

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: Z25-048891 D25-143983
Voorstel van: college van burgemeester en wethouders
Behandelend ambtenaar: N. Dekker
4920
n.dekker@amstelveen.nl
Stedelijke Ontwikkeling
Datum: 13 mei 2025
Portefeuillehouder: wethouder Floor Gordon

Onderwerp

Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2025 (MPG 2025).

Raadsbesluit

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

1. De Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2025 (MPG 2025) inclusief de geactualiseerde grondexploitaties per 1 januari 2025 conform Bijlage 1 van de MPG 2025 vast te stellen.
2. Het bijgestelde budget voor de uitvoering van de nog te verwezenlijken plandelen van lopende actieve grondexploitaties (bouwgronden in exploitatie (BIE)) ter grootte van € 132.038.000 aan opbrengsten en € 100.562.000 kosten vast te stellen.
3. Het vaststellen van het bijgestelde budget van facilitaire grondexploitaties ter grootte van € 70.192.000 opbrengsten en € 78.245.000 kosten.
4. Een vernieuwd budget voor actieve grondexploitaties in voorbereiding (AGIV) zijnde Appellaan Notenlaan en Carmenlaan fase 1 en fase 2 van in totaal € 641.000 conform Bijlage 5 van de MPG 2025 vast te stellen.
5. Bovenstaande besluitpunten met bijbehorende balansmutaties en consequenties voor de Vennootschapsbelasting (Vpb) prognose te verwerken in de lopende begroting 2025 en verder.

Samenvatting

De raad stelt elk jaar de geactualiseerde grondexploitaties (zowel de actieve als de facilitaire) en de bijbehorende budgetten vast. Deze actualisatie van de grondexploitaties is een verplichting vanuit het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV).

In de voorgaande jaren werd deze actualisatie voorgelegd als raadsvoorstel met de titel 'actualisatie grondexploitaties', inclusief technische bijlagen. Dit jaar is de actualisatie echter doorontwikkeld tot een integraal en leesbaar rapport, de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG). Dit nieuwe instrument vervangt de jaarlijkse 'actualisatie van grondexploitaties' en is bedoeld om een bredere benadering van (uitvoering van) het gemeentelijke grondbeleid te bewerkstelligen.

Doel

Voldoen aan het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) dat voorschrijft om de begroting van grondexploitaties minstens één keer per jaar te actualiseren 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 raad stelt elk jaar de geactualiseerde grondexploitaties (zowel de actieve als de facilitaire) en de bijbehorende budgetten vast. Deze actualisatie van de grondexploitaties is een verplichting vanuit het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV).

In de voorgaande jaren werd deze actualisatie voorgelegd als raadsvoorstel met de titel 'actualisatie grondexploitaties', inclusief technische bijlagen. Dit jaar is de actualisatie echter doorontwikkeld tot een integraal en leesbaar rapport, de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG). Dit nieuwe instrument vervangt de jaarlijkse 'actualisatie van grondexploitaties' en is bedoeld om een bredere benadering van (uitvoering van) het gemeentelijke grondbeleid te bewerkstelligen.

De MPG is ontwikkeld om:

- De raad beter inzicht te geven in de belangrijkste aspecten van grondexploitatie door relevante informatie integraal te bundelen. Door niet alleen naar de financiën te kijken, maar ook marktontwikkelingen, het bouwprogramma en risicomanagement integraal te behandelen, ontstaat een completer beeld van de grondexploitaties.
- Transparantie te verschaffen over de relevante kaders en inzicht te bieden bij afwijkingen. Dit draagt bij aan een open en controleerbare manier van werken.
- Bij te dragen aan een betere beheersing van financiële risico's.

De nadruk van de MPG 2025 ligt nog steeds op financiële verantwoording, waarbij gebruik is gemaakt van informatie uit de jaarstukken 2024.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

ad 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.

ad 2 en ad 3. 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, wegeaanleg, groenaanleg, riolering, enzovoort.

ad 4. 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.

ad 5. 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.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Niet van toepassing.

Participatie

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

Kanttelingen en risico's

Het bouwprogramma zoals opgenomen in de MPG betreft het programma per 1 januari 2025 welke een relatie heeft met de betreffende grondexploitatiebegroting. De MPG omvat ook facilitaire projecten waarvoor een overeenkomst tot kostenverhaal is vastgesteld (en nog niet financieel-administratief is afgesloten). Hieronder vallen echter ook overeenkomsten in de voorfase van de anterieure overeenkomst, zoals een voorovereenkomst of PSU- brief. Er is in die gevallen nog geen definitieve overeenkomst met initiatiefnemers over de realisatie van het voorgenomen bouwprogramma en bijbehorend kostenverhaal. Het bouwprogramma voor deze projecten kent daarmee nog geen relatie met de grondexploitatiebegroting en maakt geen onderdeel uit van de MPG.

Risicomanagement vindt vanuit de projecten zelf plaats. In de paragraaf Weerstandsvermogen van de jaarrekening 2024 zijn de risicoprofielen op hoofdlijnen weergegeven en via dit MPG nader toegelicht. **In de paragrafen 7.2 en 7.3 van het bijgesloten MPG wordt nader ingegaan op de ontwikkeling van het risicoprofiel van de totale projectenportefeuille en meer specifiek naar die van De Scheg, BTAZ en Nieuw Legmeer.** De gemeente beschikt over voldoende weerstandsvermogen om de risico's af te kunnen dekken.

Financiën

Het projectresultaat is in de lopende actieve en facilitaire projecten ten opzichte van de MPG 2024 in totaal bijgesteld met € 3,0 miljoen, van € 48,0 miljoen voordelig naar € 45,0 miljoen voordelig op eindwaarde. Het projectresultaat van € 45,0 miljoen is opgebouwd uit € 61,8 miljoen voordelig projectresultaat op actieve grondexploitaties (BIE) en € 16,8 miljoen nadelig projectresultaat op facilitaire grondexploitaties.

Het verschil van circa € 3,0 miljoen is opgebouwd uit € 0,2 miljoen voordelig effect vanuit de actieve grondexploitaties, en € 3,2 miljoen nadelig effect in de facilitaire grondexploitaties.

De grootste wijzigingen die hebben plaatsgevonden in 2024 betreffen:

1. Herzieningen van grondexploitaties De Scheg en Middenwaard (€ 8,2 miljoen nadelig).
2. Vaststelling van drie nieuwe grondexploitaties (Krijgsman Parkeren, Alleman Kwartier, Maccabiadelaan) (€ 3,6 miljoen voordelig).



3. Afsluiten van actieve en facilitaire grondexploitaties (€ 0,6 miljoen voordelig vanwege vervallen van het project uit de begroting).
4. Financiële wijzigingen binnen plankaders betreft het afgelopen jaar circa € 0,9 miljoen voordelig. De verschillen die hebben plaatsgevonden binnen de plankaders zijn in de MPG toegelicht indien sprake is van een verschil groter dan € 100.000.

Van het € 61,9 miljoen aan begroot projectresultaat voor de actieve grondexploitaties, is reeds € 34,4 miljoen aan resultaat genomen. Er resteert per saldo dan nog een resultaatneming van € 27,3 miljoen voordelig. Voor de faciliterende grondexploitaties is tot heden een resultaat genomen van € 21,9 miljoen nadelig. Er resteert per saldo nog een te nemen resultaat van € 5,17 voordelig.

Het totaal aan nog te realiseren kosten in de projecten bedraagt € 178,8 miljoen. Dit bestaat hoofdzakelijk uit verwervingskosten (circa € 61,0 miljoen), sloop, bouw- en woonrijpmaakkosten inclusief hoofdinfrastructuur (circa € 74,0 miljoen) en plankosten en PEAT-kosten (Projectmanagement, Engineering, Administratie en Toezicht) (€ 23,9 miljoen). Hiertegenover staan € 202,2 miljoen aan nog te realiseren opbrengsten. De opbrengsten bestaan hoofdzakelijk uit gronduitgifte van gemeentelijke gronden € 121,6 miljoen ((bij actieve grondexploitaties) en te ontvangen exploitatiebijdragen van derden inzake het kostenverhaal (bij facilitaire grondexploitaties) (€ 70,5 miljoen).

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

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

Om de kwaliteit en betrouwbaarheid van het MPG te waarborgen, zal dit jaar, net als in 2021, opdracht worden gegeven tot een externe validatie op de grondexploitaties.

Evaluatie

De ervaringen die worden opgedaan met dit MPG zullen in een volgend MPG worden verwerkt. Het is de ambitie om dit product de komende jaren te ontwikkelen tot een meer strategisch en toekomstgericht instrument dat de raad ondersteunt bij toekomstige beslissingen over grondbeleid.

Duurzaamheidsaspecten

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

Bijlagen

Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2025.

De secretaris,

Bert Winthorst

De voorzitter,

Tjapko Poppens

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