Gemeente Amstelveen

COLLEGEVOORSTEL

Voorstel nr 83

Datum B&W-besluit 5 oktober 2021

Voor de raadsvergadering van
17 november 2021

Portefeuillehouder wethouder Floor Gordon

Afdeling

Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)
Robbin Bouten
Gerwin Verlaan
Eric Heerschop

Behandelen in de raadscommissie Ruimte, wonen en natuur (RWN)
op n.v.t. (De agendacommissie heeft besloten dit voorstel direct als hamerstuk aan de raad voor te leggen ter besluitvorming.)

Onderwerp

Gemeentelijke grondexploitatie Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ)

Gevraagd besluit

1. De gemeentelijke grondexploitatie BTAZ vast te stellen met een verwacht saldo van € 6,8 miljoen positief op netto contante waarde 1-1-2021 en € 9,6 miljoen positief op eindwaarde 31-12-2037;
2. De financiële gevolgen te verwerken in de meerjarenbegroting vanaf 2022, inclusief de gevolgen voor de vennootschapsbelasting.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Herontwikkeling van de gronden in het plangebied BTAZ tussen de Zijdelweg, Meerlandenweg en de gemeente Uithoorn en het economisch uitvoerbaar maken van het bestemmingsplan BTAZ. Het plangebied BTAZ bestaat op dit moment uit agrarische- en akkergronden. De herontwikkeling voorziet in het programma van circa 40 hectare uitgeefbare grond bestemd voor regionaal-gemengde bedrijvigheid en bijbehorende openbare voorzieningen en infrastructuur.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

De gemeentelijke grondexploitatie BTAZ vaststellen. Met het vaststellen van de gemeentelijke grondexploitatie voor BTAZ is er een financieel kader waarbinnen kosten kunnen worden gemaakt en opbrengsten kunnen worden gerealiseerd. Met dit besluit kan de planontwikkeling en –voorbereiding van BTAZ verder worden opgepakt en worden gestart met de uitvoeringsfase van het project. Op deze manier kan de gemeente regie houden/pakken en tevens de ontwikkeling op Legmeer tegemoet komen. Door gronden in BTAZ beschikbaar te hebben, kunnen bedrijven van Legmeer namelijk verhuizen, waardoor de herontwikkeling van Legmeer tot verdere realisatie kan komen.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

Programma 5: Ruimtelijke Ontwikkeling

Aanleiding

De gemeente heeft op 27 mei 2020 de Startnotitie BTAZ vastgesteld. Daarna zijn de werkzaamheden voor het wijzigen van het bestemmingsplan gestart. Het bestemmingsplan BTAZ wordt in Q4 2021 ter vaststelling aangeboden. Tegelijkertijd met het vaststellen van het bestemmingsplan BTAZ wordt het exploitatieplan BTAZ vastgesteld. Tenslotte wordt, mede als onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid en financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan BTAZ, de gemeentelijke grondexploitatie ter vaststelling aangeboden.

Argumenten

1. Met vaststelling van de gemeentelijke grondexploitatie kan het project (verder) uitgevoerd worden
   De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om financiële middelen beschikbaar te stellen (het budgetrecht). Vaststelling van de grondexploitatie is nodig om de begrote kosten te mogen maken en om de opbrengsten te kunnen realiseren voor de beoogde ontwikkeling. Het projectteam kan niet (verder) van start met de uitvoeringswerkzaamheden voordat de raad de gemeentelijke grondexploitatie heeft vastgesteld.

2. Voor het project is een risicoanalyse uitgevoerd
   De risico's zijn weergegeven in de geheime notitie behorend bij de grondexploitatie. Om de risico's te kunnen afdekken zullen deze worden meegenomen in de totale benodigde weerstandscapaciteit in de begroting 2022. In het verleden is voor een deel van deze risico's reeds een risicoreservering getroffen. Deze reservering zal worden aangepast aan de huidige kansen- en risico inschatting.

3. Openbaarmaking van de stukken schaadt de economische belangen van de gemeente
   Het verstrekken van informatie ingevolge de Wet openbaarheid van bestuur blijft in dit geval achterwege, aangezien het belang daarvan niet opweegt tegen het belang van:
   a. de economische of financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1a, onder c en d, bedoelde bestuursorganen;

   Achterliggende motivatie hierbij is dat het openbaar maken van de grondexploitatie tot gevolg heeft dat de onderhandelingspositie van de gemeente met betrekking tot aanbestedingstrajecten en grondverkopen wordt geschaad.

4. MPG 2020 wordt vervangen door budgetten in grondexploitatie
   In het MPG 2020 is reeds een doorkijk gegeven van de grondexploitatie BTAZ. Deze doorkijk is per 4 augustus 2021 geactualiseerd in de huidige meerjarenbegroting na vaststelling van de tijdvakrapportage. De totale boekwaarde van de huidige actieve grondexploitatie bedraagt aan de kostenkant € 135.064 en aan de opbrengstenkant € 0. Voor de huidige facilitaire grondexploitatie bedraagt de totale boekwaarde aan de kostenkant € 610.734 en aan de opbrengstenkant € 624.160. Deze gerealiseerde kosten en opbrengsten zijn als boekwaarde meegenomen in de vast te stellen gemeentelijke grondexploitatie BTAZ. Tevens worden de geprognotiseerde cijfers voor de komende jaren in de huidige begroting vervangen door de geprognotiseerde kosten en opbrengsten in de vast te stellen gemeentelijke grondexploitatie.

5. De administratieve verwerking vindt plaats in de meerjarenbegroting 2022 / MPG 2021
   Na stemming door de gemeenteraad worden de consequenties verwerkt in de meerjarenbegroting inclusief de gevolgen voor de toekomstige vennootschapsbelastinglasten. De gemeentelijke grondexploitatie wordt voor een deel ingericht als actieve grondexploitatie en voor een deel als facilitaire grondexploitatie, gezien de actieve en facilitaire rol van de gemeente binnen het project. Dit zal nader worden uitgewerkt als onderdeel van de reguliere planning en control cyclus.

Kanttekeningen

De grondexploitatie heeft als peilmoment 1-1-2021 en is opgesteld op basis van de actuele marktinzichten, overeenkomsten en prognoses. Via de reguliere planning en control cyclus zal gerapporteerd worden over mogelijke afwijkingen die volgen uit periodieke grondexploitatie actualisaties. Of het geprognotiseerde saldo daadwerkelijk gerealiseerd wordt hangt mede af van (het benutten en beheersen van) de kansen en risico's in het project. Zie hiervoor onderdeel financiën.

Financiën

Het verwachte saldo van de gemeentelijke grondexploitatie BTAZ bedraagt € 6,8 mln. positief op netto contante waarde 1-1-2021 en € 9,6 mln. op eindwaarde 31-12-2037. Dit resultaat wordt in perspectief gesteld doordat er reeds in 2011 vanuit de algemene reserve een gemeentelijke bijdrage van € 7,2 miljoen is gedaan voor de aanleg / omlegging van de N201. Deze verhaalbare en aan BTAZ toerekenbare kosten voor de N201 zijn opgenomen in het vast te stellen exploitatieplan BTAZ en, als onderdeel van de ontvangen en te ontvangen exploitatiebijdragen, in de gemeentelijke grondexploitatie BTAZ opgenomen. De resultaatneming van het geprognotiseerde saldo van het plan is opgenomen in de grondexploitatie volgens de Percentage Of Completion (POC) methode. Bij de perspectiefnota 2022 is al een voorschot genomen op een positief resultaat van € 0,51 miljoen voor 2021 – 2025. Dit wordt vervangen door de geprognotiseerde winstneming in de vast te stellen gemeentelijke grondexploitatie BTAZ. Deze winstneming vindt conform de prognose plaats vanaf 2022, waardoor de in 2011 betaalde bijdrage aan de N201 de komende jaren terug zal vloeien in de algemene reserves van de gemeente. Voor een inhoudelijke toelichting op de grondexploitatie verwijzen we naar de geheime bijlage dit voorstel.

Risicoanalyse
In de geheime bijlage 1 van dit voorstel (Notitie Grondexploitatie BTAZ d.d. 26-09-2021) is een uitgebreide weergave van de kansen en risico's binnen de grondexploitatie weergegeven. Deze notitie is als geheime bijlage bijgevoegd. De kansen en risico's zijn inzichtelijk gemaakt in samenwerking met de projectgroep. Daarnaast zijn er beheersmaatregelen opgesteld om de risico's beheersbaar te maken en de kansen te benutten. Ter afdekking van de risico's behorende bij de ontwikkeling van BTAZ is reeds een reservering opgenomen. Deze reservering zal worden aangepast als daar aanleiding voor is.

Communicatie

Over dit besluit hoeft niet gecommuniceerd te worden.

Procedure

Nadat de gemeentelijke grondexploitatie BTAZ is vastgesteld, kan het project verder met de planontwikkeling en-voorbereiding, de gesprekken met de private grondeigenaren en starten met de uitvoeringsfase. De werkzaamheden voor het bouwrijp maken starten na vaststelling en onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Enkele werkzaamheden zullen, als gevolg van verleende omgevingsvergunningen, mogelijk eerder starten. De eerste gronden worden naar verwachting vanaf 2022 gefaseerd uitgegeven en/of worden door de private grondeigenaren zelf bouwrijp gemaakt en gerealiseerd. In 2036 worden naar verwachting de laatste gronden uitgegeven, in 2037 woonrijp gemaakt, zodat de grondexploitatie tevens in 2037 kan worden afgesloten.

Bijlagen

Notitie Grondexploitatie BTAZ d.d. 26-09-2021 (GEHEIM)

De secretaris, De voorzitter,

Bert Winthorst Tjapko Poppens

BEHANDELING RAADSCOMMISSIE

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

n.v.t. (De agendacommissie heeft besloten dit voorstel direct als hamerstuk aan de raad voor te leggen ter besluitvorming.)

Het voorstel aan de raad is	Aanvaarde amendementen / moties
Ongewijzigd aanvaard Gewijzigd aanvaard Verworpen	

RAADSBESLUIT

Besluit

1. De gemeentelijke grondexploitatie vast te stellen met een verwacht positief resultaat van € 6,8 mln. op contante waarde 1-1-2021 en een verwacht positief resultaat van € 9,6 mln. op eindwaarde 31-12-2037;
2. De financiële gevolgen te verwerken in de meerjarenbegroting vanaf 2022, inclusief de gevolgen voor de vennootschapsbelasting.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 17 november 2021.

De griffier, De voorzitter,

Debby de Heus Tjapko Poppens