Gemeente Amstelveen

Signed By: Poppens, T. <t.poppens@amstelveen.nl>
05/03/2025 09:50:21 CET
ID: a29dcc67-4e05-40a7-9692-f4b376c0e803
Auth: Scribble

Signed By: Winthorst, H.H. <b.winthorst@amstelveen.nl>
04/03/2025 22:03:14 CET
ID: a29dcc67-4e05-40a7-9692-f4b376c0e803
Auth: Scribble

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: Z24-133069 D24-387659

Voorstel van: college van burgemeester en wethouders

Behandelend ambtenaar:
Z. Schouman
06 34 62 36 35
z.schouman@amstelveen.nl
Stedelijke Ontwikkeling

Datum: 4 maart 2025

Portefeuillehouder: wethouder Floor Gordon

Onderwerp
Grondexploitatie Langs de Akker.

Raadsbesluit

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

1. De actieve gemeentelijke grondexploitatie "Langs de Akker" vast te stellen, met een begroot plansaldo van € 26.583,- positief op eindwaarde 31 december 2029 zoals toegelicht in bijlage 1 bij dit voorstel.
2. Een krediet voor de uitvoering van de grondexploitatie beschikbaar te stellen van € 891.617,- aan kosten en deze kosten te dekken uit de begrote opbrengsten van € 918.200,-
3. Een krediet ter hoogte van € 60.000,- beschikbaar te stellen voor de begeleiding van het ondergrondse tracé.
4. Bovenstaande besluitpunten met bijbehorende balansmutaties, en consequenties voor de Vennootschapsbelasting (Vpb), te verwerken in de begroting van 2025 en verder.

Samenvatting

TenneT en Liander moeten uitbreiden om levering van elektriciteit te kunnen garanderen voor de regio waar de gemeente Amstelveen deel van uitmaakt. Hiervoor worden op twee locaties hoogspanningsstations gerealiseerd en tussen de hoogspanningsstations een ondergronds kabeltracé. De ene locatie is gelegen nabij Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ) en de andere locatie is naast het bestaande station van Liander gelegen bij Langs de Akker. De grond voor de locatie bij Langs de Akker is in eigendom van de gemeente en wordt in de huidige situatie verhuurd aan een volkstuinvereniging. De gemeente is voornemens de betreffende volkstuinen te verplaatsen, de grond bouwrijp te maken en aan TenneT te verkopen. Om de kosten en opbrengsten inzichtelijk te maken en deze met de Planning & Control (P&C)cyclus periodiek te kunnen monitoren is er een grondexploitatie opgesteld. Met het vaststellen van de grondexploitatie wordt een financieel kader gegeven, waarbinnen kosten kunnen worden gemaakt en opbrengsten gerealiseerd. Op deze wijze kan conform het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) over de financiën van dit project gerapporteerd worden.

Doel

Het uitgeven van bouwrijpe grond voor de realisatie van een nieuwe 150kV-installatie nabij het bestaande en de te vervangen 150/20kV-hoogspanningsstation bij Langs de Akker. Met de grondexploitatie wordt een financieel kader gegeven, waarbinnen kosten kunnen worden

gemaakt en opbrengsten gerealiseerd. Op deze wijze kan conform het BBV over de financiën van dit project gerapporteerd worden.

Prestatie

Vaststelling van de grondexploitatie Langs de Akker om uitvoering te geven aan het bestemmingsplan ‘Hoogspanningsstations Amstelveen en Amstelveen-Zuid en 150kV-kabelverbinding’ en beeldkwaliteitsplan 'Transformatorstation Langs de Akker en Transformatorstation Amstelveen Zuid’.

Voorgeschiedenis en context

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 waarvan Amstelveen deel uitmaakt. Het grootste aandeel van de groeiende elektriciteitstransportvraag 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. Voor het hoogspanningsnet, waarvan TenneT de aangewezen netbeheerder is, geldt dat er momenteel al onvoldoende transportcapaciteit beschikbaar is. De gemeente Amstelveen valt onder een van de regio’s waarvoor de code ‘oranje’ geldt. Dit betekent dat er geen transportcapaciteit op het net meer beschikbaar is. De netbeheerders onderzoeken of congestiemanagement een oplossing biedt voor de capaciteitsproblemen en ze bekijken of andere slimme netoplossingen mogelijk zijn. De resultaten van dit onderzoek worden in december 2024 verwacht. Afhankelijk van deze resultaten neemt TenneT nadere maatregelen. De uitbreiding van het netwerk is hoe dan ook noodzakelijk.

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. Voor dit bouwplan heeft TenneT grond van de gemeente nodig. De gemeente heeft met TenneT in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt over de verkoop van de benodigde grond.

De grond waar het nieuwe onderstation gepland is, wordt op dit moment gebruikt als volkstuinen. Deze volkstuinen moeten worden verplaatst naar een nieuwe locatie. De kosten van de verplaatsing van de volkstuinen maken onderdeel uit van deze grondexploitatie.

De tweede locatie, ten noorden van BTAZ is niet in eigendom van de gemeente. De gemeentelijke kosten voor dit onderstation zijn middels de anterieure overeenkomst geregeld en in de facilitaire grondexploitatie verwerkt. Het bouwplan ten noorden van BTAZ valt dus buiten de actieve grondexploitatie (Bouwgrond In Exploitatie (BIE)) die ter besluitvorming voorligt.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

1. *Het BBV schrijft voor dat als de gemeente bouwrijpe grond produceert en tot uitgifte overgaat er een (actieve) grondexploitatie moet worden geopend.*

De gemeente is eigenaar van de betreffende grond in het plangebied en is voornemens bouwrijpe gronden uit te geven om de realisatie van het voornoemde hoogspanningsstation Langs de Akker mogelijk te maken. De bevoegdheid van het vaststellen van een grondexploitatie ligt bij de raad.

2. Het budgetrecht is een bevoegdheid van de raad.
Met vaststelling van de grondexploitatie worden de uitvoeringskredieten voor het project verstrekt. De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om financiële middelen beschikbaar te stellen (het budgetrecht). Vaststelling van de grondexploitatie is nodig om de voor de beoogde ontwikkeling geraamde kosten en opbrengsten te kunnen realiseren. Het projectteam kan niet verder met de uitvoeringswerkzaamheden voordat de raad de grondexploitatie heeft vastgesteld.

3. Een krediet ter hoogte van € 60.000,- beschikbaar te stellen voor de ambtelijke civiele begeleiding van het ondergrondse tracé.
Bij de realisatie van het ondergrondse tracé zijn tussen de twee stations naar verwachting op drie tot vier boorlocaties nodig. De exacte locaties van deze bouwlocaties zijn nog niet bekend. Het bouwverkeer gaat tijdelijk gebruik maken van de openbare wegen en fietspaden in het poldergebied. De gemeente wil graag grip houden op de planning, tijdelijke ingrepen, herstelwerkzaamheden en het borgen van de kwaliteit van de openbare ruimte.
Voor het aanleggen van een kabeltracé worden leges betaald. Echter ziet de legesverordening niet toe op hoogspanningskabels. Omdat de kosten van de verwachte ambtelijke inzet voor civiele begeleiding aanzienlijk hoger zullen zijn dan de leges is het voorstel om extra krediet beschikbaar te stellen.

4. De besluiten die volgen uit dit raadsvoorstel in de lopende begroting te verwerken.
Na vaststelling door de gemeenteraad worden de consequenties verwerkt via de reguliere P&C-cyclus, inclusief de gevolgen voor de toekomstige vennootschapsbelastinglasten.

Keuzemogelijkheden/alternatieven
Het voorliggende voorstel is een financieel-administratieve doorvertaling van eerdere beleidskeuzes. In de gevraagde besluitvorming over deze grondexploitatie worden geen optionele keuzes voorgelegd.

Wanneer de grondexploitatie niet wordt vastgesteld kunnen er geen kredieten beschikbaar gesteld worden voor de kosten voor de werkzaamheden in dit gebied.

Participatie
Op een grondexploitatie is geen participatie van toepassing.

Kanttekeningen en risico's
Een grondexploitatie gaat gemoeid met risico's. Ook dit project kent risico's. Deze zijn geïnventariseerd en worden gemonitord. Op basis van de aanwezige risico's is de benodigde weerstandscapaciteit bepaald.

De risico's worden uitgebreider toegelicht in bijlage 1 bij dit voorstel.

Financiën
Er is momenteel sprake van een facilitaire grondexploitatie voor de hoogspanningsstations Amstelveen Zuid en Langs de Akker. Na vaststelling van de voorgelegen grondexploitatie worden de gemaakte kosten gelijkmatig verdeeld tussen huidige facilitaire grondexploitatie, ten behoeve van bouwplan Amstelveen Zuid en tussen de nieuwe actieve grondexploitatie Langs de Akker (P&A). De gemaakte kosten ten behoeve van de grondexploitatie Langs de Akker zijn tot op heden € 153.786,- aan kosten gerealiseerd en de ontvangen opbrengsten bedraagt € 60.000,- (voorschot grondverkoop). Deze gerealiseerde kosten en opbrengsten

zijn als boekwaarde opgenomen in de vast te stellen grondexploitatie. Met het raadsbesluit over vaststelling van de grondexploitatie worden de nieuwe budgetten voor de uitvoering van de grondexploitatie vastgesteld.

De actieve grondexploitatie Langs de Akker laat een positief plansaldo van € 25.583,- zien. Dit betekent dat de geraamde opbrengsten door de gronduitgifte hoger zijn dan de geraamde kosten die gemoeid zijn met de planontwikkeling. De geraamde kosten bestaan uit verwervingskosten, bouw- en woonrijp maken, plankosten, rente etc. Na vaststelling door de raad wordt de grondexploitatie verwerkt in de begroting 2025 en verder. De onderbouwing van de grondexploitatiebegroting is opgenomen in de bijlagen bij dit voorstel.

Gegeven de huidige opzet van het bouwplan en beschikbare ramingen is het verwacht projectresultaat van de vast te stellen grondexploitatie momenteel begroot op € 25.583,- voordelig. Het begroot projectresultaat van de grondexploitatie is het saldo van gemaakte en begrote grondexploitatiekosten (o.a. verplaatsing tuintjes, sanering, bouwrijp maken en aanpassen van de openbare ruimte) en begrote opbrengsten. De totale kosten zijn begroot op € 891.617,- inclusief indexering en rente. De begrote opbrengsten komen vanuit de gronduitgifte voor het hoogspanningsstation (op basis van de prijsafspraak conform de anterieure overeenkomst). De totale opbrengsten zijn begroot op € 918.200,-.

Conform de "Percentage of Completion methode" (BBV-regelgeving) zal jaarlijks worden beoordeeld hoeveel resultaat in het betreffende jaar moet worden genomen ten gunste van de algemene dienst. Verantwoording hierover vindt plaats via de jaarrekening.

Wijzigingen in het voorgenomen bouwplan kunnen aanzienlijke financiële gevolgen hebben voor het projectresultaat. Dat geldt met name voor het reeds gesignaleerde risico dat het project vertraagd. Uit de Monte Carlo risicoanalyse volgt een risicobedrag van € 79.155,-. De risico's bestaan deels uit marktrisico's en ramingsonzekerheden.

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 volkstuintjes 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.

Na vaststelling van de grondexploitatie worden de financiële consequenties in de lopende gemeentebegroting van 2025 en verder verwerkt. Het krediet van € 60.000,- ten behoeve van de ambtelijke civiele begeleiding van het ondergrondse tracé komt ten gunste van de bedrijfsvoering Projecten & Advies (404024, 32404).

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

De grondexploitatie is opgesteld op basis van de actuele marktinformatie. Nadat de grondexploitatie is geopend, zal deze conform BBV minimaal jaarlijks geactualiseerd worden. Over de grondexploitatie wordt gerapporteerd via de P&C cyclus.

Evaluatie

Jaarlijks wordt geëvalueerd of de grondexploitatie moet worden aangepast aan de actualiteit. Dit gebeurt in de jaarlijkse cyclus van Actualisatie grondexploitaties.

Duurzaamheidsaspecten
De realisatie van hoogspanningsstations levert een bijdrage aan de energietransitie door het tegengaan netcongestie.

Bijlagen
Toelichting Grondexploitatie Langs de Akker.

De secretaris,	De voorzitter,
Bert Winthorst	Tjapko Poppens

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