Gemeente Amstelveen

Signed By: Poppens, T. <t.poppens@amstelveen.nl>
23/04/2024 15:11:59 CEST
ID: 4ae9aea7-3ed4-4972-b29f-ef8273f295ad
Auth: Scribble

Signed By: Winthorst, H.H. <b.winthorst@amstelveen.nl>
23/04/2024 21:00:03 CEST
ID: 4ae9aea7-3ed4-4972-b29f-ef8273f295ad
Auth: Scribble

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer:

Voorstel van: college van burgemeester en wethouders

Behandelend ambtenaar:
N. Dekker
4920
n.dekker@amstelveen.nl
Stedelijke Ontwikkeling

Datum: 23 april 2024

Portefeuillehouder: wethouder Floor Gordon

Onderwerp

Actualisatie Grondexploitaties Amstelveen per 1-1-2024

Raadsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Het vaststellen van de geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2024 conform Bijlage 1.
2. Het vaststellen van het bijgestelde budget voor de uitvoering van de nog te verwezenlijken plandelen van lopende actieve grondexploitaties (BIE) ter grootte van € 132.320.000 opbrengsten en € 101.752.000 kosten (specificatie Bijlage 1).
3. Het vaststellen van het bijgestelde budget van facilitaire grondexploitaties ter grootte van € 60.424.000 opbrengsten en € 60.761.000 kosten (specificatie Bijlage 1).
4. Het vaststellen van het bijgestelde budget van facilitaire grondexploitaties in voorbereiding ter grootte van €1.511.000 kosten (Legmeer, specificatie Bijlage 1).
5. Het vaststellen van een vernieuwd krediet voor actieve grondexploitaties in voorbereiding (AGIV) van € 336.000 (specificatie Bijlage 4).
6. Bovenstaande besluitpunten met bijbehorende balansmutaties en consequenties voor de Vennootschapsbelasting (Vpb) prognose te verwerken in de lopende begroting 2024 en verder.

Samenvatting

Dit voorstel heeft een relatie met de jaarrekening 2023 en betreft de jaarlijkse actualisatie van actieve en faciliterende grondexploitaties. In de jaarrekening 2023 zijn de benodigde voorzieningen voor verlieslatende grondexploitaties opgenomen. De lopende projecten worden nu conform de jaarrekening 2023 ter vaststelling aangeboden. Met dit voorstel worden tevens de benodigde budgetten voor 2024 en verder vastgesteld.

Doel

Voldoen aan het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) dat voorschrijft om toegekend budget voor meerjarige projecten minstens één keer per jaar te herzien en opnieuw vast te stellen.

Prestatie

De grondexploitatie is het uitvoeringsprogramma van een ruimtelijk plan. Het geeft de financiële kaders waarbinnen de uitvoering plaatsvindt. Het is verplicht de begrotingen voor de nog uit te voeren plandelen minstens één keer per jaar opnieuw vast te stellen. Daarnaast worden met dit besluit de geactualiseerde budgetten voor de private ontwikkelingen (facilitaire

projecten), grondexploitaties in voorbereiding en overige ruimtelijke projecten opnieuw vastgesteld.

Voorgeschiedenis en context

De gemeenteraad stelt jaarlijks via de "Actualisatie Grondexploitaties" de geactualiseerde grondexploitaties en bijbehorende kredieten vast. De gemeente voldoet hiermee aan het BBV. Tevens wordt hiermee voldaan aan de gemeentelijke financiële verordening dat stelt dat: "Het college legt vóór of gelijktijdig met de behandeling van de jaarstukken de actualiseringen van de gronden in exploitaties en overige locatieontwikkelingsprojecten voor, welke de raad vaststelt."
In de paragraaf grondbeleid van de jaarrekening 2023 is ingegaan op de inzet van het grondbeleidsinstrumentarium in 2023 en, op hoofdlijnen, op het totale resultaat van de grondexploitatie in 2023.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

1.1 De actualisatie is voorgeschreven vanuit het BBV. Jaarlijks moet een herziening van de grondexploitatiebegroting plaatsvinden ten behoeve van de juiste waarderingen in de jaarrekening. De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van het grondexploitatiecomplex en de bijbehorende grondexploitatiebegroting ligt bij de raad. Deze bevoegdheid van de raad vloeit voort uit het budgetrecht dat de raad heeft bij het vaststellen van de begroting, zie ook artikel 189 Gemeentewet.

2.1 De raad stelt budgetten beschikbaar voor de uitvoering van de grondexploitatiebegroting. Deze budgetten regelen de financiering en dekking van de uitvoering van de grondexploitatiebegroting en zijn dan bestemd voor aankopen, wegenaanleg, groenaanleg, riolering, enzovoort.

3.1 Zie 2.1.

4.1 Zie 2.1.

5.1 Voor toekomstige verliezen binnen actieve grondexploitaties wordt op basis van BBV-regelgeving een voorziening getroffen. De voorziening moet worden getroffen in het kalenderjaar dat het verwachte verlies geconstateerd wordt. Indien de lasten voor de gemeente bij een facilitaire grondexploitatie hoger zijn dan de baten dan moet de gemeente tijdig dekking vinden voor het tekort, namelijk het moment van het ontstaan van het tekort. In alle gevallen moet voor het verwachte tekort een voorziening worden getroffen op het moment dat de tegenvaller ontstaat.

6.1 Door de scherpere afbakening van het startmoment van BIE kunnen (voorbereidings-)kosten die worden gemaakt in de periode vóórdat de grondexploitatie wordt vastgesteld door de raad, nog niet op het onderhanden werk worden geactiveerd wanneer de betreffende BIE nog niet operationeel is. Plannen tot ontwikkeling van de grond waarvoor de voorbereidingskosten worden gemaakt, moeten bestuurlijke instemming hebben, blijkend uit een raadsbesluit.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Er is voor gekozen om de actualisatie van grondexploitaties 1-op-1 aan te sluiten bij de standen zoals opgenomen in de jaarrekening 2023 en geen projecten op te nemen die in de loop van 2024 zijn vastgesteld. Dit betreft een afwijking ten opzichte van de Actualisatie grondexploitaties van voorgaande jaren.

In het kader van de Perspectiefnota 2025 wordt de gemeenteraad een tweede actualisatie van de grondexploitaties ter besluitvorming aangeboden. Hierbij worden ook projecten ter besluitvorming aangeboden met planinhoudelijke wijzigingen welke een separaat raadsbesluit vergen. Tevens worden hierin projecten opgenomen die in de loop van 2024 zijn vastgesteld en nog geen onderdeel uitmaakte van de grondexploitatieportefeuille per 1-1-2024.

Participatie
Participatie vindt plaats vanuit de (planvoorbereiding, - ontwikkeling en -uitvoering) van de projecten zelf.

Kanttekeningen en risico's
Risicomanagement vindt vanuit de projecten zelf plaats. In de paragraaf Weerstandsvermogen van de jaarrekening 2023 zijn de risicoprofielen weergegeven. De gemeente beschikt over voldoende weerstandsvermogen om de risico's af te kunnen dekken.

Financiën
De ruimtelijke projecten in Amstelveen worden conform BBV-regelgeving onderscheiden in actieve grondexploitaties en facilitaire grondexploitaties. Bij actieve grondexploitaties in uitvoering (of bouwgronden in exploitatie, afgekort BIE) ontwikkelt de gemeente de grond vanuit een eigen grondpositie. De kosten die de gemeente maakt, worden hierbij hoofdzakelijk gedekt uit de opbrengsten van de gemeentelijke gronduitgifte. Bij facilitaire grondexploitaties (afgekort FAC) maakt de gemeente de ontwikkeling van derden mogelijk. Bij deze private ontwikkelingen dient de gemeente per ontwikkeling na te gaan welke kosten er zullen ontstaan om deze vervolgens te verhalen op de ontwikkelaar ('kostenverhaal'). In de meeste gevallen gebeurt dit via het sluiten van een anterieure overeenkomst. In sommige gevallen is (ook) sprake van kostenverhaal via een exploitatieplan. Het is niet toegestaan hiertoe leges of tarieven vast te stellen.

Diverse (vooral omvangrijke) projecten in Amstelveen zijn zogenaamde gemengde projecten. Dit betekent dat de ontwikkeling bestaat uit een actieve en een facilitaire grondexploitatie. Voorbeelden hiervan zijn ontwikkelingen Bedrijventerrein Amstelveen-Zuid (BTAZ), De Scheg en De Loeten. Hoewel dus sprake is van één integraal project, dient separaat over de twee soorten grondexploitaties te worden begroot, geadministreerd en verantwoord. In dit raadsvoorstel wordt echter vanuit inzicht en overzicht, zoveel als mogelijk gecommuniceerd vanuit het integrale project.

<u>Nieuwe en afgesloten grondexploitaties 2023</u>
De gemeentelijke portefeuille bestaat per 1-1-2024 uit 14 actieve grondexploitaties en 19 faciliterende grondexploitaties. Er zijn ten opzichte van de Actualisatie grondexploitaties 2023 geen nieuwe actieve grondexploitaties vastgesteld. Er is één faciliterend project vastgesteld, te weten 'Rembrandthof'.

Een grondexploitatiecomplex kan pas worden afgesloten als de gehele grondexploitatie is afgerond. Dit is de consequentie van de Vpb-plicht van de gemeente waarbij op dat moment het complex ook fiscaal is afgerond. Er zijn in 2023 geen actieve grondexploitaties afgesloten. Wel zijn 5 faciliterende grondexploitaties financieel afgesloten, te weten: Bankrashof 3, Bovenkerkerweg 86, Amsterdamseweg 497a Bells Club, Oostelijke Poelover 2 en Startbaan 16. Het uiteindelijke resultaat van deze projecten is € 23.000 voordelig ten opzichte van Actualisatie grondexploitaties 2023.

<u>Uitkomsten Actualisatie grondexploitaties 1-1-2024 (Bijlage 1)</u>
Bijlage 1 geeft het totaaloverzicht van de actualisatie van alle grondexploitaties per 1 januari 2024. Hierbij wordt een vergelijking gemaakt ten opzichte van de door de raad vastgestelde Actualisatie Grondexploitaties 2023. Onderstaande tabel betreft een samenvatting van Bijlage 1.

Projectresultaat **in euro op eindwaarde**	**Actualisatie** **2023**	**Actualisatie** **2024**	**Verschil**
Actieve grondexploitaties (BIE)	63.629.928	61.594.616	**-2.035.312**
Facilitaire grondexploitaties (FAC)	-11.950.573	-13.592.790	**-1.642.217**
Afgesloten facilitair	-11.768	11.256	**23.024**
Totaal lopende projecten	**51.667.588**	**48.013.082**	**-3.654.505**

Het projectresultaat is in de lopende actieve en facilitaire projecten bijgesteld met **€ 3.654.505** tot € 48.013.082. Dit verschil is grotendeels het gevolg van de actualisatie van grondexploitatie De Scheg waarbij het resultaat van de actieve en facilitaire delen in totaal met € 3.700.000 is gedaald. Overige omvangrijke wijzigingen hebben zich voorgedaan in de projecten De Loeten (€ 449.000 voordelig voor BIE en FAC), BTAZ (€ 178.000 voordelig voor BIE en FAC), Landtong (€ 167.000 nadelig) en Middenwaard (€ 297.00 nadelig).

Deze financiële effecten op het projectresultaat worden verder in dit stuk toegelicht. Er is in dit raadsvoorstel sprake van een inhoudelijke toelichting indien sprake is van een verschil groter dan € 100.000 ten opzichte van de stand Actualisatie grondexploitaties 2023.

Inzicht in totaal aan kosten en opbrengsten per 1-1-2024 (zie ook Bijlagen 1 en 2)
De boekwaarde van de lopende actieve en facilitaire projecten bedraagt in totaal € 17.771.000 voordelig. Dit is exclusief gerealiseerde resultaatnemingen van per saldo € 10.651.000.

De totale nog te realiseren kosten in de projecten bedraagt **€ 162.513.000**. Dit bestaat hoofdzakelijk uit verwervingskosten (ca. € 70.000.000), bouw- en woonrijpmaakkosten (ca. € 49.000.000) en plankosten (€ 24.600.000). Hiertegenover staan **€ 192.744.000** aan nog te realiseren opbrengsten. De opbrengsten bestaan hoofdzakelijk uit gronduitgifte van gemeentelijke gronden (bij actieve grondexploitaties) en te ontvangen exploitatiebijdragen van derden inzake het kostenverhaal (bij facilitaire grondexploitaties).

Totaal omzet	Gerealiseerde kosten en opbrengsten A	Gerealiseerde Resultaatneming tot 2024 B	Verwachte kosten vanaf 2024 C	Verwachte opbrengsten vanaf 2024 D	Totaal resultaat nog winst te nemen A+B+C+D	Totaal resultaat A+C+D
Actieve grondexploitaties	31.026.369	-32.742.358	-101.752.118	132.320.459	28.852.257	**61.594.616**
Facilitaire grondexploitaties	-13.254.898	22.102.995	-60.760.963	60.423.713	8.510.847	**-13.592.790**
Afgesloten		-11.256			-	**11.256**
Totaal	**17.771.471**	**-10.650.620**	**-162.513.081**	**192.744.171**	**37.363.105**	**48.013.082**

Resultaatneming en fasering winstafdrachten (Bijlage 2)
Het voorzichtigheidsbeginsel leidt ertoe dat realisatie van winst moet worden uitgesteld tot daarover voldoende zekerheid bestaat. Dit betekent echter niet dat pas winst moet worden genomen bij het afsluiten van het grondexploitatiecomplex. Volgens het realisatiebeginsel dient in de situatie dat voldoende zekerheid bestaat over de tussentijdse winstneming, de winst te worden genomen. Voor winstneming geldt de 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.
Het kan voorkomen dat, bijvoorbeeld vanwege veranderende omstandigheden, naar voren komt dat in het verleden te veel winst is genomen. In dat geval moet deze (tussentijdse) winst direct worden teruggedraaid, door een lagere tussentijdse winstneming of zelfs door

het treffen van een voorziening of een afboeking die als een negatieve opbrengst ten laste van de exploitatie wordt gebracht.

Van het € 61.595.000 aan begroot projectresultaat voor de actieve grondexploitaties, is reeds € 32.742.000 aan winst genomen. Hiervan bedraagt € 2.330.000 aan genomen winst in 2023 op de actieve grondexploitaties. Er resteert per saldo nog een resultaatneming van € 28.852.000. Voor de faciliterende grondexploitaties is tot heden een resultaat genomen van € 22.102.000 nadelig inclusief een genomen van verlies van € 99.000 in 2023. Er resteert per saldo nog een te nemen resultaat van € 8.511.000 voordelig.

Getroffen verliesvoorziening (Bijlage 3)
Voor opgetreden effecten is bij de jaarrekening 2023 de verliesvoorziening aangepast indien sprake is van een vooraf begroot nadelig projectresultaat. Per 31 december 2023 is de hoogte van de voorziening voor actieve grondexploitaties per saldo opgehoogd met **€ 106.000** tot € 721.000 (Bijlage 3). Het gaat hierbij enerzijds om extra ophoging ter dekking van het nadelig projectresultaat van de grondexploitaties Lindelaan 315-323 (€ 75.000) en Stadshart/Townhouse (€ 58.000), en anderzijds om vrijval van de voorzieningen voor Maalderij 4-8 (€ 15.000) en Bioscoop Stadshart (€ 12.000).

Bij jaarrekening 2023 is de verliesvoorziening voor faciliterende grondexploitaties per saldo met **€ 2.470.000** aangepast tot € 3.060.000 (Bijlage 3). Dit is met name een gevolg van de wijzigingen in het projectresultaat van het project De Scheg.

Grondexploitaties in voorbereiding (Bijlage 4)
Actieve grondexploitaties in voorbereiding
Voor de actieve grondexploitaties in voorbereidingen worden voorbereidingskosten gemaakt. Voor deze kosten wordt een voorbereidingskrediet aangevraagd ter hoogte van € 336.000 (Bijlage 4). De aanvraag voor budgetten van kosten en opbrengsten voor de uitvoeringsfase vindt plaats bij de vaststelling van de grondexploitatie. Zolang de grondexploitatie met een bestuurlijk vastgesteld eindsaldo er nog niet is, zijn bijstellingen van voorbereidingskosten geen voor- of nadelen.

Drie ontwikkelingen op eigen grond hebben per 1-1-2024 nog geen raadsopdracht of bestuurlijk vastgesteld exploitatiesaldo, te weten de projecten Carmenlaan, Alleman Kwartier en Parkeren Krijgsman. Voor Parkeren Krijgsman is in januari 2024 een grondexploitatie door de gemeenteraad vastgesteld en een BIE geopend. Feitelijk zijn hiermee de nog te maken kosten onderdeel van de nieuwe grondexploitatie, en hoeft er geen voorbereidingskrediet te worden aangevraagd. Hoewel in dit raadsvoorstel wordt gesproken over de stand per 1-1-2024, is met het raadsbesluit over de grondexploitatie Krijgsman Parkeren geen meer krediet benodigd. Niettemin wordt volledigheidshalve de AGIV hier nog wel gepresenteerd.
Voor Alleman kwartier wordt begin 2024 een grondexploitatie ter besluitvorming aan de raad aangeboden. Voor de Carmenlaan vindt planontwikkeling plaats en wordt de grondexploitatie vervolgens ter besluitvorming aan de raad aangeboden.

Facilitaire grondexploitaties in voorbereiding
Voor Legmeer wordt gewerkt met een voorbereidingskrediet. Het benodigd krediet voor 2024 is geraamd op € 1.511.000. De plankosten in 2023 zijn lager uitgevallen dan geraamd, maar er is een jaar extra opgenomen voor de voorbereiding van het project (vanwege een langere doorlooptijd).

Verschillenverklaringen
Via de jaarrekening 2023 zijn reeds significante afwijkingen op *jaarschijf 2023* verantwoord (bij > €100.000). De Actualisatie grondexploitaties per 1-1-2024 gaat in op afwijkingen op *het projectresultaat* (bij > € 100.000).

Bedrijventerrein Amstelveen-Zuid (BTAZ) (BIE + FAC): € 178.000 voordelig
Het project BTAZ betreft de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein rond de N201. Het bedrijventerrein is nodig voor de vestiging of uitbreiding van lokale en regionale bedrijven uit deze regio en biedt ruimte aan bedrijven die op bedrijventerrein Legmeer zijn gevestigd en willen verhuizen vanwege de beoogde transformatie van dit bedrijventerrein Legmeer. In de Raad van 10 november 2021 is de grondexploitatie BTAZ vastgesteld, inclusief risicoanalyse. In 2023 is het bestemmingsplan met exploitatieplan onherroepelijk geworden.
Het verwachte resultaat van de grondexploitatie is €178.000 voordelig bijgesteld. Dit is de optelling van de effecten op de actieve grondexploitatie (€ 1.196.000 nadelig) en facilitaire grondexploitatie (€ 1.374.000 voordelig). De verschillen zijn vooral een gevolg van het gewijzigde uitgangspunt dat de gemeente ruwe bouwgrond levert aan derden in plaats van dat zij bouwrijpe grond uitgeeft. Hierdoor verlagen de gronduitgifteopbrengsten in de actieve grondexploitatie, maar staat hier een hogere exploitatiebijdrage in de facilitaire grondexploitatie tegenover.

De Loeten (BIE en FAC): € 447.000 voordelig
Het verwachte resultaat van de grondexploitatie valt per 1-1-2024 € 447.000 voordeliger uit. Dit is met name het gevolg van een hogere gerealiseerde grondprijs na tendering van een zelfstandige gemeentelijke bedrijfskavel op de actieve grondexploitatie (€ 562.000 voordelig).

Landtong (BIE): € 167.000 nadelig
De gronden binnen het plangebied van de grondexploitatie Landtong worden via een tender uitgegeven. De planvorming voor de tender is in 2023 opgestart en de tender wordt in 2024 uitgevoerd. Het verwachte projectresultaat valt na actualisatie € 167.000 nadeliger uit. Dit is vooral het gevolg van financiële effecten van naar aanleiding van de nieuwe parameters 2024 (lagere kostenstijging, lagere opbrengstenstijging en lagere rente).

De Scheg (BIE + FAC): € 3.700.000 nadelig
De Scheg is een majeur project in de gemeente Amstelveen en betreft de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk Scheg voor circa 1.400 woningen, bestaande uit de deelgebieden West, Midden en Oost.
Op 1 juni 2022 is de grondexploitatie Scheg door de gemeenteraad vastgesteld. Het eerste bestemmings- en exploitatieplan (deelgebied Oost) is in 2022 vastgesteld en onherroepelijk geworden. Het programma is inmiddels van 172 naar 153 woningen aangepast en wordt naar verwachting gefaseerd via vier omgevingsvergunningen gerealiseerd. De eerste omgevingsvergunning is eind 2023 aangevraagd. Voor het aangepaste programma en realisatie van het plan wordt, als aanvulling op de anterieure overeenkomst, een allonge opgesteld.

Het tweede bestemmings- en exploitatieplan (deelgebied West) is op 18 oktober 2023 vastgesteld. Vooruitlopend daarop is het college op 22 augustus 2023 een anterieure overeenkomst aangegaan met ontwikkelende partijen in dit deelgebied. Ten behoeve van het exploitatieplan en bestemmingsplan is een taxatie uitgevoerd. De inbrengwaarden van de gronden in deelgebied West en de marktconforme waarde van grondverkoop van het

gemeentelijk grondeigendom zijn op basis van deze taxatie geactualiseerd. De belangrijkste effecten zijn lagere verwervingskosten in de actieve grondexploitatie (€ 1.060.000 voordelig) maar ook lagere opbrengsten vanuit gronduitgifte (€ 2.062.000 nadelig incl. verkoop gemeentelijk eigendom).

Een ander omvangrijke wijziging betreft de ophoging van de plankostenbegroting met een nadelig effect van ca. € 2.000.000. Zoals voor alle grondexploitaties is hierbij gebruik gemaakt van het geactualiseerde plankostenmodel 2024 inclusief geïndexeerde bedragen. De plankostenbegroting is vooral opgehoogd vanwege een toegenomen complexiteit, een langere looptijd en de verwachting dat meer producten/activiteiten moeten worden uitgevoerd. Overige omvangrijkere wijzigingen betreffen het per saldo verhogen danwel indexeren van verwervingskosten (€ 66.000 nadeel), begroting sloopkosten (€ 232.000 nadeel) verlagen van de begroting planschade (€ 105.000 voordeel), faseringseffecten (€ 204.000 voordeel), het opnemen van kosten tijdelijk beheer (€ 50.000 nadeel) en ophoging kosten hoofdinfrastructuur (€ 621.000 nadelig).

Het derde en laatste bestemmings- en exploitatieplan (deelgebied Midden) is op 20 december 2023 als ontwerp ter inzage gelegd. Het besluit tot vaststelling is voorzien in Q2 2024. De financiële effecten van bestemmingsplan 'Scheg Midden' zijn daarom nog niet verwerkt in de grondexploitatie per 1-1-2024. Dat vindt plaats via de Actualisatie Grondexploitaties bij besluitvorming Perspectiefnota 2025.

Middenwaard (BIE): € 297.000 nadelig
Het project Middenwaard omvat 4 deelgebieden. In de deelgebieden 3 en 4 is de uitgifte, op twee kavels na gerealiseerd. Voor deelgebied 2 vindt planvoorbereiding plaats voor de realisatie van een schoolgebouw. Voor deelgebied 1 vindt planvoorbereiding plaats. De financiële effecten van wijzigingen in de deelplannen 1 en 2 zijn nog niet verwerkt in de grondexploitatie per 1-1-2024. De financiële gevolgen ten aanzien van het kindcentrum (school, opvang en gymzaal) in deelgebied 2 en het woningbouwprogramma in deelgebied 1 vindt gelijktijdig plaats met de besluitvorming over de Projectnota Middenwaard, deelgebied 2. Het verwachte resultaat van de grondexploitatie valt per 1-1-2024 € 297.000 nadeliger uit. Dit is het gevolg van de wijziging in parameters (kosten- en opbrengstenstijging). De opbrengsten van de laatste twee kavels in de deelgebieden 3 en 4 worden pas ontvangen in 2025 en 2027. Daarnaast zijn extra plankosten opgenomen de ontwikkeling van het kindcentrum in deelgebied 2 te begeleiden.

Overigen
Kosten bovenwijkse voorzieningen
Kostenverhaal voor bovenwijkse voorzieningen, die (mede) voortkomen uit ruimtelijke projecten vindt momenteel per project plaats op basis van wettelijke criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid (ppt-criteria). Aanvullend is op 17 november 2021 de nota bovenwijkse voorzieningen Amstelveen vastgesteld door de gemeenteraad. Op grond van deze nota dragen private partijen bij aan bovenwijkse voorzieningen binnen de gemeente. Ook eigen (actieve) grondexploitaties van de gemeente dragen bij aan deze bovenwijkse voorzieningen. In bijlage 5 zijn de verwachte bijdragen, zoals thans opgenomen in de grondexploitaties, weergegeven. Het gaat in totaal om ca. € 2.518.000 aan nog te verwachten bijdragen vanuit de projecten.

Vennootschapsbelasting (VpB)
Actualisering van reeds bestaande en nieuwe bouwgrondexploitaties met een hoger opbrengstpotentieel hebben een directe invloed op een eventuele VpB last in de toekomst.

Op basis van de geactualiseerde grondexploitaties wordt de prognose afdracht Vennootschapsbelasting herrekend. Deze prognose wordt in de begroting opgenomen onder Algemene dekkingsmiddelen, onderdeel vennootschapsbelasting.

Parameters grondexploitaties 2024
De parameters kostenstijging, opbrengstenstijging en rente zijn geactualiseerd en vastgelegd door het college op 9 januari 2024. Kostenstijging en opbrengstenstijging zijn gebaseerd op de adviezen van een extern bureau. De berekening van het rentepercentage voor grondexploitaties is gebaseerd op specifieke richtlijnen vanuit het BBV. Op basis van deze berekening is een rentepercentage van 1,80% in deze actualisering toegepast op de actieve grondexploitaties in uitvoering (bouwgronden in exploitatie/BIE) en de actieve grondexploitaties in voorbereiding (AGIV). De toegepaste parameters bij de actualisatie zijn als volgt:

Parameters grondexploitaties Amstelveen	**2023**	**2023**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026 ev**
	begroot	*werkelijk*	*verschil*	*prognose*	*prognose*	*prognose*
Rente	1,72%	1,64%	-0,08%	1,80%	1,80%	1,80%
Discontovoet	2,00%	2,00%	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kostenstijging algemeen	3,50%	2,00%	-1,50%	2,50%	2,50%	2,00%
Kostenstijging civiel (incl. sloop en saneren)	3,50%	2,00%	-1,50%	2,50%	2,50%	2,00%
Kostenstijging plankosten*	3,00%	6,00%	3,00%	3,00%	3,00%	2,50%
Opbrengstenstijging woningbouw	1,80%	0,00%	-1,80%	1,00%	1,80%	1,80%
Opbrengstenstijging bedrijven (niet-woningbouw)	1,00%	0,00%	-1,00%	1,00%	1,00%	1,00%

*kostenstijging vanaf 2034 met 2%.

Bij de actualisatie grondexploitaties bij de Perspectiefnota 2025 zal het rentepercentage worden aangepast op basis van de laatste inzichten conform nieuwe BBV-regelgeving.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning
De geactualiseerde grondexploitatiebegrotingen vormen het nieuwe financieel en ruimtelijk kader voor de projecten.

Evaluatie
Er vindt geen evaluatie plaats.

Duurzaamheidsaspecten
Duurzaamheid vormt onderdeel van de ruimtelijke projecten en is geen onderdeel van het voorstel.

Bijlagen
Bijlage 1. Actualisatie grondexploitaties Amstelveen per 1-1-2024.
Bijlage 2. Resultaatneming en fasering winstafdrachten.
Bijlage 3. Overzicht van de voorzieningen voor grondexploitaties.
Bijlage 4. Voorbereidingskrediet Amstelveen.
Bijlage 5. Overzicht geraamde afdrachten bovenwijkse voorzieningen.

De secretaris, De voorzitter,

Bert Winthorst Tjapko Poppens

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.