



Meerjarenperspectief grondexploitaties

2025

Vereveningsfonds

Samenvatting

Het Vereveningsfonds is er om gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. Begin 2025 zijn er 153 actieve projecten in uitvoering. Ieder project in de gebiedsontwikkeling heeft een grondexploitatie (meerjarige begroting van 10-15 jaar) waarin de kosten en opbrengsten zijn uitgezet in de tijd. Er zijn kosten opgenomen om de grond geschikt te maken voor de bouw van woningen en andere functies. En er zijn opbrengsten die binnenkomen wanneer wordt gestart met de bouw van deze functies doordat de grond voor deze functies wordt uitgegeven in erfpacht. De gemeente bouwt zelf geen woningen of commercieel vastgoed, dat doen de ontwikkelaars en woningcorporaties. Binnen het Vereveningsfonds worden positieve en negatieve grondexploitaties met elkaar verrekend. De ambitie van dit college is om meer te investeren in betaalbare woningen en gelijke kansen en er is weinig grond meer voorradig die vrij is van gebruik en snel uitgeefbaar is. Daardoor levert gebiedsontwikkeling fors minder op dan in het verleden toen er nog hoge winsten konden worden afgedragen ten gunste van de algemene middelen.

In het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2025 (MPG 2025) wordt de ontwikkeling van het Vereveningsfonds gepresenteerd. De basis van deze rapportage wordt gevormd door de in het najaar van 2024 geactualiseerde actieve grondexploitaties, de realisatiecijfers van 2024 en de geactualiseerde ramingen van het Vereveningsfonds. Ook wordt er een prognose gegeven voor de toekomstige ontwikkelingen en risico's met een focus op de komende 5 jaar. De cijfers worden vergeleken met de cijfers in het MPG 2024 dat in mei 2024 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het is een financiële rapportage. Over de bijbehorende prestaties (met name rondom productie woningen) wordt in andere rapportages verslag gedaan. Het wordt ter besluitvorming voorgelegd aan het college van B&W en de gemeenteraad, waarbij tegelijkertijd de actualisatie van de grondexploitatiebegrotingen en de uitvoeringskredieten ter besluitvorming worden voorgelegd.

De economische ontwikkelingen voor de gebiedsontwikkeling zijn nog steeds niet goed. Zorgwekkend is de lage grondproductie van de afgelopen 2 jaar. De grondopbrengsten zijn in zowel 2023 als 2024 het laagst sinds 2013. Partijen krijgen hun businesscase vaak niet haalbaar, de inflatie is hoger dan gemiddeld, de rente is onzeker en er zijn minder beleggers actief in Nederland die investeren in huurwoningen. De grondprijzen voor middensegment en particuliere sociale woningen zijn gedaald.

De grootste zorg is dat commerciële voorzieningen, met name kantoren, vaak geen aansluiting krijgen op het energienet als gevolg van netcongestie. En er bestaat een risico dat dit op een gegeven moment ook ander vastgoed raakt zoals voorzieningen en mogelijk ook de woningbouw raakt. Het gevolg is vertraging in de bouw, een lage woningbouwproductie en het naar achteren schuiven in de tijd van grondopbrengsten in het Vereveningsfonds.

Alle ontwikkelingen samen betekenen nu al voor het tweede jaar een zeer negatieve kasstroom. In 2023 was deze -/- € 113 miljoen en in 2024 -/-€ 121 miljoen. Ook voor de komende jaren dient rekening te worden gehouden met lagere grondopbrengsten en daarmee lage winstnemingen als gevolg van vertraging door netcongestie.

Het Vereveningsfonds kan het niet dragen als de negatieve kasstroom nog veel langer aanhoudt. Het is van belang dat de grondproductie weer toeneemt zodat de negatieve kasstroom verbetert

waarmee de reserve aangevuld kan worden om voldoende geld beschikbaar te houden voor het investeren in de stedelijke vernieuwing.

De gemeente heeft de afgelopen jaren meerdere maatregelen genomen op de bouwproductie te stimuleren. Zo is de transformatie-impuls verlengd, is de indexatie van overeengekomen grondprijzen gematigd, zijn afgesproken grondprijzen in veel gevallen verlaagd en is er ook meer ruimte gegeven bij de exploitatie van middeldure huurwoningen. Deze maatregelen betekenen over het algemeen minder grondopbrengsten maar dragen wel bij aan de bouwproductie en worden gelegitimeerd doordat de ontwikkelingen anders mogelijk niet doorgaan en de kasstromen verder verslechteren. In 2025 zal blijken of deze maatregelen daadwerkelijk leiden tot de start bouw van woningen.

De portefeuille heeft eind 2024 een positieve waarde van afgerond € 0,87 miljard. Hierbij geldt de kanttekening dat van deze waarde de jaarlijkse afdrachten van totaal € 24 miljoen per jaar moeten worden betaald. Tot en met 2037 wordt jaarlijks € 12 miljoen per jaar afgedragen aan de reserve Schaalsprong investeringen en structureel wordt € 12 miljoen per jaar afgedragen aan de algemene middelen. Bij de voorjaarsnota 2024 is de afdracht met € 10 miljoen verlaagd om meer ruimte te creëren voor het investeren in gelijke kansen. Deze verlaging is in de bedragen verwerkt. Om aan de afdrachten te kunnen voldoen is het nodig dat er jaarlijks voldoende grond wordt uitgegeven zodat er opbrengsten binnenkomen.

Om in 2024 voldoende ruimte te hebben voor het vaststellen van nieuwe plannen in de stedelijke vernieuwing zijn bij het MPG 2024 een aantal financieel administratieve aanpassingen vastgesteld. De financieel administratieve aanpassingen die de afgelopen jaren zijn genomen waren tot en met 2024 nog voldoende om de financiële verslechtingen in het Vereveningsfonds op te vangen. Vanaf 2025 zijn administratieve aanpassingen mogelijk maar die wegen niet op tegen het verlies door netcongestie. De impact van de netcongestie is veel groter dan eerder werd gedacht en de uitval van commerciële gronduitgiften voor de komende jaren raakt de gebiedsontwikkeling hard. Om de vereveningsruimte tot en met 2029 op peil te houden en ongelijk te kunnen blijven investeren in gelijke kansen is daarom nu het moment aangebroken dat de buffers die in het verleden zijn opgebouwd om risico's op te vangen moeten worden aangesproken. Hiermee kan naar verwachting de vertraging door netcongestie voor de komende 5 jaar worden opgevangen.

De vereveningsruimte is afgenomen van € 60 miljoen begin 2024 naar afgerond € 40 miljoen eind 2024. Dit komt enerzijds doordat in 2024 7 plannen in de stedelijke vernieuwing zijn vastgesteld met een gezamenlijk tekort van € 42 miljoen en anderzijds is het saldo van sommige plannen met een negatief saldo weer iets verbeterd.

In totaal zijn er in 2024 11 nieuwe plannen toegevoegd aan de portefeuille met daarin 5.500 woningen in de verhouding 40% sociaal, 40% middensegment en 20% vrije sector woningen.

Zolang de vertraging van commerciële uitgiften aanhoudt kan er weinig winst worden genomen en is er naar verwachting de komende 5 jaar niet meer dan € 40 miljoen beschikbaar voor nieuwe plannen met een financieel tekort.

De investeringsbesluiten met een financieel tekort die op dit moment worden voorbereid en waarover naar verwachting aankomend jaar wordt besloten, kosten bij elkaar tussen de € 35 miljoen en € 45 miljoen. Het blijft dus passen en meten om te kunnen blijven investeren in betaalbare woningen en stedelijke vernieuwing. Er is geen ruimte voor uitnames ten behoeve van

andere investeringen.

Om op de langere termijn een robuust Vereveningsfonds te houden is het nodig om ook positieve plannen te blijven toevoegen. Het is van belang om de impact van de netcongestie te monitoren. In gemeentelijk verband wordt nu hard gewerkt om de risicoprojecten te identificeren en mogelijke (tussentijdse) oplossingen te bedenken om te zorgen dat de ontwikkeling van de stad niet tot stilstand komt.

Het blijft passen en meten binnen de beschikbare ruimte en het is nodig om (negatieve) plannen financieel te optimaliseren zodat de plannen niet duurder worden. Het uitgangspunt dat de stedelijke plannen worden ontworpen volgens het principe 'Gewoon Goed' en het scherp sturen op uitvoerings- en proceskosten blijft van groot belang. Er is geen ruimte voor extra ambities die meer geld kosten of investeringen buiten de gebiedsontwikkeling.

Dit is nodig voor de structurele afdracht aan de algemene middelen en om ongelijk te kunnen blijven investeren in gelijke kansen, dus ook in gebieden van de stad (stedelijke vernieuwing) waar de gebiedsontwikkeling minder financieel rendabel is.

Inhoud

1 Inleiding	6
2 Algemene ontwikkelingen.....	6
3 Portefeuille grondexploitaties	8
4 Actualisatie grondexploitaties	11
5 Waarde van de portefeuille.....	13
6 Kasstromen	15
7 Vereveningsruimte	18
8 Gevoeligheden en risico's	24
9 Conclusie	25

1 Inleiding

In het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties 2025 (MPG 2025) wordt de ontwikkeling van het Vereveningsfonds gepresenteerd. De basis van deze rapportage wordt gevormd door de in het najaar van 2024 geactualiseerde actieve grondexploitaties, de realisatiecijfers van 2024 en de geactualiseerde ramingen van het Vereveningsfonds. Het is een financiële rapportage, over de bijbehorende prestaties wordt in andere rapportages verslag gedaan. Het wordt ter besluitvorming voorgelegd aan het college van B&W en de gemeenteraad, waarbij tegelijkertijd de actualisatie van de grondexploitatiebegrotingen en de uitvoeringskredieten ter besluitvorming worden voorgelegd. De wijzigingen die bij het MPG 2025 ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd zijn ten opzichte van de bij het MPG 2024 door de raad vastgestelde saldi. Het MPG handelt over de kasstromen in de grondexploitaties, maar ook over verrekeningen met reserves en voorzieningen in het Vereveningsfonds. Tegelijkertijd kijkt het MPG terug naar het afgelopen jaar en ook vooruit naar de toekomst. Dit maakt het geheel complex, hetgeen nog versterkt wordt door de specifieke voorschriften voor de verslaglegging vanuit de regelgeving die is vastgelegd in het 'Besluit begroting en verantwoording' (BBV). In de bijlage wordt daarom een beschrijving gegeven van de werking van het Vereveningsfonds en de plek van de grondexploitaties daarin.

De cijfers zijn geactualiseerd op basis van de inzichten tot eind 2024. De gepresenteerde bedragen in de rapportage zijn weergegeven in miljoen euro afgerond op hele getallen op prijspeil 1-1-2024, tenzij anders aangegeven.

2 Algemene ontwikkelingen

Externe factoren, zoals het economische klimaat en nieuwe wetgeving of rijksbeleid en intern gemeentelijk beleid hebben invloed op de gebiedsontwikkeling van de gemeente Amsterdam en daarmee op de grondexploitaties en de reserve van het Vereveningsfonds.

De economische omstandigheden voor de gebiedsontwikkeling zijn nog steeds slecht. Businesscases van ontwikkelaars en corporaties zijn vaak niet haalbaar door verslechterde marktomstandigheden. De inflatie verloopt grillig en de rente is onzeker. Daarnaast neemt de complexiteit van projecten toe. Dit leidt tot minder zekerheid van gronduitgiftes en hogere proceskosten. In 2024 was een voorzichtig herstel te zien bij de meeste vastgoedmarkten. Zo is de koopwoningmarkt aangetrokken en loopt het beleggingsvolume iets op. De grondprijzen voor middeldure huurwoningen en particuliere sociale woningen zijn gedaald.

Het streven van 7.500 woningen per jaar is niet gehaald. Met name de bouw van middeldure huurwoningen loopt flink achter. Dit komt onder andere doordat er minder beleggers actief zijn in Nederland die willen investeren in huurwoningen en er was lang onzekerheid over het rijksbeleid. Inmiddels heeft het Rijk de Wet betaalbare huur vastgesteld waarbij huurwoningen verder worden gereguleerd, dit betekent iets meer duidelijkheid voor ontwikkelaars. Het Rijk heeft ook de Wet versterking regie volkshuisvesting in voorbereiding, deze kan in samenhang met de Wet betaalbare huur, van invloed zijn op de bouwproductie. Zo lang nog niet duidelijk wanneer, of en hoe de Wet versterking regie volkshuisvesting wordt ingevoerd, is het moeilijk te voorspellen hoe de bouw van middeldure huurwoningen zich zal ontwikkelen.

Om de woningbouwproductie op gang te houden heeft de gemeente een aantal maatregelen genomen. Zo is de transformatie-impuls verlengd, is de indexatie van overeengekomen grondprijzen gematigd, zijn in het verleden afgesproken grondprijzen in veel gevallen verlaagd en is er ook meer ruimte gegeven bij de exploitatie van middeldure huurwoningen. Deze maatregelen betekenen over het algemeen minder grondopbrengsten maar dragen wel bij aan de bouwproductie en worden gelegitimeerd doordat de ontwikkelingen anders mogelijk niet doorgaan en de kastromen verder verslechteren. In 2025 zal blijken of deze maatregelen daadwerkelijk leiden tot de start bouw van woningen.

De Startbouwimpuls van het Rijk (2023), een bijdrage voor partijen die met een financiële bijdrage sneller betaalbare woningen konden bouwen, heeft in 2024 geleid tot de bouw van ruim 2.000 woningen waarvan ruim 80% betaalbaar.

In 2024 en de jaren daarvoor heeft de regio Amsterdam in totaal € 241 miljoen aan rijkssubsidies ontvangen. Tot en met 2028 ontvangt de regio nog € 253 miljoen extra bijdragen op basis van toegezegde subsidiebeschikkingen. Het geld heeft voornamelijk betrekking op toekomstige maatregelen ten behoeve van infrastructuur voor de groeiende stad. Om deze subsidies te kunnen behouden dienen de investeringsmaatregelen uiterlijk tussen 2025 en 2035 te worden afgerond. Daarbij geldt ook als voorwaarde dat tijdig wordt gestart met de bouw van voldoende (betaalbare) woningen (voor eind 2030). In totaliteit gaat het om afgerond 60.000 woningen in verschillende gebieden waarvan het grootste deel betaalbaar dient te zijn. Inmiddels zijn tot en met 2024 ruim 10.000 woningen gerealiseerd. Als gevolg van de opgelopen vertraging in de woningbouwproductie is er een risico dat de totale aantallen niet worden gehaald en dat de subsidies proportioneel weer moeten worden terugbetaald. Bovendien vraagt het Rijk bij de meeste subsidies minimaal 50% cofinanciering van de regio. Voor een groot deel moet voor deze cofinanciering binnen de gemeente en de Vervoersregio Amsterdam nog dekking worden gezocht.

Het grootste risico voor nieuwe ontwikkelingen op dit moment is de netcongestie op het elektriciteitsnet. Amsterdam heeft sinds eind 2021 te maken met netcongestie. Netcongestie treedt op wanneer de vraag naar transportcapaciteit groter is dan de beschikbare capaciteit op het net. Om de leveringszekerheid en veiligheid van het net te kunnen waarborgen zijn de netbeheerders genoodzaakt om netcongestie af te kondigen als zij zien dat de grenzen van het net in zicht komen. Vanaf het moment dat de congestie in Amsterdam werd afgeroepen wordt er geen extra vermogen meer toegekend aan grootverbruikers van elektriciteit. Nieuwe aanvragen komen op de wachtlijst terecht en moeten wachten totdat de netbeheerders het elektriciteitsnet hebben uitgebreid. In de regio Amsterdam zal dit minimaal tot 2031 duren. Hoewel er nog geen congestiebeperkingen gelden voor kleinverbruikers en woningbouwontwikkelingen, zorgen de (plint)voorzieningen die verbonden zijn aan woningen ervoor dat de woningbouw toch gehinderd wordt door congestie. Dat komt omdat deze voorzieningen vaak wel een grootverbruiks aansluiting nodig hebben. Zonder die voorzieningen zijn woningbouwprojecten vaak niet rendabel en komt de businesscase van het project in het geding. Bovendien strookt dit niet met het principe van een complete stad. De komende 6 jaar kunnen projecten in de gebiedsontwikkeling financieel hard worden geraakt door de netcongestie. Woningbouw en scholen krijgen in principe voorrang op de wachtlijst voor vermogen, maar als er niets te verdelen valt levert dit weinig op. Ook komt steeds duidelijker naar voren dat commerciële toekomstige uitgaven sterk vertragen, vooral in de werkgebieden en de kantoren van de Zuidas. In

het MPG 2025 wordt rekening gehouden met latere opbrengsten. Een gevolg is dat de komende jaren beduidend minder tussentijdse winst zal worden genomen.

In gemeentelijk verband wordt nu hard gewerkt om de risicoprojecten te identificeren en mogelijke (tussentijdse) oplossingen te bedenken om te zorgen dat de ontwikkeling van de stad niet tot stilstand komt. In hoeverre projecten uitgesteld worden door netcongestie is nog onduidelijk. Wel lijkt het aannemelijk dat het tempo van de uitgiftes vertraagt en dat dit niet snel in latere jaren wordt 'ingehaald'.

De gevolgen van bovenstaande ontwikkelingen voor het Vereveningsfonds zijn:

Bij veel projecten speelt vertraging. Veel ontwikkelaars hebben uitstel gevraagd voor hun project. De grondinkomsten in 2024 zijn daardoor, evenals in 2023 zeer laag en op het laagste niveau sinds 2013. Daarbij komt het probleem van netcongestie waardoor grondinkomsten ook de komende jaren niet of later worden ontvangen. Er kan daardoor bij plannen met een positief saldo weinig winst worden genomen om de reserve aan te vullen. Dit betekent dat er beperkt budget is voor het vaststellen van nieuwe plannen in de stedelijke vernieuwing die meestal een financieel tekort hebben.

3 Portefeuille grondexploitaties

Het Vereveningsfonds is er om gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. Er zijn kosten opgenomen om de grond geschikt te maken voor de bouw van woningen en andere functies. En opbrengsten die binnenkomen wanneer wordt gestart met de bouw van deze functies doordat de grond voor deze functies wordt uitgegeven in erfpacht. De gemeente bouwt zelf geen woningen of commercieel vastgoed, dat doen de ontwikkelaars en woningcorporaties.

Ieder project in de gebiedsontwikkeling heeft een grondexploitatie (meerjarige begroting) waarin deze kosten en opbrengsten zijn uitgezet in de tijd. Binnen het Vereveningsfonds worden positieve en negatieve grondexploitaties met elkaar verrekend.

In 2024 zijn 11 nieuwe plannen toegevoegd door het nemen van investeringsbesluiten door de gemeenteraad. Hieronder staan de nieuw toegevoegde plannen:

In 2024 nieuw vastgestelde plannen in miljoenen euro's		NCW
211.47	Nierkerkestraat	2,2
213.51	Couperusbuurt	-8,4
222.17	Stadscentrum Osdorpplein fase 2a	-16,6
270.13	Ruychaverkwartier	-4,4
280.68	Nelson Mandelabuurt	5,2
282.24	Holendrecht Centrum	-5,3
282.27	De Venser	-2,1
453.40	Centrumplein Vernieuwing Boven het Y	-2,5
580.37	Mahler 10	9,5
760.25	Kompas fase 2	-1,0
453.43	Winkelcentrum boven het Y (herziening)	-1,9
Totaal		-25,3

Tabel: Nieuw vastgestelde plannen in 2024

Centrumplein in Noord is een herziening waarbij het oorspronkelijke plan is uitgebreid.

Mahler 10 heeft betrekking op een transformatie waarbij naast het vestigen van een zakelijk recht sprake is van kostenverhaal. Als de afspraken onherroepelijk zijn zal inzicht worden verkregen in het uiteindelijke plansaldo. Als dit bekend is zal het plan actief worden.

Er is alles bij elkaar opgeteld voor +/- € 25 miljoen aan nieuwe plannen vastgesteld. Hiervan bedragen de plannen met een negatief saldo +/- € 42 miljoen en de plannen met positief saldo + € 17 miljoen.

Voor de nieuwe plannen met een negatief saldo is de voorziening met € 42 miljoen opgehoogd. Dit is direct ten laste gegaan van de vereveningsruimte (zie hoofdstuk 7).

Met de nieuwe plannen zijn 5.500 woningen toegevoegd aan de portefeuille waarvan 40% sociaal, 40% middensegment en 20% dure woningen. De toegevoegde plannen met een negatief saldo zijn plannen in de stedelijke vernieuwing waarmee ongelijk wordt geïnvesteerd in gelijke kansen.

De gemeente investeert eveneens in gelijke kansen met de ambitie om 2.500 tot 3.000 flexwoningen te realiseren voor urgent- en regulier woningzoekenden en statushouders, vanwege de druk op de woningmarkt. De gemeente maakt hierbij afspraken met het Rijk om bij te dragen aan de opvang van statushouders. Hiervoor heeft het Rijk een bijdrage gedaan van afgerond € 11 miljoen, voor de eerste 1.000 flexwoningen. Eind 2024 zijn de eerste flexwoningen opgeleverd bij één locatie. Drie flexlocaties zijn momenteel in aanbouw. Met het Rijk zijn afspraken gemaakt dat de woningen gefaseerd worden opgeleverd vanaf eind 2024 t/m 2025, met behoud van subsidie. Momenteel is de gemeente in overleg met het Rijk omdat een deel van de woningen, op één van de locaties, in de eerste helft van 2026 worden opgeleverd. Voor toekomstige flexprojecten zal de gemeente te zijner tijd een subsidieaanvraag indienen bij het Rijk.

Met deze nieuwe plannen worden onder het Vereveningsfonds per eind 2024 167 actieve grondexploitaties uitgevoerd. Deze projecten hebben een vastgesteld investeringsbesluit en grondexploitatie. In 2025 wordt voorgesteld om 12 grondexploitaties af te sluiten en in 2024 is besloten 3 plannen om te zetten naar restwerkenplannen (Strawinsky, Mahler en NDSM Oost). Begin 2025 zijn er na afsluiting en omzetting naar restwerkenplannen nog 155 plannen actief.

De actieve portefeuille heeft afgerond 60.000 nog te realiseren woningen en 2,5 miljoen m² bvo overig programma. Er zijn 24.000 woningen in planvoorbereiding (exclusief eventueel toekomstige ontwikkelingen in Haven Stad en de herzieningen van Amstel 3 (na 2030), Arenapoort, Bijlmervernieuwing). Het aantal van 60.000 wijkt af van de cijfers in de Jaarrapportage Woningbouw 2024 waarin een planvoorraad wordt genoemd voor de periode 2025 t/m 2030 van ruim 71.000 woningen.

Er is in 2024 minder grond voor woningen en commercieel vastgoed uitgegeven dan werd verwacht. In 2024 is grond uitgegeven voor de realisatie van circa 4.500 nieuwbouwwoningen, 185.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo) voor niet-woon bestemmingen. Dit betreft de erfpachtuitgifte in gemeentelijke grondexploitatieprojecten en is niet precies gelijk aan de cijfers van de start bouw (4.541 woningen) volgens de Jaarrapportage Woningbouw 2024.

De verschillen tussen de cijfers in dit MPG en de Jaarrapportage Woningbouw 2024 worden verklaard doordat er in financieel opzicht (MPG) nog niet wordt gerekend met nog niet vastgestelde (toekomstige) plannen en omdat de start bouw (Jaarrapportage Woningbouw 2024) veelal later plaatsvindt dan het moment van de gronduitgiften (MPG). Bovendien wordt in de Jaarrapportage Woningbouw ook gerekend met woningbouw buiten de grondexploitaties.

Verschuivingen binnen de portefeuille

Vanaf 2018 is de portefeuille in samenstelling veranderd, wat een financiële verslechtering tot gevolg had. Meer betaalbare woningen en meer plannen in de stedelijke vernieuwing en transformatieprojecten betekent meer plannen met een financieel negatief saldo.

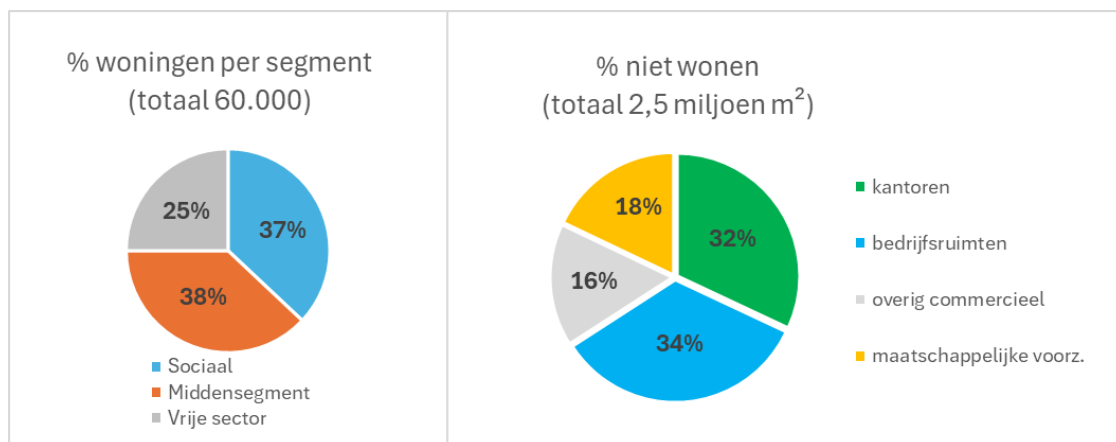
Meer betaalbare woningen

Sinds 2018 is programmatisch een verschuiving te zien naar steeds meer betaalbare woningen. In het verleden (voor 2018) werden plannen vastgesteld met 30% sociale huurwoningen en 70% vrije sectorwoningen. Sinds 2018 is het uitgangspunt voor de plannen 40% sociale woningen en 40% middensegment woningen en 20% vrije sector woningen. In onderstaande tabel is de verschuiving naar betaalbare woningen te zien vanaf 2018.

Nog uit te geven woningbouwprogramma in segmenten			
Programma segmenten	MPG2025	MPG2024	2018
Sociale woningen	37%	36%	29%
Middensegment woningen	38%	36%	25%
Vrije sector woningen	25%	28%	46%
Totaal	100%	100%	100%

Tabel: Totaal nog uit te geven woningbouwprogramma in segmenten in de vastgestelde plannen

Sinds 2018 is de portefeuille verkleurd van 54% betaalbare woningen naar 75%.



Figuur: programma in de vastgestelde plannen per segment vanaf 2025

Meer transformatieprojecten en stedelijke vernieuwing

Naast de programmatische verschuiving wordt de portefeuille (vanaf 2018) in toenemende zin aangevuld met transformatieprojecten en projecten in de stedelijke vernieuwing die vaker een negatief saldo hebben ten opzichte van de voornamelijk financieel positieve projecten met veel nieuwe uitgaven (voor 2018). De projecten in de stedelijke vernieuwing zijn projecten met hoge investeringen in de openbare ruimte waar weinig grondopbrengsten tegenover staan omdat hier wordt samengewerkt met woningcorporaties waarbij de afspraak is dat ze de sociale huurwoningen vervangen en voor het aanvullende programma een lagere grondprijs geldt. Veel transformatieprojecten zijn financieel negatief. Bij deze projecten is het tempo een aandachtspunt. Veel transformaties komen niet van de grond doordat erfpachters (nog) niet willen

transformeren omdat ze nog niet weg willen, de business case niet rond krijgen of vanwege de complexiteit. In Zuidoost is in 2024 een verbetering te zien van de ingang gezette transformaties.

Voorbeelden van projecten in de stedelijke vernieuwing of waar sprake is van transformatie zijn: Amsteloever, Hamerkwartier, Amstel 3 Bullewijk & Paasheuvelwijk, Klaprozenbuurt, Weespertrekvaart Oost, Reigerbos, Couperus-, Dichtersbuurt & Röellstraat, Lodewijk van Deijsselbuurt, Holendrecht Centrum, de Kompaslocatie, Osdorplein, Ruychaverkwartier, De Venser en het Buikslotermeerplein. Deze projecten hebben sinds 2018 bij elkaar meer dan € 250 miljoen vereveningsruimte gekost.

Ook zijn grote plannen zoals Buiksloterham, Arenapoort en Sloterdijk Centrum ingrijpend herzien wat de saldi van deze grondexploitaties destijds met ruim € 180 miljoen heeft verslechterd. Daarnaast komen er steeds minder grote positieve plannen bij.

De inkomsten uit gronduitgiftes op de Zuidas en werkgebieden zijn onmisbaar om in de toekomst voldoende vereveningsruimte te verkrijgen. Het kunnen blijven realiseren van deze inkomsten vraagt ook continuering van investeringen in bereikbaarheid van Zuidas. In de planuitvoering van Zuidas is voldoende perspectief maar juist hier stagneert de realisatie van gronduitgiftes van kantoren als gevolg van netcongestie.

De komende periode zullen meerdere projecten met een negatief saldo worden toegevoegd, zoals het vervolg van de aanpak Kolenkitbuurt, Wildemanbuurt en de H- en G buurt in Zuidoost. Voor deze plannen moet de voorziening plantekorten worden opgehoogd dat direct ten laste gaat van de beschikbare vereveningsruimte. Er worden ook plannen met een positief saldo toegevoegd. Maar deze plannen leveren pas na circa 5 jaar geld op, omdat er pas winst mag worden genomen als de voorinvesteringen zijn terugverdiend en de risico's beheersbaar zijn.

4 Actualisatie grondexploitaties

Bij de actualisatie is gekeken naar de kosten en opbrengsten in de grondexploitaties en de planning hiervan. Deze elementen zijn waar nodig aangepast aan de laatste inzichten.

In bijlage 3 is een overzicht gegeven van de verschillen per plan. In bijlage 4 is per plan een toelichting gegeven indien er sprake is van een aanmerkelijk financiële afwijking.

In onderstaande tabel staan de veranderingen in saldi weergegeven ten opzichte van het MPG 2024.

Verbeteringen/verslechteringen plansaldi ten opzichte van het vorige jaar (in miljoenen euro's)							
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Lopende plannen	160	-94	-91	-95	-192	-152	208
Nieuwe plannen	350	200	156	-68	-7	21	-35
Herziene plannen			-85	-96			
Totaal	510	106	-20	-259	-199	-131	+173

Tabel: Verbeteringen/verslechteringen plansaldi ten opzichte van het vorige jaar

Zoals in het vorige hoofdstuk is aangegeven is er in 2024 voor +/- € 35 miljoen nieuwe plannen (zonder Mahler 10) toegevoegd. De lopende plannen en de nieuwe plannen zijn eind 2024 verbeterd (€ 208 miljoen) vooral als gevolg van een stijging van de grondprijzen voor vrije sector woningen en commerciële voorzieningen en meer commercieel programma.

De optelsom van alle lopende en nieuwe plannen is in 2024 met € 173 miljoen verbeterd ten opzichte van het MPG 2024. Dit verschil wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door een aanpassing van het programma in het plan Kenniskwartier (€ 99 miljoen nominaal) en Vivaldi (à € 38 miljoen nominaal). In het plan Kenniskwartier is besloten om OBA-Next niet in Zuidas te ontwikkelen, daarom is naast het huidige voorgenomen woningprogramma weer de oorspronkelijke uitgangspunten opgenomen gericht op meer kantoren, voorzieningen en maatschappelijk programma. Bij Vivaldi is voor een ontwikkeling die eerder was vervallen toch een nieuwe afsprakenbrief voor een transformatie ondertekend. Zie bijlage 4.

Na de actualisatie is de optelsom € 924 miljoen. Na winstnemingen, planafsluitingen en verrekeningen bedragen de opgetelde saldi € 865 miljoen. Dit is een stijging van € 114 miljoen ten opzichte van het MPG 2024. De optelsom van de plannen is een saldo voor de komende 10-15 jaar en moet nog worden verdiend. Op dit moment is dat lastig omdat er weinig grond wordt uitgegeven.

Optelsom plannen Portefeuille MPG 2025/24, in miljoenen euro's	
NCW MPG 2024 prijspeil 2024	751
NCW MPG 2025 prijspeil 2024	924
Vershil	173
NCW MPG 2025 prijspeil 2024	924
Winstnemingen 2024	-35
Positieve planafsluitingen	-72
Negatieve planafsluitingen	9
Verrekeningen 2024	39
Totaal	865

Tabel: Optelsom plannen Portefeuille MPG 2025/24

De verschillen worden veroorzaakt door:

Autonome factoren:

- + Lagere uitvoeringskosten dan waar rekening mee werd gehouden nacalculatiebasis (1% minder kostenstijging)
- + Hogere grondprijzen marktwoningen en kantoren in topsegment
- -/- Lagere grondprijzen middeldure huurwoningen

Meer specifieke factoren in verschillende plannen betreffen:

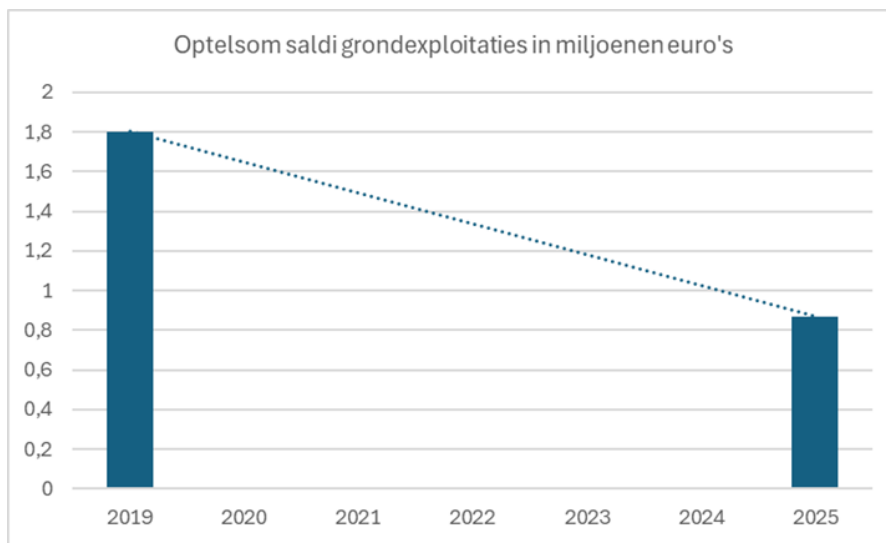
- -/- Hogere kosten voor V&T en Proceskosten (niet zijnde generieke tariefverhogingen)
- Programma aanpassingen
- Verlenging looptijd Amstel 3 en Arenapoort tot en met 2030
- Subsidies zijn in enkele plannen toegevoegd (zoals Amstel 3)

De nog te realiseren opbrengsten bedragen € 5,6 miljard en de nog te realiseren kosten bedragen € 4,4 miljard. Dit betreffen nominale bedragen zonder tijdseffecten en zonder de boekwaarde.

5 Waarde van de portefeuille

Zoals in het vorige hoofdstuk is aangegeven bedraagt het geactualiseerde saldo van de grondexploitaties bij elkaar opgeteld € 865 miljoen (Netto Contante Waarde inclusief de boekwaarde). Dit is nog steeds positief. Echter, in dit saldo zijn nog niet de risico's van de projecten geprijsd. En van deze waarde moet € 24 miljoen per jaar worden afgedragen aan de algemene middelen/reserve Schaa sprong investeringen (zie hoofdstuk 7).

Daarbij komt dat deze waarde na 2019 met bijna een miljard is afgenomen en nog slechts 40% is van het saldo in 2019. Op dit moment is de waarde weer gelijk aan het niveau van na de crisis in 2013.



Figuur: Optelsom saldi grondexploitaties (2019-2025) in miljoenen euro's

De oorzaken van deze afname in de afgelopen periode zijn:

- Verslechterde saldi als gevolg van economische ontwikkelingen (hoge prijzen, lagere grondprijzen). In 2024 zien we een herstel door lagere kosten dan waar in de prognose mee was gerekend en hogere grondprijzen. Eind 2024 vlakt deze ontwikkeling weer af.
- Nieuw toegevoegde plannen zijn vaker negatief.
- Verschuiving naar plannen met 80% betaalbare woningen in plaats van de 70% vrije sector woningen voor 2018.
- Ingrijpende herzieningen zoals Buiksloterham, Sloterdijk Centrum.
- Winstnemingen uit positieve plannen uit het verleden (grotendeels afgedragen aan de algemene middelen).

Om de waarde van de portefeuille uit te drukken moet ook rekening gehouden worden met de risico's waar de gebiedsontwikkeling mee te maken heeft.

De optelsom van de saldi van de plannen verminderd met de risico's, is de waarde van de portefeuille.

Opbouw waarde portefeuille met stelposten in miljoenen euro's					
	MPG2025		MPG2024		Vershil
Optelsom saldi plannen (NCW)	865		751	(saldo MPG24 geïndexeerd met 2%)	114
Daling grondprijzen	-165	4% lager alles	-160	4% lager alles	-5
Hogere uitvoeringskosten	-90	3 % hoger	-56	2 % hoger	-34
Hogere proceskosten en V&T	-60	3% hoger	-14	2 % hoger	-46
Projectspecifieke risico's positieve plannen	-165		-220		55
Vertraging meerdere jaren	-320	4 jaar	-320	4 jaar	0
Netcongestie	-100				-100
Totaal risico's	-900		-770		-130
Reserveringen en voorzieningen	905		824		81
Totaal daling	5		54		-49
Netto waarde portefeuille	870		805		65

Tabel: Opbouw waarde portefeuille MPG 2024 en MPG 2025

De grondprijzen voor meerdere segmenten zijn gestegen maar gedurende de langdurige periode van deze actieve portefeuille wordt ook weer rekening gehouden met grondprijzdalingen. De inflatie is gedaald maar op basis van recente inzichten is de verwachting dat de inflatie in de komende jaren weer zal stijgen boven het voorheen gemiddelde niveau van 2%. Om die reden is het risico verhoogd. Nieuw is dat rekening wordt gehouden met netcongestie, niet alleen wordt rekening gehouden met vertraging maar ook wordt rekening gehouden met aanvullende kosten om tijdelijke maatregelen te nemen.

Tegenover de risico's van € 900 miljoen, waarbij met lagere inkomsten en hogere uitgaven rekening wordt gehouden, staan de gevormde reserveringen en voorzieningen van € 905 miljoen. De risico's zijn toegenomen met € 130 miljoen. Hiermee komt de waarde van de portefeuille uit op afgerond € 870 miljoen (netto contante waarde). Dat is licht verbeterd ten opzichte van de waarde van de portefeuille in het MPG 2024.

Deze waarde moet nog wel worden verdiend, wat lastig is met het hoge risicoprofiel door de onzekere tijden waarbij zowel bij de kosten als de inkomsten de prijzen kunnen dalen en stijgen. De pieken en dalen van de afgelopen jaren zullen zich naar verwachting blijven voordoen omdat veel onzekerheid bestaat over de verdere ontwikkelingen voor de gebiedsontwikkeling. Externe factoren zoals netgongestie, stikstof & Co2 reductie, duurzaamheidseisen en maatregelen voor de waterhuishouding leiden tot vertraging omdat ontwikkelaars in de huidige onzekere tijden aarzelen om in te stappen.

Bovendien moeten de afdrachten aan de reserve Schaalsprong investeringen en de algemene middelen van de waarde van de portefeuille worden betaald (jaarlijks € 24 miljoen).

6 Kasstromen

De gerealiseerde kasstroom van het Vereveningsfonds in 2024 is in totaal -/- € 121 miljoen.

Kasstroom Vereveningsfonds 2024-2023, in miljoenen euro's						
	2024			2023*		
	Inkomsten	Uitgaven	saldo	Inkomsten	Uitgaven	Saldo
Kasstroom grondexploitaties	243	-360	-117	285	-401	-116
Rijksbijdragen	59	-17	41	102		102
Kasstroom reserve	43	-89	-46	42	-141	-99
Totaal	345	-466	-121	429	-542	-113

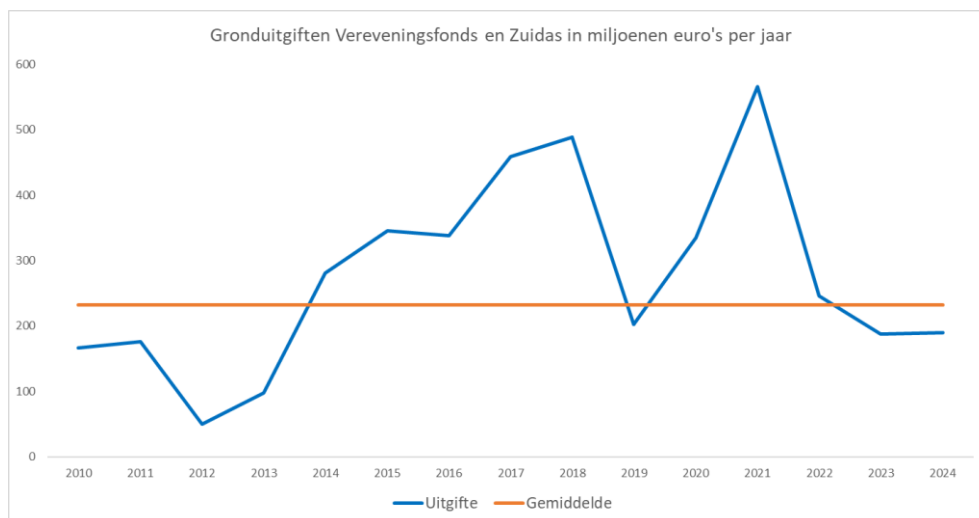
Tabel: Kasstromen Vereveningsfonds 2024-2023

*na correcties jaarrekening 2024 (na MPG 2024)

Gerealiseerde kasstroom grondexploitaties

Met de lopende grondexploitaties is in 2024 een negatieve kasstroom gerealiseerd van € 117 miljoen. De gerealiseerde inkomsten van € 243 miljoen gronduitgiften en overige inkomsten zijn sinds 2013 niet meer zo laag geweest.

In onderstaande grafiek staan de grondopbrengsten vanaf 2010 tot en met 2024.



Grafiek: Grondopbrengsten per jaar in euro's in de periode 2010-2024

Belangrijk is om hierbij aan te geven dat 2021 een uitzonderlijk jaar was met een aantal omvangrijke uitgiften die dat jaar hebben plaats gevonden na meerdere jaren vertraging. Medio 2022 vertraagde de ontwikkeling van een groot deel van de geraamde gronduitgiften doordat meerdere ontwikkelaars uitstel vroegen. In 2023 en 2024 nam de vertraging verder toe en is nog meer uitgesteld.

In 2024 waren de inkomsten in de grondexploitaties € 243 miljoen, waarvan het grootste deel gronduitgiften betreft (€ 190 miljoen). De meest omvangrijke grondinkomsten zijn opgetreden in Zuidoost in de plannen Amstel 3, Arenapoort en de D-buurt. Van de overige inkomsten in de grondexploitaties is het meest in het oog springend: subsidies van de Vervoersregio voor de

IJtram, een bodemsaneringsvergoeding voor Buiksloterham en kostenverhaal bij verschillende plannen.

De totaal gerealiseerde uitgaven bedragen € 360 miljoen. Omvangrijke investeringen hebben plaatsgevonden op Strandeiland en Buiteneiland. In een groot aantal gebieden wordt gelijktijdig geïnvesteerd. In totaliteit bedroegen de proceskosten in 2024 afgerond € 102 miljoen, waarvan € 84 miljoen in de actieve plannen, circa € 12 miljoen heeft betrekking op planvorming van toekomstige plannen en het restende deel is rechtstreeks ten laste van de reserve verantwoord.

Gerealiseerde kasstroom reserve

De kasstroom binnen de reserve is € 46 miljoen negatief. Met als inkomsten de indexatievergoeding op de reserve en voorzieningenpositie (afgerond € 28 miljoen) en de verkregen meerwaarde erfpacht van woningcorporaties die bijdragen na de verkoop van corporatiewoningen en de huurliberalisatie (afgerond € 17 miljoen). De rechtstreekse uitgaven bedragen € 89 miljoen. Dit bestaat onder meer uit: de afdracht van € 30 miljoen waarvan € 12 miljoen aan de reserve Schaalsprong investeringen en € 18 miljoen aan de algemene middelen. Daarnaast zijn er bijdragen aan derden waarvoor reserveringen (of voorzieningen) zijn getroffen. Dit betreft de Amsterdamse bijdrage aan de kosten van het Zuidasdok in 2024 (€ 21 miljoen). De overige uitgaven (€ 30 miljoen) hebben vooral betrekking op overhead en andere aan de gebiedsontwikkeling in brede zin gerelateerde (proces-) kosten die niet specifiek aan afzonderlijke grondexploitaties worden toegerekend.

Rijksbijdragen

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van woningbouwsubsidies die grotendeels van 2022 tot en met 2024 zijn toegekend. In 2024 en de jaren daarvoor heeft de regio Amsterdam in totaal € 241 miljoen aan rijkssubsidies ontvangen. Tot en met 2028 ontvangt de regio nog € 253 miljoen extra bijdragen op basis van toegezegde subsidiebeschikkingen.

Rijkssubsidies verkregen en toegezegd in miljoenen euro's						
Rijksregelingen	Verkregen	2025	2026	2027	2028	Totaal
Eerdere subsidie Scienceparktunnel	6					6
Woningbouwimpuls	78					78
Start Bouwimpuls	18					18
Gebiedsbudget Woningbouw	45					45
Bereikbaarheid woningbouw 1e tranche	28					28
Mobiliteitspakket Woningbouw	49	69	47	48	89	302
Subsidie Tijdelijke huisvesting aandachtsgroepen (flexwoningen)	11					11
Subsidies voor aandachtsgroepen	6					6
Totaal	241	69	47	48	89	494

Tabel: Rijkssubsidies

Doel van deze subsidies is meer en mogelijk sneller woningbouw mogelijk te maken door financieel bij te dragen aan aangewezen gebieden. Dit betreft:

- Bijdragen aan diverse grondexploitaties met een financieel tekort met als doel de woningbouw binnen deze grondexploitaties mogelijk te maken.

- Co-financieren van toekomstige investeringsmaatregelen (vooral infrastructuur) die nodig zijn voor de realisatie van aangewezen gebieden in onder meer Zuidoost, Oost en Havenstad met als doel woningbouw mogelijk te maken voor eind 2030.
- De Startbouwimpuls van het Rijk (2023) voor partijen die met een financiële bijdrage sneller betaalbare woningen konden bouwen.
- Bijdragen in tijdelijke woningen en woningen voor specifieke doelgroepen.

Bij deze opgave dient de gemeente voor eind 2030 meer dan 60.000 woningen te realiseren (veelal gericht op het moment van start bouw en grotendeels betaalbare woningen) in de grondexploitaties binnen 10 jaar na de overeengekomen aanvangsdatum met het Rijk. Tot en met 2024 zijn circa 10.000 woningen gerealiseerd (start bouw) in Zuidoost (zoals Bullewijk, Paasheuvelgebied, Arenapoort) in Oost (Centrumeiland en Cruquiusgebied) en in Havenstad (Sloterdijk Centrum). Hierbij moet in de meeste gevallen ook worden gestart met de voorgenomen investeringen waarbij de eigen regionale cofinanciering deels nog niet is geregeld. Deze investeringen zullen de komende jaren tussen 2025 en 2030 aan de gemeenteraad worden voorgelegd. In de meeste gevallen dienen deze maatregelen voor eind 2035 te worden voltooid. De regelgeving bij deze rijksbijdragen is complex en omvat regels over tijdige woningbouw en uiteenlopende financiële voorwaarden. De gemeente Amsterdam staat, in afstemming met de Vervoersregio Amsterdam (VRA), voor een grote uitdaging om dit omvangrijke proces in te richten en te stroomlijnen. Essentieel daarbij is een tijdige en reguliere afstemming met verschillende ministeries die hierbij betrokken zijn.

Totaal kasstroom Vereveningsfonds

In totaal is het kassaldo met bovenstaande kasstromen verslechterd met € 121 miljoen. De verwachting is dat de komende jaren dat op fondsniveau sprake zal zijn van negatieve kasstromen.

Hierbij is nog geen rekening gehouden met nieuwe plannen. De toekomstige rijkssubsidies voor de versnelling woningbouw zijn als opbrengst meegenomen terwijl hiertegenover na deze gepresenteerde periode veel investeringen moeten worden gedaan ten laste van het Vereveningsfonds en het investeringsdomein Openbare Ruimte en Mobiliteit. Over de meeste gemeentelijke investeringen waarvoor deze subsidies zijn aangevraagd is nog niet besloten.

In 2024 en de komende jaren wordt fors geïnvesteerd in grondexploitaties zoals Strandeiland, Zeeburgereiland, Buiksloterham, Amstelkwartier, Arenapoort, Cruquiusgebied, NDSM, Elzernhagen Zuid, Sloterdijk Centrum en Amstel 3 waarvan in een latere fase omvangrijke gronduitgiften worden verwacht. Houthaven komt de komende jaren in een afrondend stadium. De investeringen lopen door terwijl de gronduitgiften vertragen. De investeringen die nu worden gedaan betekenen op termijn dat de gronduitgiften kunnen worden gerealiseerd. Denk hierbij aan Buiksloterham waar na de kostbare sanering omvangrijke bouwkvelds beschikbaar komen en ook bij Strandeiland komt na de hoge investeringen in het landmaken veel bouwgrond beschikbaar.

In 2025 zal blijken of de opgelopen vertraging in de bouw weer wordt ingelopen. Eind volgend jaar weten we of de maatregel Herijking Grondprijzen voor de betreffende projecten die dit hebben aangevraagd ook werkelijk heeft geleid tot start bouw. En of de door het Rijk vastgestelde Wet betaalbare huur en de Wet versterking regie volkshuisvesting betekent dat ontwikkelaars, door

meer duidelijkheid, een business case hebben om te starten met de bouw van middeldure huurwoningen. In de prognose van de kasstromen wordt er van uitgegaan dat de geraamde inkomsten in de grondexploitaties in 2025 hoger worden dan in 2024. Het is mogelijk dat in 2025 een inhaal effect kan optreden die samenhangt met de vertragingen in voorgaande jaren. Deze inkomsten zullen de investeringen in de plannen net als in voorgaande jaren naar verwachting niet overtreffen. Het financieel perspectief is voorzichtig verbeterd om die reden zijn de geraamde inkomsten na 2024 licht oplopend. Wel is rekening gehouden met vertraging van kantoren en andere commerciële voorzieningen als gevolg van netcongestie.

Kasstromen Vereveningsfonds en Zuidas in miljoenen euro's						
	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	realisatie	prognose				
Inkomsten grondexploitaties	243	400	400	400	400	400
Uitgaven grondexploitaties	-360	-380	-380	-380	-380	-380
kasstromen grondexploitaties	-117	20	20	20	20	20
Inkomsten reserve	43	44	44	46	47	47
Inkomsten Rijksmiddelen	59	69	47	48	89	0
Overige uitgaven reserve	-59	-89	-107	-90	-66	-56
Besteding Rijksmiddelen	-17	-23	-13	-14	-25	-35
Afdrachten algemene middelen en reserve SchaaIsprong	-30	-22	-24	-24	-24	-24
kasstromen reserve	-4	-21	-54	-34	21	-68
Totaal	-121	-1	-34	-14	41	-48

Tabel: Kasstromen Vereveningsfonds 2024-2029

De kasstromen voor de komende jaren van het Vereveningsfonds zijn de komende jaren naar verwachting minder negatief dan 2023 en 2024. Bij de ramingen is rekening gehouden met vertraging van commerciële uitgaven die de komende jaren door netcongestie niet doorgaan. Een deel van de commerciële uitgaven zal wel doorgaan indien er sprake is van een bestaande stroomaansluiting (bijvoorbeeld bij transformatie) of als de aanvraag eerder is gedaan en verkregen.

De investeringen die de afgelopen jaren zijn toegenomen lijken te stabiliseren en zelfs iets te dalen. De investeringen waarvoor rijkssubsidies zijn ontvangen zullen een piek krijgen na 2029. Een van de maatregelen is de Smart Mobility Hub die begin 2025 in uitvoering is genomen. Een groot deel van deze investeringen zullen niet binnen de gebiedsontwikkeling plaatsvinden.

7 Vereveningsruimte

De reserve is eind 2024 € 885 miljoen. Dit is hoger dan de reserve aan het begin van het jaar. Vooral het (eerder) afsluiten van lopende plannen en het vormen van restwerkenplannen hebben een financieel positief effect. Een tweede reden is dat meerdere negatieve plannen financieel zijn verbeterd door hogere grondprijzen en optimalisaties zoals de Klaprozenbuurt.

Mutaties reserve

De reserve is toegenomen van € 824 miljoen begin 2024 naar € 885 miljoen eind 2024.

De mutaties van de reserve betreffen de volgende posten:

- De **indexatie**: Er wordt vanuit de algemene middelen een jaarlijkse indexatievergoeding ontvangen op de reserve (afgerond € 20 miljoen). Voor de reserves wordt een indexatievergoeding van 2% aangehouden. Dit is zo vastgesteld bij de nota Financiële Verantwoording grondexploitaties en erfpachtuitgiften.
- **Woningcorporaties**: In de samenwerkingsafspraken met de Amsterdamse woningcorporaties is overeengekomen dat de meerwaarde erfpacht die ontstaat bij conversie van de erfpacht van corporatiebezit bij het einde van een tijdvak geheel toekomt aan het Vereveningsfonds. Bij verkoop van corporatiewoningen en bij huurliberalisatie betalen woningcorporaties een bijdrage die ten goede komt aan het Vereveningsfonds. In 2024 is voor het bovenstaande in totaal € 17 miljoen ontvangen.
- **Afdracht aan de algemene middelen**: In het Coalitieakkoord 2022-2026 is besloten dat structureel geld uit het vereveningsfonds wordt onttrokken voorafgaand aan de winstnemingen en zonder dat het zeker is dat de inkomsten en de tussentijdse winstnemingen daadwerkelijk worden gerealiseerd. Op basis van Voorjaarsnota 2024 is de afdracht verlaagd. In 2024 wordt € 18 miljoen afgedragen en in 2025 € 10 miljoen. Vanaf 2026 wordt jaarlijks € 12 miljoen structureel afgedragen aan de algemene middelen.
- **Afdracht aan reserve Schaa sprong investeringen**: Bij de Voorjaarsnota 2023 is besloten dat vanaf 2024 jaarlijks tot en met 2037 € 12 miljoen aan de reserve Schaa sprong investeringen zal worden afgedragen.
- **Overige uitgaven**; dit betreft voornamelijk overhead en apparaatskosten.

Reserve Vereveningsfonds in miljoenen euro's	
Omschrijving van onderverdeelde posten	2024
Reserves Vereveningsfonds 1 januari 2024	824
Mutaties reserve:	
Indexering	20
Woningcorporaties	17
Afdracht algemene middelen	-18
Afdracht aan reserve Schaa sprong investeringen	-12
Overige uitgaven	-31
Totaal mutaties reserve	-24
Interne verrekeningen tussen grondexploitaties en reserve:	
Winstnemingen en planafsluitingen	107
Overige uitgaven	-37
Voorziening plantekorten	17
Totaal interne verrekeningen binnen het VEF:	86
Afname (-) of Toename (+) reserves	63
Reserves Vereveningsfonds 31 december 2024	885
Weerstandvermogen	239
Reservering Zuidasdok	178
Reservering Sluisbuurt/Bovenwijks	105
Samengevoegde reserveringen	122
Bovenplanse investeringen	67
Bodemsanering	37
Buiteneiland	24
Gaasperdammerweg	27
Overige reserveringen	46
Bestemde delen	844
Gerealiseerde en beschikbare vereveningsruimte	41

Tabel: Reserve Vereveningsfonds 2024

Interne verrekeningen

Een verslechtering van de saldi van de grondexploitaties betekent voor negatieve plannen een verhoging van de voorziening plantekorten, dat direct leidt tot minder vereveningsruimte. Voor positieve plannen betekent de verslechtering van de saldi minder winstnemingen op de middellange termijn. Bij de berekening van de winstnemingen voor de positieve plannen is rekening gehouden met de nu al zichtbare vertraging van toekomstige gronduitgiften als gevolg van netcongestie en de onzekere huidige economische omstandigheden waarmee ontwikkelaars en erfpachters te maken hebben.

De verrekeningen met de grondexploitaties zijn:

- **Winstnemingen en planafsluitingen.** De belangrijkste voeding van de reserves zijn de tussentijdse winstnemingen en planafsluitingen. De geraamde winstnemingen zijn gebaseerd op de prognose van de verwachte kasstromen uit de grondexploitaties. In aanvulling daarop wordt ook rekening gehouden met de projectspecifieke risico's. Een hoog risicoprofiel in deze plannen met een verwacht positief resultaat leidt tot behoedzaamheid bij het tussentijds nemen van winst. De winstnemingen zijn in 2024 € 35 miljoen en het positief resultaat bij planafsluitingen € 72 miljoen. Er werd meer gerealiseerd dan bij werd verwacht bij het MPG 2024 omdat is geprofiteerd van het eerder afsluiten van positieve plannen en deze om te zetten in restwerken plannen in overeenstemming met het BBV.

Planafsluitingen en winstnemingen, in miljoenen euro's	2024	prognose					Totaal 2025-2028
		2025	2026	2027	2028		
MPG 2025	(gerealiseerd) 107	52	50	50	50	202	
MPG 2024	(prognose) 56	63	77	115	115	370	
Vershil	51	-11	-27	-65	-65	-168	

Tabel: Prognose planafsluitingen en winstnemingen

Voor 2025 en 2026 en met name na 2026 wordt minder winstneming verwacht dan bij het MPG 2024 als gevolg van netcongestie waarbij in beperkte mate commerciële uitgiften worden verwacht. Voor de periode 2025 t/m 2028 wordt bijna € 170 miljoen minder winst verwacht.

- **Voorziening plantekorten.** Voor ieder nieuw vastgesteld plan met een financieel tekort moet deze voorziening worden opgehoogd met het negatieve saldo van de grondexploitatie. De voorzieningen plantekorten en de voorziening voor toekomstige tekort plannen per saldo met € 17 miljoen verlaagd ondanks het toevoegen van nieuwe tekort plannen en restwerkenplannen met een tekort. De lopende tekort plannen en de nieuwe tekort plannen die in 2024 zijn vastgesteld hebben geprofiteerd van gunstige autonome ontwikkelingen van hogere grondprijzen en lagere uitvoeringskosten. Ook optimalisaties hebben hierbij een rol gespeeld.

- **Overige uitgaven en verrekeningen**

Dit betreft voornamelijk overhead en uitgaven die rechtstreeks van het Vereveningsfonds gaan en anderzijds uitgaven in de gebiedsontwikkeling zoals het Zuidasdok die met de reserve wordt verrekend.

De Reserve met de daarvan bestemde delen

Binnen de reserve wordt vervolgens rekening gehouden met een weerstandsvermogen en reserveringen. Wat overblijft is de vereveningsruimte.

Weerstandsvermogen

Het benodigde weerstandsvermogen is in 2024 toegenomen, van € 203 miljoen (begin 2024) naar € 239 miljoen (eind 2024). Dit komt doordat de risico's voor de komende jaren aan het eind van 2024 hoger worden ingeschat dan in het begin van het jaar werd verwacht.

Het weerstandsvermogen is het vermogen dat, kort gezegd, dient als buffer voor risico's in de actieve grondexploitatieportefeuille. De buffer moet zodanig groot zijn dat de gebiedsontwikkeling gedurende een periode van 4 jaar verantwoord kan worden afgebouwd en op een minimumniveau kan worden voortgezet.

Er is een reservering nodig voor projectspecifieke risico's in negatieve grondexploitaties of grondexploitaties die het risico hebben om te slaan naar een negatief saldo. Voor de positieve grondexploitaties kunnen de projectspecifieke risico's in principe binnen het saldo worden opgevangen. Daarnaast wordt rekening gehouden met opnieuw autonome verslechtingen (deze wisselen nogal in de afgelopen jaren), lagere grondprijzen in het middensegment, hogere belastingen, mogelijke terugbetaling van rijkssubsidies en verwachte stijging van de omslagrente.

Reserveringen

- Bij reserveringen gaat het om middelen die door de raad zijn gereserveerd voor uitgaven die in directe relatie staan met nog in ontwikkeling te nemen of al in ontwikkeling genomen grondexploitaties. Onder de reserveringen vallen onder andere de reservering Zuidasdok (van oorsprong gebaseerd op basis van de BOK uit 2012) en grote voorinvesteringen waarvoor al dan niet een grondexploitatie is vastgesteld. Op basis van het MPG 2023 zijn een 6 tal reserveringen samengevoegd om flexibel in te kunnen zetten bij risico's waardoor plannen met een negatief saldo kunnen verslechteren. Dit bedrag van € 122 miljoen is nodig om de komende jaren de hoge risico's en grote onzekerheden van de gebiedsontwikkeling te dekken. Deze reservering zal de komende jaren worden ingezet om het effect van de lagere winstnemingen op te kunnen vangen dat ontstaat door het naar achteren schuiven van een groot deel van de commerciële gronduitgiftes als gevolg van netcongestie. Door het inzetten van deze reservering blijft de gerealiseerde vereveningsruimte van € 41 miljoen op peil.
- In 2024 zijn investeringen gedaan en onttrokken uit de reserveringen voor met name het Zuidasdok (€ 21 miljoen), het Buiteneiland (ruim € 10 miljoen) en de Oostflank (€ 3 miljoen).

Vereveningsruimte

De reserve verminderd met de bestemde delen is de vereveningsruimte die vrij besteedbaar is voor het vaststellen van nieuwe plannen met een financieel tekort die in voorbereiding zijn.

De vereveningsruimte is afgenomen van € 60 miljoen begin 2024 naar € 41 miljoen eind 2024. Hoofdzakelijk is dit veroorzaakt door het vaststellen van nieuwe plannen in de stedelijke

vernieuwing met een negatief saldo van in totaal € 42 miljoen. Daartegenover staat dat de vastgestelde plannen met een negatief saldo waarvoor een voorziening ten laste van de vereveningsruimte is getroffen per saldo met circa € 20 miljoen zijn verbeterd.

De financieel administratieve aanpassingen die de afgelopen jaren zijn genomen waren voldoende om tot en met 2024 de nieuw toegevoegde tekort plannen te dekken. De financiële gevolgen als gevolg van de sterke vertraging in de commerciële gronduitgiften door netcongestie trekt een grote wissel op het vereveningsfonds die niet zonder meer kan worden opgevangen. Netcongestie is een kwestie van tijd maar de horizon en de diepgang van het effect van deze netcongestie is onzeker. Het raakt de gebiedsontwikkeling en alle energietransities (van gas naar stroom) in Nederland hard en ook in Amsterdam. Niet alleen commercieel vastgoed wordt geraakt maar ook maatschappelijke voorzieningen, plinten bij woningen, benodigde supermarkten en mogelijk zelfs woningbouw zoals in andere delen van het land gaande is. Om de huidige vereveningsruimte ook de komende jaren op peil te houden rest op dit moment niets anders dan het aanspreken van de buffers die in het verleden zijn opgebouwd voor risico's. Om de vereveningsruimte tot en met 2029 op peil te houden en te kunnen blijven investeren in gelijke kansen zal beroep worden gedaan op de in 2023 samengevoegde reserveringen die zijn gevormd voor onvoorziene risico's. Hiermee kan de periode van netcongestie voor de komende 5 jaren worden opgevangen. Zolang de vertraging van commerciële gronduitgiften aanhoudt is er niet meer dan € 41 miljoen beschikbaar voor nieuwe plannen met een financieel tekort.

In de prognose is rekening gehouden met de afdracht aan de algemene middelen zoals bij het coalitieakkoord en de daaropvolgende voorjaarsnota's is besloten. Er is geen rekening gehouden met schaalpronginvesteringen zoals bruggen over het IJ, metrolijnen of een hogere bijdragen aan het Zuidasdok dan in de Bestuursovereenkomst met het Rijk (BOK) is afgesproken. En er is nog geen rekening gehouden met het vaststellen van plannen die nu in voorbereiding zijn.

Prognose ontwikkeling reserve MPG 2025 in miljoenen euro's						
	realisatie	prognose				
Omschrijving van onderverdeelde posten	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Reserves Vereveningsfonds en Zuidas 1 januari	824	885	863	804	769	751
Indexering	20	23	23	22	22	22
Winst en planafsluiting	107	50	50	50	50	50
Woningcorporaties	17	19	19	19	19	19
Aanwending reserveringen	-37	-54	-84	-57	-41	-14
Uitname algemene middelen	-18	-10	-12	-12	-12	-12
Incidentele uitname Schaalprong investeringen	-12	-12	-12	-12	-12	-12
Actualisatie voorziening plantekorten	17	0		0		0
Overige uitgaven	-31	-38	-44	-45	-44	-41
Afname (-) of Toename (+) reserves	62	-22	-59	-35	-18	12
Reserves Vereveningsfonds en Zuidas 31 december	885	863	804	769	751	764
Weerstandvermogen	-239	-244	-248	-254	-259	-264
Reserveringen	-605	-578	-514	-475	-451	-459
Bestemde delen	-844	-822	-763	-728	-710	-723
Prognose vereveningsruimte (cumulatief, excl. nieuwe plannen)	41	41	41	41	41	41

Tabel: Prognose ontwikkeling reserve 2024-2029

Begin 2024 is de vereveningsruimte € 41 miljoen en blijft de komende 5 jaar op niveau omdat de risicobuffer wordt ingezet. De gerealiseerde vereveningsruimte van € 41 miljoen is beschikbaar voor het vaststellen van nieuwe plannen met een financieel tekort.

Inzet vereveningsruimte

Begin 2025 is er € 41 miljoen vereveningsruimte beschikbaar voor de komende 5 jaar om ongelijk te kunnen blijven investeren in gelijke kansen, dus ook in gebieden van de stad (stedelijke vernieuwing) waar de gebiedsontwikkeling minder financieel rendabel is. Voor plannen met een financieel tekort moet direct bij de vaststelling de voorziening plantekorten worden opgehoogd, en leggen daarmee direct een beslag op de vereveningsruimte.

De investeringsbesluiten met een financieel tekort die op dit moment worden voorbereid en waarover naar verwachting aankomend jaar wordt besloten, kosten bij elkaar tussen de € 35 miljoen en € 45 miljoen. Het gaat hierbij om onderstaande financieel negatieve plannen.

- Nellestein - Lopikhof 1
- G-buurt
- Entreegebied Gulden Winckel
- Kolenkitbuurt Noord en Midden
- Wildemanbuurt
- Amstel 3 na 2030
- Overige kleine plannen

Het blijft passen en meten binnen de beschikbare ruimte en bijsturen zodat de plannen niet duurder worden. Het uitgangspunt dat de stedelijke plannen worden ontworpen volgens het principe 'Gewoon Goed' en het sturen op uitvoerings- en proceskosten blijft van groot belang. Er is geen ruimte voor extra ambities die meer geld kosten.

Er zijn ook positieve plannen in voorbereiding zoals:

- Baaibuurt West
- Strandeiland inrichting Fase 2
- Kenniskwartier (middengebied)
- Schinkelkwartier
- Bedrijvenstrook Amstel 3
- De Nieuwe Kern
- Weespertrekvaart Zuid (en OuderAmstel)
- Arenapoort (herziening) gericht op uitbreiding van de horizon na 2030

Een nieuwe grootschalige gebiedsontwikkeling met grote opbrengst potentie zoals de Zuidas is niet in het vooruitzicht en nieuwe plannen in hoge mate gericht op commerciële uitgaven hebben minder kans van slagen door netcongestie.

Positieve plannen zorgen pas op termijn (circa 5 jaar), op het moment dat winst wordt genomen, voor een positief effect op de vereveningsruimte als ze geen last hebben van netcongestie. Daarbij moet worden opgemerkt dat de vereveningsruimte nog moet worden verdiend, de gemeente zelf geen woningen of commercieel vastgoed bouwt, en dat de vereveningsruimte zeer

gevoelig is voor economische ontwikkelingen. Al deze plannen zijn nodig om op termijn de woningprogrammering op niveau te houden. Voorts zijn deze toekomstige plannen van belang om eind 2030 de woningaantal te halen die in de beschikkingen van de verschillende rijkssubsidies zijn opgenomen.

8 Gevoeligheden en risico's

De hoogte van de rente en de inflatie bepalen in hoge mate bij de uitvoering van de plannen het financieel resultaat. De omvangrijke portefeuille is zeer gevoelig voor kostenstijgingen en grondprijzdalingen. In onderstaande tabel zijn de gevoeligheden opgenomen in de gevallen de kosten en opbrengsten stijgen of dalen.

De economie is onzeker en reageert heftig op ontwikkelingen in een onrustige wereld. Nederland staat voor meerdere grotere transities. De laatste jaren zijn heftige schommelingen te zien en de onzekerheden voor alle partijen in de gebiedsontwikkelingen zijn groot. Met een langdurige omvangrijke portefeuille moeten we rekening houden met deze grote fluctuaties. Het basis scenario kan opslaan naar een beter scenario maar net zo snel weer naar een slechter scenario. Niet alleen de economie maar ook de transities en de stringente Europese regelgeving raakt de gebiedsontwikkeling meer dan in het recente verleden.

Scenario's reserveposities

Los van netcongestie en lage grondproductie is het grootste financiële risico op dit moment het mogelijk weer gaan dalen van grondprijzen en het stijgen van de inflatie van de geraamde kosten.

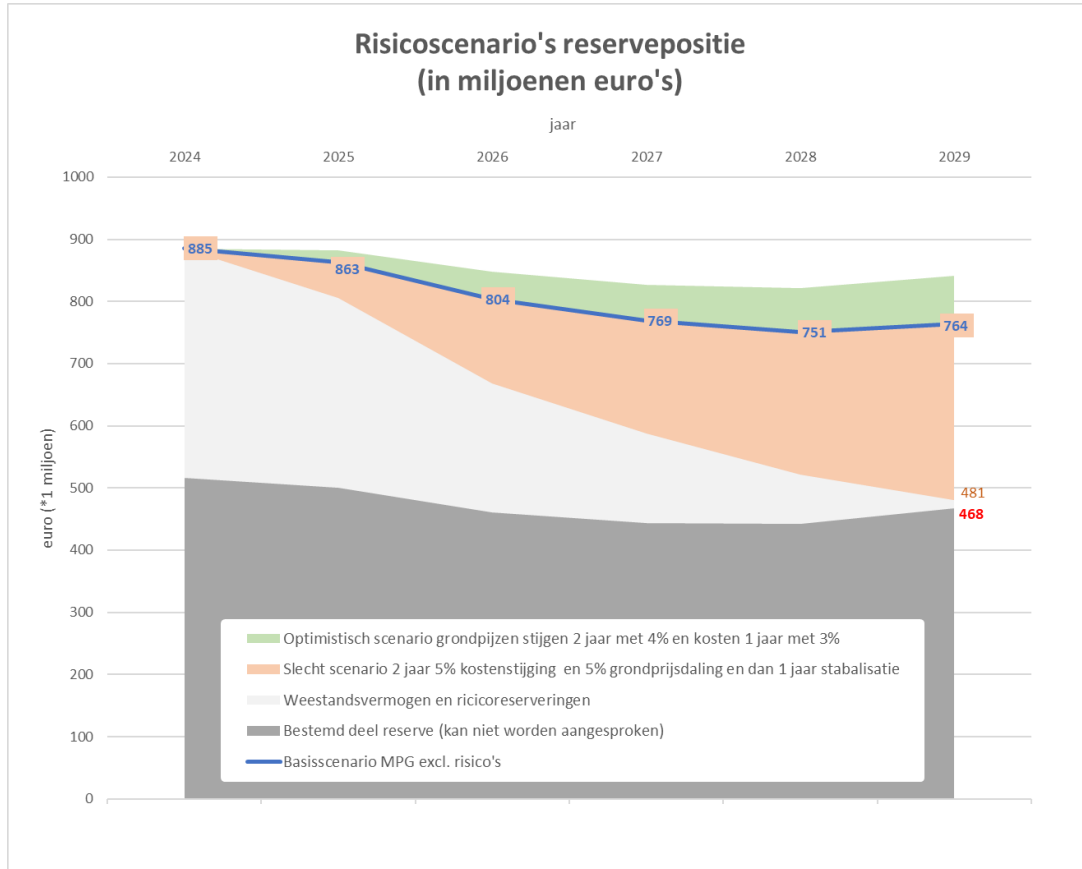
Binnen de reserve zijn reserveringen opgenomen die kunnen worden ingezet onder slechtere omstandigheden. Deze zijn opgebouwd door de prudente maatregelen die in 2014 zijn ingevoerd en de bij het MPG 2023 besloten maatregel om reserveringen samen te voegen zodat deze flexibel kunnen worden ingezet. De samengevoegde reservering wordt dit jaar al ingezet voor netcongestie om de vertraging van een groot aantal commerciële uitgaven op te vangen.

Om te verkennen in hoeverre risico's kunnen worden opgevangen binnen deze buffers van het Vereveningsfonds, zijn scenario's doorgerekend. Gekeken is naar het effect op de omvang van de reserve en of de opgebouwde buffers daarbinnen voldoende zijn om de vereveningsruimte op peil te houden. Welke hogere inflatie en grondprijzdaling kunnen de buffers dragen, wetende dat de reservering van de samengevoegde reserves al niet meer beschikbaar is?

In onderstaande grafiek is per scenario aangegeven hoeveel de reservepositie stijgt of daalt tot en met 2029.

In het optimistisch scenario stijgt de reserve positie per eind 2029 met € 77 miljoen boven de geprognosticeerde reserve eind 2029 van het MPG 2025. Als dit scenario uitkomt kan dit deel ten gunste van de vereveningsruimte worden verantwoord of deels apart worden ingezet om de netcongestie op te lossen als dit probleem aanhoudt.

In het slecht weer scenario met uitval komt de waarde van reserve onder de risicoreserves tenzij na 2026 andere (beleids)keuzes worden gemaakt.



Grafiek: Scenario's reservepositie t/m 2029

9 Conclusie

De vereveningsruimte is eind 2024 afgenomen van € 60 miljoen naar € 41 miljoen. Dit komt voornamelijk doordat in 2024 voor € 42 miljoen tekort plannen zijn vastgesteld in de stedelijke vernieuwing. Deels is dit gecompenseerd door hogere grondprijzen.

De economische omstandigheden voor de gebiedsontwikkeling zijn nog steeds niet goed en onzeker door stringente Europese regelgeving. Zorgwekkend is de lage grondproductie van de afgelopen 2 jaar. Het Vereveningsfonds kan het niet dragen als de negatieve kasstroom van € 113 in 2023 en € 121 miljoen in 2024 nog veel langer aanhoudt. Het is van belang dat de grondproductie weer toeneemt zodat de negatieve kasstroom op portefeuilleniveau minder negatief wordt. Echter, door de lage grondproductie, de economische onzekerheden en de netcongestie dient de komende jaren rekening te worden gehouden met het wegvallen van uitgiften voor omvangrijke commerciële voorzieningen en mogelijk ook van uitgiften voor andere functies. Hierdoor kan minder winst worden genomen en wordt de reserve niet voldoende aangevuld om te kunnen voldoen aan de afdrachten aan de algemene middelen en reserve Schaa sprong investeringen of om nieuwe plannen vast te stellen ten behoeve van de stedelijke vernieuwing.

Administratieve aanpassingen die bij het MPG 2024 zijn doorgevoerd, hebben eraan bijgedragen dat er in 2024 nog voldoende ruimte was voor de afdrachten en het vaststellen van nieuwe plannen in de stedelijke vernieuwing. Om de vereveningsruimte ook de komende jaren op peil te houden zijn financieel administratieve aanpassingen niet meer voldoende. Het moment is

aangebroken dat de buffers, die in het verleden voor zijn opgebouwd om risico's op te vangen, moeten worden aangesproken. Om ongelijk te kunnen blijven investeren in gelijke kansen zal beroep worden gedaan op de in 2023 samengevoegde reserveringen die zijn gevormd voor onvoorziene risico's. De verwachting is dat met deze risicoservering de financiële verslechtering die ontstaat als gevolg van netcongestie de komende 5 jaar kan worden opgevangen. Naar verwachting is er de komende 5 jaar niet meer dan € 40 miljoen vereveningsruimte beschikbaar.

De investeringsbesluiten met een financieel tekort die op dit moment worden voorbereid en waarover naar verwachting aankomend jaar wordt besloten kosten bij elkaar tussen de € 35 en € 45 miljoen.

De ambitie van dit college is om meer te investeren in betaalbare woningen en gelijke kansen. Bovendien is er steeds minder grond in de stad vrij beschikbaar en is het transformeren van gebieden duur. Gebiedsontwikkeling levert fors minder op dan in het verleden toen er nog hoge winsten konden worden afgedragen ten gunste van de algemene middelen. Om te kunnen blijven investeren in betaalbare woningen en stedelijke vernieuwing is het passen en meten. Er is geen ruimte voor uitnamen ten behoeve van andere investeringen.

Om op de langere termijn een robuust vereveningsfonds te houden is het nodig om ook positieve plannen te blijven toevoegen. Het is van belang om de impact van de netcongestie te monitoren. In gemeentelijk verband wordt nu hard gewerkt om de risicoprojecten te identificeren en mogelijke (tussentijdse) oplossingen te bedenken om te zorgen dat de ontwikkeling van de stad niet tot stilstand komt.

Het blijft passen en meten binnen de beschikbare ruimte en het is nodig om (negatieve) plannen financieel te optimaliseren zodat de plannen niet duurder worden. Het uitgangspunt dat de stedelijke plannen worden ontworpen volgens het principe 'Gewoon Goed' en het scherp sturen op uitvoerings- en proceskosten blijft van groot belang. Er is geen ruimte voor extra ambities die meer geld kosten.

Dit is nodig voor de afdrachten aan de algemene middelen en de reserve Schaalsprong investeringen en om ongelijk te kunnen blijven investeren in gelijke kansen, dus ook in gebieden van de stad (stedelijke vernieuwing) waar de gebiedsontwikkeling minder financieel rendabel is.