



**Gemeente
Amsterdam**

**Financieel Perspectief
Zuidas Amsterdam
Eindejaarsrapportage 2016**

Samenvatting

Zuidas is in korte tijd uitgegroeid tot een uniek stukje Amsterdam met internationale allure. Het wordt ook steeds meer een levendige stadswijk. Met de definitieve gunning in februari van het project Zuidasdok aan de aannemerscombinatie Zuidplus staan we aan de vooravond van de start van de grootste bouwoperatie uit de geschiedenis van het gebied: de aanleg van Zuidasdok.

Komende jaren zal uitvoering worden gegeven aan de door de gemeenteraad vastgestelde Visie Zuidas. In hoofdstuk 1 wordt beschreven hoe we verder bouwen aan een gemengde stadswijk waarbij kwaliteit, leefbaarheid, levendigheid en bereikbaarheid (ook tijdens alle bouwwerkzaamheden) centraal staat.

Resultaten 2016

In hoofdstuk 2 worden de behaalde resultaten in 2016 beschreven. In 2016 zijn drie omvangrijke gronduitgiftes gerealiseerd in het Zuidasgebied en zijn twee bestaande erfpachtrechten gewijzigd (volume-uitbreidingen). In totaal is er grond uitgegeven voor circa 100.000 m² bvo programma en 478 parkeerplaatsen. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van het in 2016 uitgegeven programma, onderverdeeld naar de verschillende bestemmingen.

bestemming	2016		2015	
	m ² bvo	aantal	m ² bvo	aantal
wonen	20.000	164	58.000	
kantoren	36.000		19.000	
voorzieningen	45.000		3.000	
parkeren		478		2.000
totaal	101.000		80.000	

Met deze gronduitgiften is in totaal ruim € 100 mln. aan opbrengsten gerealiseerd. Daarnaast is nog circa € 11 mln. ontvangen aan rente, subsidies, bijdragen derden, nametingen, etc. De totale omvang van gerealiseerde opbrengsten komt uit op € 111,7 mln.; dit is net iets minder dan in 2015 (toen is € 119 mln. aan opbrengsten in de grondexploitaties bijgeboekt), maar desalniettemin behoort 2016 qua opbrengsten tot één van de beste jaren sinds de start van de ontwikkeling van Zuidas.

De verdeling over de diverse bestemmingen is als volgt: circa € 56 mln. voor kantoren, € 11 mln. voor woningbouw, € 29 mln. voor voorzieningen, € 5 mln. voor parkeren en € 11 mln. aan overige opbrengsten.

Ten opzichte van de begroting 2016 zijn aanzienlijk minder kosten gemaakt. Deze positieve afwijking wordt met name veroorzaakt door lagere proceskosten dan geraamd en door verschuiving van investeringskosten voor bouw- en woonrijp maken van 2016 naar 2017.

Financiële kaders

Zuidas opereert binnen door de gemeenteraad vastgestelde financiële kaders. Hoofdstuk 3 geeft weer hoe Zuidas zich heeft ontwikkeld en zich naar verwachting zal ontwikkelen binnen deze financiële kaders.

Per 1 januari 2016 is de BBV-regelgeving voor grondexploitaties aangescherpt. De effecten van deze regels zijn reeds verwerkt in de voorjaarsactualisatie 2016. De belangrijkste wijzigingen betroffen de verlaging van de discontovoet, verlaging van de rente, de aanbeveling met betrekking tot een maximale looptijd van een grondexploitatie van tien jaar, de toevoeging van Zuidasdok als bovenplanse kostenpost in een functioneel deelplan en het activeren van proceskosten (in plaats van het eerder verrekenen van de proceskosten met de reserve Zuidas).

Om de grondexploitaties en de reserve Zuidas staat het zogenoemde 'hek om de Zuidas' tot het moment waarop de volledige bijdrage aan het project Zuidasdok door Zuidas is verdiend en betaald en er duidelijkheid is over een eventueel beroep op de risicocap en/of de voorziening voor het indexeringsrisico (raadsbesluit 25 november 2004 nr 12516). De gebiedsontwikkeling Zuidas is een langjarige ontwikkeling en de bijdrage aan Zuidasdok strekt zich, conform het vastgestelde kasritme, uit tot 2028.

Dit Financieel Perspectief geeft op basis van de najaarsactualisatie 2016 per 31-12-2016 inzicht in :

- de stand van de reserve Zuidas (€ 207,8 mln.). De stand van de reserve geeft aan in hoeverre de Zuidasdokbijdrage (ncw € 271,6 mln.) reeds is verdiend en via winstnemingen (t/m 2016) uit de grondexploitaties is overgeheveld naar de reserve Zuidas;
- het saldo van alle actieve grondexploitaties (€ 53 mln.). Dit is de huidige waarde van alle gerealiseerde én nog te realiseren opbrengsten en kosten minus winstnemingen van alle grondexploitaties en functionele deelplannen binnen Zuidas. Het saldo is hiermee een mix van *gerealiseerde* (zekere) opbrengsten en kosten en *verwachte* (onzekere) opbrengsten en kosten gedurende de komende tien jaar;
- De risico's die samenhangen met de hierboven genoemde onzekerheid van verwachtingen, met name de verwachting van de grondopbrengsten op de midden- en lange termijn die zijn verwerkt in stelposten van in totaal € 127,5 mln.

In hoofdstuk 4 worden de mutaties ten opzichte van de laatst vastgestelde voorjaarsactualisatie 2016 belicht:

Saldo grondexploitaties flanken Zuidas voorjaarsact. 2016 (ncw pp 2016)	€	+ 109,5 mln.
1. Reguliere mutaties actualisatie 2016	€	+ 98,5 mln.
2. Tussentijdse winstneming 2016	€	-/- 125,0 mln.
3. <u>Correctie verwerking woningbouwdifferentiatie</u>	€	-/- 30,0 mln.
Saldo grondexploitaties flanken Zuidas najaarsact. 2016 (ncw pp 2016)	€	+ 53,0 mln.

Ad 1. De belangrijkste reguliere mutaties zijn:

- circa € 36,0 mln. stijging grondopbrengsten na verwerking van nieuwe grondprijzadviezen;
- circa € 37,0 mln. stijging grondopbrengsten door een toename van programma;
- € 22,0 mln. stijging grondopbrengsten door het naar voren halen van programma binnen de tienjaars termijn;
- € 39,0 mln. daling grondopbrengsten door het omzetten van kantoorprogramma naar woningbouw en toegenomen investeringen in een kademuur en aanleg openbare ruimte.

Ad 2. Winstnemingen kunnen tussentijds worden gedaan wanneer een grondexploitatie heel positief is en dit naar alle verwachting ook blijft. Bij de grondexploitatieprojecten Gershwin (€ 105,0 mln.) en bij RAI (€ 20,0 mln.) is eind 2016 tussentijds winst genomen. Winstnemingen worden toegevoegd aan de reserve Zuidas.

Ad 3. In 2016 is een correctie opgenomen die vooruitloopt op de verwerking van het bij de Visie Zuidas 2016 aangenomen amendement 'Maak de Zuidas gemengd'. Om de financiële consequentie van dit amendement toch al in beeld te brengen is een grove, gebiedsoverstijgende inschatting gemaakt op basis waarvan een correctie is opgenomen; € 30,0 mln. minder opbrengsten worden verwacht dan nu in de huidige grondexploitaties zijn geraamd.

Hoofdstuk 5 bevat een scenarioanalyse voor het ramen van het saldo van de grondexploitaties:

Scenarioanalyse (* € 1 mln.)	NCW	Looptijd
Basisscenario	+ 53	2026
Negatief scenario	- 250	2026
Positief scenario	+ 350	2034

Deze scenarioanalyse laat zien dat de aannames die worden gehanteerd bij het inschatten van de toekomstige ontwikkelingen op de vastgoedmarkt zeer bepalend zijn voor de mogelijke uitkomsten:

- Het basisscenario gaat ervan uit dat met een langjarig gemiddeld tempo ook in de toekomst de huidige hoge grondprijzen kunnen worden gerealiseerd;
- Het negatieve scenario gaat uit van 5% lagere grondprijzen en vier jaar volledige vraaguitval. Dit scenario laat tot 2026, de periode waarin de Zuidasdokbijdrage moet worden verdiend en betaald, zien dat de reserve Zuidas als achtervang noodzakelijk is om de Zuidasdokbijdrage te kunnen blijven betalen. In dit scenario verschuiven veel grondopbrengsten naar de periode na 1 januari 2026. Dit betekent niet dat de onderliggende waarde van de grond weg is, maar dat de inkomsten niet worden gerealiseerd in de periode dat de Zuidasdokbijdrage moet worden betaald;
- Het positieve scenario gaat uit van nog 5% hogere grondprijzen en neemt ook de verdien capaciteit na 2026 van de gedeactiveerde plannen mee.

Hoofdstuk 6 bespreekt een alternatieve manier om te beoordelen of Zuidas de Zuidasddokbijdrage te allen tijde uit de gebiedsontwikkeling kan betalen. Daar wordt niet alleen gekeken naar de reserve Zuidas en het ontwikkelsaldo in het basisscenario, maar wordt ook rekening gehouden met een aantal (exogene en endogene) factoren die van invloed zijn op het behalen van dit ontwikkelsaldo. Ook worden een aantal specifieke risico's in financiële zin afgedekt. Dit gebeurt niet in de plannen zelf, maar op Zuidasbreed niveau in de vorm van de volgende stelposten:

Stelpost Planningsoptimisme en Herprogramming	€	nihil
Stelpost Grondprijzen	€	53,0 mln.
Stelpost Discontovoet	€	36,2 mln.
<u>Stelpost Overige risico's</u>	€	<u>38,3 mln.</u>
Totaal stelposten eindejaarsactualisatie 2016	€	127,5 mln.

In onderstaande tabel wordt inzicht gegeven in de relatie tussen de reserve, het saldo van de grondexploitaties en de hierboven beschreven stelposten:

Ontwikkeling reserve en ontwikkelsaldo (ncw)	Najaar FP 2016	Voorjaar FP 2016
Reserve Zuidas	€ 207.800.000	€ 81.300.000
Saldo grondexploitaties (inclusief Zuidasdokbijdrage)	<u>€ 53.000.000</u>	<u>€ 109.500.000</u>
Totaalsaldo grondexploitaties	€ 260.800.000	€ 190.800.000
Stelposten ter afdekking van risico's	<u>€ 127.500.000</u>	<u>€ 183.300.000</u>
Totaalsaldo gecorrigeerd voor stelposten	€ 133.300.000	€ 7.500.000

In deze tabel is het volgende af te lezen:

- De reserve (€ 207,8 mln.) geeft aan in hoeverre de Zuidasdokbijdrage (€ 271,6 mln. ncw) reeds is verdiend en via winstnemingen (t/m 2016) uit de grondexploitaties is overgeheveld naar de reserve Zuidas;
- Het saldo van alle actieve grondexploitaties (€ 53 mln.) geeft de huidige waarde weer van alle gerealiseerde én nog te realiseren opbrengsten en kosten minus winstnemingen van alle grondexploitaties en functionele deelplannen binnen Zuidas;
- De risico's die samenhangen met de hierboven genoemde onzekerheid van verwachtingen en die zijn gekwantificeerd in stelposten bedragen in totaal € 127,5 mln.;
- Het totaalsaldo gecorrigeerd voor risicostelposten is aanzienlijk verbeterd ten opzichte van het saldo bij de voorjaarsactualisatie 2016 en bedraagt nu € 133,3 mln.

Inhoudsopgave

Samenvatting	2
1. De opgave voor Zuidas	8
1.1 Zuidasdok	8
1.2 Gebiedsontwikkeling volgens de visie Zuidas	8
2. Resultaten 2016	12
2.1 Gronduitgiftes en -opbrengsten 2016	12
2.2 Uitvoeringswerkzaamheden en grondkosten 2016.....	14
2.3 Planvorming en bestuurlijke besluitvorming in 2016.....	15
2.4 Kerncijfers 2016.....	16
3. Flanken Zuidas.....	17
3.1 Plangebied	17
3.2 Bestuurlijk vastgestelde grondexploitaties	17
3.3 Financiële afbakening Zuidas	18
4. Actualisatie financieel kader Zuidas	21
4.1 Gehanteerde uitgangspunten.....	21
4.2 Het programma Zuidas	23
4.3 Fasering gronduitgifte	25
4.4 Opbouw financiële prognose.....	26
4.5 Saldo grondexploitaties flanken Zuidas.....	27
4.6 Actualisatie eindejaar 2016.....	27
4.7 Functioneel deelplannen Zuidas	31
4.8 Nog te realiseren inkomsten en uitgaven.....	37
5. Gevoeligheids- en scenarioanalyse	38
5.1 Gevoeligheidsanalyse.....	38
5.2 Scenarioanalyse	38
5.3 Resultaten scenarioanalyse	39
6. Risico stelposten bij ontwikkeling Zuidas.....	41
6.1 Prognose saldo ontwikkeling Zuidas	41
6.2 Stelposten Planningsoptimisme en Kantoorprogramma op nihil.....	41

6.3	Stelpost verhoging discontovoet met 1%-punt.....	42
6.4	Stelpost risico's grondprijzen.....	42
6.5	Stelpost overige risico's.....	43
6.6	Stelposten in relatie tot ontwikkelsaldo Zuidas	44
Bijlage 1 Overzicht saldi per grondexploitatie en functioneel deelplan nominaal		46

1. De opgave voor Zuidas

De twee belangrijkste opgaves voor Zuidas de komende tien jaar zijn:

1. Het mede-opdrachtgeverschap van het project Zuidasdok.
2. De ontwikkeling van een gemengde stadswijk waarbij kwaliteit, leefbaarheid, levendigheid en bereikbaarheid (ook tijdens alle bouwwerkzaamheden) centraal staan, zoals beschreven in de door de gemeenteraad vastgestelde Visie Zuidas.

1.1 Zuidasdok

Op 9 juli 2012 is de bestuursovereenkomst voor Zuidasdok ondertekend door Rijk, stadsregio, provincie en de gemeente Amsterdam. Het ondertekenen van de bestuurlijke overeenkomst betekende de formele start van de ontwikkeling van Zuidasdok (waarbij de A10 verbreed en ondergronds wordt gebracht en Station Zuid wordt uitgebreid tot hoogwaardig OV-terminal). Daarmee wordt een belangrijke voorwaarde voor een verdere ontwikkeling van de Zuidas als toplocatie gerealiseerd. De ontwikkeling van Zuidasdok wordt uitgevoerd door de projectorganisatie Zuidasdok waarin het Rijk, gemeente Amsterdam en ProRail met elkaar samenwerken. De projectorganisatie kent haar eigen verantwoordingscyclus en de ontwikkeling van Zuidasdok en de financiële verantwoording hiervan zijn dan ook geen onderdeel van dit Financieel Perspectief. Hier wordt wel ingegaan op de bijdrage van de gemeente Amsterdam aan Zuidasdok.

De gemeente Amsterdam is samen met het Rijk en de Stadsregio opdrachtgever van het project Zuidasdok. De directeur van de rve Zuidas heeft namens de gemeente Amsterdam zitting in het Opdrachtgeversoverleg Zuidasdok.

Met de definitieve gunning op 21 februari 2017 van het project Zuidasdok aan de aannemerscombinatie Zuidplus staan we aan de vooravond van de start van de grootste bouwoperatie uit de geschiedenis van het gebied.

1.2 Gebiedsontwikkeling volgens de visie Zuidas

Op 5 oktober 2016 is de Visie Zuidas 2016 vastgesteld. De Visie kent de volgende thematische benadering:

Zuidas in Uitvoering

De visie 2016 staat in het teken van het voortzetten en versterken van het succes van Zuidas in een periode met veel bouwactiviteiten. Het is onvermijdelijk dat de bewoners en gebruikers last gaan ondervinden van bouw- en funderingswerkzaamheden, omleidingen en bouwverkeer. Maar de overlast mag niet overheersen. Alle reden om juist nu extra aandacht te schenken aan hoe we de kwaliteit van het gebied hoog kunnen houden en waar mogelijk verbeteren. Door zorgvuldige gebiedsregie en goede communicatie zorgen we ervoor dat Zuidas ook tijdens de bouw leefbaar en bereikbaar blijft.

Internationaal en ambitieus

De kracht van Zuidas wordt onder andere bepaald door de perfecte bereikbaarheid voor auto en ov en de nabijheid van Schiphol. Daar bovenop maakt de aanwezigheid van gekwalificeerde werknemers en kennisinstellingen van Zuidas een gewilde locatie voor internationaal opererende topbedrijven. Het succes en de kracht van Zuidas als internationale toplocatie wordt met deze visie verder uitgebouwd en versterkt.

Het internationale karakter moet op straat voelbaar en zichtbaar zijn door hoogwaardige voorzieningen, hotels, kunst en cultuur. Samen met de universiteit ontwikkelen we een echt 'Kenniskwartier', een menging van universitaire en stedelijke voorzieningen, bedrijven en wonen.

Een levendige woonwijk

De ambitie is om van Zuidas een geliefd woongebied te maken voor jong en oud. Een wijk met een grote verscheidenheid aan nieuwe, lichte woningen in een hoogstedelijke omgeving en met een moderne en kosmopolitische sfeer. Om de verblijfs- en woonkwaliteit in Zuidas te garanderen blijven we inzetten op meer levendigheid en voldoende voorzieningen, zoals scholen, zorgfuncties en winkels. We omarmen initiatieven van huidige en nieuwe bewoners om de openbare ruimte mee in te richten en te helpen onderhouden.

Verbonden door groen en water

Een belangrijke voorwaarde voor een gezonde en leefbare Zuidas is de aanwezigheid van voldoende en kwalitatief hoogwaardig groen en water. Dat is niet alleen belangrijk vanwege recreatieve functies, maar ook om Zuidas bestendig te maken tegen extreme regenbuien en hoge temperaturen en een habitat te bieden aan flora en fauna. We gaan aantrekkelijke plekken in het groen of bij het water aanleggen, bestaande plekken verbeteren en groen en water beter met elkaar verbinden. De samenhangende structuur van groen en water wordt een belangrijke drager van de identiteit van het gebied.

Kiezen voor fiets en OV

Het aantal vervoerbewegingen neemt de komende jaren flink toe. De ambitie om de bereikbaarheid van Zuidas te behouden en tegelijkertijd een aantrekkelijk verblijfsgebied te vormen, dwingt ons tot het maken van expliciete keuzes. Dat doen we door meer ruimte te bieden aan fiets en ov, als aantrekkelijke alternatieven voor het autogebruik. Met een aantal reeds geplande (in het kader van Zuidasdok) en beoogde ingrepen (op lange termijn) wordt de ov-bereikbaarheid vergroot. Daarnaast gaan we de fietser zo goed mogelijk ondersteunen. Dat doen we door het fietsen van en naar Zuidas en het stallen van fietsen zo snel, goedkoop, veilig en gemakkelijk mogelijk te maken. Tot slot gaan we de bestaande en voorziene infrastructuur slimmer en efficiënter benutten. Het bedrijfsleven kan hieraan een grote bijdrage leveren.

Amendement verwerkt in Visie

Het amendement 'Maak de Zuidas gemengd' is als volgt verwerkt in de Visie Zuidas:

"In Zuidas is voldoende ontwikkelruimte om woningen te bouwen voor diverse doelgroepen, van starter tot senioren, van internationale carrièrejagers tot stadsgezinnen. Om de beoogde verscheidenheid in type woningen te bereiken gelden de volgende uitgangspunten: minimaal 30% van de woningen valt in het sociale segment, hieronder vallen ook studentenwoningen en jongerenwoningen. Daarnaast dient minimaal 30% van de woningen te bestaan uit vrije sector huurwoningen, waarvan de helft bereikbaar moet zijn voor middeninkomens". Een eerste inschatting van de financiële consequenties van de verwerking van dit amendement wordt besproken in hoofdstuk 3.

Aanvullende moties

In aanvulling op de Visie zijn de volgende moties aangenomen:

1. Verken de uitbreidingsmogelijkheden van de Zuidas.
2. Werk concrete ambities ter vergroening uit en vertaal deze in concrete plannen.
3. Culturele ambities.

Ad 1. Verkenning uitbreidingsmogelijkheden

Middels de bij de Visie 2016 aangenomen motie 1224.16 wordt verzocht om voor de Zuidas uitbreidingskansen te onderzoeken richting o.a. de Riekerpolder en/of Buitenveldert door die gebieden planmatig en voor wat betreft organisatie, aanpak, bereikbaarheid en kwaliteit bij de Zuidas te betrekken.

Op 15 maart 2017 heeft de gemeenteraad kennis genomen van de beantwoording van deze motie met als belangrijkste conclusie: aan de zuid, oost en noordzijde van Zuidas lijkt uitbreiding niet tot zeer beperkt mogelijk. Aan de westzijde van Zuidas is de ontwikkelpotentie omvangrijk. Dit gebied ligt op het snijvlak van de kerncorridor Schiphol-Amsterdam en belangrijke noord-zuidverbindingen. Internationale ambities en potentie van het gebied zijn aanwezig, maar deze vragen om een nadere concretisering op het vlak van ruimtelijke ontwikkeling, economie en connectiviteit om synergie tussen stedelijke milieus binnen de kerncorridor te benutten en economische voordelen te verzilveren.

Ook heeft de gemeenteraad 15 maart 2017 ingestemd met het reserveren van € 0,56 mln. aan benodigde proceskosten voor het vervolgproces.

Ad 2. Concrete ambities ter vergroening Zuidas

Bij de behandeling van de Visie Zuidas op 5 oktober 2016 heeft de gemeenteraad de motie 'concrete ambities ter vergroening' aangenomen. De aanwezigheid van aantrekkelijk groen is een basisvoorwaarde voor een verdichtende Zuidas. Deze ambities worden vertaald naar een concreet plan met acties en instrumenten om dit te realiseren. Het gaat hierbij om meer dan alleen bomen, dus ook groene gevels, groene daken, water, ecologie en stadsklimaat. Dit plan zal medio 2017 aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Ad 3. Culturele ambities

Bij de behandeling van de Visie Zuidas op 5 oktober 2016 heeft de gemeenteraad de motie 'Culturele ambities' aangenomen. Hierin wordt gevraagd om voor de zomer van 2017 concrete plannen aan de gemeenteraad aan te bieden voor:

- het aantrekken van een culturele trekker naar de Zuidas, zoals bijvoorbeeld een museum;
- het vergroten van de levendigheid op straat, bijvoorbeeld in de vorm warenmarkt;
- een theater en/of bioscoop op de Zuidas;
- het vergroten van de verblijfskwaliteit door niet alleen een park op het dok aan te leggen, maar ook te zorgen voor een aansprekende aankleding en inrichting met bijvoorbeeld beelden en kunstwerken.

2. Resultaten 2016

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de resultaten die in 2016 zijn behaald in Zuidas. Eerst worden de in 2016 gerealiseerde gronduitgiftes en -opbrengsten toegelicht, alsmede de vorderingen die zijn gemaakt in contractvorming voor nieuwe erfpachtuitgiftes. In paragraaf 2.3 komen de in opdracht van Zuidas uitgevoerde bouwwerkzaamheden en de grondkosten aan de orde. Gevolgd door een toelichting op planvorming en bestuurlijke besluitvorming. Paragraaf 2.5 tot slot, bevat de kerncijfers voor 2016; de financiële resultaten, de ontwikkelingen in de Onderhandenwerkpositie en de reserve Zuidas en de programmatische mutaties.

2.1 Gronduitgiftes en -opbrengsten 2016

In 2016 zijn drie omvangrijke gronduitgiftes gerealiseerd in het Zuidasgebied en zijn twee bestaande erfpachtrechten gewijzigd (volume-uitbreidingen). Daarnaast zijn er door nametingen (bij oplevering van een vastgoedproject worden de uiteindelijke metrages vastgesteld en indien nodig volgt een naheffing) enkele aanvullende grondopbrengsten ontvangen. In totaal is er grond uitgegeven voor circa 100.000 m² bvo programma en 478 parkeerplaatsen. Hiervan is circa 20.000 m² bvo bestemd voor woningbouw (164 woningen), circa 36.000 m² bvo voor kantoren en bijna 45.000 m² bvo voor voorzieningen (voornamelijk hotel). In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van het in 2016 uitgegeven programma, onderverdeeld naar de verschillende bestemmingen.

bestemming	2016		2015	
	m ² bvo	aantal	m ² bvo	aantal
wonen	20.000	164	58.000	
kantoren	36.000		19.000	
voorzieningen	45.000		3.000	
parkeren		478		2.000
totaal	101.000		80.000	

Ten opzichte van 2015 ligt het uitgegeven programmavolume ruim 20.000 m² bvo hoger. De verdeling over de verschillende segmenten is heel anders.

Met deze gronduitgiftes is in totaal ruim € 100 mln. aan opbrengsten gerealiseerd, daarnaast is nog circa € 11 mln. ontvangen aan rente, subsidies, bijdragen derden, nametingen, etc. De totale omvang van gerealiseerde opbrengsten komt uit op € 111,7 mln.; dit is net iets minder dan in 2015 (toen is € 119 mln. aan opbrengsten in de grondexploitaties bijgeboekt), maar desalniettemin behoort 2016 qua opbrengsten tot één van de beste jaren sinds de start van de ontwikkeling van Zuidas.

De verdeling over de diverse bestemmingen is als volgt: circa € 56 mln. voor kantoren, € 11 mln. voor woningbouw, € 29 mln. voor voorzieningen, € 5 mln. voor parkeren en € 11 mln. aan overige opbrengsten.

In 2016 is er circa € 4 mln. meer aan grondopbrengsten gerealiseerd dan opgenomen in de gemeentebegroting (najaar).

De belangrijkste gronduitgiftes van 2016 zijn:

- Gershwin: kavel 4 is in het tweede kwartaal van 2016 uitgegeven ten behoeve van de bouw van wooncomplex Xavier (164 woningen, 122 parkeerplaatsen, plus geringe voorzieningenprogramma, in totaal circa 21.000 m² bvo);
- Parnas: om de ontwikkeling van een nieuw rechtbankcomplex mogelijk te maken, heeft gemeente Amsterdam een stuk grond, grenzend aan de kavel waar de oude rechtbank stond, verkocht aan het Rijk (op termijn verkoopt het Rijk twee aanliggende kavels aan de gemeente). De omvang van de nieuwe rechtbank zal in totaal circa 51.000 m² bvo zijn, hiervan wordt circa 12.500 m² bvo op de door Amsterdam verkochte kavel gerealiseerd; dit metrage is afgerekend.
- RAI: in het derde kwartaal van 2016 heeft de uitgifte van de kavel voor het NHOW hotel plaatsgevonden. Het door Koolhaas ontworpen iconische hotel bevat 650 kamers en 243 parkeerplaatsen (bijna 35.000 m² bvo);
- Strawinsky: het erfpachtrecht voor het kantoorgebouw van Nationale Postcode Loterij (NPL) is gewijzigd, het pand wordt voor eigen gebruik gerenoveerd en uitgebreid. Het totale programma neemt met ruim 4.000 m² BVO en 13 parkeerplaatsen toe;
- Strawinsky: Voor de bouw van twee nieuwe torens bij het Atriumgebouw (kantorencomplex) is het bestaande erfpachtcontract uitgebreid, het betreft een toevoeging van ruim 29.000 m² bvo voor kantoorprogramma, voorzieningen en een fietsenstalling. De uitgifte Atrium verloopt via een koop-erfpachtconstructie. De gemeente heeft in 2015 de grond onder het bestaande gebouw gekocht en hier een nieuw erfpachtrecht op gevestigd voor de gehele, nieuwe kavel, inclusief het bestaande vastgoed en de uitbreiding hiervan. De transactie vond plaats in drie tranches, waarvan de laatste twee in 2016 zijn geëffectueerd.

Naast bovenstaande gerealiseerde gronduitgiftes zijn er in 2016 vorderingen gemaakt in de contractvorming van gronduitgiftes die in 2017 en 2018 zullen worden afgerond. Hierna volgt een opsomming van de belangrijkste werkzaamheden en resultaten.

- Kop Zuidas: de voorbereidingen voor een tender voor de ontwikkeling van de zogenaamde A10-strook (meerdere bestemmingen) zijn opgestart;
- Beethoven: de planvorming voor de tweede fase van Beethoven (woningbouw en cultuur) is in volle gang (o.a. voorbereiding tender voor kavel 2 en opstellen bouwvelop van kavel 6 & 7);
- Strawinsky: voor de uitbreidingen van de kantoorcomplexen World Trade Center en Twin Towers worden gesprekken gevoerd met de erfpachters;

- Kenniskwartier: er is verder gewerkt aan de contractvoorbereidingen voor de projecten Hourglass, kavel zi / Deltakavel en de voorbereiding van uitgiftes in het oostelijke ontwikkelveld;
- Gershwin: naar verwachting worden in 2017 de erfpachtcontracten voor de laatste twee woningbouwkavels afgesloten;
- Ravel: met de ontwikkelaar van het multifunctionele complex 'The Valley' zijn belangrijke stappen gezet in ontwerp en contractvorming;
- Vivaldi: er is gewerkt aan de voorbereidingen van de uitgifte van een kavel voor een hotel (gepland in 2017). En de mogelijkheden van de ontwikkeling van een extra woontoren zijn verkend.

2.2 Uitvoeringswerkzaamheden en grondkosten 2016

In het Zuidasgebied zijn tientallen projecten in uitvoering. Niet alleen zijn er in Zuidas veel bouwkransen voor vastgoedontwikkelingen te zien, ook voert de gemeente zelf veel werkzaamheden uit. Nieuwe openbare ruimte wordt aangelegd, bestaande openbare ruimte wordt opnieuw ingericht, kavels worden bouwrijp gemaakt, etc. Hierna een overzicht van de belangrijkste uitvoeringsprojecten van 2016.

Overzicht belangrijkste uitvoeringswerkzaamheden

- Diverse deelgebieden: meerdere kavels zijn bouwrijp gemaakt ten behoeve van de gronduitgiftes;
- Diverse deelgebieden: in 2016 zijn enkele bouwprojecten opgeleverd, aansluitend is de openbare ruimte opnieuw ingericht. De herinrichting van de Fred Roeskestraat is van start gegaan, in deelgebied Gershwin is begonnen met de aanleg van tussenstraten en kademuuren, de maaiveldwerkzaamheden van de eerste fase van deelgebied Beethoven zijn afgerond;
- Strawinsky: in 2016 is de bouw van de ondergrondse fietsparkeergarage op locatie Vijfhoek aanbesteed en zijn de voorbereide werkzaamheden door de aannemer gestart. In 2017 zal de bouw in volle gang zijn;
- De Boelelaan-Oost: in 2016 is ook gestart met de herinrichting van de De Boelelaan-Oost, om vooruitlopend op de start van Zuidasdok de doorstroming binnen en de bereikbaarheid van Zuidas te verbeteren;
- Ravel: voor de verplaatsing van de sportvelden van AFC zijn belangrijke stappen gezet in ontwerp en engineering.

Grondkosten

In totaal bedroegen de grondkosten in 2016 € 49,2 mln., hiervan betreft € 14,9 mln. verwervingskosten, € 23,6 mln. uitvoeringskosten (inclusief V&T) en € 10,7 mln. proceskosten. Hierna volgt een toelichting op de verwervings-, uitvoerings- en proceskosten.

Ten opzichte van de begroting 2016 is circa € 20,0 mln. minder kosten gemaakt. Deze positieve afwijking wordt met name veroorzaakt door lagere proceskosten dan geraamd en door verschuiving van investeringskosten voor bouw- en woonrijpmaakwerkzaamheden van 2016 naar 2017.

Verwervingskosten

In deelgebied Kop Zuidas is het clubgebouw van een tafeltennisvereniging verworven, hiervoor zijn kosten gemaakt. In paragraaf 2.1 is reeds een toelichting gegeven op de koop-erfpachtconstructie van het Atriumgebouw; in 2016 zijn de tweede en derde tranches geëffectueerd, hierbij is het resterende deel van het verwervingsom voldaan.

In totaal is er € 14,9 mln. aan verwervingskosten gerealiseerd in 2016.

Uitvoeringskosten

Aan bouw- en woonrijpmaken is in 2016 in totaal circa € 23,6 mln. geïnvesteerd, waarvan circa € 5,8 mln. aan Voorbereiding en Toezicht (V&T, betreft met name inzet van rve Ingenieursbureau). Hiervoor is reeds een overzicht gegeven van de belangrijkste uitvoeringswerkzaamheden.

Proceskosten

De planbegeleiding van de deelgebieden was in 2016 met name gericht op het realiseren van gronduitgiften, het juridisch bouwrijp maken van uitgeefbare kavels, de sturing en begeleiding van de in uitvoering zijnde nieuwbouwprojecten en infrastructurele aanpassingen.

Daarnaast is in separate projectteams gewerkt aan een aantal gebiedsoverstijgende thema's, waaronder duurzaamheid, water en groen. Ook voor bereikbaarheid en Leef Zuidas wordt in projectteams gewerkt. Omgevingsmanagement en Communicatie is net als voorgaande jaren samen met Zuidasdok opgepakt. Naast de proceskosten die geraamd zijn voor de deelgebieden en de thema's, bestaan de proceskosten van Zuidas ook uit bedrijfsvoeringskosten. Hieronder wordt verstaan alle kosten die gepaard gaan met de bedrijfsvoering van de rve Zuidas, de doorbelasting van centrale bedrijfsvoeringskosten vanuit het Cluster Bedrijfsvoering en verdere algemene kosten voor de ondersteuning van de primaire processen.

In totaal is er € 10,7 mln. aan proceskosten gerealiseerd tegenover € 14,8 mln. begroot in 2016.

2.3 Planvorming en bestuurlijke besluitvorming in 2016

Belangrijkste mijlpalen op het gebied van planvorming en bestuurlijke besluitvorming die in 2016 behaald zijn, betreffen:

- In hoofdstuk 1 is al uitgebreid ingegaan op de vaststelling door de gemeenteraad van de Visie Zuidas 2016. Bij vaststelling van de Visie zijn door de gemeenteraad een amendement (voor het gemengd maken van Zuidas, woningbouwdifferentiatie) en drie moties aangenomen;
- In 2016 en 2017 wordt gewerkt aan de uitwerking/concretisering van dit amendement en deze moties. Zo is in 2016 gestart met het onderzoek naar de Uitbreiding van het ontwikkelgebied van Zuidas;

- In enkele deelgebieden zijn bestemmingsplanprocedures doorlopen/opgestart;
- Voor Kop Zuidas en Kenniskwartier zijn ontwerpstudies gedaan naar de stedenbouwkundige opzet van de plangebieden. De financiële en programmatische consequenties hiervan worden in een volgend hoofdstuk nader geduid;
- En tot slot, vanwege de vele nieuwe ontwikkelingen in het deelgebied Strawinsky is er een uitvoeringsbesluit voor het gebied opgesteld en door het college van B&W vrijgegeven voor inspraak en advies.

2.4 Kerncijfers 2016

In deze paragraaf worden de kerncijfers voor 2016 toegelicht. Achtereenvolgens komen aan bod: de ontwikkelingen in de onderhandenwerkpositie, tussentijdse winstnemingen en ontwikkeling van de reserve Zuidas.

Begin 2016 was het saldo voorraad onderhandenwerk Zuidas € 95,6 mln. negatief (meer opbrengsten dan uitgaven). Met een uitgavenniveau van € 49,2 mln. en in totaal € 111,7 mln. aan opbrengsten, is eind 2016 de onderhandenwerkpositie gestegen tot € 158,2 mln. negatief (meer opbrengsten dan uitgaven).

De grondexploitatieprojecten Gershwin en RAI kennen beide een positief grondexploitatiesaldo en hebben een overschot aan inkomsten op de voorraad onderhandenwerk. Ook zitten beide projecten in de eindfase, vrijwel alle grondopbrengsten zijn gerealiseerd (in 2017 zullen in beide projecten de laatste gronduitgiftes plaatsvinden) en de laatste stukken openbare ruimte worden de komende jaren ingericht (aansluitend op de oplevering van vastgoed). Met deze randvoorwaarden is het conform de regeling Financiële sturing gebiedsontwikkeling zoals door de Raad vastgesteld op 23 juni 2016 toegestaan om tussentijds winst te nemen. Voor Gershwin gaat het om € 105 mln. winst en bij RAI kon € 20 mln. tussentijdse winst genomen worden. De totale winstneming 2016 wordt toegevoegd aan de reserve Zuidas waarmee deze stijgt van € 81,3 mln. begin 2016 naar € 206,3 mln. eind 2016. Daarnaast is rente toegevoegd aan de reserve Zuidas waardoor deze per 31 december 2016 uitkomt op € 207,8 mln. Na de winstnemingen is de onderhandenwerkpositie per 31 december 2016 € 33,2 mln. negatief.

In de hiernavolgende tabellen zijn de kerncijfers voor 2016 opgenomen.

	Ultimo 2015	Kosten 2016	Opbrengsten 2016	Rente 2016	Ultimo 2016
Onderhandenwerkpositie	€ 95.621.000	€ 49.156.000	€ 110.784.000	€ 956.000	€ 33.205.000
Verrekeningen met reserve		€ 125.000.000			
Reserve Zuidas	€ 81.330.000		€ 125.000.000	€ 1.545.000	€ 207.875.000
Totaal	€ 176.951.000				€ 241.080.000

3. Flanken Zuidas

3.1 Plangebied

Het plangebied van Zuidas (inclusief de Dokzone) en de verschillende deelgebieden zijn in onderstaande figuur weergegeven.



3.2 Bestuurlijk vastgestelde grondexploitaties

De grondexploitatie flanken Zuidas betreft een clustering van grondexploitaties die zijn onderverdeeld in gebiedsgebonden grondexploitaties en functionele deelplannen. De grondexploitatie flanken Zuidas bestaat uit tien gebiedsgebonden grondexploitaties en uit acht functionele deelplannen.

De gebiedsgebonden grondexploitaties zijn gekoppeld aan een geografisch deelgebied in de flanken. Aan alle gebiedsgebonden grondexploitaties ligt bestuurlijke besluitvorming ten grondslag (projectbesluit dan wel uitvoeringsbesluit).

De functionele deelplannen kunnen niet worden toegedeeld aan specifieke deelgebieden in de flanken en bevatten deelgebiedoverstijgende kosten. De grondslagen voor deze grondexploitaties zijn bestuurlijke besluiten en inschattingen van deelgebiedoverstijgende investeringen in Zuidas

noodzakelijk om het gebied optimaal te ontwikkelen en tijdens en na de ontwikkeling te laten functioneren.

In het volgende schema wordt een overzicht gegeven van alle gebiedsgebonden grondexploitaties en functionele deelplannen.

Grondexploitaties flanken Zuidas	Gebiedsgebonden grondexploitaties
580.01 Projectbudget	580.03 Kop Zuidas
580.03 Kop Zuidas	580.06 Rechtbankkavel
580.06 Rechtbankkavel	580.07 Fred. Roeskestraat
580.07 Fred. Roeskestraat	580.08 Vivaldi
580.08 Vivaldi	580.09 Gershwin
580.09 Gershwin	580.18 Beethoven
580.12 Kunst en levendigheid	580.23 RAI
580.13 Herstructurering stedelijke infrastructuur	580.29 Kenniskwartier
580.18 Beethoven	580.38 Ravel
580.23 RAI	580.39 Strawinsky (Atrium)
580.38 Ravel	
580.39 Strawinsky (Atrium)	
580.51 Groen Zuidas	
580.52 Kwaliteitsmaatregelen Zuidas	
580.53 Kabels en leidingen (MENZ)& water	
580.58 Bijdrage Zuidasdok	
580.59 Inpassing Zuidasdok	

Niet gebiedsgebonden grondexploitaties
580.01 Projectbudget
580.12 Kunst en levendigheid
580.13 Herstructurering stedelijke infrastructuur
580.51 Groen Zuidas
580.52 Kwaliteitsmaatregelen Zuidas
580.53 Kabels en leidingen (MENZ) & water
580.58 Bijdrage Zuidasdok
580.59 Inpassing Zuidasdok

3.3 Financiële afbakening Zuidas

Het financiële hek in relatie tot de Zuidasdokbijdrage

Bestuurlijk is besloten dat het saldo van de grondexploitaties van de flanken geen onderdeel is van het Vereveningsfonds¹. Het resultaat in de grondexploitaties van Zuidas dient namelijk ter dekking van de bijdrage van gemeente Amsterdam aan Zuidasdok. Dit gegeven zorgt ervoor dat continu het beoogde en gerealiseerde resultaat van de ontwikkeling van de flanken kan worden gemonitord ten opzichte van de Amsterdamse bijdrage aan Zuidasdok. Zodoende kan tevens de transparantie over

¹ Het Vereveningsfonds is het fonds waarin de resultaten van alle grondexploitaties binnen gemeente Amsterdam worden verrekend, met uitzondering van de grondexploitaties van Zuidas.

de realisatie en de bijdragen richting de partners in Zuidasdok (Rijk, Stadsregio en Provincie) worden geborgd.

In de raadscommissie Ruimtelijke Ordening van 23 april 2015 is er om een schriftelijke onderbouwing gevraagd waarom het financiële 'hek' om de Zuidas moet blijven bestaan. Voorgesteld werd om, nadat de aan het project Zuidasdok toegezegde bijdrage (inclusief de risicocap en vermeerderd met het extra risico, bestaande uit 25% van het maximum van het bij de gemeenteraad bekende indexeringsrisico, verminderd met de mogelijke extra bijdrage van Stadsregio Amsterdam) daadwerkelijk is gerealiseerd in de diverse grondexploitaties, de rest van de grondexploitatie resultaten van de Zuidas in het Vereveningsfonds op te nemen. Vanaf dat moment geldt voor de gebiedsontwikkeling Zuidas dezelfde financiële organisatie als voor de rest van de stad.

Belangrijk argument om vooralsnog het financiële 'hek' om de Zuidas te handhaven wordt ook gevormd door de voorwaarden die zijn gesteld aan de maximale extra bijdrage aan de projectrisico's van Zuidasdok. De maximale extra bijdrage is namelijk afhankelijk gesteld van de gerealiseerde grondopbrengsten in de flanken van de Zuidas. Dit houdt in dat Amsterdam alleen een extra bijdrage aan risico's betaalt in geval het saldo van de grondopbrengsten uit de flanken meer dan € 180 mln. zijn, daarvan 50% en te betalen na 2020. Met andere woorden, de gemeente Amsterdam betaalt slechts mee aan overschrijdingen in het geval de gemeente dit ook daadwerkelijk met de gebiedsontwikkeling heeft verdiend. Vanwege deze afspraak heeft de gezamenlijke projectorganisatie Zuidasdok aangegeven dat de grondexploitaties van de Zuidas afzonderlijk herkenbaar moeten worden geadministreerd en er voldoende ontwikkelpotentie aanwezig dient te zijn.

De bijdrage aan het project Zuidasdok moet de komende jaren worden verdiend. De gebiedsontwikkeling Zuidas is een langjarige ontwikkeling en de bijdrage aan Zuidasdok strekt zich uit, conform het vastgestelde kasritme, tot 2028. De geprognosticeerde opbrengsten in de gebiedsontwikkeling Zuidas zullen tot die tijd benodigd zijn voor de dekking van de bijdrage aan het project Zuidasdok. Gezien de afspraken met de bestuurlijke partners van Zuidasdok zal tot die tijd een afzonderlijke rapportagestructuur aan de orde moeten zijn. Wanneer de volledige bijdrage is betaald en er duidelijkheid is over een eventueel beroep op de risicocap en de voorziening voor indexeringsrisico, kunnen de resterende grondexploitaties worden opgenomen in het Vereveningsfonds.

De bijdrage aan Zuidasdok is vanaf de voorjaarsactualisatie 2016 opgenomen onder het functionele deelplan Bijdrage Zuidasdok. De stand van de reserve Zuidas toont aan in welke mate de Zuidasdokbijdrage daadwerkelijk is verdiend en daarmee zeker is gesteld. Vanuit het functioneel deelplan Bijdrage Zuidasdok zullen de bijdragen daadwerkelijk worden betaald. Hoe meer bijdrage

is betaald, hoe minder hoog de reserve Zuidas hoeft te zijn om de resterende betalingsverplichting veilig te stellen.

Wijziging Besluit Begroten en Verantwoorden (BBV)

Per 1 januari 2016 is de BBV-regelgeving voor grondexploitaties aangescherpt. De effecten van deze regels zijn reeds verwerkt in de voorjaarsactualisatie 2016. De belangrijkste wijzigingen betroffen:

- de verlaging van de discontovoet van 3,5% naar 2%;
- de verlaging van de rente op de Onderhanden Werkpositie van 3,5% naar 1%;
- de aanbeveling met betrekking tot een maximale looptijd van een grondexploitatie van tien jaar waardoor inkomsten na 1 januari 2016 bij Kenniskwartier en Ravel zijn gedeactiveerd;
- de toevoeging van Zuidasdok als bovenplanse kostenpost in een functioneel deelplan;
- het activeren van proceskosten (in plaats van het eerder verrekenen van de proceskosten met de reserve Zuidas).

Vennootschapsbelastingplicht

Per 1 januari 2016 is de vennootschapsbelastingplicht voor ondernemingsactiviteiten van overheden ingevoerd. Daaronder vallen ook alle grondexploitaties van de gemeente. De gemeente heeft een winsttoets opgesteld voor alle grondexploitaties die vooralsnog uitkomt op een fors verlies. Wanneer de fiscus de uitkomst van deze toets accepteert, dan zal voor 2016 geen sprake zijn van een VPB-plicht. Deze winsttoets zal elk jaar moeten worden herhaald.

4. Actualisatie financieel kader Zuidas

4.1 Gehanteerde uitgangspunten

Ten behoeve van dit Financieel Perspectief 2016 zijn alle grondexploitaties geactualiseerd op basis van de meest actuele inzichten. Bij de actualisatie van de grondexploitaties is hetzelfde stramien gevolgd als bij de vorige actualisatie. Vanuit het financieel economisch bureau (FEB) van Zuidas zijn kaders meegegeven aan de hand waarvan de actualisaties van de grondexploitaties door de projectteams hebben plaatsgevonden. De bestuurlijk vastgestelde projectbesluiten en uitvoeringsbesluiten vormen de basis voor de grondexploitaties. Verder zijn de volgende kaders meegegeven voor de actualisatie:

Rente

Op 19 december 2016 heeft de gemeenteraad vastgesteld op welke manier de wijzigingen in de grondexploitaties naar aanleiding van de landelijke regelgeving van het Besluit Begroting en Verantwoording per 1 januari 2016 moeten worden verwerkt. Hierbij is vastgesteld dat we bij het bepalen van de netto contante waarde rekenen met 2% rente.

Indexering kosten en opbrengsten

De langetermijnprognoses voor de inflatieparameters in de grondexploitaties zijn overgenomen van G&O. Deze bedragen 2% voor zowel kosten als opbrengsten. Voor de geraamde grondopbrengsten waar reeds contracten voor gesloten zijn, worden de opbrengsten geïndexeerd conform contractvoorwaarden.

Grondprijzen

In de grondexploitaties zijn de grondprijzen die volgen uit een contractpositie opgenomen. Daar waar geen contractpositie is, maar wel een maatwerkadvies is ontvangen vanuit rve G&O (meestal uitgiften voorzien in komende 2 – 3 jaar) wordt deze aangehouden. Programma zonder contractpositie en niet voorzien van een maatwerkadvies wordt gewaardeerd tegen de grondprijs zoals opgenomen in het door de rve G&O opgestelde "RAG Advies Zuidas 2016". Hierin worden bandbreedtes gegeven voor de te hanteren grondprijzen in de grondexploitaties van de flanken voor de verschillende functies. De gehanteerde grondprijzen voor nieuwe uitgiften bevinden zich voor kantoren, voorzieningen en wonen aan de onderkant van de bandbreedte die is aangegeven in het grondprijzadvies.

Voor parkeren wordt niet uitgegaan van de onderkant van de bandbreedte. In het grondprijzadvies bestaan grote verschillen in grondprijzen voor parkeren tussen de verschillende parkeeroplossingen en bijbehorende bestemmingen (maaiveld, inbandig, ondergronds en behorende bij woningen, kantoren, etc.). Voor veel plannen is nog niet duidelijk wat de exacte parkeeroplossing gaat worden en welke categorie uit het grondprijzadvies vervolgens van toepassing is. De onderkant van de bandbreedte zou op basis van het grondprijzadvies voor de meeste parkeerplaatsen uitkomen op €1.657 per parkeerplaats. Deze zeer lage grondprijs is niet in overeenstemming met de actuele marktsituatie voor parkeerplaatsen in Zuidas. Dit blijkt ook uit de specifieke grondprijzadviezen die recent voor bepaalde

locaties zijn afgegeven en de in het recente verleden gerealiseerde grondprijzen voor parkeerplaatsen. Op basis van deze ervaringscijfers voor parkeerplaatsen wordt uitgegaan een grondprijs van € 10.000 per parkeerplaats.

Fasering woningbouw-, bedrijventerrein- en kantorenprogramma

Gronduitgiften worden conform een voor het deelgebied realistische planning voorzien waarbij de hardheid van voornemens, gesprekken, contracten en de voortgang van tenders wordt meegenomen. Er is in de afzonderlijke grondexploitaties geen rekening gehouden met vertragingen en/of Zuidasbrede (macro)afzetprognoses. Deze worden door middel van de scenarioanalyses Zuidasbreed doorgerekend (zie hoofdstuk 5).

Meeropbrengsten transformatie bestaande erfpachtrechten

Meeropbrengsten van transformaties van bestaande erfpachtrechten binnen de grondexploitatiegebieden van het grootstedelijk gebied Zuidas met een substantiële omvang (>2.500m²) worden indien deze zich voordoen toegevoegd aan het betreffende (grondexploitatie)project en vallen daarmee onder het regime van de reserve Zuidas.

Proces- en V&T-kosten

De proceskosten zijn in het functionele deelplan geraamd tot einde looptijd Zuidas. Jaarlijks wordt vanuit de projecten, thema's en gebiedsoverstijgende activiteiten het benodigde budget aan proceskosten geraamd en middels een werkplan vastgelegd. De V&T-kosten worden per grondexploitatie geraamd (op basis van 16% van de nog te realiseren uitvoeringskosten) en jaarlijks geactualiseerd.

Toelichtingsdocumenten

Als onderdeel van de actualisatie zijn tevens de toelichtingsdocumenten per grondexploitatie geactualiseerd. De toelichtingsdocumenten bevatten de onderbouwingen van de ramingen en de faseringen en bevatten tevens een verschillenanalyse. Deze documenten geven inzicht in de opbouw en gekozen uitgangspunten in de grondexploitaties, de wijzigingen die plaatsvinden en de betrouwbaarheid en actualiteit van de gehanteerde onderbouwingen. Hierdoor vindt de overdracht van deze kennis en informatie efficiënt, effectief en goed plaats en is de directie van Zuidas in staat om actief (bij) te sturen en dwarsverbanden tussen deelgebieden te leggen.

Procedure Vaststelling herziene grondexploitaties bij aanmerkelijke afwijkingen

Grondexploitaties worden vastgesteld door de gemeenteraad. Nadat de gemeenteraad grondexploitaties heeft vastgesteld treden wijzigingen op in de grondexploitaties. Het is ondoenlijk om voorafgaand aan iedere wijziging terug te gaan naar de gemeenteraad en toestemming te vragen voor de wijziging. Alleen wijzigingen met een zekere impact worden daarom afzonderlijk vooraf aan de gemeenteraad voorgelegd. De gemeenteraad stemt bij de overige wijzigingen achteraf in door de nieuwe saldi die in het Financieel Perspectief worden gepresenteerd vast te stellen. Voor de wijzigingen

met een zekere impact bestaat een regeling: de procedure 'Vaststelling herziene grondexploitaties bij aanmerkelijke afwijkingen'. Deze regeling stelt dat sprake is van een aanmerkelijke afwijking bij:

- wijziging van een eerder vastgestelde exploitatiegrens en/of wijziging van de omvang van de uit te geven kavels;
- wijziging van de vastgestelde planinhoud (bestemmingen en hoeveelheden programma met aanmerkelijke financiële gevolgen);
- wijzigingen van het saldo met meer dan 10% van de totale kosten van de grondexploitatie of een bedrag groter dan € 500.000 (aanmerkelijke financiële afwijking).

De regeling is destijds ingesteld vanuit een financieel perspectief en wordt gehandhaafd vanuit dat financiële perspectief. Daarom wordt voorgesteld om de werking van de regeling te beperken, en onder de naam "regeling aanmerkelijke financiële afwijkingen" alleen nog uit te gaan van een aanmerkelijke financiële afwijking.

Hiervan is in de nieuwe regeling sprake als het totaal aan investeringen en/of het totaal aan opbrengsten met 10% of meer toe- of afneemt. Hierbij geldt:

- als grondslag voor de vergelijking wordt uit de referentiebegroting het totale investerings- en opbrengstenvolume genomen, en niet het resterende investerings- en opbrengstenvolume;
- als ondergrens voor een aanmerkelijke afwijking wordt een bedrag van € 500.000 aangehouden;
- er is geen sprake van een aanmerkelijke afwijking in de zin van deze regeling als de afwijking een gevolg is van de volgende autonome factoren:
 - niet beïnvloedbare factoren zoals wijzigende marktprijzen;
 - nieuw bestuurlijk vastgesteld algemeen beleid;
 - specifieke bestuurlijke besluitvorming ten aanzien van een grondexploitatie.

De belangrijkste wijziging is dat niet langer het saldo als grondslag dient, maar het investeringsvolume en het opbrengstenvolume. Dat heeft als meerwaarde dat ook grote wijzigingen in investeringen en opbrengsten die elkaar per saldo opheffen anders dan onder de huidige regeling separaat ter besluitvorming worden aangeboden. Hieronder zijn de belangrijkste wijzigingen per grondexploitatie en functioneel deelplan opgenomen en kort toegelicht.

4.2 Het programma Zuidas

Het programma in de grondexploitaties van de flanken (inclusief de reeds uitgegeven gronden sinds 1998 en inclusief programma dat na 2026 wordt gefaseerd) bedraagt in totaal ongeveer 1,99 mln. m² bvo (exclusief de functie parkeren). Het programma betreft het bruto programma waarvoor erfpachtinkomsten worden of zijn ontvangen. Ontwikkelingen op eigen grond (bijvoorbeeld door de VU en VUmc in deelgebied Kenniskwartier) zijn hierin niet meegenomen. Het programma is niet gesaldeerd met de vierkante meters van reeds gesloopte en nog te slopen gebouwen.

In de hiernavolgende tabel wordt de actuele stand van zaken van het programma woningbouw, voorzieningen, kantoren en aantal parkeerplaatsen weergegeven. De uitwerking van het bij de Visie 2016 aangenomen amendement 'Maak de Zuidas gemengd' is nog niet verwerkt in de programmering.

PROGRAMMA	EENH.	TOTAAL	GEREED	RAMING	2017	2018	2019	2020	> 2020
Woningen sociaal	m ² bvo	53.381	9.390	43.991	-	-	-	12.701	31.290
Woningen sociaal	St.	787	110	677	-	-	-	195	482
Woningen markt	m ² bvo	735.348	248.522	486.826	60.539	7.898	44.232	36.876	337.282
Woningenmarkt	St.	5.265	1.865	3.400	534	87	42	218	2.519
Wonen totaal m²	m ² bvo	788.729	257.912	530.817	60.539	7.898	44.232	49.577	368.572
Wonen totaal aantal	St.	6.052	1.975	4.077	534	87	42	413	3.001
Kantoren	m ² bvo	789.855	490.138	299.717	65.899	52.000	23.507	27.412	130.899
Commerciële voorzieningen	m ² bvo	83.893	55.167	28.726	7.700	2.175	2.000	2.333	14.518
Hotel	m ² bvo	127.057	58.104	68.953	43.681	-	-	882	24.390
Overige voorz.	m ² bvo	8.098	4.098	4.000	-	-	2.000	2.000	-
Overige bestemm./	m ² bvo	191.432	142.970	48.462	6.524	2.219	3.000	80	36.639
Parkeren	St.	15.295	7.608	7.687	1.821	135	779	584	368
Programma totaal	m² bvo	1.989.064	1.008.389	980.675	184.343	64.292	74.739	82.284	575.018

Het totale programma (inclusief programma dat na 2026 wordt gefaseerd) is in de eindejaarsrapportage 2016 met 73.000 m² bvo toegenomen ten opzichte van de voorjaarsactualisatie 2016. De belangrijkste mutaties zijn het toevoegen van de 15.000 m² bvo wonen in Vivaldi (ontwikkeling extra kavel), 3.000 m² bvo wonen in Gershwin en 53.000 m² bvo uitbreiding van het bestaande programma in Strawinsky. Uitwerkingsplan Voor een deel van Kenniskwartier is een Uitwerkingsplan opgesteld, hierbij hebben verschuivingen plaats gevonden tussen en binnen functies. Het kantoorprogramma neemt af met 26.982 m² BVO, terwijl het woningbouwprogramma met 26.708 toeneemt. Bij de overige bestemmingen neemt de plint niet-commercieel af met 10.000 m² BVO af. Dit programma wordt voor belangrijk deel toegevoegd aan hotel en commerciële plintfuncties.

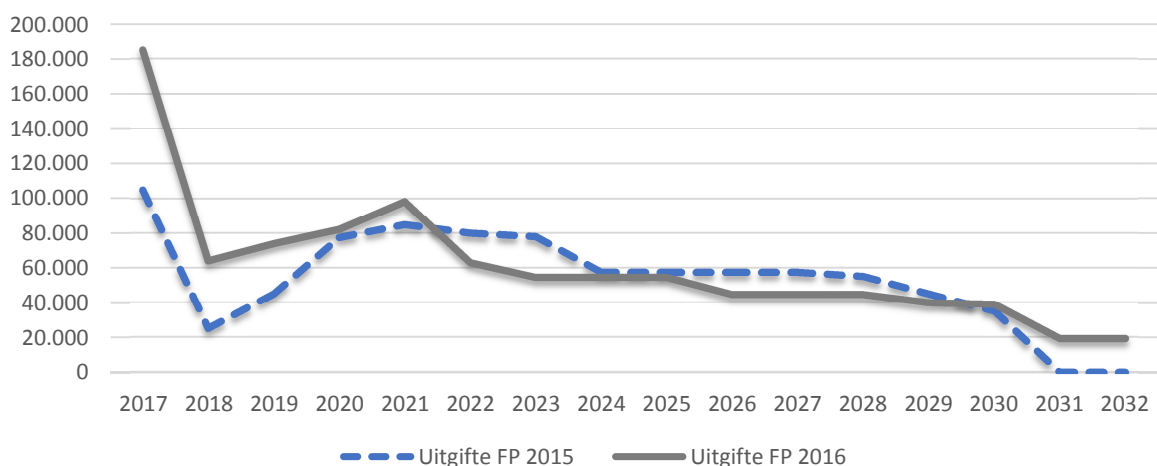
Per grondexploitatieproject zijn de programmawijzigingen op totaal metrage als volgt weer te geven:

Programma	voorjaarsact FP 2016	najaarsact FP 2016	Vershil
580.02 WTC	69.000	69.000	-
580.03 Kop Zuidas	213.000	214.000	1.000
580.04 Mahler	226.000	227.000	1.000
580.06 Rechtbankkavel	12.000	12.000	-
580.07 Fred. Roeskestraat	52.000	55.000	3.000
580.08 Vivaldi	149.000	165.000	16.000
580.09 Gershwin	258.000	261.000	3.000
580.18 Beethoven	89.000	89.000	-
580.23 RAI	56.000	54.000	-2.000
580.29 Kenniskwartier	511.000	506.000	-5.000
580.38 Ravel	252.000	255.000	3.000
580.39 Strawinsky	29.000	82.000	53.000
Totaal	1.916.000	1.989.000	73.000

4.3 Fasering gronduitgifte

De fasering van de grondexploitaties is ook geactualiseerd. Hierbij is uitgegaan van een per deelgebied realistische planning. Onderstaande grafiek laat de geactualiseerde planning van dit FP2016 zien ten opzichte van de planning bij de eindejaarsactualisatie van het FP2015.

Jaarlijks geprognosticeerde uitgifte



De geprognosticeerde uitgifte(n) voor de periode 2017 – 2019 zijn gebaseerd op contractafspraken of lopende onderhandelingen en liggen aanzienlijk boven de uitgangspunten gehanteerd bij de actualisatie een jaar geleden. Vanaf 2019 volgt de optelling meer het langjarige gemiddelde van de

afgelopen jaren. Vanaf 2019 blijft de fasering van het programma redelijk stabiel tot 2028. Daarna loopt het verwachte aantal uit te geven vierkante meters, als gevolg van de afronding van diverse deelplannen tot 2032.

4.4 Opbouw financiële prognose

- De totale financiële prognose van de ontwikkeling van de flanken wordt bepaald door de optelling van: De onderhanden werk posities van de actieve exploitaties van € 33,4 mln. per 31-12-2016 (oftewel in de grondexploitaties zijn tot op heden – inclusief tussentijdse verrekeningen met de reserves en planafsluitingen – meer opbrengsten dan kosten gerealiseerd);
- De op de balans van rve Zuidas opgenomen reserve Zuidas van € 207,8 mln. per 31-12-2016, die is ontstaan uit:
 - De saldi van de afgesloten plannen (Mahler, Zuidplein, PABO en Rietveldacademie);
 - Tussentijdse verrekeningen met de reserves in deelgebieden Gershwin en RAI;
 - Verrekening van kosten van het functionele deelplan Projectbudget, dit tot en met 2015;
 - Verrekening met de Amsterdamse bijdrage aan Zuidasdok over 2012-2015;
 - Verrekening van de boekwaarden van de functionele deelplannen;
 - Sportverplaatsing, strategische aankopen, historische kosten, bodemsanering, voorinvesteringen ontwikkeling Dokzone en rioleringsbijdrage;
 - Verrekening van de boekwaarde van het Combi-project (Kop Zuidas);
- De geprognosticeerde kasstromen op basis van de verwachtingen omtrent de toekomstige ontwikkelingen, zoals opgenomen in de grondexploitaties en functionele deelplannen.

Financiële ontwikkelsaldo

Het totale financiële ontwikkelsaldo van de realisatie bedraagt per 31-12-2016 € 241,2 mln. (€ 207,8 plus € 33,4 mln.). Deze totale financiële prognose behelst de optelling van de reserve en de verschillende grondexploitaties (inclusief boekwaarde per 1-1-2016). Bij deze optelling is nog geen rekening gehouden met de risico's (zowel algemene als projectspecifieke risico's) die van invloed zijn op de ontwikkeling van de flanken. De algemene risico's betreffen Zuidasbrede risico's, zoals planningsoptimisme en macro-economische ontwikkelingen op onder andere de vastgoedmarkt. De projectspecifieke risico's betreffen risico's die specifiek van invloed zijn op een afzonderlijke grondexploitatie. Om de risico's in financiële zin te kunnen opvangen zijn op macroniveau (voor Zuidas als geheel) de hiervoor in de prognoses opgenomen stelposten opnieuw geactualiseerd op basis van de meest recente inzichten. Het totaal aan stelposten voor de risico's bedraagt eind 2016 € 127,5 mln. Hierop wordt in hoofdstuk 6 nader ingegaan.

Meerjarig verloop van reserve Zuidas en voorraad onderhanden werk

In 2016 is per saldo € 62,6 mln. meer ontvangen dan uitgegeven binnen het totaal aan grondexploitatieprojecten en functionele deelplannen Zuidas. Door in 2016 zoveel mogelijk winst te nemen (€ 125,0 mln.) ontstaat een actueel beeld van de reserve Zuidas. Ook in 2017 worden meer inkomsten dan uitgaven voorzien waardoor de reserve Zuidas eind 2017 mogelijk net boven de € 300

mln. uitkomt. De doelstelling van de reserve Zuidas is tweeledig; enerzijds borgen we met de reserve Zuidas de Amsterdamse bijdrage aan Zuidasdok, anderzijds vormt de reserve een buffer voor tijden met slechtere (markt)omstandigheden.

4.5 Saldo grondexploitaties flanken Zuidas

De geactualiseerde saldi 2016 van de grondexploitaties zijn in de hiernavolgende tabel per deelgebied op ncw en nominaal weergegeven:

Grondexploitatiealdi in mln.	NCW	Nominaal	Restant uitgaven (nominaal)
580.03 Kop Zuidas	€ 102,1	€ 105,7	-€ 20,4
580.06 Rechtbankkavel	€ 8,8	€ 9,4	-€ 7,5
580.07 Fred. Roeskestraat	€ 10,5	€ 10,3	-€ 7,7
580.08 Vivaldi	€ 97,2	€ 100,6	-€ 22,5
580.09 Gershwin	€ 24,7	€ 26,5	-€ 7,7
580.18 Beethoven	€ 30,8	€ 32,1	-€ 4,5
580.23 RAI	€ 3,9	€ 3,7	-€ 8,3
580.29 Kenniskwartier	€ 207,7	€ 224,4	-€ 75,9
580.38 Ravel	€ 89,8	€ 93,7	-€ 56,3
580.39 Strawinsky	€ 51,4	€ 57,2	-€ 35,4
Totaal	€ 626,8	€ 663,6	-€ 246,2

4.6 Actualisatie eindejaar 2016

Het saldo van de grondexploitaties en functionele deelplannen flanken Zuidas is met de voorjaarsactualisatie 2016 op 22 december 2016 vastgesteld door de gemeenteraad. Voorliggend FP 2016 is een eindejaarsactualisatie waarbij de markt- en projectinhoudelijke ontwikkelingen vanaf 1 juli 2016 zoveel mogelijk zijn verwerkt. Het geactualiseerde FP 2016 heeft een saldo op netto contante waarde (ncw) van € 53,0 mln. positief.

Saldo grondexploitaties flanken Zuidas FP 2016 (ncw pp 2016)	€	+ 109,5 mln.
Mutaties projecten en functionele deelplannen	€	+ 98,5 mln.
Tussentijdse winstneming 2016	€	-/- 125,0 mln.
<u>Reservering woningbouwdifferentiatie</u>	€	<u>-/- 30,0 mln.</u>
Saldo grondexploitaties flanken Zuidas 2016 (ncw pp 2016)	€	+ 53,0 mln.

De mutaties in de grondexploitaties en functionele deelplannen bedragen in totaal € 98,5 mln. positief. De belangrijkste bijdragen aan de positieve mutaties bij de eindejaarsactualisatie 2016 zijn:

	Voorjaar act. 2016	Eindejaars- act. 2016	Vershil	Besluit mutatie
Kop Zuidas	€ 63,70	€ 102,1	€ 38,4	Specifiek besluit
Rechtbankkavel	€ 9,10	€ 8,8	€ -0,3	Bulkbesluit
Fred. Roeskestr.	€ 11,00	€ 10,5	€ -0,5	Bulkbesluit
Vivaldi	€ 83,40	€ 97,2	€ 13,8	Specifiek besluit
Gershwin	€ 124,30	€ 24,7	€ -99,6	Bulkbesluit
Beethoven	€ 11,90	€ 30,8	€ 18,9	Specifiek besluit
RAI	€ 23,10	€ 3,9	€ -19,2	Bulkbesluit
Kenniskwartier	€ 185,10	€ 207,7	€ 22,6	Specifiek besluit
Ravel	€ 102,50	€ 89,8	€ -12,7	Specifiek besluit
Strawinsky	€ 28,20	€ 51,4	€ 23,2	Specifiek besluit
Totaal grondexploitaties	€ 642,30	€ 626,8	€ -15,5	
Projectbudget	-€ 184,5	€ -184,5	€ 0,0	Bulkbesluit
Kunst en levendigheid	-€ 10,3	€ -21,3	€ -11,0	Specifiek besluit
Infrastructuur	-€ 30,2	€ -30,2	€ 0,0	Bulkbesluit
Groiefonds groen	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	Bulkbesluit
Kwaliteitsmaatregelen	€ 0,0	€ 0,0	€ 0,0	Bulkbesluit
Kabels en leidingen	-€ 5,2	€ -5,2	€ 0,0	Bulkbesluit
Am. bijdrage Dok	-€ 271,6	€ -271,6	€ 0,0	Bulkbesluit
Aanhelen flanken	-€ 31,0	€ -31,0	€ 0,0	Bulkbesluit
Totaal deelplannen	-€ 532,8	€ -543,8	€ -11,0	
Woningbouwdifferentiatie		-€ 30,0		
Saldo Financieel		€ 53,0		
Perspectief eindejaar 2016				

Toelichting mutaties grondexploitatie Kop Zuidas

Door veranderende (markt)omstandigheden zal een deel van Kop Zuidas anders ontwikkeld worden dan in 2009 voorzien. Voor de zuidelijke punt is een nieuwe ontwikkelingsstrategie opgezet die uitgaat van een gewijzigde ruimtelijke verkaveling en van een programma met meer wonen. Hierin wordt de strook langs de A10 als eerste ontwikkeld, waarna het binnen gebied (met ruimte voor ruim 400 woningen) volgt.

Als gevolg van de gewijzigde in de zuidpunt van Kop Zuidas zijn de geraamde investeringen gedaald (-€0,5 mln.). Het programmatisch kader is door voortschrijdend inzicht (geen theater, minder kantoren en meer woningen) gewijzigd en daarmee financieel aanmerkelijk verbeterd (+€ 38,3 mln.). Grotendeels heeft de wijziging een autonoom karakter, veroorzaakt door het verwerken van een actueel grondprijzadvies voor de A10-strook. In totaal is het plansaldo NCW met € 38,4 mln. verbeterd.

Toelichting mutaties grondexploitatie Vivaldi

De grootste wijziging in de grondexploitatie Vivaldi is de opname van extra erfpachtinkomsten door de herontwikkeling/uitbreiding van een reeds in erfpacht uitgegeven kavel. Eerder is al melding gemaakt van een mogelijke ontwikkeling op deze kavel maar werden nog geen opbrengsten geraamd. Er wordt uitgegaan van 15.000 m² bvo wonen met een verdeling van 50% koop en 50% huur. Naast wonen is er 1.000 m² bvo aan commerciële bestemmingen opgenomen in de grondexploitatie en 150 parkeerplaatsen. Met een beperkte toename van kosten verbetert de grondexploitatie per saldo met bijna € 14,0 mln. euro.

Toelichting mutaties grondexploitatie Gershwin

In totaal is de grondexploitatie Gershwin met € 5,4 mln. verbeterd, door een tussentijdse winstneming van € 105,0 mln. is het saldo uiteindelijk met € 99,6 mln. afgenomen. De verbetering is voor € 0,5 mln. een gevolg van extra grondwaarde als gevolg van een nameting. De overige verbetering komt door een beperkte toename van het programma in de kavels 1b en 2b. Het betreft een toename programma wonen en voorzieningen van 2.200 m² bvo.

Toelichting mutaties grondexploitatie Beethoven

Voor het project Beethoven wordt gewekt aan een nieuwe stedenbouwkundige opzet voor de tweede fase, bestaande uit woningbouw verdeeld over enkele kavels. De actualisatie van de opbrengsten en kosten levert een verbetering op van € 8,0 mln.. De ontwikkeling van een museum op één van deze kavels is geschrapt. De wens is de bestaande gebouwen Kapel en Convict te herontwikkelen met een hoofdzakelijk cultureel-maatschappelijke functie. Het nieuwe programma is verwerkt in de grondexploitatie. Door de veranderde stedenbouwkundige opzet zijn de Museale bijdrage en de kosten voor de aanleg van de Prinses Irenegracht geschrapt. Het vervallen van de bijdrage aan het museum en de verwachte opbrengsten uit het programma Museum geeft een netto positief effect van € 11,0. De Museale bijdrage is omgezet naar het functionele deelplan Kunst en Levendigheid

De investeringskosten voor bouw- en woonrijp maken van fase 2 zijn niet meer actueel. De ramingen zijn nog gebaseerd op de oude stedenbouwkundige opzet. Inzet is om in 2017 de grondexploitatie op dit punt te actualiseren.

Toelichting mutaties grondexploitatie RAI

Het saldo is met bijna € 20,0 mln. afgenomen door winstneming.

Toelichting mutaties grondexploitatie Kenniskwartier

Kenniskwartier is één van de projecten met een looptijd van meer dan 10 jaar. De opbrengsten vanaf 1 januari 2026 zijn in reactie op de BBV-richtlijnen 2016 financieel op nihil gesteld. Bij voorliggende actualisatie is er sprake van mutaties in de periode tot 2026 en in de periode na 2026. De reguliere mutaties hebben vooral een positief effect vóór 1 januari 2026. De mutaties als gevolg van het

nieuwe uitwerkingsplan hebben een substantieel negatief effect vooral na 1 januari 2026. Doordat dit laatste effect na 1 januari 2026 optreedt, heeft het geen invloed op het gepresenteerde saldo van de grondexploitatie Kenniskwartier. Wel neemt de verdienpotentie van het project na 1 januari 2026 af.

We lichten de afwijkingen in drie stappen toe. In de eerste stap worden de reguliere mutaties op het ncw saldo van de grondexploitatie Kenniskwartier toegelicht. In de tweede stap worden de wijzigingen tussen het 'oude' en het 'nieuwe' plan toegelicht en in de derde stap worden de effecten van de mutaties toegelicht per periode.

In het afgelopen half jaar zijn de opbrengstenramingen gewijzigd (reguliere mutaties):

- De afspraken voor de Deltakavel zorgen voor een toename van € 23,6 mln.
- De afname van het woningbouwprogramma als gevolg van het inpassen van een basisschool zorgt voor een afname van de grondopbrengsten van € 2,5 mln.

De belangrijkste mutaties als gevolg van het nieuwe Uitwerkingsplan zijn:

- Investerings in waterstructuur Noord- en Middenstrook. Dit behelst kosten voor nieuwe grachten inclusief kademuren, duikers en voorbereiding en toezicht. Toename van kosten van € 9,7 mln.
- Door een toename van de oppervlakte in te richten maaiveld is € 2,7 mln. aanvullend budget benodigd.
- De omzetting van kantoorprogramma naar woningbouwprogramma heeft een netto negatief effect van € 18,1 mln.

De effecten van de reguliere mutaties en de mutaties als gevolg van het nieuwe Uitwerkingsplan kenniskwartier :

- Het effect op de grondexploitatie Kenniskwartier is € 22,6 mln. positief vooral door het effect van de reguliere mutaties in de periode tot 1 januari 2026.
- Het verdienend vermogen van Kenniskwartier na 1 januari 2026 is met € 39,0 mln. afgenomen vooral door het effect van het omzetten van het kantoorprogramma.

Het effect op de grondexploitatie Kenniskwartier is € 22,6 mln. positief vooral door het effect van de reguliere mutaties in de periode tot 1 januari 2026. Het effect van het Uitwerkingsplan is in de periode tot 1 januari 2026 redelijk neutraal: de investeringen in de waterstructuur zijn er bij gekomen met hier tegenover een stijging van de opbrengsten uit het woningbouwprogramma. Het verdienend vermogen van Kenniskwartier na 1 januari 2026 is met € 39,0 mln. afgenomen vooral door het effect van het omzetten van het kantoorprogramma. Het afgenomen kantoorprogramma was met name geprogrammeerd in de periode na 1 januari 2026.

Toelichting mutaties grondexploitatie Ravel

De programmering binnen Ravel loopt tot 2031. In de komende jaren (tot en met 2021) ligt de aandacht vooral bij tijdelijke initiatieven, de gefaseerde herpositionering van het sportpark, het bouw en woonrijp maken van 'P15 de Valley' en de gefaseerde aanleg van Mahlerlaan, inclusief bundeling van de kabels en leidingen.

De uitgifte van het definitieve programma start in 2017 met de uitgifte van kavel 'P15 de Valley'. De uitgifte van Ontwikkelveld 2 loopt van 2021 t/m 2030. Het uitgangspunt bij ontwikkelveld 2 is een jaarlijkse uitgifte van circa 20.000 m² BVO. De fasering is nog niet gekoppeld aan fysieke bouwblokken, want er is nu slechts een proefverkaveling. Ten opzichte van de voorjaarsactualisatie 2016 start deze fasering in voorliggend Financieel Perspectief in 2021 in plaats van in 2020. Hierdoor zijn de opbrengsten in de periode tot en met 1 januari 2026 afgenomen met € 12,7 mln.

Toelichting mutaties grondexploitatie Strawinsky

Ten behoeve van het Uitvoeringsbesluit is de grondexploitatie Strawinsky geactualiseerd. De grondopbrengsten bestaan uit grondwaardevermeerdering voortkomend uit de herontwikkeling van de kavels (sloop/nieuwbouw, uitbreiding, vernieuwbouw en transformatie). Met de bestaande erfpachters worden afspraken gemaakt over de ruimtelijke, programmatische en financiële voorwaarden. Het grootste deel van de grondopbrengsten is het gevolg van de uitbreiding van het Atrium en WTC. De grootste kostenposten zijn de verwerving van het bloot eigendom van het Atrium, de realisatie van de fietsenstalling Vijfhoek en de herinrichting van de openbare ruimte. Belangrijkste financiële consequentie van het Uitvoeringsbesluit is de uitbreiding van het bestaande programma met circa 50.000 m² bvo waardoor de ncw van het grondexploitatieproject Strawinsky stijgt met € 23,0 mln.

4.7 Functioneel deelplannen Zuidas

Het functioneel deelplan bevat deelplan overstijgende onderdelen en (nog) niet aan specifieke grondexploitaties toe te rekenen kosten en opbrengsten. Kosten die deelgebied overstijgend zijn betreffen:

- ofwel kosten die de ontwikkeling van het gehele Zuidasgebied behelzen;
- ofwel kosten die (nog) niet in de grondexploitatie van een deelgebied zijn opgenomen;
- ofwel kosten die buiten de grenzen van de deelgebieden ten behoeve van de ontwikkeling van Zuidas worden voorzien.

De volgende acht functionele deelplannen zijn onderdeel van de grondexploitatie flanken Zuidas.

Saldi functionele deelplannen in mln.	NCW	Nominaal	Restant uitgaven (nominaal)
580.01 Projectbudget	-€ 184,5	-€ 217,3	-€ 202,5
580.12 Kunst en levendigheid	-€ 21,3	-€ 23,7	-€ 17,0
580.13 Infrastructuur	-€ 30,2	-€ 31,9	-€ 21,9
580.51 Groeifonds groen	€ 0,0	€ 0,0	-€ 3,7
580.52 Kwalitatieve maatregelen	€ 0,0	€ 0,0	-€ 4,6
580.53 Kabels en leidingen	-€ 5,2	-€ 5,7	-€ 4,7
580.58 Amsterdamse bijdrage Zuidasdok	-€ 271,6	-€ 290,2	-€ 289,8
580.59 Aanhelen flanken Dok	-€ 31,0	-€ 33,2	-€ 31,4

Projectbudget (580.01)

De proceskosten (zowel per deelgebied als de deelgebied overstijgende kosten en overhead) worden niet specifiek aan de verschillende gebiedsgerichte grondexploitaties toegerekend, maar in het functioneel deelplan genaamd Projectbudget geraamd en verantwoord. De reden hiervoor is dat de ontwikkeling van Zuidas als een integrale opgave wordt gezien. De ontwikkeling van een gebied van internationale allure, waarbij een mix wordt gerealiseerd van wonen, werken en verblijven, vraagt inzet die over de grenzen van deelplannen heen gaat en vaak verder gaat dan slechts het realiseren van de gebiedsontwikkelingsopgave. Ook vergemakkelijkt deze werkwijze de sturing op de proceskosten door de directie van Zuidas.

De proceskosten 2016 waren € 2,9 mln. lager dan begroot. Deels verschuiven de begrote werkzaamheden uit 2016 naar 2017 en 2018. Bijna € 0,6 mln. wordt ingezet voor de proceskosten 2017 inzake het verkennen van de uitbreiding van de Zuidas, waarmee de mutatie per saldo nihil is.

Kunst en levendigheid (580.12)

Het functionele deelplan Kunst en levendigheid is in het leven geroepen na een raadsbesluit uit 2004 waarin middelen werden aangemerkt voor kunst in de openbare ruimte en andere kunst- en levendheidsinitiatieven. Uitgangspunt bij de raming is een jaarlijks budget van circa € 0,3 mln. tot en met 2030. De kosten van het levendheidsprogramma Leef Zuidas worden deels ten laste gebracht van dit budget.

Door de veranderde stedenbouwkundige opzet en aangescherpte BBV-richtlijnen inzake aan een grondexploitatie toe te rekenen kosten is de Museale bijdrage binnen het grondexploitatieproject Beethoven vervallen. De Museale bijdrage is toegevoegd aan het functioneel Deelplan Kunst en levendigheid. De verschuiving van Beethoven naar het functionele deelplan is voor de totale grondexploitatie Zuidas budgettair neutraal.

Bereikbaarheid/Herstructurering stedelijke infrastructuur (580.13)

Als gevolg van de ontwikkelingen in Zuidas moeten ook aanpassingen aan de stedelijke infrastructuur worden gedaan alsmede ingrepen in de bereikbaarheid van het gebied. De kosten van de aanpassingen (herprofileringen/aanpassingen hoofdinfrastructuur en ingrepen in fysieke verbindingen van Zuidas met de omliggende gebieden) die niet zijn opgenomen in de gebiedsgebonden grondexploitaties, zijn voorzien in dit functioneel deelplan. Het budget is bepaald op basis van een tekening van de openbare ruimte van het Zuidasgebied. Aan de hand van oppervlaktes en normbedragen zijn vervolgens ramingen gemaakt voor de hoofdinfrastructuur. In het budget is, voor zover van toepassing, rekening gehouden met de aanleg van een volledig nieuw maaiveld en het aanleggen van nieuwe verkeersregelininstallaties. De komende jaren is de herinrichting van de De Boelelaan Oost voorzien.

Groen Zuidas (580.51)

Voor specifieke maatregelen ten behoeve van groenvoorzieningen is in het functioneel deelplan een budget voor investeringen in groen opgenomen. De voeding van dit budget vindt plaats conform eerdere bestuurlijke besluitvorming. Per uitgegeven m2 bvo met de functie kantoor wordt een dotatie van € 13,61 aan dit functionele deelplan gedaan. Aangezien er vanuit wordt gegaan dat alle inkomsten in dit functionele deelplan ook worden aangewend om investeringen te doen in groenvoorzieningen, bedraagt het NCW-saldo van dit deelplan € 0. Op basis van het nog te realiseren programma en de positieve boekwaarde is de raming van de resterende investeringen € 3,7 mln. (nominaal). In 2017 zal het Herplantfonds Zuidas opgenomen worden in deze grondexploitatie.

Kwaliteitsmaatregelen/leefbaarheid Zuidas (580.52)

Voor specifieke investeringen in kwaliteit verhogende onderdelen is in het functioneel deelplan een apart budget opgenomen. Dit betreffen met name investeringen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van de Zuidas als woonmilieu. Hieronder vallen ook de extra beheerkosten (bovenop de standaardbeheerkosten) die noodzakelijk zijn om het beheer van de openbare ruimte op een hoog niveau te houden. De voeding van dit functionele deelplan vindt plaats op basis van eerdere bestuurlijke besluitvorming. Bij iedere uitgifte van een m2 bvo kantoor wordt € 4,54 aan deze grondexploitatie gedoteerd. Voor iedere woning bedraagt de dotatie € 1.136,-. Aangezien ervan uit wordt gegaan dat alle inkomsten in dit functionele deelplan worden gebruikt voor kwaliteitsmaatregelen bedraagt ook het NCW-saldo van dit deelplan € 0. De prognose voor de nog te maken kosten bedraagt (mede als gevolg van een negatieve boekwaarde) € 4,8 mln. (nominaal).

Kabels en leidingen (MENZ)/water (580.53)

De kosten voor kabels en leidingen zijn grotendeels in de verschillende grondexploitaties voorzien of zijn onderdeel van de budgetten van Zuidasdok. Voor eventuele aanvullende kosten voor kabels en leidingen en watercompensatie is een stelpost in dit functionele deelplan aangehouden. Van deze stelpost resteert nog € 4,7 mln. (nominaal)

Bijdrage Zuidasdok (580.58)

Op 9 juli 2012 is de bestuursovereenkomst voor Zuidasdok ondertekend door het Rijk, de stadsregio, de provincie en gemeente Amsterdam. Het ondertekenen van de bestuurlijke overeenkomst betekende de formele start van de ontwikkeling van Zuidasdok. Daarmee wordt een belangrijke voorwaarde voor een verdere ontwikkeling van de Zuidas als toplocatie gerealiseerd. De ontwikkeling van Zuidasdok wordt uitgevoerd door projectorganisatie Zuidasdok waarin het Rijk, gemeente Amsterdam en ProRail met elkaar samenwerken. De projectorganisatie kent haar eigen verantwoordingscyclus, de ontwikkeling van Zuidasdok en de financiële verantwoording hiervan zijn dan ook geen onderdeel van dit Financieel Perspectief. Wel wordt hier ingegaan op de bijdrage van gemeente Amsterdam aan Zuidasdok, aangezien deze (voornamelijk) wordt gedekt uit de resultaten van de ontwikkeling van de flanken. De financiële bijdrage aan Zuidasdok is daarmee ook integraal onderdeel van het gepresenteerde totaalresultaat voor de flanken Zuidas.

Op 16 december 2014 in een bestuurlijk overleg en op 11 juni 2015 in de gemeenteraad zijn enkele optimalisaties in de scope van het project goedgekeurd. Het projectbudget is vastgesteld op € 1,56 miljard (p.p. 2014), hieraan zal gemeente Amsterdam, onder voorwaarden, een bedrag van € 209,7 mln. (p.p. 2014) bijdragen.

Deze bijdrage is met behulp van de IBOI (Indexatie Bruto OverheidsInvesterings) op prijspeil 2016 gebracht en na december 2014 zijn door Amsterdam diverse bijbestellingen gedaan, waardoor de Amsterdamse bijdrage eind 2016 uitkomt op € 217,0 mln. (p.p. 2016). In onderstaande tabel een overzicht van het verloop van de Amsterdamse bijdrage na december 2014.

Verloop BOK-bijdrage Amsterdam	
Bok-bijdrage december 2014	€ 209.740.000
Robuustheidsmaatregelen tram	€ 235.000
IBOI 2015	€ 766.000
Configuratie metrosporen	€ 171.000
Voorinvestering daklaan	€ 1.298.000
Aanvullende geluidsmaatregelen	€ 3.576.000
Fietsroute over de Amstel	€ 70.000
Fietsverwijssysteem Mahlerplein	€ 240.000
Geluidsmaatregelen knopen	€ 568.000
IBOI 2016	€ 370.000
BOK-bijdrage p.p. 2016	€ 217.034.000

Van het totaalbedrag van € 217,0 mln. dient € 206,9 mln. (p.p. 2016) te worden bijgedragen uit de resultaten van de gebiedsontwikkeling in de flanken. Voor het resterende deel is vanuit de Algemene Dienst reeds € 6 mln. beschikbaar gesteld en wordt er door andere rve's en de Vervoersregio Amsterdam (VRA) nog € 4,1 mln. bijgedragen. In onderstaande tabel is de dekking van de Amsterdamse bijdrage weergegeven.

Dekking Bokbijdrage	
Bokbijdrage p.p. 2016	217,0
dekking vanuit Algemene Dienst	6,0
dekking vanuit Vervoersregio en andere rve's	4,1
dekking vanuit gebiedsontwikkeling Flanken (functioneel deelplan Zuidasdok)	206,9

De projectadministratie van Zuidasdok is ondergebracht bij Rijkswaterstaat. Jaarlijks wordt een deel van de Amsterdamse bijdrage beschikbaar gesteld; deze bijdrage is variabel en wordt berekend met behulp van de prognose van de projectuitgaven in het betreffende jaar en het toepassen van een verdeelsleutel (naar rato van de totale bijdrage van Amsterdam). Inmiddels is de Amsterdamse bijdrage voor de jaren 2012 tot en met 2016 van in totaal € 18,6 mln. overgemaakt aan Rijkswaterstaat (verrekend met de reserve Zuidas/functionele deelplan, met de Algemene Dienst, en met een bijdrage van rve V&OR, respectievelijk € 12,5 mln. en € 6,0 mln. en € 75.000), waarmee de resterende bijdrage uitkomt op € 198,4 mln. Betalingen en restant bijdrage zijn weergegeven in de hierna volgende tabel.

Overzicht betaling Bokbijdrage p.p 2016	
Bokbijdrage p.p. 2016	217,0
Reeds betaald door Algemene Dienst	6,0
Reeds betaald uit gebiedsontwikkeling Flanken	12,5
Reeds betaald door andere rve's	0,1
Resterende nog te betalen Bokbijdrage	198,4
Nog te betalen door Vervoersregio en andere rve's	4,0
Resterende nog te betalen Bokbijdrage uit gebiedsontwikkeling Flanken	194,4

Naast de bijdrage van € 217,0 mln. deelt gemeente Amsterdam mee in de risico's tot een maximum van € 58,0 mln. (de zogenaamde risico cap, nominaal, p.p. 2016). De risico cap is gemaximeerd en afhankelijk gesteld van het resultaat van de grondexploitaties Zuidas. In afwijking van de bestuursovereenkomst d.d. 9 juli 2012 is in het Bestuurlijk Overleg Zuidasdok (16 december 2014) en 11 juni 2015 in de gemeenteraad besloten geen versoeringen in de projectscope Zuidasdok in te zetten ter dekking van het meerjarig indexeringsrisico. Het indexeringsrisico bestaat eruit dat het budget voor Zuidasdok geïndexeerd wordt met de IBOI en de realisatiekosten stijgen met de GWW-index; de afgelopen tien jaar was de GWW-indexatie gemiddeld hoger dan de IBOI-indexatie, voor 2014-2015 was het precies andersom. Het rijk en gemeente Amsterdam dragen het verschil tussen de indexering van de kosten van het project en het budget in de verhouding 75% respectievelijk 25%. Een exacte inschatting van het indexeringsrisico is moeilijk te geven.

In totaal is de reservering voor extra bijdragen voor zowel de gemaximeerde risico's als het indexeringsrisico gesteld op € 96 mln. nominaal (p.p. 2016).

In relatie tot de bijdrage is een tweetal zaken van belang. Ten eerste dient te worden gemonitord of de bijdrage aan de ontwikkeling van Zuidasdok kan worden gedekt uit de ontwikkeling van de flanken over de gehele looptijd. Ten tweede is het in het kader van sturen op kastromen van groot belang dat de

bijdrage ook daadwerkelijk gefinancierd kan worden uit de tot dan toe gerealiseerde saldi uit de ontwikkeling van de flanken. Uit een analyse van de resultaten blijkt dat dit beide het geval is.

Het totaal aan bijdrage Zuidasdok in het functionele deelplan bedraagt € 271,6 mln.(ncw).

Inpassing Zuidasdok (580.59)

Tijdens de uitwerking van de plannen voor Zuidasdok is gebleken dat aanvullende inzet moet worden gepleegd voor een goede afstemming met projectorganisatie Zuidasdok. Verwacht wordt dat in de toekomst aanvullende kosten gemaakt zullen moeten worden voor een goede inpassing van Zuidasdok in de flankengebieden. Een deel van deze kosten zal gedekt worden door Zuidasdok, maar een deel zal mogelijk voor rekening van rve Zuidas komen. In de grondexploitaties van de deelgebieden is hiermee geen rekening gehouden. De plannen van Zuidasdok zijn op dit moment nog onvoldoende uitgewerkt om een specifieke investeringsraming op te kunnen stellen. Vooralsnog is een stelpost opgenomen in het functioneel deelplan.

Ook zijn de geraamde investeringen voor geluidsmaatregelen ondergebracht in dit functionele deelplan. De aanwending van dit budget is namelijk (mede) afhankelijk van de ondertunneling van de A10 en de aanvullende geluidswerende maatregelen in het kader van de ontwikkeling van Zuidasdok. Deze reservering kan op verschillende wijzen worden ingevuld: fysieke investeringen in geluidschermen, lagere grondprijzen als gevolg van te treffen maatregelen, bijdragen in excessieve stichtingskosten et cetera.

Begin 2016 zijn er twee aanvullende bestellingen gedaan voor Zuidasdok, die voorgelegd zijn aan de gemeenteraad en die gedekt worden vanuit het functioneel deelplan Inpassing Zuidasdok. Het gaat om voorinvesteringen voor de Daklaan (kosten voor fundering van de Daklaan ter hoogte van de Minervapassage en de Brittenpassage) en extra geluidsmaatregelen (pakket van aanvullende, bovenwettelijke geluidsmaatregelen). Het functioneel deelplan Inpassing Zuidasdok is verlaagd met het bedrag van de aanvullende bestellingen. Tegelijkertijd is de Zuidasdokbijdrage met eenzelfde bedrag verhoogd. Hierdoor blijft het ontwikkelsaldo van Zuidas per saldo gelijk. In totaal is er nu voor € 31,5 mln. aan stelposten opgenomen voor zowel raakvlakkosten Zuidasdok als voor geluidsmaatregelen.

Toelichting opname reservering woningbouwdifferentiatie

Eind 2016 is een correctie opgenomen die vooruitloopt op de verwerking van het bij de Visie Zuidas 2016 aangenomen amendement 'Maak de Zuidas gemengd'. Om de financiële consequentie van dit amendement toch al in beeld te brengen is een grove, gebiedsoverstijgende inschatting gemaakt op basis waarvan een correctie is opgenomen; € 30,0 mln. minder opbrengsten worden verwacht dan nu in de huidige grondexploitaties zijn geraamd.

In de eerste helft van 2017 wordt een verdere verkenning naar het gemengde woonprogramma en de optimale verdeling over de deelgebieden uitgevoerd zodat het woonprogramma in lijn ligt met het bij de vaststelling van de Visie aangenomen amendement 'Maak de Zuidas gemengd'.

De gemeenteraad ontvangt deze uitwerking in de tweede helft van 2017 waarin de consequenties worden benoemd voor het programma, de kwaliteit en de financiën. Na deze besluitvorming zullen deze consequenties verder worden verwerkt in de eindejaarsrapportage Financieel Perspectief 2017.

4.8 Nog te realiseren inkomsten en uitgaven

De nog te realiseren opbrengsten zijn per 1 januari 2017 in totaal € 876 mln. (nominaal) en zijn op de volgende wijze onderverdeeld:

- Woningbouw: € 257 mln.
- Kantoren: € 460 mln.
- Parkeren: € 57 mln.
- Overig: € 91 mln. (o.a. bijdragen van derden, subsidies en tijdelijke huurinkomsten)

De nog te realiseren kostenposten in de grondexploitaties zijn in totaal € 822 mln. (nominaal) en zijn op de volgende wijze onderverdeeld:

- Verwervingen: € 37 mln.
- Sloopwerken: € 11 mln.
- Grondwerken: € 3 mln.
- Verhardingen: € 46 mln.
- Groenvoorzieningen: € 10 mln.
- Civiele constructies: € 26 mln.
- Openbare verlichting: € 6 mln.
- Diverse en overige grondkosten: € 90 mln. (o.a. bijdragen aan derden, verleggingskosten kabels en leidingen)
- Voorbereiding & Toezicht: € 18 mln.
- Proceskosten: € 206 mln.
- Functioneel deelplan: € 369 mln.

5 Gevoeligheids- en scenarioanalyse

5.1 Gevoeligheidsanalyse

De ontwikkeling van de flanken heeft een lange looptijd en een grote mate van onzekerheid. Bij de actualisatie van de grondexploitaties moet noodzakelijkerwijs worden uitgegaan van langjarige aannames. Bij de realisatie van de plannen zal blijken dat de werkelijkheid zal afwijken van deze aannames. Om inzicht te krijgen in de invloed op de resultaten als gevolg van wijzigingen in de aannames is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd. In de volgende tabel zijn de uitkomsten van deze analyse weergegeven.

Gevoeligheidsanalyse (* € 1 mln.)		Saldo NCW	Verskil met basis *)	%
Saldo Grondexploitaties & deelplannen		53,0		
Grondprijs flanken	-10%	-35,0	-88,0	-166,0%
Grondprijs flanken	+10%	141,0	88,0	166,0%
Grondproductiekosten	+10%	-39,8	-92,8	-175,1%
Grondproductiekosten	-10%	145,8	92,8	175,1%
Disconteringsvoet	+ 1%-punt	78,0	25,0	47,2%
Disconteringsvoet	- 1%-punt	16,8	-36,2	-68,3%
Index kosten	+ 1%-punt	41,0	-12,0	-22,6%
Index kosten	- 1%-punt	63,1	10,1	19,1%
Index opbrengsten	+ 1%-punt	89,7	36,7	69,2%
Index opbrengsten	- 1%-punt	18,0	-35,0	-66,0%
2 jaar opbrengsten index 0%		22,5	-30,5	-57,5%
2 jaar kosten index 0%		82,5	29,5	55,7%
2 jaar kosten index en opbrengsten index 0%		52,0	-1,0	-1,9%

Bovenstaande tabel is opgesteld naar aanleiding van het doorrekenen van afwijkende parameters ten opzichte van de basis uitgangspunten zoals gehanteerd in de grondexploitaties. De resultaten van deze gevoeligheidsanalyse laten zien dat aannames ten aanzien van de opbrengsten (grondprijs en index) het grootste effect op het resultaat hebben. Het niet kunnen realiseren van de gronduitgiften, tegen de geraamde grondprijzen of op het geraamde moment, vormt dan ook het belangrijkste financiële risico voor de ontwikkeling van Zuidas.

5.2 Scenarioanalyse

De gevoeligheidsanalyse laat zien wat de belangrijkste 'knoppen' in de grondexploitaties zijn waardoor het saldo van de grondexploitaties wordt beïnvloed. Economische en marktontwikkelingen hebben doorgaans een gecombineerd effect op het saldo van de grondexploitaties. Zo zal bijvoorbeeld in tijden

van economische voorspoed de grondprijs sneller (dan langjarig aangenomen) stijgen, maar zullen ook de grondproductiekosten waarschijnlijk sneller stijgen en vice versa.

Op basis van dergelijke mechanismen is naast het basisscenario van € 53,0 mln. (NCW, optelling van de grondexploitatie en functionele deelplannen inclusief reservering woningbouwdifferentiatie) een positief en een negatief scenario geformuleerd. Het basisscenario betreft de uitgangspunten zoals zijn gehanteerd in voorliggend Financieel Perspectief. In het positieve scenario worden aannames gehanteerd die uitgaan van positievere economische ontwikkelingen, terwijl in het negatieve scenario aannames worden gehanteerd die uitgaan van een negatievere toekomstverwachting met betrekking tot de langjarige economische ontwikkeling. De uitgangspunten van de scenario's zijn in de volgende tabel weergegeven.

Uitgangspunten	positief scenario	basisscenario	negatief scenario
Inflatie opbrengsten (aantal jaren niet)		-	4
Inflatie opbrengsten	2,5%	2,0%	1,5%
Inflatie kosten	1,5%	2,0%	2,0%
Aantal jaar geen gronduitgifte	0	Vanaf 2026	4 jaar vraaguitval voor 2026
Gemiddelde uitgifte wonen per jaar tot 2020	37.500	37.500	37.500
Gemiddelde uitgifte wonen per jaar vanaf 2020	20.000	20.000	20.000
Gemiddelde uitgifte kantoren per jaar tot 2020	42.000	42.000	42.000
Gemiddelde uitgifte kantoren per jaar vanaf 2020	25.000	18.000	15.000
Gemiddelde uitgifte voorzieningen per jaar	9.750	8.250	7.250
Grondprijzen	5,0%	0,0%	-5,0%

Het afzettempo (van alle functies gezamenlijk) in het basisscenario bedraagt 87.750 m² bvo per jaar tot 2020 en vanaf 2020 46.250 m² bvo per jaar. De gemiddelde realisatie over de periode 2000 tot en met 2016 bedroeg circa 57.000 m² bvo per jaar. Het uitgiftetempo in het basisscenario is derhalve vanaf 2020 lager dan de realisatie in het verleden, waarbij wel sprake is van een verschuiving van kantoren naar woningbouwprogramma ten opzichte van het verleden.

5.3 Resultaten scenarioanalyse

De resultaten van de verschillende scenario's lopen sterk uiteen, niet alleen qua NCW-saldo, maar ook qua doorlooptijd. In de volgende tabel zijn de belangrijkste uitkomsten van de scenarioanalyse weergegeven.

Scenarioanalyse (* € 1 mln.)	NCW	Looptijd
Basisscenario	+ 53	2026
Negatief scenario	- 250	2026
Positief scenario	+ 350	2034

De recessie heeft geleerd dat bij afnemende of zelfs bij sterk krimpende economische groei het uitgiftetempo van nieuwbouwkantoren niet afneemt maar stilvalt. Ten opzichte van het uitgiftetempo zoals nu is opgenomen in dit Financieel Perspectief is het scenario doorgerekend met 4 jaar vraaguitval vanaf 2020 en met een aantrekkende vraag vanaf 2024. Hiermee neemt het volume in de actieve periode tot 1 januari 2026 af met bijna 115.000 m² bvo en met een ncw van circa € 177,7 mln. Het totale kantoorprogramma in de periode 2017 – 2026 kent een ncw van ruim € 440 mln. Gecorrigeerd met aan het programma direct gerelateerde uitgaven is het effect circa € 165,0 mln. ncw. Een vergelijkbaar scenario voor volledige vraaguitval in dezelfde periode voor het woningbouwprogramma zou een financieel effect hebben van € 115 mln. negatief.

Dit negatieve scenario betekent niet dat de onderliggende waarde van de nog niet uitgegeven gronden weg is. Het betekent voornamelijk dat de opbrengsten naar verwachting buiten de tienjaarstermijn alsnog kunnen worden gerealiseerd, dus in de periode na 1 januari 2026. Wel heeft dit consequenties voor de mate waarin de te betalen Zuidasdokbijdrage daadwerkelijk kan worden betaald uit de tot dan toe gerealiseerde saldi uit de ontwikkeling van de flanken (reserve Zuidas plus ontwikkelsaldo).

In het positieve scenario hangen de belangrijkste veranderingen ten opzichte van het basisscenario samen met het activeren van de inkomsten van Kenniskwartier en Ravel na 1 januari 2026 en het doorzetten van de stijging van de grondprijzen. In totaal bedragen deze effecten bijna € 300 mln. positief.

Het positieve en negatieve scenario kunnen niet worden gezien als uitersten. Het gaat om een bepaalde set aannames die in praktijk ook hoger of lager kunnen uitvallen. Het uiteindelijk gerealiseerde saldo kan zowel hoger liggen dan de uitkomsten van het positieve scenario, als lager liggen dan het saldo van het negatieve scenario. Het basisscenario houdt rekening met de op dit moment meest realistisch geachte uitgangspunten voor Zuidas als geheel, maar de toekomst is per definitie onzeker.

6 Risico stelposten bij ontwikkeling Zuidas

6.1 Prognose saldo ontwikkeling Zuidas

Het gepresenteerde saldo van € 53 mln. (NCW) vormt de optelling van de afzonderlijke grondexploitaties. Voor een realistische weergave van het ontwikkelingssaldo van Zuidas Amsterdam is het essentieel dat in financiële zin ook rekening wordt gehouden met een aantal (exogene en endogene) factoren die van invloed zijn op het behalen van dit saldo. Daarnaast dient een aantal specifieke risico's in financiële zin te worden afgedekt. Dit gebeurt niet in de plannen zelf, maar op Zuidasbreed niveau. De financiële vertaling van deze risico's bepaalt de hoogte van de stelpost verhoging discontovoet, de stelpost grondprijrisico en de stelpost overige risico's. De hoogte van de stelposten en de argumentatie om deze stelposten op te nemen worden in de volgende paragrafen toegelicht. Tot slot van dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe de stelposten zich verhouden tot het totaalsaldo van de Zuidas (reserve en saldo grondexploitaties).

6.2 Stelposten Planningsoptimisme en Kantoorprogramma op nihil

Ten aanzien van de fasering wordt voor de deexploitaties uitgegaan van een voor het project reële en haalbare planning. Er wordt niet op voorhand rekening gehouden met mogelijke vertragingen of periodes van vraaguitval vanuit de markt. Sinds het Financieel Perspectief 2009 wordt voor het opvangen van de financiële implicaties hiervan op macroniveau de stelpost Planningsoptimisme opgenomen. Voor dit Financieel Perspectief is de stelpost Planningsoptimisme wederom geactualiseerd. Deze actualisatie is nodig vanwege een tweetal ontwikkelingen:

1. De grondexploitaties zijn geactualiseerd waardoor de benodigde hoogte van de stelpost bij gelijkblijvende aannames anders is geworden;
2. De specifieke aannames op basis waarvan de stelpost wordt bepaald, dienen aan de huidige inzichten te worden aangepast.

De hoogte van de stelpost planningsoptimisme is met voorliggend Financieel Perspectief op nihil gesteld. Dit heeft twee redenen:

1. Een substantieel deel van de omzet wordt met een hoge waarschijnlijkheid dit jaar en in 2018 behaald;
2. De discontovoet waarmee toekomstige grondopbrengsten nu contant worden gemaakt is gelijk aan de jaarlijkse inflatieverwachting van de grondprijzen (2%). Dit betekent dat het later realiseren van uitgften geen financieel effect heeft op de netto contante waarde van het saldo.

Door het gebruik van een discontovoet die even hoog is als de verwachte inflatie, wordt het onmogelijk om planningsoptimisme of andere vertragingen in de uitgftes goed te beprijzen. In het Financieel Perspectief 2017 zal worden gezocht naar een alternatieve manier om het risico van planningsoptimisme goed te beprijzen.

De stelpost Herprogrammering Kantoorprogramma is geheel komen te vervallen vanwege de gerealiseerde m2 in 2016, de substantiële en zeer realistische prognoses voor 2017 en 2018, de in 2016 doorgevoerde herprogrammering binnen Kenniskwartier en het opnemen van de reservering woningbouwdifferentiatie in het ontwikkelsaldo.

6.3 Stelpost verhoging discontovoet met 1%-punt

De intern gemeentelijke rekenrente is in 2015 verlaagd van 4,5% naar 3,5% en in 2016 verder van 3,5% naar 2%. Dit percentage wordt gebruikt voor de renteberekeningen in de grondexploitatie, alsmede voor het verdisconteren van de toekomstige kasstromen naar een NCW. Het doorvoeren van deze lage discontovoet heeft voor de grondexploitaties van Zuidas geleid tot een sterke stijging van de NCW, omdat de nog te realiseren opbrengsten de nog te realiseren kosten overstijgen en het merendeel van deze opbrengsten na de kosten worden gerealiseerd. Grondexploitaties hebben een hoog risicoprofiel. Daar hoort een discontovoet bij die niet alleen de kapitaallasten weerspiegelt, maar ook een risico-opslag voor systematische risico's (risico's die niet zijn te beïnvloeden). Daarom is een stelpost van € 36,2 (NCW) opgenomen ter hoogte van 1% risicopremie. Deze risico-opslag is op 1% gesteld omdat voor een aantal geïdentificeerde risico's al stelposten zijn opgenomen.

6.4 Stelpost risico's grondprijzen

Bij voorkeur wordt in de grondexploitaties de grondprijs gehanteerd die volgt uit een aanwezige contractpositie. Daar waar geen contractpositie is maar wel een maatwerkadvies vanuit rve G&O (meestal bij lopende onderhandelingen voor uitgiften voorzien in komende 2 - 3 jaar), dan wordt dit maatwerkadvies aangehouden. Programma zonder contractpositie en niet voorzien van een maatwerkadvies (over het algemeen bij programma met uitgifte > 3 jaar) wordt gewaardeerd tegen de grondprijs zoals opgenomen in het door de rve G&O in het voorjaar van 2016 opgestelde "RAG Advies Zuidas 2016". Hierin worden bandbreedtes gegeven voor de te hanteren grondprijzen voor de verschillende functies. De in de grondexploitaties gehanteerde grondprijzen voor nieuwe uitgiften bevinden zich voor kantoren, voorzieningen en wonen aan de onderkant van de bandbreedte die is aangegeven in het grondprijzadvies. Deze bandbreedte is gebaseerd op de vastgoedmarktomstandigheden in 2016. Vervolgens worden de grondprijzen in de grondexploitaties jaarlijks nog geïndexeerd met 2%.

De excessieve monetaire verruiming (van € 80 miljard per maand in 2016) en de negatieve rentepolitiek vanuit de ECB zorgen voor een zeer sterke toestroom aan kapitaal richting de relatief veilige, maar nog positief renderende assetcategorie Vastgoed in de zogenaamde veilige landen. Dit zorgt nu voor hoge vastgoedprijzen, maar is gevoelig voor (normaliserende) beleidswijzigingen van de ECB.

Voor het opvangen van het Zuidasbrede risico dat de marktomstandigheden verslechteren en de geraamde grondprijzen niet gerealiseerd worden is een stelpost opgenomen van 5% van de nog te realiseren grondopbrengsten. De omvang van deze stelpost is € 36 mln. ncw (5% van de nog te realiseren opbrengsten exclusief de opbrengsten voor parkeren, subsidies en tijdelijke exploitatiebaten).

De nog te realiseren opbrengsten voor parkeren brengen een grotere onzekerheid met zich mee dan de overige opbrengsten. Immers, parkeren kent zowel onzekerheden in de prijs (veelal wordt de prijs van parkeerplaatsen gebruikt als uitruilmiddel voor de prijs van andere functies) als in aantal. De ervaring leert dat het maximale aantal parkeerplaatsen conform bestemmingsplan vaak niet wordt gerealiseerd. De totale nog te realiseren opbrengsten voor parkeren bedragen ca. € 56 mln. (ncw). Hiervan wordt 30%, ca. € 17 mln., voorzien in de stelpost grondprijzen. Deze 30% risicobuffer is gebaseerd op de uitgifteprijzen voor parkeerplaatsen in de afgelopen jaren.

In totaal is de stelpost voor grondprijzen bepaald op € 53,0 mln.

6.5 Stelpost overige risico's

De stelpost overige risico's is ook geactualiseerd. Dit is gebeurd aan de hand van de geactualiseerde risicoanalyses van de grondexploitaties. Door de verschillende projectteams van de deelprojecten zijn risicoanalyses uitgevoerd. De belangrijkste risico's die uit de inventarisatie van de verschillende Zuidasbrede en projectspecifieke risico's naar voren zijn gekomen, zijn:

- Marktsituatie als geheel;
- Bouwoverlast vanuit de ontwikkeling van Zuidasdok;
- Druk op de grondprijzen;
- Niveau van grondprijzen voor parkeren;
- Juridische procedures
- Capaciteitstekort;
- Programmawijzigingen.

De uitgevoerde risicoanalyses en de kwantificering van de risico's geven inzicht in de totale verwachtingswaarde van de geïnventariseerde risico's. De totale verwachtingswaarde van de geïnventariseerde risico's komt uit op circa € 54,5 mln. Uit het overzicht van de geïnventariseerde risico's zijn de risico's gefilterd die zijn verbonden met verlagingen van grondprijzen. De verwachtingswaarde van de geïnventariseerde risico's die dan resteren, bedraagt circa € 38,3 mln. Dit bedrag is opgenomen in de stelpost overige risico's.

6.6 Stelposten in relatie tot ontwikkelsaldo Zuidas

Het gepresenteerde saldo van € 53 mln. (NCW) vormt de optelling van de afzonderlijke grondexploitaties. Voor een realistische weergave van het ontwikkelingsaldo van Zuidas is het essentieel dat ook rekening wordt gehouden met een aantal (exogene en endogene) factoren die van invloed zijn op het behalen van dit saldo. Daarnaast dient een aantal specifieke risico's in financiële zin te worden afgedekt.

Dit gebeurt niet in de plannen zelf, maar op Zuidasbreed niveau in de vorm van de in de paragrafen 6.2 tot en met 6.5 beschreven stelposten:

Stelpost Planningsoptimisme en Herprogrammering	€ nihil
Stelpost Grondprijzen	€ 53,0
Stelpost Discontovoet	€ 36,2
<u>Stelpost Overige risico's</u>	<u>€ 38,3</u>
Totaal stelposten eindejaarsactualisatie 2016	€ 127,5

Het gepresenteerde ontwikkelsaldo van € 53 mln. is onvoldoende om bovenstaande risico's op te vangen. De reserve Zuidas vormt de noodzakelijke buffer om zowel de betaling van de Zuidasdokbijdrage zeker te stellen als de hierboven beschreven risico's te kunnen opvangen.

Ontwikkeling reserve en ontwikkelsaldo	Najaar FP 2016	Voorjaar FP 2016
Reserve Zuidas	€ 207.800.000	€ 81.300.000
Saldo grondexploitaties (inclusief Zuidasdokbijdrage)	<u>€ 53.000.000</u>	<u>€ 109.500.000</u>
Totaal saldo grondexploitaties (ncw)	€ 260.800.000	€ 190.800.000
Stelposten ter afdekking van risico's	<u>€ 127.500.000</u>	<u>€ 183.300.000</u>
Totaalsaldo gecorrigeerd voor stelposten (ncw)	€ 133.300.000	€ 7.500.000

In bovenstaande tabel is het volgende af te lezen:

- De reserve (€ 207,8 mln.) geeft aan in hoeverre de Zuidasdokbijdrage (€ 271,6 mln. ncw) reeds is verdiend en via winstnemingen (t/m 2016) uit de grondexploitaties is overgeheveld naar de reserve Zuidas. Deze reserve is door winstnemingen sterk toegenomen;
- Het saldo van alle actieve grondexploitaties (€ 53 mln.) geeft de huidige waarde weer van alle gerealiseerde én nog te realiseren opbrengsten en kosten minus winstnemingen van alle grondexploitaties en functionele deelplannen binnen Zuidas. Het saldo is hiermee een mix van *gerealiseerde* (zekere) opbrengsten en kosten en *verwachte* (onzekere) opbrengsten en kosten gedurende de komende tien jaar;
- De risico's die samenhangen met de hierboven genoemde onzekerheid van verwachtingen, met name de verwachting van de grondopbrengsten op de midden- en lange termijn die zijn verwerkt in stelposten van in totaal € 127,5 mln.

- Het totaalsaldo gecorrigeerd voor stelposten is aanzienlijk verbeterd ten opzichte van het saldo bij de voorjaarsactualisatie 2016 en bedraagt nu € 133,3 mln.

Bijlage 1 Overzicht saldi per grondexploitatie en functioneel deelplan nominaal

In voorliggend Financieel Perspectief 2016 rapporteren we nagenoeg alleen op netto contante waarde. Hierbij rekenen we bedragen in de toekomst terug naar een waarde nu uitgaande van de vastgestelde discontovoet. Ter vergroting van het inzicht is hieronder een overzicht opgenomen van de nominale saldi van de grondexploitatieprojecten en functionele deelplannen.

Grondexploitatie-saldi in mln.	NCW	Nominaal	Restant uitgaven (nominaal)
580.03 Kop Zuidas	€ 102,1	€ 105,7	-€ 20,4
580.06 Rechtbankkavel	€ 8,7	€ 9,4	-€ 7,5
580.07 Fred. Roeskestraat	€ 10,6	€ 10,3	-€ 7,7
580.08 Vivaldi	€ 97,2	€ 100,6	-€ 22,5
580.09 Gershwin	€ 24,7	€ 25,5	-€ 7,7
580.18 Beethoven	€ 30,8	€ 32,1	-€ 4,5
580.23 RAI	€ 3,9	€ 3,7	-€ 8,3
580.29 Kenniskwartier	€ 207,7	€ 224,4	-€ 75,9
580.38 Ravel	€ 89,8	€ 93,7	-€ 56,3
580.39 Strawinsky	€ 51,4	€ 57,2	-€ 35,4
Totaal	€ 626,8	€ 663,6	-€ 246,2

Saldi functionele deelplannen in mln.	NCW	Nominaal	Restant uitgaven (nominaal)
580.01 Projectbudget	-€ 184,5	-€ 217,3	-€ 202,5
580.12 Kunst en levendigheid	-€ 21,3	-€ 23,7	-€ 17,0
580.13 Infrastructuur	-€ 30,2	-€ 31,9	-€ 21,9
580.51 Groeifonds groen	€ 0,0	€ 0,0	-€ 3,7
580.52 Kwalitatieve maatregelen	€ 0,0	€ 0,0	-€ 4,6
580.53 Kabels en leidingen	-€ 5,2	-€ 5,7	-€ 4,7
580.58 Amsterdamse bijdrage Zuidasdok	-€ 271,6	-€ 290,2	-€ 289,8
580.59 Aanhelen flanken Dok	-€ 31,0	-€ 33,2	-€ 31,4
Totaal	-€ 543,8	-€ 602,0	-€ 575,6