Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr Z22-034446

Portefeuillehouder wethouder mr. L.B. Kabout

Datum B&W-besluit
17 mei 2022

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)
Bram van Uden, Carola Overwater,
Henry Bakker
b.van.uden@amstelveen.nl

Voor de vergadering van raad d.d.
7 juli 2022

Behandelen in de beeldvormende raadscommissie Ruimte
op 31 mei 2022

Onderwerp
Actualisering grondexploitaties 2022

Gevraagd besluit

1. Het vaststellen van de geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2022 en kennisnemen van de verbetering van de saldi van de actieve grondexploitaties met € 3,62 miljoen en verslechtering van de lopende facilitaire grondexploitaties met € 1,2 miljoen.
2. Het vaststellen van het bijgestelde budget voor de uitvoering van de nog te verwezenlijken plandelen van lopende actieve grondexploitaties ter grootte van € 63.872.000 opbrengsten en € 41.801.000 kosten (specificatie: bijlage 1).
3. Het vaststellen van het bijgestelde budget van lopende facilitaire projecten ter grootte van € 5.258.000 opbrengsten en € 6.443.000 kosten (specificatie: bijlage 1).
4. Kennisnemen van de 3 in 2021 afgesloten grondexploitaties (specificatie: bijlage 1) met een positief saldo van € 2.000 in 2021.
5. Het vaststellen van de actieve grondexploitaties Westeinderhage, Vrouwentroost-Vink en Herenweg 61/99 met een bijbehorend budget van € 1.430.000 opbrengsten en € 414.000 kosten (zie toelichting geheime bijlage 6).
6. Het vaststellen van de facilitaire grondexploitatie voor Uiterweg 116 (Marinapark) met een bijbehorend budget van € 287.000 opbrengsten en € 287.000 kosten.
7. Kennisnemen van de in 2021 genomen winst uit (actieve) grondexploitaties van € 192.000, verwachte winstneming van € 1.251.000 voor de jaarschijf 2022 (bijlage 2) en deze te storten in de bestemmingsreserve "voorlopige winsten grondexploitaties".
8. Op basis van de vastgestelde grondexploitaties de stand van de verliesvoorziening voor actieve grondexploitaties vast te stellen van € 5.929.000 (bijlage 3).
9. Op basis van de geactualiseerde facilitaire grondexploitaties de stand van de verliesvoorziening vast te stellen van € 1.958.000 (bijlage 3), wat betekent een aanvullende storting van € 176.000 ten opzichte van de stand in de jaarrekening 2021.
10. De jaarlijks dotatie aan de verliesvoorziening voor de Tuinen van Aalsmeer te verhogen van € 113.000 naar € 118.600 vanaf 2022.
11. Het vaststellen van het bijgestelde budget van facilitaire projecten in voorbereiding ter grootte van € 253.000 opbrengsten en € 709.000 kosten (specificatie: bijlage 1).
12. Het voteren van een raadskrediet van € 266.000,- voor het voorbereiden van ruimtelijke plannen op eigen grond (specificatie: bijlage 4).
13. Kennisnemen van de prognose afdracht bovenwijkse voorzieningen van € 757.000 (bijlage 5).
14. Het verlenen van een voorbereidingskrediet van € 8,97 miljoen ter dekking van de mogelijke verwervingskosten in Oosteindedriehoek
15. Bovenstaande besluitpunten met bijbehorende balansmutaties en fiscale consequenties te verwerken in de begroting 2022 en verder.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

Voldoen aan het besluit begroting en verantwoording (BBV) dat voorschrijft om toegekende kredieten voor meerjarige projecten minstens één keer per jaar te herzien en opnieuw vast te stellen.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

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.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

5. Ruimtelijke ontwikkeling

Aanleiding

De regelgeving voor meerjarige projecten verplicht tot regelmatige herziening van calculaties. Jaarlijks stelt de raad de actualisatie van de grondexploitaties vast, waarin de budgetten worden herzien en vastgesteld. In de paragraaf grondbeleid van de jaarrekening 2021 is ingegaan op de inzet van het grondbeleidsinstrumentarium in 2021 en, op hoofdlijnen, op het totale resultaat van de grondexploitatie in 2021.

Argumenten

De actualisatie is voorgeschreven vanuit het BBV. Daarnaast informeren wij u middels dit raadsvoorstel over de belangrijkste ontwikkelingen bij de lopende grondexploitaties en private ontwikkelingen.

Kanttekeningen

Dit voorstel heeft een relatie met de jaarrekening 2021. In de jaarrekening zijn de benodigde voorzieningen voor verlieslatende grondexploitaties opgenomen. De lopende projecten worden nu conform de jaarrekening 2021 ter vaststelling aangeboden. Daarnaast worden de nieuwe grondexploitaties ter vaststelling aangeboden.
Met dit voorstel worden tevens de benodigde budgetten voor 2022 en verder vastgesteld.

Financiën

Totaal overzicht

Bijlage 1 geeft het totaal overzicht weer van de actualisatie van alle grondexploitaties. Deze bestaan uit ontwikkelingen op eigen grond (bouwgronden in exploitatie, BIE), facilitaire projecten (FAC), facilitaire projecten in voorbereiding en actieve grondexploitaties in voorbereiding (AGIV).
Het saldo van de actieve grondexploitaties is afgelopen jaar verbeterd met € 4.681.000, dit komt grotendeels door het project Hornmeer Meervalstraat Roerdomplaan, maar ook door positieve ontwikkelingen in overige grondexploitaties.

Het saldo op de lopende facilitaire grondexploitaties is verslechterd met € 1.061.000. Dit komt met name door de projecten Westeinderhage en de Tuinen van Aalsmeer.
Voor de Tuinen van Aalsmeer zijn de ramingen voor bouw- en woonrijp maken geactualiseerd en worden de plankosten nu per deelproject geraamd. Door de hogere civiele uitvoeringskosten zijn de civiele engineering en begeleidingskosten (PEAT) ook hoger. Daarnaast zijn enkele programmatische aanpassingen verwerkt, waardoor een hogere exploitatiebijdrage wordt verhaald. Westeinderhage heeft te maken gehad met een bijstelling omdat de in 2021 gesloten anterieure overeenkomst is verwerkt. Daarnaast is de facilitaire grondexploitatie gesplitst in een actief en facilitair gedeelte conform de vereisten van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

De projecten in de categorie AGIV kennen een positieve resultaatverwachting; hiervoor zijn alleen de voorbereidingskosten opgenomen.

Ontwikkelingen op eigen grond: bouwgronden in exploitatie (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.

Afgesloten grondexploitaties in 2021
In 2021 zijn er geen actieve grondexploitaties afgesloten.

Lopende actieve bouwgronden in exploitatie (BIE)
We gaan hierna in op veranderingen in de actieve grondexploitaties met een effect meer dan € 40.000, zoals weergegeven in bijlage 1.

De Tuinen van Aalsmeer (actief grondbeleid)
Het projectsaldo van De Tuinen van Aalsmeer is conform de herziene grondexploitatie ultimo 2021 verwerkt met een tekort van € 6,42 miljoen op eindwaarde (saldo sinds de start van het project gerekend naar eindwaarde). Op netto contante waarde 1-1-2022 bedraagt het tekort € 5,929 miljoen (voor het actieve deel). Voor dit project wordt de verliesvoorziening op netto contante waarde aangehouden. De stand per 1-1-2021 bedroeg € 5,409 miljoen en is als gevolg van deze actualisatie opgehoogd met € 0,52 miljoen. Daarnaast is, gezien het contante waarde aanhouden van de voorziening, jaarlijks een bedrag nodig in de begroting om rente toe te schrijven. Als gevolg van de actualisatie is dit bedrag opgehoogd van € 113.000 naar € 118.600.
De verslechtering wordt op hoofdlijnen verklaard door onvoorzien hoge sanerings- en bouwrijp maak kosten. Kleine programmatische wijzigingen, het ramen van de plankosten per deelproject, geactualiseerde ramingen voor bouw- en woonrijp maken en de doorwerking van de hogere uitvoeringskosten in de civiele engineering en begeleiding (PEAT).

Green Park Aalsmeer
Geenpark Aalsmeer betreft een deelneming van de gemeente. De B.V. voert haar eigen grondexploitatie waarover apart wordt gerapporteerd. De gemeente beheert de gemeentelijke grondexploitatie, die bestaat uit aan- en verkoop van gronden ten behoeve van de B.V inclusief de bijkomende (plan)kosten daarvoor. Op basis van de afspraken tussen gemeente en de B.V. blijft de gemeentelijke grondexploitatie (nipt) sluitend.
Het verwachte eindsaldo van de gemeentelijke grondexploitatie Green Park Aalsmeer is naar beneden bijgesteld met € 33.000. Hierdoor is het verwachte resultaat ca. € 30.000 positief.

Meervalstraat/Roerdomplaan
Het projectsaldo wordt met € 4.296.000 naar boven bijgesteld tot € 7.644.000 positief door het verwerken van een uitgebracht grondbod voor het onderdeel Meervalstraat.

Nieuwe actieve bouwgronden in exploitatie (BIE)
Drie grondexploitaties, Westeinderhage, Vrouwentroost-Vink en Herenweg 61/99, worden ter vaststelling aangeboden. De onderbouwing hiervan is toegelicht in geheime bijlage 6 bij dit raadsvoorstel. Bij het project Westeinderhage gaat het om verwerking van de koopovereenkomst van gemeentelijke eigendommen, zoals in 2021 gesloten. In het project Vrouwentroost-Vink brengt de gemeente een deel van haar gronden in de ontwikkeling in. Herenweg 61/99 gaat over uitgifte van gemeentelijke ronden voor de bouw van twee vrijstaande woningen.

Voorbereidingskredieten actieve grondexploitaties in voorbereiding (AGIV)
Voor drie ontwikkelingen op eigen grond is er nog geen opdracht van de raad. Voor deze ontwikkelingen worden al wel voorbereidingskosten gemaakt. Voor deze kosten wordt een voorbereidingskrediet aangevraagd tot en met de vaststelling van het bestemmingsplan en grondexploitatie. Dit betreft hoofdzakelijk plankosten. Het saldo van deze projecten is incompleet: de inkomsten uit grondverkopen (en daarmee samenhangende kosten) zijn nog niet opgenomen. De aanvraag voor budgetten van kosten en opbrengsten voor de uitvoeringsfase vindt plaats bij de vaststelling van de grondexploitatie. Voor deze ontwikkelingen zijn de uiteindelijke eindresultaten afhankelijk van de nog te realiseren grondopbrengsten. Wij streven naar een positief projectresultaat.

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.

<u>Oosteindedriehoek</u>
Er is een grote behoefte aan woningbouw in Aalsmeer. De gemeente wil graag locaties transformeren tot woongebied. Ook bij Oosteindedriehoek geldt die ambitie. De gemeente heeft het voorkeursrecht gevestigd in deelgebied 1 van Oosteindedriehoek, en kan hierdoor in positie komen om grond te kopen. Door het kopen van grond kan de gemeente de regie verstevigen en meer grip houden op een voortvarende ontwikkeling van Oosteindedriehoek deelgebied 1. Het gaat daarbij om gronden die nog niet in eigendom zijn c.q. onder controle zijn van een consortium van ontwikkelende partijen waarmee de gemeente afspraken heeft gemaakt over de ontwikkeling van het plangebied.

De volgende stap die gezet kan worden is het daadwerkelijk aankopen van grond wanneer een eigenaar in het gebied deze wil verkopen. De eigenaar moet de grond namelijk eerst aan de gemeente aanbieden. De gemeente bepaalt vervolgens of zij een op de aanbieding wil ingaan, hiervan wil afzien en/of een vrijstelling wil verlenen om de eigenaar de grond te laten verkopen aan een andere partij. De gemeente weegt af of verwerving door de gemeente het beoogde doel dient. Namelijk het zekerstellen van een voortvarende ontwikkeling van het plangebied.

Het is niet nodig om een krediet aan te vragen voor dekking van de aankoop van het gehele plangebied. Het gaat om circa 48.360 m2, waarvan de verwachting is dat deze eventueel aan de gemeente wordt aangeboden en er geen reden lijkt tot vrijstelling.

Ten behoeve van de aankoop en de plankosten is een voorbereidingskrediet nodig. Deze is opgebouwd uit verwervingskosten (€ 8,71 miljoen) en de ingeschatte plankosten (€ 0,26 miljoen) tot aan de vaststelling van de grondexploitatie. Zodra er een aankoop wordt gedaan wordt de grondexploitatie in voorbereiding genomen. Kosten van aankoop worden in principe gedekt uit toekomstige opbrengsten uit deze grondexploitatie, door middel van (wettelijk) kostenverhaal en grondverkoop. De hoogte van de verwervingskosten is gebaseerd op de omvang van de nog niet door het consortium onder controle gebrachte of verworven gronden en de in de tentatieve grondexploitatie berekende verwervingsprijs.

Graaf Willemlaan 1-3
In 2021 is nader onderzoek verricht naar de haalbaarheid van het plan van een initiatienemer voor een gezondheidscentrum en woningen. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat het plan zowel ruimtelijk als financieel niet haalbaar is. De initiatiefnemer is hierover door het college geïnformeerd en het proces is daarmee stopgezet. In 2022 wordt het project afgehecht.

Ophelialaan/Thijsselaan
Herontwikkeling naar woningbouw (voortkomend uit de Visie Stommeer). Aan de Ophelialaan wordt het voormalige schoolgebouw herontwikkeld naar woningbouw. Ook op het terrein achter het voormalige schoolgebouw en aan de Thijsselaan komen woningen. Nadat de startnotitie door de gemeenteraad is vastgesteld verkoopt de gemeente de grond en aanwezige opstallen.

Bilderdammerweg 6-30
Op deze locatie is er de wens om de bestaande woningen te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Het gaat om sociale huurwoningen. De wens is om meer woningen te bouwen dan er worden gesloopt.

Facilitaire projecten
Bij private ontwikkelingen dient de gemeente per ontwikkeling na te gaan welke kosten er zullen ontstaan om deze vervolgens te verhalen op de ontwikkelaar. Dat gebeurt doorgaans via anterieure overeenkomsten, tenzij er een vigerend exploitatieplan is. Indien een volledig kostenverhaal wordt gerealiseerd, ontstaat een (voorcalculatorisch) nulresultaat. Kosten die jaarlijks worden gemaakt, worden gefactureerd of als nog te verhalen kosten verantwoord. Kosten die niet verhaalbaar zijn, worden als tekort in het betreffende jaar verantwoord. Hieronder wordt ingegaan op ontwikkelingen bij de private grondexploitaties waarbij afwijkingen met een omvang van minstens € 40.000 op het verwachte eindsaldo van een project worden genoemd of als daar aanleiding toe bestaat.

Afgesloten facilitaire projecten in 2021
Zoals in bijlage 1 weergegeven zijn een 3 tal facilitaire projecten afgesloten met een gezamenlijk positief resultaat van € 2.000 in 2021. Het totale eindresultaat van deze projecten is € 2.000 positief.

Facilitaire projecten in uitvoering

Hierna gaan we in op facilitaire projecten met een afwijking groter dan € 40.000.

De Tuinen van Aalsmeer facilitair
Het facilitaire deel van de Tuinen van Aalsmeer gaat over Polderzoom fase 2 en Zwarteweg. Zie ook de toelichting op het project onder De Tuinen van Aalsmeer, actief grondbeleid.
De Tuinen van Aalsmeer facilitair is in de jaarrekening 2021 verwerkt met een (nog te nemen) tekort op eindwaarde van € 1,47 miljoen, conform de opgestelde grondexploitatie 2022. Ten opzichte van vorig jaar is dit een verslechtering van € 369.000. Dit komt met name doordat de ramingen voor bouw- en woonrijp maken zijn geactualiseerd en de plankosten nu per deelproject worden geraamd. De geactualiseerde ramingen hebben hun doorwerking in de PEAT kosten, verder zijn enkele programmatische aanpassingen verwerkt.

Westeinderhage
Voor het project Westeinderhage is in 2021 een anterieure overeenkomst gesloten. Ook is er in 2021 een koopovereenkomst van gemeentelijke eigendommen gesloten, om de langzaamverkeersverbinding te realiseren tussen Westeinderhage en het bestaande gebied. Hiervoor is slechts een gedeelte van het gemeentelijke perceel van de Bilderdammerweg 32 verkocht aan de ontwikkelaar en verwerkt in de grondexploitatie.

De andere onderdelen van de anterieure overeenkomst (kostenverhaal van plankosten, afdracht bovenwijkse voorzieningen, etc.) zijn verwerkt in de geactualiseerde facilitaire grondexploitatie per 1-1-2022. Dit leidt voor de facilitaire grondexploitatie tot een verslechtering van € 614.000.

De facilitaire grondexploitatie 2022 Westeinderhage sluit op een tekort van € 191.700, waarvan € 16.000 reeds eerder genomen. Voor uitvoering van dit facilitaire project is aldus een voorziening van € 175.700 benodigd. Deze voorziening was nog niet bij de jaarrekening meegenomen en wordt na besluitvorming over dit voorstel verwerkt. De actieve grondexploitatie Westeinderhage sluit, als gevolg van grondverkoop, op een positief saldo van € 126.300. Per saldo (actief en facilitair samen) sluit het project op een negatief saldo van € 65.400.

Zuiderkerk
Voor het project Zuiderkerk is in 2017 een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar. De gemeente is verantwoordelijk voor de benodigde aanpassingen in de openbare ruimte. Het saldo van het project Zuiderkerk verslechterde met € 174.000, als gevolg van vertragingen en gestegen kosten. Hierover is de gemeenteraad in november 2021 geïnformeerd.

Parkmeer
Het project Parkmeer is vanuit de gemeente bezien grotendeels afgerond. De benodigde kosten om tot afronding te komen zijn wat hoger dan eerder voorzien. Hierdoor daalt het resultaat naar ca. € 3.000 positief.

Facilitaire projecten in voorbereiding

Hoofdweg-Zuid
Voor het project Hoofdweg Zuid is een voorovereenkomst gesloten met de ontwikkelende partijen. Momenteel wordt toegewerkt naar een anterieure overeenkomst. In deze facilitaire grondexploitatie in voorbereiding is een budget opgenomen van € 189.000. Deze kosten zullen onderdeel uitmaken van de kostenverhaalsafspraken met de ontwikkelaar.

Oosteindedriehoek
Afgelopen jaar is gewerkt aan planvorming in samenwerking met een consortium van marktpartijen in het gebied. Dit jaar zal toegewerkt worden naar een anterieure overeenkomst voor ontwikkeling van een eerste deel van Oosteindedriehoek. In de facilitaire grondexploitatie Oosteindedriehoek in voorbereiding zijn op dit moment € 446.000 aan voorbereidingskosten opgenomen, welke onderdeel zullen uitmaken van de kostenverhaalsafspraken met de ontwikkelaar.

Van Cleeffkade (Studio's Aalsmeer)
Gesprekken over het project Van Cleeffkade hebben nog niet geleid tot een haalbare ontwikkeling. Het project staat daarom momenteel even on hold.

Nautisch centrum Uiterweg 42-46
Voor het project Nautisch centrum zijn plankosten opgenomen om tot een voorovereenkomst te komen met de initiatiefnemer. Deze kosten zullen via de nog op te stellen voorovereenkomst worden verhaald op de initiatiefnemer waarmee de verwachting is dat het project minimaal budgettair neutraal is.

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). Op 21 januari 2021 is de nota kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen vastgesteld door gemeenteraad. Op grond van deze nota dragen private partijen bij aan bovenwijkse voorzieningen binnen de gemeente. Ook gemeentelijke grondexploitaties dragen

bij. In bijlage 5 zijn de verwachte bijdragen, zoals thans opgenomen in de grondexploitaties, weergegeven.

Rentepercentage grondexploitaties
De berekening van het rentepercentage voor grondexploitaties is gebaseerd op specifieke richtlijnen vanuit het BBV. Op basis van deze berekening wordt een rentepercentage van 0,5% in deze actualisering toegepast op de actieve grondexploitaties in uitvoering (bouwgronden in exploitatie/BIE) en de actieve grondexploitaties in voorbereiding (AGIV).

Begrote resultaten en de invloed daarvan op het meerjarenbeeld
Voor grondexploitaties met positieve resultaten (de Bouwgronden In Exploitatie) worden (tussentijdse) winsten conform de zogenaamde POC methode (percentage of completion) genomen. Deze methode is beschreven in de BBV notitie "Grondbeleid in begroting en jaarstukken" van juli 2019. De bedragen aan tussentijdse winst die op basis van deze methode worden berekend, moeten ook daadwerkelijk worden genomen. Onderstaande tabel geeft de verwachte toekomstige winsten weer in relatie tot vorige grondexploitatie actualisatie. De verwachte winst in 2021 van € 617.000 is door een aangepaste planning doorgeschoven. Het totaal resultaat van de verwachte winsten is verhoogd met € 4,5 miljoen.

bedragen x € 1.000

	Jaarschijven						Totaal
Versie actualisering grondexploitaties (BIE)	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	
MPG 1-1-2021	617	2.009	570	500	500		4.196
MPG 1-1-2022	192	1.251	5.360	1.223	670	-	8.696
Verschil	-425	-758	4.790	723	170	-	4.500

De winstnemingen 2021 worden gestort in de reserve "voorlopige winsten grondexploitaties". Bovenstaande toekomstige winstnemingen en het verloop van de reserve worden meegenomen in de tweede Burap 2022.

Voor toekomstige verliezen binnen grondexploitaties wordt op basis van BBV-regelgeving een voorziening getroffen. De voorziening moet worden getroffen in het kalenderjaar dat het verwachte verlies geconstateerd wordt. Dit kan zowel facilitaire als actieve grondexploitaties betreffen. In de jaarrekening zijn de benodigde voorzieningen voor verlieslatende grondexploitaties al bijgesteld opgenomen, op basis van deze actualisering van de grondexploitaties. Daarmee zijn de verwachte verliezen verwerkt in het jaarrekeningresultaat 2021. Bijlage 3 geeft de stand van de voorziening verliesgevende grondexploitaties weer. Deze is € 7.887.000 (actief en facilitair samen).

Op het moment dat het tekort zich daadwerkelijk voordoet, wordt dit uit de getroffen voorziening gedekt en heeft dit geen invloed meer op het begrotingssaldo of jaarrekeningresultaat.

Communicatie

Niet van toepassing.

Procedure

Bijgevoegd raadsvoorstel heeft een aantal financiële bijlagen. Om de leesbaarheid van deze bijlagen te vergroten volgt onderstaand een korte toelichting per bijlage:

1. *Actualisering van de nog te maken kosten en opbrengsten van lopende grondexploitaties:* in deze bijlage zijn de budgetten voor kosten en opbrengsten voor 2022 en verder weergegeven, met een resultaat. Deze budgetten staan onder de kop 'actualisatie' (prognose opbrengsten en prognose kosten). In deze bijlage is ook het verschil weergegeven tussen de actualisatie van vorig jaar en van dit jaar. In de laatste kolom is het verschil (saldo) hiervan weergegeven. Hierbij is een +bedrag een positief saldo.

2. *Fasering resultaatneming grondexploitaties:* hierin is in de kolom 'Verwacht resultaat' te zien welk bedrag per project uiteindelijk als projectresultaat wordt verwacht. De kolom 'Reeds genomen' geeft het bedrag weer dat reeds als winst of verlies is verantwoord in de jaarrekeningen tot en met 2021. Het deel van het resultaat wat nog verwacht wordt te verantwoorden, is per jaar gespecificeerd vanaf 2022 in de kolommen ernaast. Bij een aantal projecten wordt het verwachte resultaat 'niet meegenomen'. Voor projecten in voorbereiding geldt dat de kosten voor de baten uitgaan. Er worden alleen nog kosten gemaakt, terwijl de opbrengsten waaruit deze worden gedekt, nog niet in het projectoverzicht zijn opgenomen. Het betreffende saldo is dan incompleet: de inkomsten uit grondverkopen of kostenverhaal zijn nog niet opgenomen. Deze worden opgenomen bij de vaststelling van de grondexploitatie (projecten met actief grondbeleid) dan wel bij de vaststelling van een exploitatieplan en/of het afsluiten van een overeenkomst (projecten facilitair grondbeleid).
3. *Stand en aanpassing van de voorziening grondexploitaties en bouwprojecten:* hierin is per project het verloop van de verschillende voorzieningen weergegeven.
4. *Overzicht van de geraamde voorbereidingskosten:* gevraagd krediet voor drie actieve grondexploitaties in voorbereiding (AGIV).
5. *Overzicht bijdragen bovenwijkse voorzieningen:* hierin is het overzicht weergegeven van de geraamde bijdragen bovenwijkse voorzieningen op grond van de nota kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen 2020.

Bijlagen

1. Actualisering van de nog te maken kosten en opbrengsten van lopende grondexploitaties
2. Fasering resultaatnemingen grondexploitaties
3. Stand en aanpassing van de voorziening grondexploitaties en bouwprojecten
4. Overzicht van de geraamde voorbereidingskosten
5. Overzicht bijdragen bovenwijkse voorzieningen
6. Toelichting vast te stellen grondexploitaties (GEHEIM)

De secretaris,

drs. Sj. Vellenga

De voorzitter,

mr. G.E. Oude Kotte

BEHANDELING RAAD

Wijziging/aanvullingen na behandeling raadscommissie

Het voorstel aan de raad is	Aanvaarde amendementen / moties
Ongewijzigd aanvaard Gewijzigd aanvaard Verworpen	

RAADSBESLUIT

Besluit

1. Het vaststellen van de geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2022 en kennisnemen van de verbetering van de saldi van de actieve grondexploitaties met € 3,62 miljoen en verslechtering van de lopende facilitaire grondexploitaties met € 1,2 miljoen.
2. Het vaststellen van het bijgestelde budget voor de uitvoering van de nog te verwezenlijken plandelen van lopende actieve grondexploitaties ter grootte van € 63.872.000 opbrengsten en € 41.801.000 kosten (specificatie: bijlage 1).
3. Het vaststellen van het bijgestelde budget van lopende facilitaire projecten ter grootte van € 5.258.000 opbrengsten en € 6.443.000 kosten (specificatie: bijlage 1).
4. Kennisnemen van de 3 in 2021 afgesloten grondexploitaties (specificatie: bijlage 1) met een positief saldo van € 2.000 in 2021.
5. Het vaststellen van de actieve grondexploitaties Westeinderhage, Vrouwentroost-Vink en Herenweg 61/99 met een bijbehorend budget van € 1.430.000 opbrengsten en € 414.000 kosten (zie toelichting geheime bijlage 6).
6. Het vaststellen van de facilitaire grondexploitatie voor Uiterweg 116 (Marinapark) met een bijbehorend budget van € 287.000 opbrengsten en € 287.000 kosten.
7. Kennisnemen van de in 2021 genomen winst uit (actieve) grondexploitaties van € 192.000, verwachte winstneming van € 1.251.000 voor de jaarschijf 2022 (bijlage 2) en deze te storten in de bestemmingsreserve "voorlopige winsten grondexploitaties".
8. Op basis van de vastgestelde grondexploitaties de stand van de verliesvoorziening voor actieve grondexploitaties vast te stellen van € 5.929.000 (bijlage 3).
9. Op basis van de geactualiseerde facilitaire grondexploitaties de stand van de verliesvoorziening vast te stellen van € 1.958.000 (bijlage 3), wat betekent een aanvullende storting van € 176.000 ten opzichte van de stand in de jaarrekening 2021 (bijlage 3), wat betekent een aanvullende storting van € 176.000 ten opzichte van de stand in de jaarrekening 2021.
10. De jaarlijks dotatie aan de verliesvoorziening voor de Tuinen van Aalsmeer te verhogen van € 113.000 naar € 118.600 vanaf 2022.
11. Het vaststellen van het bijgestelde budget van facilitaire projecten in voorbereiding ter grootte van € 253.000 opbrengsten en € 709.000 kosten (specificatie: bijlage 1).
12. Het voteren van een raadskrediet van € 266.000,- voor het voorbereiden van ruimtelijke plannen op eigen grond (specificatie: bijlage 4).
13. Kennisnemen van de prognose afdracht bovenwijkse voorzieningen van € 757.000 (bijlage 5).
14. Het verlenen van een voorbereidingskrediet van € 8,97 miljoen ter dekking van de mogelijke verwervingskosten in Oosteindedriehoek
15. Bovenstaande besluitpunten met bijbehorende balansmutaties en fiscale consequenties te verwerken in de begroting 2022 en verder.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 7 juli 2022.

De griffier,	De voorzitter,
O. van Kolck	mr. G.E. Oude Kotte