een bedrag van € 76 miljoen aan kavels gecontracteerd en vervolgens gepromoveerd. Rekening houdend met kavelkosten leidt dit tot een verbetering van een netto kassaldo van € 71 miljoen. Hiervan is in 2014 € 30 miljoen daadwerkelijk gerealiseerd. Het restant ter hoogte van € 46 miljoen zal naar verwachting worden gerealiseerd in 2015 en 2016.

De verbetering is grotendeels te verklaren uit promoties van blauwe en witte kavels naar groen die sinds de 8-Maandsrapportage Fondsbeheer 2014 hebben plaatsgevonden, te weten:

1. Kop Java, saldo 2013-16 van € 7,6 miljoen
2. Overhoeks, Groot Lab kwadrant 3 (hostel), saldo 2013-2016 van € 7,0 miljoen
3. Sloterdijk III, kavel N8 (Anker), saldo 2013-2016 van € 7,7 miljoen (van wit)
4. Buiksloterham kavel 22, saldo 2013-16 van € 1,7 miljoen
5. Buiksloterham kavel 41, saldo 2013-16 van € 0,9 miljoen
6. Sloterdijk III, Poortland (Twins) fase 4 & 5, saldo 2013-16 van € 1,3 miljoen
7. Overhoeks: parkeergarage onder Overhoeksplein, saldo 2013-16 van -/- € 0,2 miljoen
8. Bedrijvenstrook Amstel III Perceelsuitbreidingen Schepenbergerweg 37 en Stramanweg 110, saldo 2013-16 van € 0,8 miljoen
9. IJburg restplan 1e fase kavel 28a HEW, saldo 2013-16 van € 0,5 miljoen
10. IJburg restplan 1e fase, varende woonschepen saldo 2013-16 van € 0,7 miljoen

11. Zeeburgereiland RI Oost, kavels Alliantie fase 1, saldo 2013-16 van € 11,9 miljoen; dit is het deel dat al is uitgegeven en waarvoor grondwaarde al is gerealiseerd; het nog niet uitgegeven deel (ad ca. € 7 miljoen) is nog meegenomen onder blauw
12. Zeeburgereiland RI Oost, kavel 13, school, saldo 2013-16 van € 0,5 miljoen

Kort gezegd is de ontwikkeling van de blauwe groep kavels omgekeerd aan die van de groene groep kavels: een promotie van blauw naar groen leidt tot een toename van de groen kavelgroep die evenredig is aan de afname in de blauwe kavelgroep. De ontwikkeling in de groep blauwe kavels wordt daarom niet nader besproken in deze rapportage.

5 Versnelling

De witte kavels die na 2016 zijn gepland en onderzochte versnellingslocaties bieden goede mogelijkheden om het aanbod van onder meer woningen te kunnen versnellen. Dit hoofdstuk gaat in op de huidige analyses en resultaten die zijn bereikt bij de onderzoeken naar mogelijke versnellingen.

5.1 Versnelling van witte kavels

In de tweede helft van 2014 is informatie opgevraagd en geanalyseerd gericht op het versnellen van witte kavels van grootstedelijke plannen die (grotendeels) staan gepland na 2016. Dat was nodig omdat door de aantrekkende markt de bestaande voorraad blauwe en groene kavels sneller dan verwacht uitgeput raakt. De informatie is nog niet bij de stadsdelen uitgevraagd omdat deze in de laatste maanden van 2014 de kavelsturing hebben ingevoerd. Doel van de informatie en de daarna gehouden sessies is om met name de kavels die in 2017 staan geprogrammeerd naar voren te halen en al in 2015 te tenderen of anderszins te contracteren.

In totaal staat in 2017 voor een geraamd bedrag van € 108 miljoen (baten) aan witte kavels geprogrammeerd met daarin onder meer opgenomen 1500 woningen (erfpachtaanbiedingen). De kavellasten zijn geraamd op € 18 miljoen. In 2015 is de inspanning gericht op het in de markt zetten van deze kavels onderhands of middels een tender. Voorgesteld wordt om deze kavels als een bulkbesluit te promoveren van witte naar blauwe kavels. Veel van deze kavels zullen worden opgenomen op de Tenderkalender 2015 of 2016. Om de versnelling te realiseren zijn in 2015 extra proceskosten nodig. Deze kosten zijn geraamd op € 2,2 miljoen. Dit bedrag zal in 2015 ten laste van de Vereveningsruimte worden verantwoord. Uit een eerste inschatting blijkt dat in 2018 bij circa 1000 de bouw van woningen uit witte kavels al kan worden ingepland.

5.2 Versnellingslocaties

Uit de inventarisatie van woningbouwlocaties in de stad op korte en middellange termijn bleek in juni 2014 dat het planaanbod voor de jaren 2017-2018-2019 onvoldoende zou kunnen zijn om de ambitie mogelijk te maken om in die jaren 5000 woningen te realiseren. Gezien de korte voorbereidingsperiode van deze projecten zijn G&O en R&D daarom gestart met het project Versnellingslocaties.

Met stadsdelen en projectorganisaties is verkend welke (delen van) lopende of stilgelegde projecten versneld uitgevoerd kunnen worden, mogelijk al startend in 2017. Gezocht is naar 10 locaties met een gezamenlijke capaciteit van 15-20.000 woningen in de periode 2017-2025, die gezien kunnen worden als 'no-regret'-opties: locaties, die passen in alle denkbare scenario's en strategieën.

De Versnellingslocaties zijn opgenomen in het Actieplan Woningbouw. B&W heeft vervolgens op 25 november 2014 besloten om in te stemmen met de dekking ten laste van de Coalitiemiddelen Stimulering Woningbouw van de proceskosten voor 2015 ter hoogte van € 3 miljoen voor het voorbereiden van een aantal versnellingslocaties.

Op basis van het no-regret-criterium ('no regret' omdat een keuze voor deze locaties geen ruimtelijke ontwikkelstrategien uitsluit) zijn de volgende 10 versnellingslocaties geselecteerd: Haarlemmerweg-Sloterdijk, Jan Evertsenstraat e.o., Lelylaan e.o., Buisklotermeerplein-Elzenhage-Zuid, Hamerstraat, Sluisbuurt Zeeburgereiland, Amstelstation e.o., Amstelkwartier, Centrumeiland IJburg en de Zuidas Ravel.

Voor de 10 versnellingslocaties is onderzocht: 1) welke ruimtelijke maatregelen nodig zijn om kwalitatief goede stedelijke milieus te kunnen realiseren, 2) wat de kosten en opbrengsten zijn en 3) wat de processtappen zijn om tot versnelling en besluitvorming te komen. Er blijken grote verschillen in versnellingsmogelijkheden en te verrichten werkzaamheden te zijn.

In het verlengde hiervan is de volgende indeling gemaakt:

A. Lopende, te versnellen projecten

Zuidas Ravel valt binnen het werkgebied van de Dienst Zuidas en kan binnen Zuidas versneld aangepakt worden. Hiervoor hoeven geen aanvullende besluiten genomen te worden. De dekking is Zuidas.

B. Stilgelegde, te activeren projecten

Aan verschillende Versnellingslocaties is eerder gewerkt. Hier zijn al belangrijke processtappen gezet en kan de grondexploitatie van (deel)projecten weer actief gemaakt worden. Delen van deze locaties kunnen mogelijk in 2017 en 2018 in productie genomen worden. Tot deze categorie behoren Centrumeiland IJburg, Sluisbuurt Zeeburgereiland, Buisklotermeerplein/Elzenhage-Zuid (twee afzonderlijke projecten), Amstelkwartier fase 2 en Lelylaan Podium.

Voorgesteld wordt om voor deze projecten zo spoedig mogelijk een herzien investeringsbesluit te nemen met doelen, partners, planning, organisatie, financiering, op te stellen door G&O in samenwerking met R&D, te dekken uit het Vereveningsfonds, met specifieke aandacht voor te maken 'bovenplanse kosten' (zoals de brug over de Duivendrechtse Vaart bij Amstelkwartier fase 2).

C. Nieuwe projecten grenzend aan actieve projecten

Op twee Versnellingslocaties, grenzend aan bestaande, actieve projecten, kunnen nieuwe deelprojecten gerealiseerd worden, die mogelijk al in 2017 en 2018 in productie genomen kunnen worden. Het betreft hier combinaties van transformatie

van bestaand vastgoed en sloop-nieuwbouw. Voor deze projecten hebben tot nu toe alleen oriënterende studies plaats gevonden. Tot deze categorie behoren Amstelstation-Amstelzijde en Amstelkwartier-Bijlmerbajes.

Voorgesteld wordt de huidige projecten uit te breiden en voor de nieuwe deelprojecten een Strategiebesluit te nemen met doelen, partners, planning, organisatie, financiering, op te stellen door R&D ism. Projecttrekkers aangrenzende projecten/ G&O.

D. Overige nieuwe projecten 2017-2018

Enkele Versnellingslocaties zijn nieuwe locaties met deelprojecten, die mogelijk al in 2017 en 2018 in productie genomen kunnen worden. Het betreft ook hier combinaties van transformatie van bestaand vastgoed en sloop-nieuwbouw. Ook voor deze projecten hebben tot nu toe alleen oriënterende studies plaats gevonden. Tot deze categorie behoren Hamerstraat, Jan Evertsenstraat en Haarlemmerweg. Voorgesteld wordt voor deze nieuwe projecten een Strategiebesluit te nemen met doelen, partners, planning, organisatie, financiering, op te stellen door R&D ism. G&O, proceskosten te dekken uit het Coalitieakkoord-budget Ontwikkelstrategie Amsterdam 2025.

E. Overige nieuwe projecten 2019 e.v.

Binnen de Versnellingslocaties Amstelkwartier en Haarlemmerweg-Sloterdijk liggen deelgebieden, waar productie pas in 2019 en volgende jaren mogelijk is. Het gaat hierbij om Amstelkwartier fase 3 en 4 en om Sloterdijk 1. Voor deze projecten hebben tot nu toe alleen oriënterende studies plaats gevonden.

Voorgesteld wordt deze mogelijke nieuwe projecten mee te nemen in de Ontwikkelstrategie Amsterdam 2025 en voorbereidende studies te dekken uit het Coalitieakkoord-budget Ontwikkelstrategie Amsterdam 2025 (en mogelijk uit de Coalitieakkoord-prioriteit Transformatiestrategie Haven-Stad).

Overige projecten en studies

Voorts is voorgesteld om ook te besluiten over de dekking van enkele andere projecten en studies. Het gaat hierbij om de projecten Marineterrein, Oranjewerf en Dijksgracht, de projecten Westpoort en Amstel-Businesspark en om de studies Wonen in Westpoort en Strategie Nieuwe Kern.

De projecten Westpoort en Amstel-Businesspark zijn lopende projecten in categorie a, financiering vindt plaats via Vereveningsfonds. Het project Dijksgracht behoort tot categorie b.

De overige projecten Marineterrein, Oranjewerf en de studies Wonen in Westpoort en Strategie Nieuwe Kern behoren mogelijk tot categorie D en E. voorgesteld wordt hierover op directieniveau afspraken te maken.

5.3 Samenvatting versnellingslocaties

Categorie	Projecten	Dekking	trekker
A	<i>Lopend:</i> Ravel Bedrijventerrein Westpoort Bedrijventerrein Amstel Business Park	VEF(Zuidas) VEF VEF	RVE Zuidas RVE G&O RVE G&O
B	<i>Herzien investeringsbesluit 1 januari 2015:</i> Centrumeiland Sluisbuurt Buisklotermeerplein Elzenhagen-Zuid Amstelkwartier fase 2 Lelylaan Podium Dijksgracht	VEF	RVE G&O
C	<i>Strategiebesluit 1 maart 2015:</i> Amstelstation-Amstelzijde Amstelkwartier-Bijlmerbajes	VEF	RVE R&D in samenwerking met projecttrekkers aangrenzende projecten
D	<i>Strategiebesluit 1 maart 2015:</i> Hamerstraat Jan Evertsenstraat Haarlemmerweg	Ontwikkelstrategie	RVE R&D in samenwerking met Team GO
E	<i>Voorbereidende studies 2015:</i> Amstelkwartier fase 3 en 4 Sloterdijk 1	Ontwikkelstrategie + mogelijk aanvullende prioriteit t.l.v. 60 M	RVE R&D

5.4 Herziene investeringsbesluiten in voorbereiding

Amstelkwartier 2.

De versnelling in Amstelkwartier 2 vindt binnen de bestaande grondexploitatie plaats. Dit betekent geen beslag op de Vereveningsruimte van het Vereveningsfonds.

Lelylaan

Lelylaan bestaat naast een actieve grondexploitatie uit meerdere grondexploitaties waarover strategiebesluiten zijn genomen. Het totaal van deze nog niet actieve grondexploitaties is positief. De geplande uitgaven en inkomsten liggen in de tijd dicht bij elkaar. Dit betekent geen beslag op de Vereveningsruimte van het Vereveningsfonds.

Elzenhage Zuid

Onderzoek loopt nog.

Centrumeiland

Middels deze paragraaf geven wij inzicht in de benodigde investeringen en kansen voor het bouwrijpmaken Centrumeiland. Uitgangspunt is de planning met een eerste uitgifte in erfpacht op het Centrumeiland in april 2017. In het voorjaar 2018 worden de eerste woningen opgeleverd op het Centrumeiland.

De business case voor het Centrumeiland heeft een positief saldo, gaat uit van circa 860 woningen en een gemiddelde jaarproductie van 250 woningen.

Om in 2018 te kunnen bouwen zijn voorinvesteringen nodig met een omvang van € 19,5 miljoen, voornamelijk brug 2060 waarbij € 7 miljoen subsidie kan worden verkregen. Door de aanleg van de Wim Noordhoekade te combineren met de aanleg van brug 2060 wordt de kans benut van een bezuiniging van € 2,6 – 3,6 miljoen.

Dit betekent beslag op de Vereveningsruimte van het Vereveningsfonds in 2015 van 12,5 miljoen, het betreft voorfinanciering die in latere jaren door het in de markt zetten van kavels wordt terugverdiend. .

Sluisbuurt

Ter plaatse van het voormalige van Keulen terrein is een contract gesloten voor een tijdelijk initiatief van 10 jaar "het zeilwagenpark". Voor versnelde ontwikkeling van de sluisbuurt is uitgegaan dat dit contract ontbonden wordt. Aan IBA is onlangs verzocht om de uitgangspunten van de ophoging respectievelijk bouwrijp maken nader te onderzoeken. De ophoging is nodig om twee jaar later te kunnen ontwikkelen.

Woningen 2000 stedelijke dichtheid 90 % procent € Sportheldenbuurt RI-Oost
Geschatte voorinvestering € 20 miljoen waarvan 18 miljoen voor bouwrijp maken.

De businesscase heeft een positief saldo. Dit betekent extra beslag op de Vereveningsruimte van het Vereveningsfonds van € 20 miljoen, het betreft voorfinanciering die in latere jaren door het in de markt zetten van kavels wordt terugverdiend.

5.5 Beslag op de Vereveningsruimte

Uit de huidige onderzochte versnelling van witte kavels en de activeringslocaties blijkt dat in 2015 een beslag op de Vereveningsruimte van € 35 - 40 miljoen zal worden gelegd waarvan € 32,5 voorfinanciering betreft. Samengevat zijn dit:

- Extra proceskosten 2015 in verband met versnellen witte kavels € 2,2 miljoen
- Proceskosten 2015 Onderzoek naar Versnellingslocaties € 3,0 miljoen
- Voorfinanciering Centrumeiland € 12,5 miljoen
- Voorfinanciering Sluisbuurt € 20,0 miljoen
- Elzenhage Zuid pm
- Houthaven landmaken € 30,3 miljoen

6 Overige onderwerpen

6.1 Evaluatie Vereveningsfonds en “Dwarskijksessie”

In 2011 is het Implementatieplan Verbetering Beheer Vereveningsfonds bestuurlijk vastgesteld. Dat implementatieplan is opgesteld naar aanleiding van adviezen van onder meer de commissie Wijntjes. Het plan behelst een pakket van in totaal 59 maatregelen met als doel ‘te komen tot een stelsel van afspraken over het Vereveningsfonds dat ervoor zorgt dat de opzet en uitvoering van ruimtelijke plannen verlopen binnen de programmatische en financiële kaders die het bestuur heeft’

Bij het EindejaarsRAG 2012 heeft de gemeenteraad een nieuw pakket aan maatregelen geïntroduceerd, opgenomen in een nieuw implementatieplan Verbetering beheer Vereveningsfonds. De maatregelen vormden een aanvulling en een aanscherping op de eerder geformuleerde maatregelen. Met het nieuwe implementatieplan Verbetering beheer Vereveningsfonds kwam het implementatieplan uit 2011 te vervallen. Net als het vervallen implementatieplan valt ook het nieuwe implementatieplan onder het regime van de Regeling Risicovolle Projecten.

Het doel van het plan is in het Implementatieplan als volgt omschreven:

Het doel van dit implementatieplan is een succesvolle invoering van de maatregelen zoals geformuleerd in het EindejaarsRAG 2012. Het doel van die maatregelen is een financieel gezond Vereveningsfonds. Dat is aan de orde als de algemene reserve van voldoende omvang is om de bestaande portefeuille op een financieel verantwoorde manier te kunnen uitvoeren, rekening houdend met de risico's in die portefeuille. Dit implementatieplan geeft aan welke specifieke besluiten daartoe moeten worden uitgewerkt en op welk moment het Bestuur hierover wordt geïnformeerd.

Inmiddels is het Implementatieplan vrijwel volledig uitgevoerd. De vraag is aan de orde of voortzetting van de status als risicovol project langer gewenst is. Om die vraag te kunnen beantwoorden is een evaluatie noodzakelijk. Daarnaast is de mening van het PAT adviesteam van belang: zij oordeelt over de voortgang van een risicovol project door middel van een stoplichtrapportage.

Evaluatie

De evaluatie geeft antwoord op de vraag of de maatregelen het gewenste effect hebben gesorteerd, en of het doel van het plan is bereikt.

De drie belangrijkste maatregelen in het implementatieplan, de kasstroomsturing op kavelniveau, centralisatie van de projectbureaus en de schoning van de balans, hebben geleid tot een meer precieze sturing op de financiën van de projecten, tot een

betere regie op de inzet van middelen en tot een beter inzicht in het financiële vermogen om te ontwikkelen. Daardoor is sprake van een financieel gezond Vereveningsfonds. De sturingsmaatregelen die ter uitvoering van het implementatieplan zijn geïntroduceerd hebben het gewenste effect gesorteerd.

In combinatie met een aantrekkende markt heeft dat geleid tot een goed perspectief voor het Vereveningsfonds. Dat perspectief laat zich als volgt schetsen. De afgelopen twee jaar is de Reserve algemeen deel van het Vereveningsfonds (sterk) gestegen en de komende jaren is de verwachting dat deze nog verder stijgt. Er ontstaat vereveningsruimte die kan worden ingezet voor versnellingslocaties. Binnen de portefeuille is voldoende flexibiliteit om als het weer slechter gaat terug te vallen binnen de stringente toepassing van kavelsturing en nieuwe investeringen uit te stellen. Bovendien is er een buffer ingesteld binnen de reserve, aangeduid als weerstandsvermogen van het Vereveningsfonds. Er is derhalve sprake van een gezond Vereveningsfonds, er zijn voldoende stuurmogelijkheden en de combinatie van deze twee zaken maakt dat het fonds voldoende robuust is.

PAT advies

In de laatste beoordeling van het PAT werd onderkend dat het implementatieplan vrijwel volledig is uitgevoerd. Aandachtspunten waren volgens het PAT het niet voorhanden zijn van een meerjarenraming, het ontbreken van second opinion door deskundigen, het niet tijdig aanleveren van planning en controlproducten en het ontbreken van een nota voor Bovenwijkse voorzieningen.

Inmiddels zijn de aandachtspunten van het PAT team ingevuld, met uitzondering van een nota Bovenwijkse Voorzieningen.

Bovenwijkse voorzieningen zijn investeringen die een groter belang dienen dan alleen de grondexploitaties waarbinnen ze worden uitgevoerd: niet alleen de toekomstige bewoners en bedrijven binnen een plan profiteren, maar ook (delen van) de bestaande stad. In een nota Bovenwijkse voorzieningen wordt vastgelegd hoe de toerekening plaatsvindt van investeringen aan de verschillende partijen die meerwaarde van die investering ondervinden.

Binnen de bestaande huidige actieve portefeuille komen nauwelijks bovenwijkse voorzieningen voor. De urgentie van een dergelijke nota is niet zo hoog dat uitwerking per direct afgerond moet worden. In clusterverband wordt het vraagstuk nader verkend en uitgewerkt. De second opinion is uitgewerkt in de vorm van een dwarskijsessie. De conclusies daarvan zijn opgenomen in het volgende hoofdstuk.

Conclusie

De implementatie van de maatregelen in het implementatieplan is afgerond. De

maatregelen hebben het gewenste effect gesorteerd. De maatregelen hebben mede geleid tot een goed perspectief voor het fonds.

Er is derhalve in de optiek van de RVE Grond en Ontwikkeling geen aanleiding meer om het Vereveningsfonds onder het regime van de Regeling Risicovolle Projecten te houden. Dat wil niet zeggen dat grondexploitaties binnen een gesloten fonds niet risicovol zijn. Er zijn echter voldoende beheersmaatregelen getroffen.

6.2 Conclusies Dwarskijksessie

Eind 2014 is een Dwarskijksessie georganiseerd conform het programma Let Op. Dat programma is voortgekomen uit de 10 lessen van de Noord/Zuidlijn. De interne en externe deskundigen die deelnamen aan de sessie waren onder de indruk van de geboekte resultaten met betrekking tot het Vereveningsfonds.

Op basis van de Dwarskijksessie zijn voor het beheer van het Vereveningsfonds de volgende conclusies en aanbevelingen geformuleerd:

1. Behoud het systeem van kavelsturing omdat het inzicht biedt in de cashflow en financiële sturing mogelijk maakt.
2. Schep daarbinnen meer ruimte voor gebiedsgewijze ontwikkeling en de daarbij bijbehorende investeringen, accepteer langere terugverdientermijnen en verruim de kaders voor proceskosten.
3. Ontwikkel een systeem om ambtelijk en bestuurlijk de bijbehorende afwegingen en keuzes te kunnen maken.
4. Maak in de rapportages inzichtelijk wat de betekenis van het Vereveningsfonds is voor de ontwikkeling van de stad.
5. Breng de ruimtelijke ambities van Amsterdam over een langere periode in kaart, zodat marktpartijen weten waar zij kunnen investeren, en houd omgekeerd rekening met de wensen in de markt.
6. Zorg voor een centraal fondsbeheer, dat tegelijk ruimte biedt voor decentrale aansturing van stadsdeelprojecten door de bestuurscommissies.
7. Versterk het fondsbeheer op het gebied van de financiële strategie en zorg voor de daarbij passende capaciteit.
8. Positioneer het fondsbeheer strategisch, dus dicht bij de directie Ruimte en Economie en het bestuur.
9. Beperk de vermogenskosten van het fonds door alert te zijn op de renteberekening.
10. Voorkom onnodige afdracht van vennootschapsbelasting door integraal te sturen.

6.3 Motie 1063

Tijdens de behandeling van de beleidsnota "Activeren, waarderen en afschrijven 2014" (Gemeentebblad afd. 1, nr. 890) hebben de raadsleden Guldemonde en Van Osselaar motie 1063 ingediend. De motie is aangenomen. De motie gaat in de

beperkende werking die een beleidsuitgangspunt in de beleidsnota kan hebben op de ruimte om nieuwe (bouw)grond in productie te nemen. Het betreffende beleidsuitgangspunt (nr. 18, p.15) stelt:

“Het grondproductiekapitaal met betrekking tot grondexploitaties binnen het regime van het Vereveningsfonds mag nooit een hoger saldo hebben op de balans dan de totale omvang van reserves en voorzieningen van het Vereveningsfonds.”

In de motie verzoeken de indieners het college van burgemeester en wethouders:

1. *de uitwerking van het voormelde beleidsuitgangspunt nr. 18 regelmatig te evalueren;*
2. *bij het opstellen van de door wethouder Van der Burg toegezegde notitie speciale aandacht te besteden aan de effecten van beleidsuitgangspunt nr. 18 op de mogelijkheden om voldoende bouwgrond in productie te kunnen nemen;*
3. *de raad een voorstel te doen hoe – binnen de grenzen van prudent financieel beleid – om te gaan met beleidsuitgangspunt nr. 18, indien het college van oordeel is dat dit beleidsuitgangspunt onevenredig remmend werkt op het productie nemen van bouwgrond.*

De motie gaat in op de beperkende werking die het beleidsuitgangspunt kan hebben op de mogelijkheid om de mogelijkheid om bouwgrond in productie te nemen. De reactie hierop –die zoals aangekondigd niet in de toegezegde notitie maar in deze Eindejaarsrapportage een plek heeft gekregen- is tweeledig:

- de kans dat de genoemde situatie zich voordoet is zeer klein;
- indien de situatie zich desondanks voordoet is sprake van een investeringsambitie die niet past binnen de algemene kaders die horen bij prudent financieel beheer.

Op beide aspecten wordt hierna ingegaan.

De situatie zoals die waar de motie van uit gaat –namelijk die waarin het totaal van het onderhanden werk het totaal van de reserves en voorzieningen overstijgt- heeft zich nog nooit voorgedaan, zelfs niet ten tijde van het diepste punt van de crisis in 2012. Als de situatie wordt beoordeeld op basis van de gegevens in deze Eindejaarsrapportage 2014 dan zou tenminste een bedrag van ongeveer € 200 miljoen in één keer geïnvesteerd moeten worden om in een situatie te komen zoals de motie beschrijft. Als daarbij rekening wordt gehouden met het jaar 2015 dan zou het investeringsbedrag nog hoger moeten zijn, aangezien ook in 2015 een positieve kasstroom wordt verwacht.

Bovendien geldt dat investeringen voorbereidingstijd kosten. Zeker voor grotere investeringen kan die voorbereidingstijd meerdere jaren in beslag nemen. Al die tijd wordt gewerkt aan het in de markt zetten van kavels, die weer leiden tot opbrengsten.

Op grond van bovenstaande wordt de kans dat de genoemde situatie zich voordoet zeer klein geacht.

Daarnaast vergt een prudent financieel beheer dat een te hoog oplopen van het onderhanden werk ten opzichte van de reserves en voorzieningen wordt voorkomen. Er is binnen de gesloten financiële huishouding van het fonds geen ruimte meer om een grote 'open' positie te schonen als negatieve marktontwikkelingen daartoe aanleiding geven.

Het College is niet van oordeel dat beleidsuitgangspunt nummer 18 onevenredig remmend werkt op het in productie nemen van bouwgrond, en zal daarom geen voorstel doen hoe om te gaan het genoemde beleidsuitgangspunt.

6.4 Spelregels vereveningsruimte

Voor het Vereveningsfonds zijn in januari 2014 door de Raad spelregels vastgesteld. Deze spelregels gaan onder andere over de inzet van de vereveningsruimte. De vereveningsruimte is de ruimte die overblijft nadat het weerstandsvermogen in mindering is gebracht op het Algemene deel van de reserve van het Vereveningsfonds. In de bestaande regels is met betrekking tot de inzet van de vereveningsruimte het volgende vastgelegd:

- er is ruimte voor verevening indien het algemene deel van de reserve Vereveningsfonds zich boven de weerstandsnorm bevindt. Daarnaast moet sprake zijn van een positieve cumulatieve kasstroom in een periode van 4 jaar. Tot slot moet de kasstroom over een langere periode geen negatieve tendens vertonen;
- ook is in de toelichting aangegeven dat de vereveningsruimte kan worden ingezet ten behoeve van de voorfinanciering van investeringen, of als dekking van een verwacht tekort.

De werking van de regels van de kasstroomsturing ziet door de formulering van de spelregel nu op investeringen met een terugverdientijd korter dan 4 jaar. Er zou dus vereveningsruimte ingezet moeten worden voor investeringen die binnen de horizon van de kasstroomsturing op kavelniveau vallen. Daarmee heeft de spelregel een beperkender werking dan oorspronkelijk is bedoeld, en past de spelregel zeker niet bij de aangetrokken marktvraag en de ambitie van het College met betrekking tot wonen.

De volgende technische uitwerking wordt daarom voorgesteld:

- bij positieve plannen wordt alleen beroep op vereveningsruimte gedaan indien de terugverdientijd van een investering langer is dan vier jaar. Omvang van het beroep op de vereveningsruimte is de hoogte van de investering;

- bij *nieuwe* negatieve plannen met een investering met een terugverdientijd *korter* dan vier jaar wordt alleen het verwachte tekort ten laste van de vereveningsruimte gebracht;
- Bij *nieuwe* negatieve plannen met een investering met een terugverdientijd *langer* dan vier jaar wordt het bedrag van de investering ten laste van de vereveningsruimte gebracht. In dat bedrag zit dan een tijdelijke voorfinancieringscomponent en een structurele dekkingscomponent voor het tekort;
- bij bestaande negatieve plannen met een investering met een terugverdientijd korter dan vier jaar wordt geen beroep op de vereveningsruimte gedaan. Deze zijn immers al voorzien.
- bij bestaande plannen met een investering met een terugverdientijd langer dan vier jaar wordt een beroep op de vereveningsruimte gedaan. Omvang van het beroep is de hoogte van de investering.

	Terugverdientijd < 4 jaar	Terugverdientijd > 4 jaar
Positieve plannen	geen beroep op vereveningsruimte	wel beroep op vereveningsruimte, omvang gelijk aan investering
Nieuwe negatieve plannen	wel beroep op vereveningsruimte, omvang gelijk aan verwacht tekort	wel beroep op vereveningsruimte, omvang gelijk aan investering
Bestaande negatieve plannen	Geen beroep op vereveningsruimte	wel beroep op vereveningsruimte, omvang gelijk aan investering

Jaarlijks wordt bij het ERF een prognose gegeven van de te verwachten vereveningsruimte in het Vereveningsfonds. Bij een prognose met een stijgende vereveningsruimte wordt het gerealiseerde plafond uit afgelopen jaar gebruikt om de inzet te bepalen. Bij een prognose met een dalende vereveningsruimte wordt in principe het laagste bedrag aan vereveningsruimte binnen de prognosehorizon ingezet. In principe, omdat in dat geval alle omstandigheden gewogen moeten worden. Die kunnen aanleiding geven tot een andere keuze met betrekking tot het maximaal in te zetten bedrag.

6.5 Bulkbesluit kasstroomsaldi

In 2012 zijn voor de laatste keer de plansaldi van de grootstedelijke plannen vastgesteld. Sinds 2012 zijn de plannen en plansaldi drastisch gewijzigd als gevolg van de kavelsturing en de opschoning van de balans. Voor stadsdelen geldt dat de plansaldi voor het laatst in 2013 zijn vastgesteld. Ook voor de stadsdelen geldt dat de opschoning van de balans en de invoering van de kasstroomsturing op kavelniveau tot

drastische wijzigingen in de plansaldi hebben geleid. De belangrijkste veranderingen in de projecten de afgelopen jaren zijn daardoor meer generiek van aard:

1. Opschoning van het onderhanden werk waardoor bij nagenoeg alle plannen positieve plansaldi zijn ontstaan;
2. Winstnemingen in 2013 en 2014 conform de spelregels waardoor plansaldi verslechteren;
3. Aanpassingen in programma, meer realistisch gebaseerd op de huidige marktafnames. Bij veel plannen heeft dat een neerwaarts effect gehad;
4. Aanpassingen in de grondprijzen, veelal neerwaarts;
5. Aanpassingen in de omslagrente van 4,5 procent naar 3,5 procent;
6. Lagere investeringskosten door aanbestedingsvoordelen.

In de nieuwe plansaldi komt de historie niet meer tot uitdrukking. Daarom moeten drie aspecten in samenhang worden gezien:

- Het kassaldo in het jaar waarover verslag wordt gedaan;
- Het geprognoseerde saldo van het verslagjaar + 1 tot einde looptijd tegen netto contante waarde, met een afslag voor het risico;
- Het geprognoseerde saldo van de individuele exploitaties van het verslagjaar + 1 tot einde looptijd.

Vastgesteld door middel van een bulkbesluit worden de geprognoseerde saldi van de individuele exploitaties van 2015 tot einde looptijd.

Een lijst met saldi van de kasstroomprognose is bijgevoegd als bijlage 3.

BIJLAGE 1: PROMOTIES IN 2014

Overzicht promoties kavels Vereveningsfonds 2014				
Gebied	Grondexploitatie	Kavel	Van kleur	Naar kleur
GROEN				
Noord	455.01 Overhoeks	GrootLab kwadrant 3 Hostel, 2* hotel van 6.400m2 en 100m2 fietsenstalling.	blauw	Groen
Noord	455.01 Overhoeks	GrootLab kwadrant 1 AHK	blauw	Groen
Noord	526.70 Buiksloter ham	kavel 12	blauw	Groen
West	509.11 Sloterdijk III	kavel Z1b, 7.600 m2 bvo bedrijfsruimte	blauw	Groen
West	518.03 Sloterdijk	Trainlodge, 763 m2 bvo treinhotel	blauw	Groen
West	509.11 Sloterdijk III	N8, 12.000m2 bedrijfsruimte drankengroothandel Anker	blauw	Groen
West	783.02 Wonen Houthaven	Pont steiger	blauw	Groen
Oost	391.01 Oostpoort	Plot 2A, 26 eengezinswoningen en 7 appartementen	blauw	Groen
Oost	260.31 Restplan IJburg 1e fase	Blok 28A, 34 middensegment huurwoningen 2.332 m2 gbo	blauw	Groen
Oost	480.18 Kop Java Driehoek	Hotel 12.500 m2 bvo	blauw	Groen
Oost	260.31 IJburg, restplan 1e fase	Blok 0, spa wellness / floating gardens	blauw	groen
Oost	579.40 Kop Weespertrekvaart	Buitenplaats en Stadsblok	groen	Bouwrijp maak kosten Stadsblok toevoegen aan kavel Buitenplaats
BLAUW+				
Oost	285.03 Zeeburger eiland	Kavel 28 CPO	blauw	blauw+
Oost	285.03 Zeeburgereiland	kavel 14	blauw	blauw+
Oost	223.04 Amstel station	Toren D	blauw	blauw+
West	518.03 Sloterdijk	N3 Common Grounds, 660 studenteneenheden, 424 starters woningen, 1.701 m2 voorzieningen (detailhandel) en 111 pp	paars	blauw+

Oost	260.31 Restplan IJburg 1e fase	Kavel 49B1, beoogd programma 58 koopwoningen 3.244 m2 gbo, 1.635 m2 bvo supermarkt DEEN en 115 m2 expeditie ruimte supermarkt	niet op lijst	blauw+
BLAUW				
Noord	526.70 Buiksloterham	Kavel 20 zelfbouw: 155 woningen, 634m2 bedrijven en 1.479m2 commerciële voorzieningen	paars	blauw
Noord	Buiksloterham	Kavel 3c/d/e, totaal 91 woningen.	paars	blauw
Noord	526.70 Buiksloterham	Kavel 67 Asterweg 27/33, kavel 72 Grasweg 46, kavel 68-70 Kop Grasweg, BSN Papaverweg 35 en kavel 71 Grasweg 50. Potentieel programma is tijdelijk hotel, 2 definitieve hotels en woningbouw	niet op lijst	blauw
Noord	526.70 Buiksloterham	kavel 25 afvalpunt, programma afhankelijk van uitkomst onderzoek	niet op lijst	blauw
Zuidelijke IJouwer	787.01 Stationseiland	Ondergrondse ruimte IJhal	-	blauw
Zuidoost	502.07 Pieter Braaijweg West	Restkavel	-	blauw

BIJLAGE 2: KASSALDO VERDER GESPECIFICEERD

Een deel van de verrekeningen vindt plaats tussen de reserve, de voorzieningen en het onderhanden werk. Dit zijn balansmutaties zonder dat er sprake is van kasstromen die in het ontwikkelingssaldo tot uiting komen. In onderstaand overzicht wordt dit verduidelijkt.

Opbouw kassaldo				Reserve	Onderhanden	Voorziening	Kassaldo
In miljoenen euro's				Werk			
Eindstand 31 december 2013				103	-76	60	87
Rente				2	-3	2	1
Kasstroom projecten					118		118
Winstnemingen				51	-51		0
Verrekening positieve stadsplannen				16	16		32
Verrekeningen negatieve stadsdeelplannen					-9	-9	-18
Vrijval voorzieningen				4		-4	0
Aanpassing Voorziening						-10	-10
Terugdraaien Sciencepark/amc				8	-8		0
Proceskosten				-16			-16
Verrekening BCF/BTW oude jaren				8			8
Kastromen reserve				-9	0		-9
Overige				2	1		3
Eindstand 31 december 2014				169	-12	39	196

BIJLAGE 3 NCW toekomstige kasstromen

Stadsdeel	Organisatieonderdeel	Plancode	Plannaam	NCW toekomstige kasstromen
Centrum	Centrum	86205	Groenmarktkafe	55.480
		87220	N43	-2.415.289
	Zuidelijke IJ-oever	48018	Kop Java Driehoek	5.539.213
		78504	Westerdokseiland Kop	-1.034.649
		78701	Stationseiland	-9.840.384
		78801	Oosterdokseiland Zuidzijde	71.660.574
		78805	Oosterdokseiland Noordzijde	250.914
		78901	Oostelijke Handelskade verwervingen	39.614
Centrum Totaal			64.255.472	
Nieuw West	Nieuw-West	25310	Lutkemeer deelgebied 1 SADC	23.935.001
		52404	KWP Oranjekwartier	-243.215
		5703301	Podiumlocatie fase 1	1.433.174
Nieuw West Totaal			25.124.960	
Noord	Noord	23502	Tiemstra	5.700.172
		25801	De Bongerd	14.273.667
		35004	Mosveld	-2.798.190
	Noordwaarts	52911	restplan Corn Douwes	-2.485.345
		45321	Elzenhagen Noord	-220.296
		45340	Winkelcentr Fase 2 Vernieuwing Boven het Y	3.648.721
		45347	Het Schouw	-516.020
		45350	Elzenhagen Zuid	-2.508.712
		45355	CAN Stationsgebied	4.231.292
		45501	Overhoeks	31.037.802
		52670	Buiksloterham	24.155.670
		53408	NDSM-werf West Fase 1	4.796.109
		53409	NDSM-werf Oost	-102.694
		53411	NDSM Haven	-292.278
		53412	NDSM West Fase 2	11.792.043
Noord Totaal			90.711.939	
Oost	IJburg	26031	Restplan IJburg 1e fase	-19.091.338
		26055	IJburg aansluiting A1/A9 2e en 3e fase	-4.242.191
		28503	Rt-Oost	30.214.172
		28504	Oostpunt	-8.234
		28505	Bedrijvenstrook	13.986.982
		28506	Baaihuur Oost	-64.793
		28508	Sluisbuurt	-319.727
		28509	Woonschepen	-3.764.519
		28510	overige kosten	-33.829.381
		Oost	23001	Jeruzalem
	30601		Cruijff fase 1	1.303.306
	Oostelijke handelskade	78911	Restplan OHK Dijkgracht	66.683
		78912	Restwerkenplan OHK	-594.028
	Projectburo Oost	39101	Oostpoort	8.443.527
	Wibaut a/d Amstel	22304	Amstelstation en omgeving	8.212.457
		22802	Eenhoorgebied 2003	-765.668
		32215	Amstelcampus / rioolgemaal	4.524.313
		57901	Amstelkwartier 1e fase	1.296.574
		57930	Hotelstrook bedrijventerrein	5.575.649
		57940	Kop Weespertrekvaart Overamstel	10.390.372
		57980	Amstelkwartier 2e fase	-4.016.964
Oost Totaal			30.292.946	

Eindejaarrapportage Fondsbeheer 2014
Terugblikken en Vooruitkijken

Werkgebieden	Noordwaarts	53412	NDSM West Fase 2	-204.230
	OGA-werkgebieden	50805	Sloterdijk 1 en 2 diverse groenstroken	-101.839
		50907	Sloterdijk III reservering restplan	963.498
		50911	Nieuw SP 2004 Sloterdijk III	68.494.208
		51803	Teleport Gebiedscentrum	3.538.719
Werkgebieden Totaal				72.690.356
West	Houthaven	78302	Houthaven Wonen	75.604.584
		78304	Houthaven West	44.576.760
		78306	Houthaven Beheer	-175.096
		78390	Houthaven Waterprogramma	-130.086
	West	78398	Houthaven Infrastructuur	-45.108.028
		20411	Laan van Spartaan	-104.834
		20450	Spaarndammerschool	1.947.976
		31236	De Hallen	4.635.884
		32085	Restwerk Buyskade vlek 4	-293.361
		75401	Bredius e.o.	3.982.968
		78402	IJ-oevers Barentszplein eo	-1.110.076
				83.826.692
West Totaal				
Zuid	Zuid	32906	Stadionplein	-3.526.176
		50703	Bedrijventerrein Schinkel	2.461.516
		61103	Archiefterrein	-4.504.730
Zuid Totaal				-5.569.390
Zuidoost	Zuidoost	28044	Noordoostzijde/s Gravidijkdr	341.814
		28045	E-buurt West	-28.044
		28047	E-Buurt Oost	641.135
		28052	woningbouw Bijlmerpark	7.897.642
		28055	Marktplaats Deel II	3.397.143
		28058	Scholenlocatie Huntum	-485.765
		28087	Klieverink Kouwenoord	1.051.387
		28208	Restplan Hoekenrodeplein	-253.349
		28221	Driemond	2.225.810
		28222	Dubbelink Drostenburg	2.157.144
	Zuidoostlob	50207	ABP / Pieter Braaijweg West	-2.240.902
		50306	Centrumgebied Zuidoost	41.243.173
		50318	AMC / MBP	13.600.757
		50330	Handelshuis Zuidoost	-15.869
		50385	Middengebied Amstel III	3.727.904
		50386	Restplan bedrijvenstrook Amstel III	-1.388.018
		50387	Paalbergweggebied / AMC Campus	1.872.636
		57801	WTCW West	691.967
		57803	WTCW West projectbudget	-73.956
		57804	WTCW Oost projectbudget	-2.498.807
		57832	Sciencepark Oost (Totaal)	48.970.724
Zuidoost Totaal				120.834.526
Eindtotaal voor correctie				482.167.502

Bijzonderheden	soort	Plannaam	
	op langere termijn	NDSM fase 2	-11.792.043
	deelneming 50 procent	Lutkemeer deelgebied 1 SADC	-11.967.500
	deelneming 50 procent	AMC / MBP	-6.800.378
	deelneming 35 procent	Sciencepark Oost	-30.206.746
	transformatie	Cruquius fase 1	-1.303.306
	niet meer actief	Bedrijventerrein Schinkel	-2.461.516
	nog niet actief	Groenmarktkade	-55.480
Correctie totaal			-64.586.970
Eindtotaal na correctie			417.580.532