



RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: Z25-048893 D25-143988

Voorstel van: college van burgemeester en wethouders

Behandelend ambtenaar:

N. Dekker

4920

n.dekker@amstelveen.nl

Stedelijke Ontwikkeling

Datum: 6 mei 2025

Portefeuillehouder: wethouder mr. L.B. Kabout

Onderwerp

Actualisatie grondexploitaties Aalsmeer per 1-1-2025

Raadsbesluit

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

1. de geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2025 conform Bijlage 1 vast te stellen;
2. het bijgestelde budget voor de uitvoering van de nog te verwezenlijken plandelen van actieve grondexploitaties ter grootte van € 41.199.000 opbrengsten en € 34.635.000 kosten (specificatie: Bijlage 1) vast te stellen;
3. het bijgestelde budget van facilitaire grondexploitaties ter grootte van € 7.659.000 opbrengsten en € 8.002.000 kosten (specificatie: Bijlage 1) vast te stellen;
4. Bovenstaande besluitpunten met bijbehorende balansmutaties en fiscale consequenties te verwerken in de begroting 2025 en verder.

Samenvatting

Dit voorstel heeft een relatie met de jaarrekening 2024 en betreft de jaarlijkse actualisatie van actieve en facilitaire grondexploitaties. In de jaarrekening 2024 zijn de benodigde voorzieningen voor verlieslatende grondexploitaties opgenomen. De lopende projecten worden nu conform de jaarrekening 2024 ter vaststelling aangeboden. Met dit voorstel worden tevens de benodigde budgetten voor 2025 en verder vastgesteld. De actualisatie van grondexploitaties is voorgeschreven vanuit het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV).

Doel

Voldoen aan het besluit begroting en verantwoording (BBV) dat voorschrijft om grondexploitaties minstens één keer per jaar te herzien en opnieuw door de raad vast te laten 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 door de raad vast te laten stellen. Daarnaast worden met dit besluit de geactualiseerde budgetten voor de private ontwikkelingen (facilitaire grondexploitaties) vastgesteld.

Voorgeschiedenis en context

De gemeenteraad stelt jaarlijks de geactualiseerde grondexploitaties en bijbehorende budgetten vast. De gemeente voldoet hiermee aan het BBV dat voorschrijft om toegekend budget voor meerjarige projecten minstens één keer per jaar te herzien en opnieuw vast te stellen. In de paragraaf grondbeleid van de jaarrekening 2024 is ingegaan op de inzet van het grondbeleidsinstrumentarium in 2024 en, op hoofdlijnen, op het totale resultaat van de grondexploitatie in 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.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

De actualisatie van grondexploitatie is voorgeschreven vanuit het BBV en voorbehouden aan de gemeenteraad. Daarnaast informeert dit raadsvoorstel over de belangrijkste ontwikkelingen bij de lopende grondexploitaties en particuliere ontwikkelingen.

Participatie

Participatie vindt plaats vanuit de ruimtelijke projecten zelf.

Kantekeningen en risico's

De gepresenteerde gegevens betreffen de standen en vastgestelde projecten per 1 januari 2025. Projecten die in de loop van 2025 worden vastgesteld en worden geactualiseerd, worden meegenomen bij de 2e bestuursrapportage.

Financiën**Ontwikkeling portefeuille**Nieuwe en afgesloten grondexploitaties

Er zijn in 2024 geen actieve grondexploitaties door de raad vastgesteld of afgesloten. Wel zijn drie facilitaire grondexploitaties administratief geopend, zijnde Hornweg tussen 293-309, Bilderdammerweg 64 en Oosteinderweg 315. Er zijn 2 faciliterende grondexploitaties financieel administratief afgesloten, te weten Nautisch Centrum Uiterweg 42-46 en Aalsmeerderweg 237-239.

Omdat de actualisatie uitgaat van de situatie per 1 januari 2025, is in dit voorstel geen rekening gehouden met de in 2025 vastgestelde grondexploitatie Bilderdammerweg 6-30. Deze loopt echter wel mee in de lopende begroting.

Actualisatie grondexploitatiebegrotingenTotaaloverzicht financiën grondexploitaties

Bijlage 1 geeft het totaaloverzicht weer van de actualisatie van alle grondexploitaties per 1-1-2025 ten opzichte van de 'Actualisatie Grondexploitaties per 1-1-2024'. Onderstaande tabel betreft een samenvatting van Bijlage 1, kolom 'Totaal resultaat'.

Projectresultaat op eindwaarde	MPG 2024	MPG 2025	Verschil	
Actieve grondexploitaties	€ 840.609	€ 550.442	€ -290.168	nadelig
Facilitaire grondexploitaties	€ -1.829.920	€ -1.556.055	€ 273.865	voordelig
Afgesloten facilitair	€ -110.816	€ -29.467	€ 81.349	voordelig

Het gepresenteerde projectresultaat is het verwachte saldo van de grondexploitatiebegroting op het einde van de looptijd (eindwaarde). Dit betekent dat het resultaat een optelling is van gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten, nog te realiseren kosten en opbrengsten, en invloeden van tijd (rente, inflatie). De verschillen in resultaten worden dan ook veroorzaakt door aanpassing van de begroting. Het doel is dat bij de actualisatie een zo goed mogelijke financiële waardering wordt gegeven van het project. Vanuit nieuwe inzichten, nieuwe ramingen, nieuwe parameters en realisaties, wordt de begroting indien nodig op kosten, opbrengsten en planning aangepast.

Actualisatie Projectresultaat actieve grondexploitaties (BIE)

Bij actieve grondexploitaties in uitvoering (bouwgronden in exploitatie, afgekort BIE) ontwikkelt de gemeente de grond vanuit een eigen grondpositie. De kosten worden hierbij gedekt uit de opbrengsten van de gemeentelijke gronduitgifte.

Het projectresultaat van de nog lopende actieve grondexploitaties (BIE) is afgelopen jaar bijgesteld met **ca. € 290.000**, van ca. € 841.000 positief naar ca. € 550.000 positief op eindwaarde. De grootste wijziging in projectresultaat zit in de projecten Green Park Aalsmeer (ca. € 356.000 nadelig), Hornmeer Meervalstraat-Roerdomplaan (ca. € 200.000 voordelig) en Ophelialaan/Thijsselaan (De Hoeksteen) (ca. € 152.000 nadelig).

Actualisatie Projectresultaat facilitaire grondexploitaties (FAC)

Bij facilitaire grondexploitaties (FAC) dient de gemeente per ontwikkeling na te gaan welke kosten er ontstaan om deze vervolgens te verhalen op de ontwikkelaar. Dat gebeurt doorgaans via (anterieure) overeenkomsten tot kostenverhaal, tenzij er een vigerend exploitatieplan is. Het projectresultaat op de lopende facilitaire grondexploitaties is **verbeterd met ca. € 274.000**, van € 1.830.000 negatief naar € 1.556.000 negatief op eindwaarde. De grootste wijziging in projectresultaat zit in de projecten Westeinderhage (ca. € 59.000 voordelig) en De Tuinen van Aalsmeer (ca. € 292.000 voordelig).

Het effect op het resultaat in 2024 binnen de twee facilitaire projecten die zijn afgesloten bedraagt ca. € 81.000 voordelig (van € 110.816 nadelig naar 2025 € 29.467 nadelig). Door het afsluiten van deze projecten vervalt het projectresultaat uit de begroting.

Omzet in kosten en opbrengsten

Het projectresultaat is een gevolg van de realisaties (boekwaarde) en meerjarige verwachtingen over kosten en opbrengsten. Deze verwachtingen van kosten en opbrengsten zijn als volgt:

Totaal begroting per 1-1-2025	Gerealiseerde kosten en opbrengsten	Verwachte kosten	Verwachte opbrengsten	Resultaat incl. resultaatneming	Resultaatsneming tot 2025	Resultaat excl. resultaatneming
Actieve grondexploitaties	€ -9.691.766	€ -34.635.442	€ 41.198.515	€ -3.128.693	€ 3.679.135	€ 550.442
Facilitaire grondexploitaties	€ -944.464	€ -8.002.449	€ 7.659.404	€ -1.287.508	€ -268.546	€ -1.556.054
Totaal	€ -10.636.230	€ -42.637.891	€ 48.857.919	€ -4.416.201	€ 3.410.589	€ -1.005.612

Na actualisatie zijn de totale nog te realiseren kosten (inclusief rente en indexering) in de actieve grondexploitaties **ca. € 34.635.000**. Hiertegenover staat **ca. € 41.199.000** aan nog te realiseren opbrengsten, welke hoofdzakelijk bestaat uit gronduitgifte van gemeentelijke gronden. Het zwaartepunt van de opbrengsten zit in de projecten Green Park Aalsmeer (ca. € 22,4 miljoen) en De Tuinen van Aalsmeer (ca. € 15,5 miljoen).

De nog te realiseren kosten in de facilitaire grondexploitaties bedraagt **ca. € 8.002.000**. Hiertegenover staat **ca. € 7.659.000** aan nog te realiseren opbrengsten, welke hoofdzakelijk bestaan uit exploitatiebijdragen van derden inzake kostenverhaal.

Noot: Het projectresultaat van kosten en opbrengsten wordt in bovenstaande tabel zowel gepresenteerd inclusief als exclusief gerealiseerde resultaatneming. De resultaatneming betreft de winst- en/of verliesneming die op het project is geboekt, en onderdeel uitmaakt van de gerealiseerde kosten/opbrengsten. Om een goed vergelijk te kunnen maken geeft het resultaat exclusief gerealiseerde resultaatneming een beter beeld. In deze actualisatie betreft het gepresenteerde projectresultaat, en het verschil ten opzichte van de Actualisatie grondexploitaties per 1-1-2024, dan ook het resultaat exclusief gerealiseerde resultaatneming.

Verschillenverklaring afwijking projectresultaat

Via de 2^e bestuursrapportage 2024 en jaarrekening 2024 zijn reeds grote afwijkingen op *jaarschijf 2024* verantwoord (bij > €40.000). Deze actualisatie per 1-1-2025 gaat in op afwijkingen op *het projectresultaat* (bij > € 40.000). Onderstaande tabel betreft een samenvatting van Bijlage 1, kolom 'Verschil resultaat'.

Project	Verschil resultaat	
De Tuinen van Aalsmeer (bie)	€	-39.000
Green Park Aalsmeer (bie)	€	-356.000
Hornmeer Meervalstraat-Roerdomplaan (bie)	€	200.000
Ophelialaan / Thijsselaan (De Hoeksteen) (bie)	€	-152.000
Westeinderhage (bie)	€	58.000
Overige projecten (bie)	€	-1.000
Totaal actieve grondexploitatie	€	-290.000
De Tuinen van Aalsmeer (fac)	€	292.000
Westeinderhage (fac)	€	59.000
Overige projecten (fac)	€	-77.000
Totaal facilitaire grondexploitatie	€	274.000

Ophelialaan / Thijsselaan (De Hoeksteen) (BIE) (€152.000 nadelig)

De aanneme was dat de locatie met (aftrekbare) omzetbelasting kon worden geleverd. De locatie wordt echter met overdrachtsbelasting geleverd. Dit leidt tot lagere opbrengsten. Daarnaast zijn de plankosten toegenomen en zijn de uitvoeringskosten geïndexeerd.

Hornmeer Meervalstraat-Roerdomplaan (BIE) (€ 200.000 voordelig)

Er was in de begroting geen rekening gehouden met de reserveringsvergoeding bij de verkoop van de locatie Roerdomplaan. Deze is alsnog toegepast en dit heeft geleid tot meer opbrengsten dan begroot.

Green Park Aalsmeer (BIE) (€ 356.000 nadelig)

In 2024 hebben de aandeelhouders besloten dat een aankoop die door de gemeente ten behoeve van Green Park is gedaan, niet volledig vergoed wordt. Dit besluit is in de grondexploitatie verwerkt en leidt tot een nadeel van ca. € 356.000.

De Tuinen van Aalsmeer (BIE en FAC) (€ 252.000 voordelig)

Het woonrijp maken voor het eerste deel in deelgebied Polderzoom fase 2 (fac) is voordeliger uitgevallen dan begroot (€ 292.000). Diverse overige verschillen op de BIE zijn € 39.000 nadelig.

Westeinderhage (BIE en FAC) (€ 117.000 voordelig)

In 2024 zijn twee exploitatiebijdragen vanuit de Intentieovereenkomst in rekening gebracht. Deze bijdragen waren niet begroot omdat er onzekerheid over bestond. Daarnaast zijn er kleine budgetwijzigingen voor de resterende plankosten doorgevoerd. De voormelde wijzigingen hebben een verbetering van het projectresultaat als gevolg (€ 59.000). Eind 2024 hebben diverse grondtransporten ten behoeve van de ontwikkeling

plaatsgevonden. De grondopbrengsten waren hoger dan voorzien en heeft een verbetering van het projectresultaat als gevolg (€ 58.000).

Vorbereidingsbudget voor actieve grondexploitaties in voorbereiding (AGIV)

Voor sommige ontwikkelingen op eigen grond is er nog geen opdracht van de raad, maar worden al wel voorbereidingskosten gemaakt. Voor deze kosten wordt een voorbereidingsbudget aangevraagd tot en met de vaststelling van het bestemmingsplan en grondexploitatie. In de voorbereidingsfase van een grondexploitatie is de totale scope en omvang van een project nog niet volledig in beeld. Daarom wordt het voorbereidingskrediet jaarlijks bijgesteld met de meest recente verwachtingen. Omdat de grondexploitatie met een bestuurlijk vastgesteld eindsaldo er nog niet is, zijn bijstellingen van voorbereidingskosten geen voor- of nadelen.

Bilderdammerweg 6-30 (AGIV afgesloten in 2025 naar aanleiding van vaststelling grondexploitatie)

Begin 2025 is de grondexploitatie Bilderdammerweg 6-30 vastgesteld door de Raad. De actieve grondexploitatie in voorbereiding (AGIV) voor dit project is hiermee komen te vervallen. De boekwaarden van de AGIV zijn overgaan naar de geopende grondexploitatie. Er is geen sprake meer van een benodigd voorbereidingsbudget voor de AGIV.

Begrote resultaten en de invloed daarvan op het meerjarenbeeld

Winst- en resultaatneming (Bijlage 2)

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, uit de meerjarenprognoses 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.

In de actualisatie grondexploitaties 2024 werd voor actieve grondexploitaties een verwachte winstneming voor het jaar 2024 gepresenteerd van € 3.673.000. De daadwerkelijke winstneming in 2024 bedroeg € 1.662.000. Dit verschil kan hoofdzakelijk worden verklaard vanuit vertraging in het bouwrijpmaken in het project Hornmeer Meervalstraat-Roerdomplan.

Verliesvoorziening (Bijlage 3)

In de praktijk komt het voor dat vanaf het begin af aan, of na actualisatie, duidelijk is dat de opbrengsten de kosten van een actieve grondexploitatie slechts gedeeltelijk zullen dekken. Het resultaat van de grondexploitatiebegroting vertoont dan een begroot verlies. Er dient dan een (verlies)voorziening te worden getroffen. Het treffen van een voorziening gebeurt direct bij een geprognosticeerd verlies ter grootte van dit volledige verlies conform het voorzichtigheidsprincipe. Op het moment dat een tekort zich daadwerkelijk voordoet, wordt dit uit de getroffen voorziening gedekt en heeft dit geen invloed meer op het begrotingssaldo of jaarrekeningresultaat.

In de jaarrekening 2024 zijn de benodigde voorzieningen voor verlieslatende grondexploitaties al bijgesteld opgenomen en verwerkt. Bijlage 3 geeft de stand van de voorziening voor verliesgevende grondexploitaties weer. Deze is per saldo verlaagd met €525.000 tot € 1.295.000 voor de nog lopende faciliterende grondexploitaties, en is vooral een gevolg van een voordelig projectresultaat op De Tuinen van Aalsmeer (FAC).

De voorziening voor de BIE is verhoogd met €520.000 tot €7.011.000 voor de actieve grondexploitaties. Dit is vooral een gevolg vanuit het nadeliger resultaat op Green Park Aalsmeer (€ 356.000).

Het overige deel (€ 164.000) betreft een ophoging van de verliesvoorziening De Tuinen van Aalsmeer (BIE). De verliesvoorziening van de Tuinen van Aalsmeer wordt gewaardeerd op contante waarde (het resultaat op eindwaarde teruggerekend naar de huidige waarde). Hoewel het resultaat op eindwaarde vrijwel gelijk blijft (€ 39.000 nadelig verschil), is een (jaarlijkse) dotatie aan de verliesvoorziening nodig om het geprognosticeerde verlies op eindwaarde af te kunnen dekken.

Benodigde weerstandscapaciteit grondexploitaties

De bepaling van de omvang van de risico's en de beheersing van deze risico's is een belangrijk onderdeel van projectbeheersing. Door middel van risicoanalyse met behulp van de Monte Carlo methode wordt de benodigde weerstandscapaciteit in beeld gebracht. Mede op basis hiervan kan besluitvorming plaatsvinden over de te nemen beheersmaatregelen en wanneer deze genomen kunnen worden. De totaal benodigde weerstandscapaciteit voor de grondexploitaties bedraagt ca. € 4,7 miljoen. Met dit bedrag aan weerstandscapaciteit is het 90% zeker is dat alle risico's kunnen worden afgedekt. De onderbouwing van dit bedrag is als volgt:

De Tuinen van Aalsmeer (BIE en FAC)

Bij de grondexploitatie De Tuinen van Aalsmeer volgt uit de risicoanalyse een benodigde weerstandscapaciteit van ca. € 1,9 miljoen. De belangrijkste risico's bevinden zich in de deelgebieden Polderzoom fase 2 en de Zwarteweg. Dit omdat er enerzijds nog veel kosten gemaakt moeten worden betreffende civiele werken en er anderzijds complexe afspraken zijn gemaakt of nog gemaakt moeten worden met de ontwikkelende partijen. Daarnaast is vertraging en de daarbij behorende extra kosten een belangrijk risico waarmee rekening wordt gehouden.

Oosteindedriehoek (FAC)

Eind 2022 is het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp exploitatieplan voor de Oosteindedriehoek ter inzage gelegd, nadat de anterieure overeenkomst met het ontwikkelende consortium gereed is gekomen. Met het consortium zijn afspraken gemaakt over het kostenverhaal. Het exploitatieplan fungeert als extra zekerheid voor het verhalen van de kosten. Het project kent een lange looptijd en risico's voor de gemeente. Op basis van de risicoanalyse bedraagt de benodigde weerstandscapaciteit ca. € 2,0 miljoen.

Overige ruimtelijke projecten (BIE en FAC)

Voor de overige projecten is benodigde weerstandscapaciteit bepaald van in totaal ca. € 0,8 miljoen.

Overig

Afdracht bovenwijkse voorzieningen (Bijlage 4)

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 21 januari 2021 de nota kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen vastgesteld door gemeenteraad. Op grond van deze nota dragen private partijen bij aan bovenwijkse voorzieningen binnen de gemeente. Ook actieve gemeentelijke grondexploitaties dragen bij aan de bovenwijkse voorzieningen. In bijlage 4 zijn de verwachte bijdragen, zoals opgenomen in de grondexploitaties, weergegeven.

Parameters grondexploitaties

Rente

Rente wordt alleen doorberekend op actieve grondexploitaties in uitvoering (bouwgronden in exploitatie (BIE), de actieve grondexploitaties in voorbereiding (AGIV) en facilitaire grondexploitaties waarbij sprake is van een exploitatieplan.

In december 2023 is door de commissie BBV een aangepaste notitie "grondbeleid in begroting en jaarstukken" uitgebracht. De toe te rekenen rentelasten is gewijzigd en betreft de omslagrente conform de notitie Rente van de commissie BBV. In de huidige praktijk is de bepaalde omslagrente (0,1%) lager dan rekenrente zoals opgenomen in de grondexploitatiebegroting (0,5%). Dit renteomslagpercentage mag gehanteerd blijven indien de renteomslag berekend volgens de notitie Rente niet meer afwijkt dan 0,5% boven of onder het initieel vastgestelde rentepercentage. Het totaal aan te verwachten rentekosten op basis van 0,5% bedraagt momenteel € 232.000 voor de totale BIE.

Indexering (kosten- en opbrengstenstijging)

De gehanteerde parameters voor indexering van grondexploitaties zijn door het college als volgt vastgesteld (d.d. 7 januari 2025):

Parameters grondexploitaties Aalsmeer	2025	2026	2027-2035	Na 2035
	<i>prognose</i>	<i>prognose</i>	<i>prognose</i>	<i>prognose</i>
Kostenstijging algemeen	3,00%	3,00%	2,50%	2,00%
Kostenstijging civiel (incl. sloop en saneren)	3,00%	3,00%	2,50%	2,00%
Kostenstijging plankosten	4,00%	3,00%	2,50%	2,00%
Opbrengstenstijging woningbouw	2,50%	2,50%	2,00%	0,00%
Opbrengstenstijging niet-woningbouw	1,00%	1,00%	1,00%	0,00%

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.

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 per 1-1-2025
 - Bijlage 2. Fasering winst- en resultaatnemingen per 1-1-2025
 - Bijlage 3. Overzicht van voorzieningen voor grondexploitaties per 1-1-2025
 - Bijlage 4. Afdracht bovenwijkse voorzieningen per 1-1-2025
-

De secretaris,

drs. Sj. Vellenga

De voorzitter,

mr. G.E. Oude Kotte

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