Gemeente Amstelveen

Signed By: Poppens, T. <t.poppens@amstelveen.nl>
16/04/2024 15:46:31 CEST
ID: a71f6c8d-5883-4d6b-bc23-0991534302ca
Auth: Scribble

Signed By: Winthorst, H.H. <b.winthorst@amstelveen.nl>
17/04/2024 08:56:53 CEST
ID: a71f6c8d-5883-4d6b-bc23-0991534302ca
Auth: Scribble

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: Z22-071494/ D24-101130

Voorstel van: college van burgemeester en wethouders

Behandelend ambtenaar:
S. Metselaar en R. Koekenbier
06 3438 9519
s.metselaar@amstelveen.nl
Stedelijke Ontwikkeling

Datum: 16 april 2024

Portefeuillehouder: wethouder Floor Gordon

Onderwerp
Grondexploitatie Alleman Kwartier.

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

1. De grondexploitatie (BIE) "Alleman Kwartier" vast te stellen, met een begroot plansaldo van € 3.408.000,- positief op eindwaarde 31 december 2029 zoals toegelicht in Bijlage 1 en Bijlage 2 (GEHEIM) bij dit voorstel.
2. Een krediet voor de uitvoering van de grondexploitatie beschikbaar te stellen van € 6.133.000,- aan kosten en deze kosten te dekken uit de begrote opbrengsten van € 9.541.000,-.
3. Bovenstaande besluitpunten met bijbehorende balansmutaties, en consequenties voor de Vennootschapsbelasting (VpB), te verwerken in de lopende begroting 2024 en verder, inclusief het hiermee komen te vervallen van de reeds in de bestaande meerjarenbegroting ingeboekte toekomstige winstafdracht ad. € 917.000,-.
4. De door het college opgelegde geheimhouding op te heffen met ingang van 1 januari 2030.

Samenvatting
Er is voor de locatie Alleman Kwartier een plan gemaakt waarbij vier gebouwen worden gerealiseerd. Het gaat om een gecombineerd wijk- en gezondheidscentrum en drie woongebouwen. De gemeente maakt de grond bouw- en woonrijp. De bouwrijpe kavels worden uitgegeven. Via de grondexploitatie worden de kosten en opbrengsten van dit proces begroot

---

Doel
Het uitgeven van bouwrijpe kavels en het inrichten van de openbare ruimte. Met de grondexploitatie wordt een financieel kader gegeven, waarbinnen kosten kunnen worden gemaakt en opbrengsten gerealiseerd. Op deze wijze kan conform Besluit begroting en verantwoording (BVV) over de financiën van dit project gerapporteerd worden.

Prestatie
De grondexploitatie Alleman Kwartier vaststellen.

Voorgeschiedenis en context
Op 1 juli 2020 heeft u een Startnotitie vastgesteld voor het project Alleman Kwartier. Hiermee zijn kaders voor de ontwikkeling van de locatie vastgelegd. Bij de uitwerking

van het plan is in samenspraak met de omwonenden onder andere het aantal woningen aangepast. Dit is verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan dat vanaf 21 december 2023 zes weken ter inzage heeft gelegen. Het bestemmingsplan wordt ook ter besluitvorming aan u voorgelegd. Het bestemmingsplan heeft betrekking op een deel van het plangebied. In dit deel worden de gebouwen G1 (wijkcentrum en gezondheidscentrum) en G2 (33 appartementen) gerealiseerd. Voor de realisatie van de gebouwen G3 (60 appartementen) en G4 (30 appartementen) dient nog een planologische procedure doorlopen te worden.

Om een financieel uitvoeringskader te hebben, dient voor dit project een grondexploitatie te worden vastgesteld. In dit geval gaat het om een zogenaamde BIE (Bouwgrond in Exploitatie). De gemeente is eigenaar van de gronden in het plangebied met uitzondering van het huidige gezondheidscentrum. De gemeente geeft de grond uit ten behoeve van de realisatie van de gebouwen G1 tot en met G4, met een maximum van 123 woningen. De BIE bestaat uit kosten en opbrengsten. De kosten die de gemeente maakt met de realisatie van het project worden gedekt door de opbrengsten uit gronduitgifte. Dat houdt in dat de voorgenomen ontwikkeling financieel uitvoerbaar is. Ook blijkt hieruit dat het bestemmingsplan voor G1 en G2 economisch uitvoerbaar is.

Naast deze grondexploitatie investeert de gemeente circa € 5 miljoen in de realisatie van een nieuw wijkcentrum en een deel van het medisch centrum.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

1.1 De 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 het grootste deel van de gronden in het plangebied en is voornemens bouwrijpe gronden uit te geven om de realisatie van voornoemde gebouwen mogelijk te maken. De bevoegdheid van het vaststellen van een grondexploitatie ligt bij de raad.

2.1 Het budgetrecht is een bevoegdheid van de raad.
Met vaststelling van de grondexploitatie worden de uitvoeringskredieten voor het project verstrekt. U 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 van start met de uitvoeringswerkzaamheden voordat u de grondexploitatie heeft vastgesteld.

2.2 Het reeds verstrekte voorbereidingskrediet gaat over in een uitvoeringskrediet
In een eerder stadium is een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld, via het besluit over de actualisering grondexploitaties op 24 mei 2023. De gerealiseerde kosten op grond van dit krediet, gaan één-op-één over in de nieuw vast te stellen grondexploitatie.

3.1 De besluiten die volgen uit dit raadsvoorstel worden meegenomen in de eerstvolgende Begrotingswijziging
Na vaststelling door u worden de consequenties verwerkt in de begroting inclusief de gevolgen voor de toekomstige vennootschapsbelastinglasten.

4.1 De looptijd van de grondexploitatie is tot 2030.
Vanaf 2030 kan openbaarmaking van bijlage 2 het financiële en economische belang van de gemeente niet meer schaden. Het project is dan naar verwachting afgerond.

In bijlage 2 is informatie opgenomen die derden inzicht geeft in de aannames die de gemeente heeft gedaan voor het laten uitvoeren van bepaalde werken. Partijen schrijven daarom bij een aanbesteding mogelijk in met een hoger bedrag dan zij van plan waren. Zij weten dat een hogere aanneemsom passend is binnen de begroting. Dit schaadt het financieel belang van de gemeente.

Daarnaast is in bijlage 2 ook informatie opgenomen over de verwachte opbrengsten van te tenderen locaties. Marktpartijen kunnen bij inschrijving voor de tender rekening houden met dit bedrag en besluiten een lagere inschrijving te doen dan zij van plan waren zonder deze kennis. Dit schaadt het financieel belang van de gemeente.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

1.1 Alternatieven om de beoogde ontwikkeling op andere wijze tot stand te brengen zijn er niet.

Bij een ruimtelijk besluit, zoals over het bestemmingsplan, moét een grondexploitatie beschikbaar zijn of worden geopend.

2.1 Zie 1.1
3.1 Zie 1.1

Getracht is om zoveel mogelijk informatie over de grondexploitatie openbaar te houden (bijlage 1). Alleen informatie over de grondexploitatie die de gemeente potentieel financieel kan schaden is verwerkt in een aparte, geheime bijlage. Dat is bijlage 2.

4.1 Het project loopt mogelijk uit tot na 2029

Als de geheimhouding vervalt voordat het project is afgerond, komt de informatie mogelijk te vroeg beschikbaar voor derden. De kans dat het op dat moment nog de financiële belangen van de gemeente schaadt, is klein. Als het goed is zijn de werken aanbesteed en tenders uitgevoerd. Alternatief is om de geheimhouding langer van kracht te laten zijn.

Participatie

Op een grondexploitatie is geen participatie van toepassing. Uiteraard heeft rondom de Startnotitie wel participatie plaatsgevonden en heeft het bestemmingsplan ter inzage gelegen.

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 wordt de benodigde weerstandscapaciteit bepaald.
De risico's worden uitgebreider genoemd in bijlage 2 bij dit voorstel.

Financiën

De grondexploitatie laat een positief plansaldo van € 3,41 miljoen zien. Dit betekent dat de geraamde opbrengsten door gronduitgifte hoger zijn dan de geraamde kosten die gemoeid zijn met de planontwikkeling. De geraamde kosten bestaan uit sloop, het bouw- en woonrijp maken, plankosten, rente etc.. Na vaststelling door u wordt de grondexploitatie verwerkt in de begroting 2024 en verder. Daarbij komt het positieve plansaldo in de plaats van de reeds in de bestaande (meerjaren)begroting ingeboekte toekomstige winstafdracht van € 917.000,-.
De onderbouwing van de grondexploitatiebegroting is opgenomen in de bijlagen bij dit voorstel. In bijlage 1 worden de fiscale aspecten beschreven.

Conform de "Percentage of Completion methode" zal jaarlijks worden beoordeeld hoeveel resultaat in het betreffende jaar moet worden genomen. Verantwoording hierover vindt plaats via de jaarrekening.

De gemeentelijke investeringen in wijkcentrum en het medisch centrum zijn onderdeel van het Investeringsplan Maatschappelijk Vastgoed in de Perspectiefnota. Hiervoor volgen separate voorstellen voor kredietvotering.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

De grondexploitatie is opgesteld op basis van de actuele marktinzichten en prognoses Nadat de grondexploitatie is geopend, zal deze conform BBV minimaal jaarlijks geactualiseerd worden. Over de grondexploitatie wordt gerapporteerd via de P&C cycli. De uitvoering van het project kan opgestart worden, onder meer door het starten van een tender voor de verkoop van G2.

Evaluatie

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

Duurzaamheidsaspecten

In de grondexploitatie is rekening gehouden met het realiseren van duurzame gebouwen die voldoen aan het gemeentelijk beleid.

Bijlagen

Bijlage 1 Toelichting Grondexploitatie Alleman Kwartier deel 1.
Bijlage 2 (GEHEIM) Toelichting Grondexploitatiebegroting deel 2 en risicoanalyse Alleman Kwartier.

De secretaris,	De voorzitter,
Bert Winthorst	Tjapko Poppens

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