

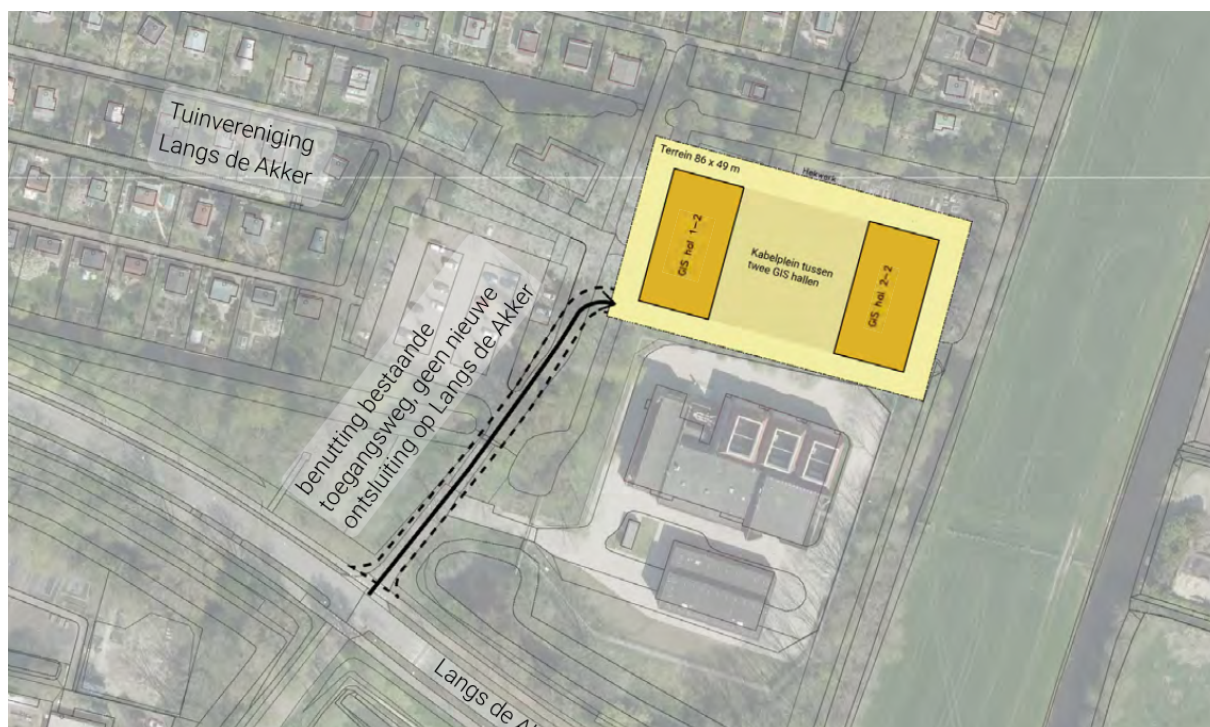
Bijlage 1. Toelichting grondexploitatie Langs de Akker

Datum 28 januari 2025
Versie definitief

1. Samenvatting

In de grondexploitatie worden de kosten (die nodig zijn om de grond geschikt te maken voor de nieuwe functie) en opbrengsten (verkoop van deze grond) van dit project begroot. De grondexploitatie heeft een positief projectresultaat van **€ 26.583,-** op eindwaarde (31-12-2029). Het resultaat is opgebouwd uit € 891.617,- aan kosten (inclusief index en rente) en € 918.200,- aan opbrengsten (inclusief index).

TenneT en Liander moeten uitbreiden om levering van elektriciteit te kunnen garanderen voor de gemeente Amstelveen en de omliggende regio. Hiervoor willen zij op twee locaties investeren en deze locaties ondergronds met een kabel verbinden. De ene locatie betreft een perceel grond ten noorden van Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ), het andere perceel grond is gesitueerd naast het bestaande station van Liander, gelegen naast Langs de Akker 4/4A. Deze grondexploitatie heeft betrekking op de laatstgenoemde locatie.



Figuur 1: Weergave locatie bouwplan

Het plan voor de locatie Langs de Akker betreft het vervangen en uitbreiding van het huidige station van Liander om de capaciteit uit te breiden voor de levering van elektriciteit. Hiervoor heeft TenneT grond van de gemeente Amstelveen nodig. De gemeente is voornemens mee te werken aan de verkoop van de benodigde grond aan TenneT.

De locatie waar het nieuwe station gepland is, is nu in gebruik als onderdeel van een volkstuintencomplex. De 16 tuinen en een natuurtuin worden verwijderd. Van deze tuinen worden er 12 verplaatst naar een andere locatie in de nabijheid van de huidige locatie (voormalig fietsdepot). De kosten om deze volkstuinten te verplaatsen maken onderdeel uit van deze grondexploitatie.

De grondexploitatie is uitgewerkt met het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en de anterieure overeenkomst met Tennet en Liander als basis/uitgangspunt.

2. Algemene toelichting project

Initiatiefnemers bij dit project zijn zowel Liander (regionale netbeheerder) als TenneT (beheerder van het hoogspanningsnet in Nederland). Door de toenemende verschuiving van gas naar elektriciteit, de woningbouwopgave samen met de groei van het aantal zonnepanelen en elektrische auto's, is er een toenemende vraag naar capaciteitsuitbreiding elektriciteitstransport in de regio Amstelveen/Uithoorn. Het grootste aandeel van de groeiende elektriciteitsvraag wordt verwacht in het zuiden van Amstelveen. Daarom is op korte termijn een netuitbreiding van de bestaande energie-infrastructuur in Amstelveen in het algemeen en Amstelveen-Zuid in het bijzonder noodzakelijk. TenneT heeft op 18 oktober 2023 aangegeven dat in Noord-Holland de maximale capaciteit voor de levering van elektriciteit is bereikt. Het hoogspanningsnet voorziet de regionale netten van Liander van elektriciteit. Gevolg van deze aankondiging is dat Liander voorlopig geen extra capaciteit meer kan toezeggen aan grootverbruikers. TenneT onderzoekt daarom op dit moment of congestiemanagement mogelijk is.

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan hebben van 22 december 2023 tot met 1 februari 2024 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. In totaal zijn er zeventien zienswijzen ingediend (waarvan vijftien binnen de zienswijzentermijn en twee na deze termijn). Deze zijn beantwoord in de Nota van Beantwoording. Sommige zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Geen van de zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen van het beeldkwaliteitsplan.

Voorgelegde grondexploitatie ten behoeve van het bouwplan Langs de Akker wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan aangeboden waarbij de raad wordt verzocht om eerst de grondexploitatie en daarna het bestemmingsplan vast te stellen. Het bestemmingsplan geeft een juridisch-planologisch kader de realisatie van een nieuw 150/20kV-hoogspanningsstation met aan- en toebehoren ten noorden van Bedrijventerrein Amstelveen Zuid, de realisatie van een nieuw 150kV-hoogspanningsstation met aan- en toebehoren nabij Langs de Akker 4/4A te Amstelveen en de aanleg van een ondergrondse 150kV-hoogspanningsverbinding tussen de twee hiervoor vermelde hoogspannings-stations, inclusief de in de overeenkomst tot kostenverhaal opgenomen grondverkoop met betrekking tot de locatie Langs de Akker. In het bijbehorende beeldkwaliteitsplan worden de beeldkwaliteit en de landschappelijke inpassing vastgelegd.

3. Plangebied en grondeigendommen



Figuur 2: weergave kadastrale percelen

De uitgeefbare grond ligt aan de noordkant van het huidige hoogspanningsstation.

Kad. aanduiding	Gerechtigde
ASV00X19	Gemeente Amstelveen

Tabel 1: Kadastrale percelen

4. Juridisch planologische situatie

In opdracht van TenneT en Liander is een (ontwerp) bestemmingsplan opgesteld. Dit is door de gemeente getoetst om de realisatie van het plan en (een deel van) van de voorzieningen van openbaar nut planologisch mogelijk te maken. Het (ontwerp) bestemmingsplan heeft het kenmerk NL.IMRO.0362.09AC-OW01 en is door de Gemeente op 22 december 2023 ter inzage gelegd. Op grond van artikel 4.6 lid 2 sub a nummer 2 van de Invoeringswet Omgevingswet wordt de bestemmingsplanprocedure op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening gevolgd.



Figuur 3: bestemmingsplan kaart

5. Ruimtegebruik

De volgende afbeelding geeft het ruimtegebruik weer. De te verkopen kavel aan TenneT wordt geheel uitgegeven en heeft een oppervlakte van ca 3.348 m2.



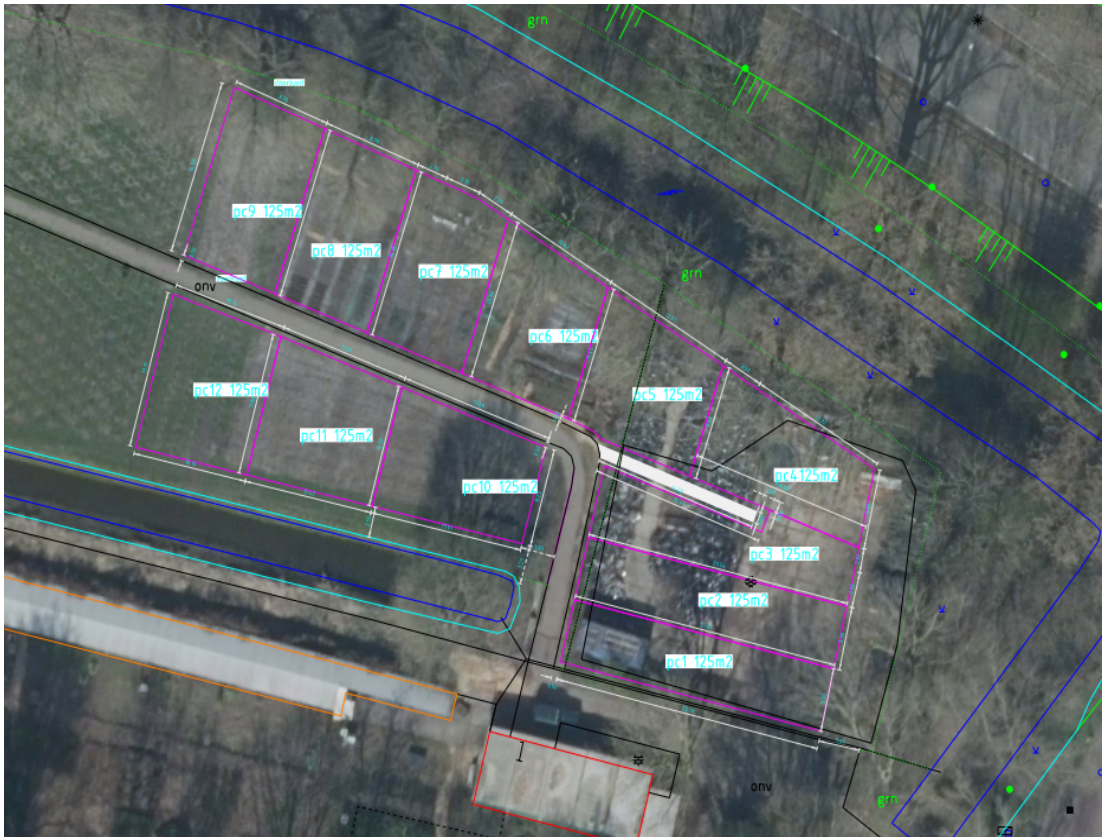
Figuur 4: weergave ruimtegebruik, groen gearceerd is de te verkopen grond, rood gearceerd is nodig voor het bouwplan en reeds in bezit van TenneT

Het plangebied is in figuur 4 weergegeven en bestaat uit het bouwvlak (uit te geven terrein [groen] en bestaand eigendom Liander [rood]) en de toegangsweg [blauw]. Het huidige eigendom van Liander valt buiten het netto plangebied en is daarom aangewezen als 'overig'.

Ruimtegebruik (in m2)		
Bruto plangebied	5.514	
Overige gronden	885	
Uitgeefbare bouwgrond	3.348	72%
Groenstrook	686	15%
Toegangsweg	595	13%
Netto plangebied	4.629	100%

Tabel 2: Ruimtegebruik plangebied

De nieuwe locatie voor het verplaatsen van de volkstuinen heeft een oppervlakte van 1.640 m2, inclusief de verkeersruimte.



Figuur 6: weergave inrichtingsschets nieuwe locatie volkstuinen

6. Bouwprogramma

Op het perceel dat eigendom is van Liander bevindt zich op dit moment een 150/50kV-hoogspanningsstation. Deze voorziening wordt als twee separate stations vervangen en uitgebreid. Op het perceel dat al eigendom van Liander is, wordt de 20kV-installatie vervangen en uitgebreid. Op het perceel grond dat de gemeente zal verkopen aan TenneT wordt een nieuwe 150kV-installatie gerealiseerd. Het huidige station van Liander wordt vervangen en uitgebreid.

7. Werken en werkzaamheden

Met de volgende werkzaamheden is in de grondexploitatie rekening gehouden en geraamd.

Verplaatsing volkstuinen

- Verplaatsing van 12 van de 16 volkstuinen en natuurtuin, behorende tot het volkstuincomplex, naar, inclusief de inbrengwaarde van deze locatie en de aanleg nieuwe voorzieningen.
- Aanpassing van de huurovereenkomst met de Tuinvereniging Langs de Akker.

Bouwrijp maken

- Bouwrijp maken van het, inclusief het verwijderen van het groen/beschoeiing, dempen watergangen, het grondwerk, etc.
- Onder het bouwrijp maken valt niet het aanpassen van de kabels en leidingen ter hoogte van het. Dergelijke ingrepen worden door en voor rekening van TenneT uitgevoerd.
- Herstructurering van de ontsluiting naar het bouwrijpe perceel en de benodigde (her)inrichting van het openbaar gebied (zoals looppaden).
- Bomen- en watercompensatie.

Plankosten

- Onderzoekskosten.
- Algemeen projectmanagement en overige ambtelijke kosten.
- Voorbereiding, toezicht en uitvoering.

8. Fasering

Voordat het bouwterrein bouwrijp gemaakt kan worden dienen de huidige tuinen te worden verplaatst. Dit betekent op hoofdlijnen de volgende planning:

Fasering (in kalenderjaren)		
Kosten		
verplaatsing tuinen	2025	t/m 2026
bouwrijp maken	2026	t/m 2027
plankosten	2025	t/m 2029
Opbrengsten		
grondverkoop	2026	t/m 2026

Tabel 3: Fasering grondexploitatie op hoofdlijnen

9. Gehanteerde uitgangspunten

Parameters

- Eenheidsprijzen kennen prijspeil 31-12-2025.
- De gehanteerde parameters zijn conform door het college vastgestelde parameters voor 2025 e.v. :
 - o Kostenstijging algemeen: 3,0% voor 2026, 2,5% na 2026.
 - o Kostenstijging plankosten: 3,0% voor 2026, en 2,5% na 2026.
 - o Opbrengstenstijging niet-woningbouw: 1,0% voor 2026 en verder.
- De berekening van het rentepercentage voor grondexploitaties is gebaseerd op specifieke richtlijnen vanuit het BBV en is momenteel bepaald op: 1,75%.

Opbrengsten

De opbrengsten bestaat voornamelijk uit de verkoop van het bouwperceel ten behoeve van de voorbereiding van het onderstation. Daarbij is afgesproken dat de grond in bouwrijpe staat wordt geleverd. De grondprijs is marktconform bepaald en gebaseerd op een onafhankelijke taxatie in opdracht van de gemeente.

Kosten

- Civiele kosten op basis van stedenbouwkundige verkaveling, normgetallen en een raming van Projecten & Advies (P&A). Dit betreft zowel de kosten voor het bouwrijp maken als de inrichting van de nieuwe locatie voor de volkstuinten.
- Plankosten conform plankostenmodel 2025.
- VTU op basis van 23% over de kosten bouw- en woonrijp maken.

10. Fiscaliteit

De BTW over de kosten die ten grondslag liggen aan de uitgifte van de bouwgrond, maakt de gemeente als ondernemer. Die btw is verrekenbaar. De btw op de inrichting van de openbare ruimte is compensabel.

De te maken kosten voor het verplaatsen van volkstuinten zijn voor de btw niet verrekenbaar of compensabel. Dit mag niet omdat het toekomstige gebruik een functie vrijgesteld van btw betreft. De extra btw-kosten drukken dus op de grondexploitatie.

11. Grondexploitatiebegroting op hoofdlijnen

De grondexploitatie laat een geraamd positief projectresultaat zien van **€ 26.583,- op eindwaarde** (31-12-2029). Dit resultaat is als volgt opgebouwd (tabel 4).

Bedragen in €	Boekwaarde	Prospectie	Totaal
Nominale kosten:	€ 153.786	€ 720.214	€ 874.000
Kostenstijging:		€ 18.035	€ 18.035
Totaal kosten:	€ 153.786	€ 738.249	€ 892.035
Nominale opbrengsten:	€ 90.000	€ 820.000	€ 910.000
Opbrengststijging		€ 8.200	€ 8.200
Totaal opbrengsten:	€ 90.000	€ 828.200	€ 918.200
Rentekosten:		-€ 418	-€ 418
Projectresultaat	-€ 63.786	€ 90.369	€ 26.583
Resultaatsneming		€ 26.583	€ 26.583

Tabel 4. Grondexploitatiebegroting op hoofdlijnen

Per 1-1-2025 is de boekwaarde in totaal € 153.786,-. Dit is 50% van de totale boekwaarde, die bestaat uit de totale voorbereidingskosten die nodig waren om te komen tot de afspraken met TenneT en Liander en de planologische procedure. De overige 50% komen ten laste van de facilitaire grondexploitatie ten behoeve van de ontwikkeling van TenneT en Liander op een kavel nabij BTAZ.

12. (Tussentijdse) Winstneming

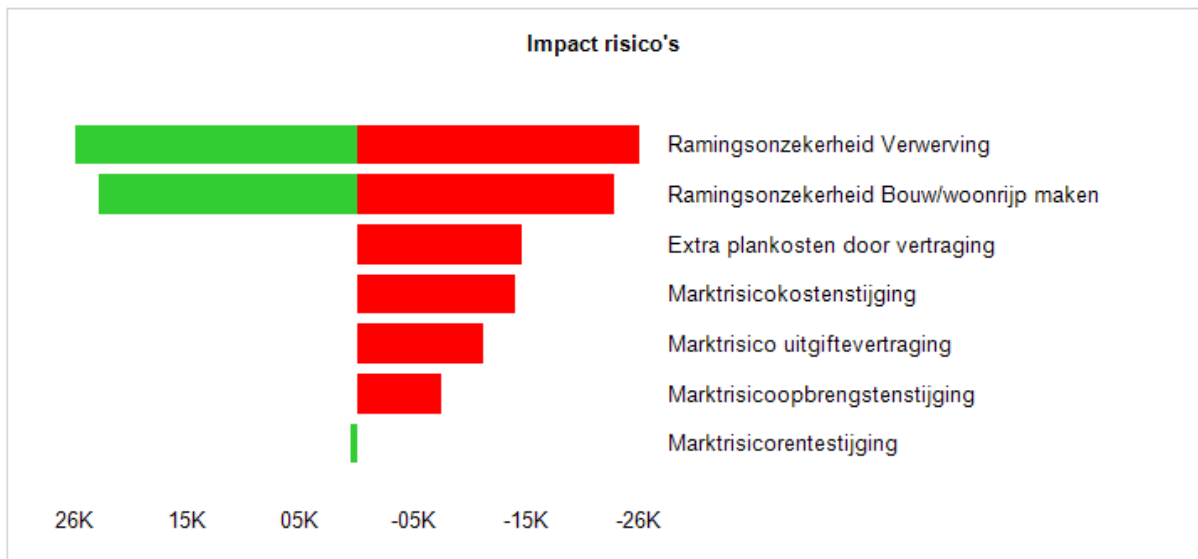
In de situatie dat voldoende zekerheid bestaat over de tussentijdse winstneming dient de winst ook te worden genomen. Voor winstneming geldt de zogenaamde Percentage of Completion methode (POC): voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd kan tussentijds naar rato van de voortgang van de grondexploitatie winst op basis van de eindwaarde worden genomen. Hierbij wordt rekening gehouden met het optreden van projectspecifieke risico's die van invloed kunnen zijn op de uiteindelijk eindwaarde.

Op basis van de voortgang van het project na vaststelling van de grondexploitatie wordt de POC jaarlijks berekend bij de actualisatie van de grondexploitatie.

13. Financiële risico's en kansen

Risicomanagement is een continu proces. Risicoanalyses vinden daarom periodiek plaats, zodat er altijd een accuraat beeld van de risico's bestaat. Er heeft voor dit project een risico-inventarisatie plaatsgevonden. Daarbij zijn projectspecifieke risico's geïnventariseerd en waar mogelijk gekwantificeerd. De gekwantificeerde risico's alsmede de marktrisico's zijn input voor de zogenaamde Monte Carlo analyse om het financiële risico op de grondexploitatie te bepalen. De impact van de Monte Carlo analyse bedraagt **€ 79.155,- negatief**.

Onderstaande figuur geeft een overzicht van de factoren die de grootste invloed hebben op het risicoprofiel van het project.



Figuur 7: Impact risico's

De plankostenraming is op basis van het plankostenmodel van de gemeente Amstelveen en gezien de kosten welke de afgelopen jaren is geboekt, lijkt dit voldoende.

Voor de grondexploitatie wordt periodiek een risico sessie georganiseerd om de (financiële) risico's inzichtelijk te krijgen en te monitoren.

De grootste risico's zijn:

- Ramingsonzekerheden.
- Marktrisico's kostenstijging en opbrengstenstijging.
- Marktrisico uitgiftevertraging.
- Projectspectief: extra plankosten door één jaar vertraging.

Het laatstgenoemde specifieke projectrisico betreft het oplopen van vertraging waardoor er extra plankosten worden gemaakt. Er is rekening gehouden met één jaar extra plankosten met een kans van optreden van 30%.

Om deze risico's te dekken heeft de gemeente een weerstandsvermogen. Deze wordt ieder jaar herzien en beoordeeld bij de jaarrekening.

Bijlage 1: Kasstromen

	Boekwaarde per 1-1	Totale Prospectie	Restant	2025	2026	2027	2028	2029
Totaal kosten	153.786	720.214	230.982	230.982	278.376	148.045	43.131	19.681
Totaal opbrengsten	90.000	820.000	-	-	820.000	-	-	-
Saldo exclusief indexatie (kosten - opbr.)	63.786	-99.786	230.982	230.982	-541.624	148.045	43.131	19.681
Kostenstijging	-	18.035	-	-	5.442	6.902	3.543	2.149
Opbrengstenstijging	-	8.200	-	-	8.200	-	-	-
Rente	-	-418	1.116	1.116	5.178	-4.258	-1.621	-833
Saldo investeringen incl. index	63.786	-90.368	232.098	232.098	-539.205	150.689	45.053	20.997
Resultaat cumulatief volgens BBV	-	-	-	295.884	-243.321	-92.633	-47.580	-26.583
Totaal dekking	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultaat Projectsaldo	63.786	-90.368	232.098	232.098	-539.205	150.689	45.053	20.997
Resultaat Projectsaldo Cumulatief	-	-	-	295.884	-243.321	-92.633	-47.580	-26.583