Bundel - Raadsvergadering van 18 mei 2022

1 Opening raadsvergadering en mededelingen

1.0 In memoriam wethouder Ellermeijer

1.1 Vaststellen agenda

Agenda Raadsvergadering 18 mei 2022

1.2 Bepalen volgorde stemming

1.3 Vaststellen van de besluitenlijst van de vergadering d.d. 20 april 2022

Besluitenlijst raad 20 april 2022

2 Raadsactualiteiten

2.1 Stand van zaken ingekomen stukken

Stand van zaken ingekomen stukken raadsvergadering 18 mei 2022

2.2 Mondelinge vragen

Aan het begin van elke vergadering kunnen raadsleden vragen stellen aan het college van burgemeester en wethouders over actuele onderwerpen op grond van artikel 46 van het Reglement van orde voor de raad van Amstelveen.

Mondelinge vragen GroenLinks. Rechtszaak tegen Schiphol

2.3 Terugkoppeling regionale aangelegenheden

2.4 Moties vreemd aan de orde van de dag

3 Behandeling bespreekstukken

4 Stemming over hamerstukken

4.1 Bekrachtiging geheimhouding bijlage ‘Notitie toelichting grondexploitatie De Scheg’ (voorgesteld hamerstuk)

Raadsvoorstel Bekrachtiging geheimhouding bijlage Notitie toelichting grondexploitatie De Scheg

Concept raadsbesluit Bekrachtiging geheimhouding bijlage ‘Notitie toelichting grondexploitatie De Scheg’

Raadsbesluit Bekrachtiging geheimhouding bijlage ‘Notitie toelichting grondexploitatie De Scheg’.docx

4.2 Actualisering grondexploitaties 2022 (voorgesteld hamerstuk)

De grondexploitatie is het uitvoeringsprogramma van een ruimtelijk plan. Jaarlijks krijgt de raad de een actualisatie van de grondexploitaties voorgelegd. Hiermee voldoet de raad aan het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) dat voorschrijft om toegekend budget voor meerjarige projecten minstens één keer per jaar te herzien en opnieuw vast te stellen. Daarnaast is het een raadsbevoegdheid nieuwe grondexploitaties vast te stellen.

Oplegger actualisatie grondexploitaties 2022 (voorgesteld hamerstuk)

Raadsvoorstel Actualisering grondexploitaties 2022

Bijlagen 1-5 Grondexploitaties 2022

Bijlage 6 grondexploitaties 2022

Concept raadsbesluit actualisering grondexploitaties 2022

Raadsbesluit actualisering grondexploitaties 2022

5 Sluiting raadsvergadering

Gemeente Amstelveen

Agenda raadsvergadering

Datum	Woensdag 18 mei 2022
Aanvang	Vanaf 21:30 uur
Locatie	Raadzaal Amstelveen
Voorzitter	Tjapko Poppens
Griffier	Debby de Heus

1 Opening raadsvergadering en mededelingen

1.0 In memoriam wethouder Ellermeijer

1.1 Vaststelling agenda

Bij aanvang van de vergadering stelt de raad de agenda vast.

1.2 Bepalen volgorde stemming

Bij loting wordt bepaald bij wie een eventuele hoofdelijke stemming aanvangt.

1.3 Vaststellen besluitenlijst van de vergadering d.d. 20 april 2022

De raad stelt de besluitenlijst van de voorgaande vergadering vast.

2 Raadsactualiteiten

2.1 Stand van zaken ingekomen stukken

De raad neemt kennis van de lijst van ingekomen stukken en kan verzoeken een wijziging aan te brengen in de voorstellen van afdoening.

2.2 Mondelinge vragen

Aan het begin van elke vergadering kunnen raadsleden vragen stellen aan het college van burgemeester en wethouders over actuele onderwerpen op grond van artikel 46 van het Reglement van orde voor de raad van Amstelveen.

2.3 Terugkoppeling regionale aangelegenheden

Dit is een vast agendapunt. Hierbij kunnen raads- of collegeleden terugkoppeling geven over regionale samenwerkingsverbanden.

2.4 Moties vreemd aan de orde van de dag

Als er bij de vaststelling van de agenda moties vreemd aan de orde van de dag worden ingediend, worden die onder dit agendapunt behandeld.

3 Behandeling bespreekstukken

Bij aanvang van de vergadering besluit de raad over de te behandelen bespreekstukken. Meestal zijn dit onderwerpen die zijn doorgeleid vanuit Het Raadsdebat. De focus ligt bij de behandeling op nieuwe debatpunten, moties en/of amendementen die bij de vaststelling van de agenda worden ingediend.

3.1

4 De stemming over hamerstukken

4.1 Bekrachtiging geheimhouding bijlage 'Notitie toelichting grex De Scheg'

Het is de bevoegdheid van de raad om geheimhouding te bekrachtigen.

4.2 Actualisering grondexploitaties 2022

De grondexploitatie is het uitvoeringsprogramma van een ruimtelijk plan. Jaarlijks krijgt de raad de een actualisatie van de grondexploitaties voorgelegd. Hiermee voldoet de raad aan het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) dat voorschrijft om toegekend budget voor meerjarige projecten minstens één keer per jaar te herzien en opnieuw vast te stellen. Daarnaast is het een raadsbevoegdheid nieuwe grondexploitaties vast te stellen.

5 Sluiting raadsvergadering

Goed om te weten

Hoe verloopt de eerste termijn van de raadsvergadering?

Bij de vaststelling van de agenda bespreekt de voorzitter de orde met de raad. Standaard spreektijd is 2 minuten voor iedereen die aan het woord komt. Bij grote onderwerpen of bijvoorbeeld een interpellatiedebat kan een raadslid de raad verzoeken hiervan af te wijken. In eerste termijn komen de indieners van een motie/amendement of een nog niet behandeld debatpunt aan het woord. Bij de mondelinge vragen degene die vragen stelt. Aansluitend kan het college reageren of een advies geven.

Hoe verloopt de tweede termijn van de raadsvergadering?

In de tweede termijn kunnen alle fracties reageren. Interrupties voor debat zijn toegestaan, met een maximum van drie interrupties per spreker per termijn. In principe is het debat aan de raad, maar als daar behoefte aan is kan het college ook nog 2 minuten reageren. De voorzitter sluit de tweede termijn af met een conclusie en zal – als dat aan de orde is – voorstellen over te gaan tot stemming.

Griffie

Besluitenlijst van de vergadering van de gemeenteraad Amstelveen 20 april 2022

Aanwezig	
Voorzitter	Tjapko Poppens (burgemeester)
Griffier	Debby de Heus (griffier)
Leden	
VVD:	Bart Dorgelo, Femke Lagerveld, Janneke Leegstra, Menno van Leeuwen, Elisa de Marco, Kees Noomen, Herbert Raat, Jet Smit
D66:	Driss Aarabi, Tawros Aslanjan, Youssef Ben Idder, Saloua Chaara, Floor Gordon, Heidy Knol, Harmen van der Steenhoven
bbA:	Ferry van Groeningen, Kitty Huisman, Ruud Kootker, Pieter Monkelbaan, Ewa Petiet,
GroenLinks:	Stieneke Kruijer, Lennart de Looze, Fatumo Mahamed Farah Ilika Polderman
PvdA:	Marijn van Ballegooijen, Arnout van den Bosch, Esther Veenboer
AVA:	Michel Becker, Gonnie van Rietschoten
GvA:	Jacqueline Höcker, Nachshon Rodrigues Pereira
SP:	Patrick Adriaans
CDA:	Arjen Siegmann
50Plus:	Emiel Sjaardema
BVNL:	Yaron van Koningsveld
ChristenUnie:	Henk Stoffels
Afwezig:	Nora Fakirni

1. Opening raadsvergadering en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering om 21.00 uur.

1.1 Vaststellen agenda

Er worden twee punten aan de agenda toegevoegd:

- 2.4.1 Motie vreemd aan de orde van de dag. Coördinator vluchtelingenbeleid.
- 4.2 Thematisch raadsprogramma SDG duurzaamheidsdoelen.

1.2 Bepalen volgorde stemming

Bij een eventuele hoofdelijke stemming brengt raadslid Nachshon Rodrigues Pereira als eerste zijn stem uit.

1.3 Vaststellen van de besluitenlijsten van de vergaderingen d.d. 29 en 30 maart 2022

De raad stelt de besluitenlijsten ongewijzigd vast.

2. Raadsactualiteiten

2.1 Stand van zaken ingekomen stukken

De raad neemt de stand van zaken ingekomen stukken voor kennisgeving aan.

2.2 Mondelinge vragen

Aan het begin van elke vergadering kunnen raadsleden vragen stellen aan het college van burgemeester en wethouders over actuele onderwerpen.

- Stieneke Kruijer (GroenLinks): Gebrek aan crisisbedden/ELV bedden in de regio.
- Heidy Knol (D66) Kinderen die in aanmeldcentrum Ter Apel verblijven.

De vragen worden door respectievelijk wethouder Marijn van Ballegooijen en de burgemeester beantwoord.

2.3 Terugkoppeling regionale aangelegenheden

De raad heeft dit punt niet besproken.

2.4 Moties vreemd aan de orde van de dag

2.4.1 Motie vreemd aan de orde van de dag Actief voor Amstelveen en ChristenUnie. Coördinator vluchtelingenbeleid

De fracties van Actief voor Amstelveen en de ChristenUnie trekken de motie Coördinator vluchtelingenbeleid terstond in. De motie wordt niet besproken en niet in stemming gebracht.

3. Behandeling bespreekstukken

3.1 Diverse benoemingen voor functies raadsperiode 2022-2026

Voor de nieuwe raadsperiode dient de raad te besluiten over de invulling van diverse vacante functies.

Stemming
Voor: VVD, D66, bbA, GroenLinks, PvdA, Actief voor Amstelveen, Goed voor Amstelveen, SP, CDA, 50PLUS, BVNL, ChristenUnie
Tegen:
Het voorstel is bij acclamatie aangenomen.

4. De stemmingen over hamerstukken

4.1 Bereikbaarheidsagenda Zuidlob VRA 2040

De raad wordt gevraagd de bereikbaarheidsagenda Zuidlob Vervoerregio Amsterdam 2040 vast te stellen. Dit is een overzicht van de bovenlokale mobiliteitsopgaven in het gebied van de gemeenten Aalsmeer, Uithoorn, Amstelveen en Ouder-Amstel. Omdat er op 13 januari een technische raadsessie is geweest over de bereikbaarheidsagenda en omdat deze bereikbaarheidsagenda aansluit op het regionale mobiliteitsbeleid en op de mobiliteitsvisie van Amstelveen, adviseert de agendacommissie om dit raadsvoorstel als hamerstuk te behandelen.

Stemming
Voor: VVD, D66, bbA, GroenLinks, PvdA, Actief voor Amstelveen, Goed voor Amstelveen, SP, CDA, 50PLUS, BVNL, ChristenUnie
Tegen:
Het voorstel is aangenomen.

4.2 Thematisch raadsprogramma SDG duurzaamheidsdoelen

De duurzame ontwikkelingsdoelen (Sustainable Development Goals) zijn in 2015 door de Verenigde Naties vastgesteld. Deze vormen de mondiale duurzame ontwikkelingsagenda voor 2030. Het doel is om hier op lokaal niveau als gemeente Amstelveen een steentje aan bij te dragen. Een raadswerkgroep heeft hiertoe een voorstel geschreven. De raad wordt gevraagd hiermee akkoord te gaan.

Stemming
Voor: VVD, D66, bbA, GroenLinks, PvdA, Actief voor Amstelveen, Goed voor Amstelveen, SP, CDA, 50PLUS, BVNL, ChristenUnie
Tegen:
Yaron van Koningsveld vraagt aantekening dat hij zich bij de stemming heeft vergist en geacht wil worden 'tegen' te hebben gestemd.
Het voorstel is aangenomen.

5. Sluiting vergadering

De voorzitter sluit de vergadering om 21.30 uur

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Amstelveen gehouden op 18 mei 2022.

De griffier, De voorzitter,

Stand van zaken ingekomen stukken raadsvergadering 18 mei 2022

Datum	Onderwerp	Wijze van afdoening	griffie
21-04-2022	Financiële jaarstukken van Recreatieschap Groengebied Amstelland (GGA)	In handen stellen van B&W	
21-04-2022	Maandelijks MRA Raads- en Statenleden Bericht - editie 59	Voor kennisgeving aannemen.	
20-04-2022	Brief van Flex wonen NH betreffende nieuwe locatie	Voor kennisgeving aannemen.	
20-04-2022	Brief van KNVB - voetbal is meer dan een sport	Voor kennisgeving aannemen.	
20-04-2022	Vereniging Eigen Huis - Wonen op de politieke agenda	Voor kennisgeving aannemen.	
20-04-2022	Mail van Werkgroep Toekomst Schiphol (WTL) inzake petitie Petitie vermindering luchtvaartschade in de regio Schiphol	Voor kennisgeving aannemen.	
14-04-2022	Felicitatiebrief voor de nieuwe raad van AEB Amsterdam	Voor kennisgeving aannemen.	
14-04-2022	Oproep Taskforce Culturele en creatieve sector - Laat de culturele en creatieve sector niet alsnog omvallen	Voor kennisgeving aannemen.	
14-04-2022	Mail d.d. 8 april 2022 van inwoonster inzake Staatsontvoeringen in Nederland	Voor kennisgeving aannemen.	

Mondelinge vraag Raadsvergadering 18 mei 2022

Rechtszaak tegen Schiphol

Op 21 april hebben we als gemeente een brief ontvangen van de stichting 'Recht op bescherming tegen vliegtuighinder'. Deze stichting heeft als doel om plaatselijke normen voor hinder van vliegtuigen vast te laten leggen in de wet, zodat burgers hun beroep kunnen doen op hun rechten en handhaving kunnen eisen. Een nobel doel, die wij volgens mij volledig kunnen onderschrijven. In de brief kunnen we lezen dat de stichting zich na diverse pogingen genoodzaakt voelt om een rechtszaak aan te spannen tegen de staat, hiervoor hebben ze een gerenommeerd advocatenkantoor in de hand genomen. In de brief doet stichting RBV een aantal verzoeken richting omliggende gemeente van Schiphol, dus ook ons. Hierover een aantal vragen:

1. In hoeverre onderschrijft het college het doel van deze stichting en ziet zij ook een rechtszaak als mogelijk middel om dit doel te bereiken?
2. In het kader van representativiteit wordt er belang gehecht aan partners van de stichting. Wil het college de vriendschap met deze stichting aan gaan?
3. Zou het college het gesprek met de stichting willen aan gaan over mogelijke medefinanciering van de rechtszaak?

Lennart de Looze
GroenLinks

Gemeente Amstelveen

RAADSVOORSTEL

Datum 25 april 2022

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Nummer 29

Behandelend ambtenaar
Joris Koch, Robbin Bouten, Nick van Lenthe
j.koch@amstelveen.nl

Voorstel van college van burgemeester en wethouders

Portefeuillehouder wethouder Floor Gordon

Onderwerp

Bekrachtiging geheimhouding bijlage 'Notitie toelichting grondexploitatie De Scheg'

Gevraagd besluit

1. De voorlopig opgelegde geheimhouding op de bijlage (Notitie toelichting grondexploitatie De Scheg) bij het besluit over de grondexploitatie De Scheg op grond van artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet juncto artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) te bekrachtigen, aangezien het belang van verstrekken van informatie in dit geval niet opweegt tegen de in artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wob bedoelde belangen;
2. De termijn van geheimhouding te bepalen op 10 jaar, te rekenen vanaf het besluit van het college, waarna de geheimhouding komt te vervallen.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

We willen ervoor zorgen dat de financiële en economische belangen van de gemeente niet geschaad worden en dat bij het programma betrokken natuurlijke personen, rechtspersonen en/of derden niet onevenredig benadeeld of bevoordeeld worden door het openbaar maken van de grondexploitatie De Scheg.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

Wij hebben in onze vergadering van 25 april 2022 de bijlage, 'Notitie toelichting grondexploitatie De Scheg', geheim verklaard. Wij vragen de raad deze voorlopige geheimhouding te bekrachtigen in de eerstvolgende raadsvergadering, aangezien de geheimhouding anders komt te vervallen.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

5. Ruimtelijke ontwikkeling

Aanleiding

Op 25 april 2022 heeft het college de grondexploitatie De Scheg vastgesteld. Onderdeel van dit besluit is een geheime bijlage, waarin de inhoudelijke toelichting wordt gegeven op de grondexploitatie. Besluitvorming over het project De Scheg staat gepland voor de gemeenteraad van 1 juni 2022. De 'Notitie toelichting grondexploitatie de Scheg' is bij besluit van 25 april 2022 geheim verklaard en deze geheimhouding dient op grond van de Gemeentewet in de eerstvolgende raadsvergadering na het collegebesluit bekrachtigd te worden. Daarom is hiervoor

een apart raadsvoorstel opgesteld en vindt de bekrachtiging van de geheimhouding dus voorafgaand aan de inhoudelijke behandeling van de grondexploitaties plaats.

Argumenten

Het verstrekken van informatie dient in dit geval achterwege te blijven, aangezien het belang van verstrekken van de gegevens niet opweegt tegen de economische of financiële belangen van de gemeente, alsmede aangezien het verstrekken van de informatie zou (kunnen) leiden tot onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel derden.

De motivering hierbij is dat het openbaar maken van de grondexploitatie tot gevolg heeft dat de onderhandelingspositie van de gemeente met betrekking tot aanbestedingstrajecten en grond aan- en verkopen wordt geschaad. Bovendien zou het verstrekken van de informatie ook tot een onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aanbestedingstrajecten en grond aan- en verkopen betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel derden (kunnen) leiden.

Verder wordt meegegeven dat voor het laten voortduren van de door het college opgelegde voorlopige geheimhouding bekrachtiging door de raad van de geheimhouding in de eerstvolgende raadsvergadering na het collegebesluit noodzakelijk is.

Kanttekeningen

Als de raad de geheimhouding niet bekrachtigt, komt de geheimhouding te vervallen.

Financiën

niet van toepassing

Communicatie

niet van toepassing

Procedure

niet van toepassing

Bijlagen

Geheime bijlage ‘Notitie toelichting grondexploitatie De Scheg’.

De secretaris,

Bert Winthorst

De voorzitter,

Tjapko Poppens

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

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Amstelveen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. , nummer ;

gelet op artikel 25 van de Gemeentewet;

besluit:

1. De voorlopig opgelegde geheimhouding op bijlage 1 (Notitie toelichting gemeentelijke grondexploitatie De Scheg) bij het besluit over de grondexploitatie De Scheg op grond van artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet juncto artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) te bekrachtigen, aangezien het belang van verstrekken van informatie in dit geval niet opweegt tegen de in artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wob bedoelde belangen;
2. De termijn van geheimhouding te bepalen op 10 jaar, te rekenen vanaf het besluit van het college, waarna de geheimhouding komt te vervallen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van…..

De griffier, De voorzitter,

Debby de Heus Tjapko Poppens

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

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Amstelveen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 april 2022, nummer 29;

gelet op artikel 25 van de Gemeentewet;

besluit:

1. De voorlopig opgelegde geheimhouding op bijlage 1 (Notitie toelichting gemeentelijke grondexploitatie De Scheg) bij het besluit over de grondexploitatie De Scheg op grond van artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet juncto artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) te bekrachtigen, aangezien het belang van verstrekken van informatie in dit geval niet opweegt tegen de in artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wob bedoelde belangen;
2. De termijn van geheimhouding te bepalen op 10 jaar, te rekenen vanaf het besluit van het college, waarna de geheimhouding komt te vervallen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 18 mei 2022.

De griffier, De voorzitter,

Debby de Heus Tjapko Poppens

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

Behandelvoorstel agendacommissie

Onderwerp	Actualisering grondexploitaties 2022
Datum raadsdebat	Niet van toepassing
Locatie	Niet van toepassing
Voorzitter	Niet van toepassing
Griffier	Niet van toepassing
Portefeuillehouder	Portefeuillehouder Gordon
Openbare bespreking	Niet van toepassing
Behandelend ambtenaar	Naam: Bram van Uden, Carola Overwater en Henry Bakker Telefoonnummer: 540 4211 / 4915 E-mail adres: b.van.uden@amstelveen.nl
Live-uitzending	Link naar de vergaderstukken

Voorafgaande behandeling

Eerdere behandeling of inspraak	Belangstellenden die willen inspreken, kunnen zich aanmelden tot 6 mei 12.00 uur voor Het Raadsgesprek van 11 mei. Vanwege de technische aard van het stuk (de meeste beslispunten zijn ter kennisname) en de verwachting dat er geen politieke discussiepunten zijn over de jaarlijkse actualisatie van de GREX stelt de agendacommissie de raad voor dit voorstel als hamerstuk af te doen tijdens de raadsvergadering van 18 mei 2022. Als fracties het voorstel toch willen behandelen dienen zij dit te melden bij de griffie: raadsgriffie@amstelveen.nl
Technische vragen	Technische vragen worden niet toegestaan in de vergadering. Deadline voor het stellen van vragen aan de behandelend ambtenaar is 9 mei om 10.00 uur. De beantwoording van de technische vragen treft u aan bij de vergaderstukken in iBabs.

Behandelwijze tijdens Het Raadsdebat

Toelichting en doel van het agendapunt	De grondexploitatie is het uitvoeringsprogramma van een ruimtelijk plan. Jaarlijks krijgt de raad de een actualisatie van de grondexploitaties voorgelegd. Hiermee voldoet de raad aan het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) dat voorschrijft om toegekend budget voor meerjarige projecten minstens één keer per jaar te herzien en opnieuw vast te stellen. Daarnaast is het een raadsbevoegdheid nieuwe grondexploitaties vast te stellen. De raad wordt gevraagd een standpunt in te nemen over het voorliggende raadsbesluit.
Gevraagd besluit	Het raadsvoorstel vraagt 12 besluiten: 1. Het vaststellen van het bijgestelde budget voor de uitvoering van de nog te verwezenlijken plandelen van lopende actieve grondexploitaties (BIE) ter grootte van € 72.558.000 opbrengsten en € 52.881.000 kosten (specificatie: bijlage 1). 2. Het vaststellen van de grondexploitaties Oostelijke Poeloever fase 1, Zetterij Gamma, Maalderij 4-8, Haagbeuklaan 1-3 met een bijbehorend budget van € 2.148.000 kosten en € 1.451.000 opbrengsten. 3. Kennisnemen van de in 2021 afgesloten 8 grondexploitaties (specificatie: bijlage 1) met een positief saldo van € 63.000 in 2021. 4. Kennisnemen van de in 2021 genomen winst uit (actieve) grondexploitaties van € 901.000, verwachte winstneming van € 4.085.000 voor de jaarschijf 2022 (bijlage 2) en € 20.875.000 voor de gehele looptijd van de actieve grondexploitaties. 5. Kennisnemen van de verbetering van het verwachte saldo van de facilitaire grondexploitaties van € 17,98 miljoen negatief naar € 8,80 miljoen negatief.

	6. Het vaststellen van het bijgestelde budget van facilitaire projecten ter grootte van € 33.359.000 opbrengsten en € 28.832.000 kosten (specificatie: bijlage 1). 7. Kennisnemen van de getroffen voorzieningen van € 1.818.000 voor actieve grondexploitaties en € 1.093.000 voor facilitaire grondexploitaties (zie bijlage 3). 8. Het vaststellen van het bijgestelde budget van facilitaire projecten in voorbereiding ter grootte van € 357.000 opbrengsten en € 3.026.000 kosten (specificatie: bijlage 1). 9. Het vaststellen van een vernieuwd krediet voor actieve grondexploitaties in voorbereiding (AGIV) van € 822.000 (specificatie: bijlage 4). 10. Kennisnemen van de prognose afdracht bovenwijkse voorzieningen van € 1,12 miljoen (bijlage 5). 11. Kennisnemen van de validatie grondexploitaties 2021 en actieplan voor follow-up (bijlage 6). 12. Bovenstaande beslispunten met bijbehorende balansmutaties en consequenties voor de Vennootschapsbelasting (VpB) prognose te verwerken in de lopende begroting 2022 en verder.
Beschikbare stukken	Bijlagen 1 t/m 6: Grondexploitaties 2022

Gemeente Amstelveen

RAADSVOORSTEL

Datum 25 april 2022

Afdeling Stedelijke ontwikkeling

Nummer 28

Behandelend ambtenaar
Bram van Uden, Carola Overwater, Henry Bakker

Voorstel van college van burgemeester en wethouders

4915
b.van.uden@amstelveen.nl

Portefeuillehouder wethouder Floor Gordon

Onderwerp

Actualisering grondexploitaties 2022

Gevraagd besluit

1. Het vaststellen van het bijgestelde budget voor de uitvoering van de nog te verwezenlijken plandelen van lopende actieve grondexploitaties (BIE) ter grootte van € 72.558.000 opbrengsten en € 52.881.000 kosten (specificatie: bijlage 1).
2. Het vaststellen van de grondexploitaties Oostelijke Poeloever fase 1, Zetterij Gamma, Maalderij 4-8, Haagbeuklaan 1-3 met een bijbehorend budget van € 2.148.000 kosten en € 1.451.000 opbrengsten.
3. Kennisnemen van de in 2021 afgesloten 8 grondexploitaties (specificatie: bijlage 1) met een positief saldo van € 63.000 in 2021.
4. Kennisnemen van de in 2021 genomen winst uit (actieve) grondexploitaties van € 901.000, verwachte winstneming van € 4.085.000 voor de jaarschijf 2022 (bijlage 2) en € 20.875.000 voor de gehele looptijd van de actieve grondexploitaties.
5. Kennisnemen van de verbetering van het verwachte saldo van de facilitaire grondexploitaties van € 17,98 miljoen negatief naar € 8,80 miljoen negatief.
6. Het vaststellen van het bijgestelde budget van facilitaire projecten ter grootte van € 33.359.000 opbrengsten en € 28.832.000 kosten (specificatie: bijlage 1).
7. Kennisnemen van de getroffen voorzieningen van € 1.818.000 voor actieve grondexploitaties en € 1.093.000 voor facilitaire grondexploitaties (zie bijlage 3).
8. Het vaststellen van het bijgestelde budget van facilitaire projecten in voorbereiding ter grootte van € 357.000 opbrengsten en € 3.026.000 kosten (specificatie: bijlage 1).
9. Het vaststellen van een vernieuwd krediet voor actieve grondexploitaties in voorbereiding (AGIV) van € 822.000 (specificatie: bijlage 4).
10. Kennisnemen van de prognose afdracht bovenwijkse voorzieningen van € 1,12 miljoen (bijlage 5).
11. Kennisnemen van de validatie grondexploitaties 2021 en actieplan voor follow-up (bijlage 6).
12. Bovenstaande beslispunten met bijbehorende balansmutaties en consequenties voor de Vennootschapsbelasting (VpB) prognose te verwerken in de lopende 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 toegekend budget voor meerjarige projecten minstens één keer per jaar te herzien en opnieuw vast te stellen. Daarnaast is het een raadsbevoegdheid nieuwe grondexploitaties 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) en de grondexploitaties in voorbereiding 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. De actualisatie is voorgeschreven vanuit het BBV. Daarnaast informeert dit raadsvoorstel over de belangrijkste ontwikkelingen bij de lopende grondexploitaties en particuliere ontwikkelingen. 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 grondexploitaties in 2021.

Argumenten

De actualisatie 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.

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

Totaaloverzicht

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 lopende actieve grondexploitaties is afgelopen jaar verbeterd met € 1.702.000 (bijlage 1).

Het saldo op de facilitaire grondexploitaties is verbeterd met € 2.431.000 (bijlage 1). Dit is inclusief de bedrijventerreinen de Loeten (facilitair deel), waar het verwachte saldo verbeterde met € 2.974.000. De overige projecten verslechterden met € 543.000. Dit

komt voor een groot deel door Westwijk Zuidwest (€ 379.000) waarover een raadsbrief is gestuurd met toelichting (extra civiele kosten). Daarnaast zijn er negatieve verschillen op de Maalderij 4-8 (€ 141.000) en Groen van Prinsterenlaan 114 (€ 135.000), waar grondopbrengsten tegenover staan en welke projecten per saldo geen negatief resultaat voor de gemeente opleveren. Verderop in dit voorstel staat een nadere toelichting op afwijkingen.

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

Afgelopen jaar heeft een validatie van de grondexploitaties plaatsgevonden door Twynstra Gudde (bijlage 6). Het algemene beeld is dat de projectbegrotingen van zowel de grondexploitaties als van de facilitaire projecten algemeen gezien van voldoende professioneel niveau zijn. De inhoudelijke bevindingen zijn verwerkt bij de grondexploitatie actualisatie per 1-1-2022. Voorts geeft TG een aantal aandachtspunten voor de verdere professionalisering van de grondexploitaties. Hiervoor is door de organisatie een actieplan opgesteld wat in 2022 wordt uitgevoerd. Dit actieplan is gehecht aan bijlage 6.

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.

Actieve bouwgronden in exploitatie (BIE)
We gaan hierna in op veranderingen in de actieve grondexploitaties met een effect meer dan € 100.000, zoals weergegeven in bijlage 1.

De Loeten
De grondexploitatie De Loeten is in 2021 geactualiseerd. Het resultaat per 1-1-2022 is verbeterd met € 1 miljoen als gevolg van actualisatie van kosten en opbrengsten op basis van de actuele stand van het project. De grondprijzen zijn gestegen en daarnaast worden meer restgronden ingebracht in private ontwikkelingen dan eerder voorzien. Dit leidt tot een € 0,8 miljoen hogere opbrengsten. Het overige verschil komt door actualisatie van de (civiele) kostenramingen; in de actieve grondexploitatie is nu alleen het bouwrijp maken van door de gemeente te leveren gronden opgenomen. Alle overige kosten voor inrichting openbaar gebied staan in het facilitaire gedeelte.

Bedrijventerrein Amstelveen-Zuid
Op 10 november 2021 is de grondexploitatie Bedrijventerrein Amstelveen-Zuid (BTAZ) vastgesteld met een verwacht saldo van € 9,6 miljoen eindwaarde 31-12-2037. Voor het bedrijventerrein Amstelveen-Zuid (BTAZ) wordt een langere looptijd gehanteerd. Dit is gemotiveerd door de fasering zoals opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan en exploitatieplan.
Deze grondexploitatie is per 1-1-2022 geactualiseerd naar prijspeil 2022 (actief en facilitair deel) en verwerking van de gemaakte kosten tot en met ultimo 2021 en leidt tot een actueel saldo op eindwaarde van € 9,2 miljoen (actief en facilitair samen), waarvan € 3,7 miljoen actief en € 5,5 miljoen facilitair.

Middenwaard
Positieve ontwikkeling van € 0,26 miljoen op eindsaldo als gevolg van prijsontwikkelingen.

Westwijk Zuidoost
Negatieve bijstelling met € 0,2 miljoen als gevolg van extra kosten civiel, afdracht bovenwijkse voorzieningen (n.a.v. van in 2021 vastgestelde nota bovenwijkse voorzieningen) en plankosten.

Zonnestein 64+66
Positieve bijstelling met € 0,2 miljoen op resultaat als gevolg van bijstelling kostenraming voor afronding project.

Stadshart
Afgelopen jaar (2021) was er een voorziening voor een verwacht tekort van € 348.000 voor de actieve grondexploitatie Stadshart. Eind 2021 is deze grondexploitatie financieel geherstructureerd, door de bioscoop apart te verantwoorden. Daarnaast is er voor het project Groen van Prinsterenlaan 114 een apart facilitair project. Als gevolg van deze herstructurering is het tekort ook wat lager: € 243.000 en is de voorziening verlaagd tot aan dat saldo.

Landtong
Op 17 februari 2021 is de grondexploitatie Landtong vastgesteld. Bij actualisatie eind 2021 is het saldo ca. € 0,3 miljoen hoger uitgekomen als gevolg van gestegen grondwaarden.

Kronenburg en locatie Uilenstede 471-473
Op 7 juli 2021 zijn de grondexploitaties voor het project Kronenburg en Uilenstede 471-473 (Student Experience) vastgesteld. Het saldo van deze grondexploitaties (actief en facilitair samen) kwam uit op € 0,4 miljoen positief op eindwaarde als gevolg van inbreng van gemeentelijke gronden voor deze projecten. Per 1-1-2022 zijn deze grondexploitaties geactualiseerd waarbij de gerealiseerde kosten/opbrengsten per ultimo 2021 zijn verwerkt en de actuele rekenparameters. Het actuele saldo komt wat lager uit op € 0,2 miljoen positief op eindwaarde (actief en facilitair samen), € 0,39 miljoen positief actief en € 0,19 miljoen negatief facilitair.

een verschil van € 0,2 miljoen. Deze verslechtering is voornamelijk het gevolg van extra plankosten vanwege de Raad van State procedure en hoger verwachte prijsstijging gezien de actuele planning.

Voorbereidingskredieten actieve grondexploitaties in voorbereiding (AGIV)
Zes ontwikkelingen op eigen grond hebben nog geen raadsopdracht of bestuurlijk vastgesteld exploitatiesaldo. Voor deze ontwikkelingen worden al wel voorbereidingskosten gemaakt. De kosten –en in een enkel geval ook opbrengsten- die voor deze ontwikkelingen zijn geraamd, betreffen de kosten tot en met de vaststelling van het bestemmingsplan en de grondexploitatie. Over het algemeen betreft het alleen plankosten, maar in een enkel geval gaat het ook om kosten van uitvoeringswerkzaamheden die plaatsvinden voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de grondexploitatie. Voor deze kosten en opbrengsten wordt een voorbereidingskrediet aangevraagd. 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.

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.

Korte toelichting op de lopende projecten die werken met een voorbereidingskrediet:

Carmenlaan/Parelvisserslaan
De startnotitie is in 2017 vastgesteld. Het project bestaat uit een deel op eigen gronden (actieve grondexploitatie Carmenlaan) en een privaat initiatief Energiek aan de Parelvisserslaan. In 2021 zijn de gesprekken met de twee betrokken partijen geleid tot een kader om de prijsvorming te starten (taxatieprocedure). Als naar aanleiding van dat proces het plan voor alle partijen haalbaar wordt geacht wordt het plan voorgelegd aan de politiek.

Allemankwartier/Oostelijk Halfrond 9
De Startnotitie is in 2020 vastgesteld. In dit project wordt nieuwe huisvesting voor een medisch centrum en een wijkcentrum (thans gehuisvest aan Den Bloeyenden Wijngaerdt) gerealiseerd aangevuld met woningbouw. Het project wordt in 2022 verder uitgewerkt en werkt daarom nog met een voorbereidingskrediet.

Parkeren Krijgsman
Op de locatie Krijgsman heeft de gemeente deels gronden in eigendom en deels gronden die Rijkswaterstaat wil afstoten als gevolg van de ontwikkeling van de (verdiepte) rijksweg A9. De beoogde toekomstige bestemming van deze gronden is parkeren ten behoeve van de bestaande (kantoor) panden. Ook in 2022 werken we met een voorbereidingskrediet voor opstart van dit project.

Orion
Orion betreft een scholenlocatie waarvoor een onderzoek loopt naar herontwikkeling. Dit betreft een initiatief op eigen gronden.

Bioscoop Stadshart
Voor de ontwikkeling van een bioscoop in het Stadshart is een overeenkomst gesloten met de beoogde exploitant. De komende periode wordt de grondexploitatie voor dit project gereed gemaakt voor besluitvorming. Tot dat moment wordt gewerkt met een voorbereidingskrediet.

Lindenlaan 190-322
Voor het project Lindenlaan is in 2021 een initiatief gestart waarvoor door de eigenaar van de huidige wooncomplexen een bijdrage is betaald. Komend jaar wordt onderzocht of initiatief daadwerkelijk van start gaat. Omdat de gemeente op deze locatie een groot deel grondeigendom heeft behandelen we dit project als actief.

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. Het is niet toegestaan hiertoe leges of tarieven vast te stellen. Indien een volledig kostenverhaal wordt gerealiseerd, ontstaat een (voorcalculatorisch) nulresultaat. Kosten die jaarlijks worden gemaakt, worden gefactureerd of als nog te factureren verantwoord. Kosten die niet verhaalbaar zijn, worden direct als tekort in het betreffende jaar verantwoord.
Van facilitaire projecten worden hieronder de grote mutaties toegelicht. Indien er afwijkingen zijn van minstens € 100.000 op het verwachte eindsaldo gaan we daar specifiek op in.

Afgesloten facilitaire projecten in 2021
Zoals in bijlage 1 weergegeven zijn een 8 tal facilitaire projecten afgesloten met een positief resultaat van € 63.000 in 2021. Het totale eindresultaat van deze projecten is € 110.000 negatief.

Facilitaire projecten in voorbereiding en uitvoering
De belangrijkste facilitaire projecten lichten we toe:

Bedrijventerrein De Loeten
Op het bedrijventerrein De Loeten vinden verschillende ontwikkelingen plaats. De gemeente maakt voor een gedeelte De Loeten bouw- en woonrijp en legt infrastructuur aan. De kosten hiervoor worden verhaald op de initiatiefnemers middels de in de anterieure overeenkomsten overeengekomen exploitatiebijdragen.
Afgelopen jaar is de grondexploitatie geactualiseerd waaruit bleek dat gemeente meer kosten kan verhalen dan afgelopen jaar geprognotiseerd. Hierdoor is het resultaat van de facilitaire grondexploitatie de Loeten met € 2,9 miljoen positief bijgesteld.

Maalderij 4-8
Maalderij 4-8 betreft een facilitair woningbouwproject waar de gemeente gronden inbrengt. Doordat de grondverkoop nu apart is opgenomen (conform de vereisten van het Besluit Begroting en Verantwoording, BBV), komt het facilitaire deel € 141.000 lager uit. Per saldo is het verwachte resultaat € 56.000 positief.

Westwijk Zuid-West
In dit project is het resultaat met € 379.000 verslechterd (van € 0,85 miljoen naar € 0,47 miljoen positief op eindwaarde). Dit komt door civiele werken die fors duurder uitpakten als gevolg van andere engineering dan eerder begroot. Hierover is de gemeenteraad via een brief geïnformeerd.

Scheg (voorbereiding)
Het bestemmingsplan en het exploitatieplan voor plandeel Oost worden in 2022 ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad, samen met de grondexploitatie voor het gehele project. Tot dat moment werken we met een voorbereidingskrediet voor dit hoofdzakelijk facilitaire project.

Legmeer (voorbereiding)
Voor Legmeer werken we met een voorbereidingskrediet van € 2.608.000 kosten en € 285.000 opbrengsten in 2022. Samen met de gerealiseerde kosten en bijdragen bedragen de totale voorinvesteringen ultimo 2022 ongeveer € 4,1 miljoen, waarvan € 1,1 miljoen al is genomen in afgelopen jaarrekeningen (2020: € 334.000 , 2021:€ 750.000).

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 17 november 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 eigen (actieve) grondexploitaties van de gemeente dragen bij. In bijlage 5 zijn de verwachte bijdragen, zoals thans opgenomen in de grondexploitaties, weergegeven.

Vennootschapsbelasting
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.
Deze prognose wordt in de begroting opgenomen onder Algemene dekkingsmiddelen, onderdeel vennootschapsbelasting en bedraagt voor de jaren 2022 tot en met 2025. De bijstelling wordt meegenomen in de perspectiefnota/1^{e} tijdvakrapportage.

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 1,55% in deze actualisering toegepast op de actieve grondexploitaties in uitvoering (bouwgronden in exploitatie/BIE) en de actieve grondexploitaties in voorbereiding (AGIV).

Samenhang van de actualisering van de grondexploitaties met de perspectiefnota
Bij het actualiseren van de grondexploitaties worden de opbrengsten en kosten van de projecten herzien. Voor de actieve grondexploitaties in uitvoering (bouwgronden in exploitaties/BIE) geldt dat ook de daaruit voortvloeiende verwachting van het resultaat en de fasering van deze verwachte resultaatnemingen worden herzien.
De uitgangspunten voor de financiële resultaatneming bij grondexploitatie zijn opgenomen in de notitie van de commissie BBV van juli 2019. In deze notitie wordt gesproken over de zogenaamde POC (percentage of completion) methode. Door toepassing van deze methode worden winsten eerder genomen, naar rato van de voortgang van het project. Dit betekent dat het percentage verkochte grond maal het percentage gerealiseerde kosten maal de verwachte winst minus de resterende risico's het bedrag bepaalt dat aan tussentijdse winst genomen moet worden.

In de perspectiefnota worden in het "Totaaloverzicht stand en ontwikkeling algemene reserve & sparen vooraf" de resultaatnemingen van de actieve grondexploitaties in uitvoering (bouwgronden in exploitaties/BIE) opgenomen conform het voorstel van de actualisering van de grondexploitaties. Hierbij is echter op de bedragen van de verwachte resultaten zoals opgenomen in deze actualisering, een bedrag aan risico's en vennootschapsbelasting in mindering gebracht. Daarnaast wordt in de perspectiefnota

nog rekening gehouden met aanvullende opbrengsten uit toekomstige ontwikkelingen. Dit betreft over het algemeen toekomstige opbrengsten, onder aftrek van risico's en VpB, uit de categorie projecten actieve grondexploitaties in voorbereiding (AGIV). Voor deze categorie worden in de actualisering van de grondexploitaties alleen de (kosten)budgetten tot aan de vaststelling van de grondexploitatie opgenomen. Na de vaststelling van een grondexploitatie worden niet alleen de kosten en opbrengsten, maar ook de verwachte resultaatnemingen jaarlijks herzien via de actualisering, als onderdeel van de actieve grondexploitaties in uitvoering (BIE).

Validatie grondexploitaties 2021
In 2019 en 2020 hebben validaties van grondexploitaties plaatsgevonden. Op verzoek van de gemeenteraad heeft deze validatie ook in 2021 plaatsgevonden door Twynstra Gudde (TG), zie bijlage 6. De raad is hierover per brief (datum: 5 april 2022) geïnformeerd. Het algemene beeld is dat de projectbegrotingen van zowel de grondexploitaties als van de facilitaire projecten algemeen gezien van voldoende professioneel niveau zijn. Met de overstap naar het project- en grondexploitatiesysteem TotalLink per 1-1-2020 heeft de gemeente een goede kwaliteitsslag gemaakt. De prognose van de opbrengsten uit huidige en toekomstige grondexploitaties, zoals meegenomen in de prognose voor de Perspectief Nota, beoordeelt TG als plausibel met eerder een opwaartse potentie omdat enkele projecten voorzichtig zijn ingestoken en er rekening is gehouden met voorzichtigheidsmarges.

Voorts formuleert TG een aantal verbeterpunten, van zaken die aandacht behoeven bij de verdere professionalisering van de planeconomische discipline binnen onze gemeente. Het gaat hierbij om meer uniformiteit van onderbouwingen, het verbeteren van de rapportages en het vastleggen van standaard werkmethoden.
Daarnaast waren er inhoudelijke opmerkingen op projecten. Aangezien deze op tijd beschikbaar waren voor de actualisaties in het kader van de jaarrekening, per ultimo 2021, zijn deze opmerkingen verwerkt in de grondexploitaties zoals toegepast voor de jaarrekening 2021. De verbeterpunten, waaraan in 2022 gewerkt wordt, zijn vervat in een actieplan (zie bijlage 6).

Communicatie

Niet van toepassing

Procedure

Dit 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 grondexploitaties ultimo 2021, in vergelijking tot de laatst door de raad vastgestelde actualisering van kosten en opbrengsten:* in deze bijlage zijn de budgetten voor kosten en opbrengsten voor 2022 en verder weergegeven, met een verwacht resultaat. Deze budgetten staan onder de kop 'actualisatie' (prognose opbrengsten vanaf 2022 en prognose kosten vanaf 2022). In deze bijlage is ook het verschil weergegeven tussen deze geactualiseerde verwachting van budgetten en resultaten en de door de raad laatst vastgestelde versie hiervan.
2. *Fasering resultaatneming grondexploitaties:* hierin is in de kolom 'Verwacht resultaat' te zien welk bedrag per project uiteindelijk als projectresultaat wordt verwacht (op basis van nominale waarde). 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. *Overzicht van de voorzieningen voor grondexploitaties en bouwprojecten:* hierin is het verloop van de verschillende voorzieningen per project weergegeven.
4. *Overzicht geraamde voorbereidingskosten:* hierin is het overzicht weergegeven van de benodigde budgetten voor voorbereidingskosten voor 2022 naast de reeds gemaakte kosten (boekwaarde).
5. *Overzicht bijdragen bovenwijkse voorzieningen:* hierin is het overzicht weergegeven van de geraamde bijdragen bovengrondse voorzieningen op grond van de nota kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen van 2021.

Bijlagen

1. Actualisering van de nog te maken kosten en opbrengsten van grondexploitaties
2. Resultaatneming en fasering winstafdrachten grondexploitaties
3. Overzicht van de voorzieningen voor grondexploitaties en bouwprojecten
4. Overzicht geraamde voorbereidingskosten
5. Overzicht geraamde afdrachten bovenwijkse voorzieningen
6. Rapportage validatie grondexploitaties 2021 inclusief actieplan

De secretaris,

Bert Winthorst

De voorzitter,

Tjapko Poppens

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

Bijlage 1: Actualisering van de nog te maken kosten en opbrengsten van de grondexploitaties per 1-1-2022 in vergelijk met vorig jaar per 1-1-2021

** Getallen zijn x 1.000*

			MPG 1-1-2021 AMSTELVEEN								ACTUALISATIE ULTIMO 2021, MPG PER 1-1-2022							
Status	**Projectnaam**	**Groep**	**Boekwaarde kosten**	**Boekwaarde opbrengsten**	**Gerealiseerd kosten-opbr**	**Resultaat neming tm 2020**	**Boekwaarde 1-1-2021**	**Prospectie kosten**	**Prospectie opbrengsten**	**Totaal resultaat**	**Geboekt in 2021**	**Resultaat neming 2021**	**Boekwaarde saldo 31-12-2021**	**Prospectie kosten**	**Prospectie opbrengsten**	**Totaal resultaat**	**Resultaat nog te nemen**	**Verschil resultaat 2022-2021**
	De Loeten (bie)	BIE	619	2.088	-1.468	771	-698	531	3.391	4.328	7	430	-261	290	4.157	5.328	4.128	1.000
nieuw, reeds vastgesteld	BTAZ (bie)	BIE					2	28		-30	671		673	36.219	40.639	3.746	3.746	
	Middenwaard (bie)	BIE	4.305	7.975	-3.670	1.674	-1.996	4.677	8.265	7.258	41	-48	-2.003	4.808	8.698	7.518	5.893	261
	Van Heuven Goedhartlaan 15-17 (bie)	BIE	5.380	7.251	-1.871	1.826	-45	46	0	1.825	1	7	-37	28	0	1.843	10	18
	Westwijk Zuid-Oost (bie)	BIE	46.948	74.914	-27.965	28.536	570	1.251	4.609	31.323	162	-446	287	1.527	4.847	31.123	3.033	-200
	Zonnestein 64+66 (bie)	BIE	570	4.386	-3.816	1.561	-2.255	567	0	3.249	77	770	-1.408	286	0	3.453	1.122	204
	Appellaan-Notenlaan Fase 2 (bie)	BIE	142	0	142		142	249	447	56	13		155	442	667	70	70	14
	Van Heuven Goedhartlaan 933 (bie)	BIE	62	328	-266	27	-239	164	0	102	17	-8	-230	184	0	65	46	-37
	Lindenlaan 315-323 (bie)	BIE	615	15	600	-25	575	855	927	-528	50		625	1.068	1.225	-494	-468	35
	Ziederij (bie)	BIE	271	242	29		29	30	0	-59	7		36	23	0	-59	-59	1
	Stadshart (bie)	BIE	287	103	184		184	2.393	2.228	-348	-179		5	2.367	2.128	-243	-243	105
	Landtong (bie)	BIE	348	0	348		348	5.386	9.170	3.435	78		426	5.260	9.423	3.738	3.738	302
nieuw, reeds vastgesteld	Kronenburg (bie)	BIE												47	202	155	155	
nieuw, reeds vastgesteld	Uilenstede 471-473 (bie)	BIE												332	572	240	240	
	Subtotaal (lopend)		**59.548**	**97.301**	**-37.753**	**34.369**	**-3.382**	**16.177**	**29.038**	**50.610**	**944**	**705**	**-1.733**	**52.881**	**72.558**	**56.483**	**21.410**	**1.702**
nieuw	Oostelijke Poeloever 1 (bie deel, fac zie onder)	BIE	435	1.596	-1.161	1.161	0	1.048		113	0		0	1.048	0	113	-1.048	
nieuw	Zetterij Gamma (bie)	BIE					111				-544	196	-238	100	0	334	138	
nieuw	Maalderij 4-8 (bie)	BIE									76		76	996	1.178	105	105	
nieuw	Haagbeuklaan 1-3 (bie)	BIE												4	274	269	269	
	TOTAAL BOUWGRONDEN IN EXPLOITATIE		**59.983**	**98.896**	**-38.913**	**35.529**	**-3.271**	**17.225**	**29.038**	**50.723**	**477**	**901**	**-1.894**	**55.029**	**74.010**	**57.304**	**20.875**	
	Carmenlaan (agiv)	AGIV	785	72	713	-9	704	304	0	-1.017	67	-15	756	238	0	-1.018	-994	
	Het Alleman Kwartier (agiv)	AGIV	710	3	708	-46	662	324	0	-1.032	60	-3	719	360	0	-1.128	-1.079	
	Orion (agiv)	AGIV						50		-50	38		38	73	0	-111	-111	
	Parkeren Krijgsman (agiv)	AGIV	2	0	2	-2	0	40	0	-42	0		0	41	0	-43	-41	
nieuw	Bioscoop Stadshart (agiv)	AGIV									191	-191	0	110	0	-301	-110	
nieuw	Lindenlaan 190-322 (*agiv)	AGIV									-33		-33	33		0	0	
	TOTAAL ACTIEF IN VOORBEREIDING		**1.497**	**75**	**1.422**	**-57**	**1.366**	**719**	**0**	**-2.141**	**324**	**-209**	**1.480**	**855**	**0**	**-2.601**	**-2.335**	
	Bankrashof 3 (fac)	Facilitair	231	227	4	-4	0	19	77	54	5		5	0	77	68	72	14
	Biesbosch 225 (fac)	Facilitair	188	197	-9		-9	21	0	-13	-5		-13	5	5	12	12	25
	Bovenkerkerweg 83B (fac)	Facilitair	17	16	0	0	0	56	39	-17	0		0	40	39	-1	-1	16
	De Loeten (fac)	Facilitair	26.698	9.438	17.260	-20.893	-3.633	6.101	6.444	-16.917	254		-3.379	4.750	8.321	-13.943	6.950	2.974
	Groen van Prinstererlaan 114 (fac)	Facilitair	73	64	9	-9	0	57	0	-65	-54		-54	724	479	-200	-191	-135
	Haagbeuklaan 1-3 (fac)	Facilitair	91	80	11		11	11	0	-21	6		17	237	236	-17	-17	4
	Klaasje Zevenster (fac)	Facilitair	379	671	-292		-292	499	0	-207	52		-240	437	0	-197	-197	10
	Maalderij 4-8 (fac)	Facilitair	119	60	58	-19	40	1.044	1.299	197	-47		-8	66	133	56	74	-141
	Oostelijke Poeloever 1 (fac)	Facilitair	500	509	-8	-43	-52	156	54	-94	47		-5	79	54	-64	-21	30
	Startbaan 8 (fac)	Facilitair	252	627	-376	6	-370	473	0	-97	5		-365	432	0	-61	-66	36
	Startbaan 16 (fac)	Facilitair	475	466	10	0	9	156	138	-28	-159		-150	156	0	-7	-7	20
	Texelstraat 90 (fac)	Facilitair	140	136	4	-66	-62	77	0	-80	0		-62	80	0	-84	-18	-4
	Amsteldijk Zuid 105 (fac)	Facilitair	24	24	0		0	68	0	-68	2	-2	0	25	0	-26	-25	42
	Westwijk Zuid West (fac)	Facilitair	28.447	29.786	-1.339	959	-380	485	0	854	252		-128	613	0	474	-485	-379
	Acacialaan (fac)	Facilitair	77	77	0		0	7	0	-7	2		2	141	108	-35	-35	-28
nieuw, reeds vastgesteld	Kronenburg (fac)	Facilitair	968	391	577	-323	254	197	0	-774	-1.653		-1.399	4.963	3.635	-252	71	
nieuw, reeds vastgesteld	Uilenstede 471-473 (fac)	Facilitair	10	42	-31	21	-10	79	0	-48	-136		-147	423	314	58	37	
	Charlotte van Montpensierlaan 2a (fac)	Facilitair	76	76	0		0	8	8	0	1		1	10	0	-11	-11	-11
	Oostelijke Poeloever 2 (fac)	Facilitair	61	61	0		0	11	31	20	11	-11	0	-12	0	1	12	-19
nieuw, reeds vastgesteld	BTAZ (fac)	Facilitair	359	136			223	447	0	-670	-1.356		-1.133	15.540	19.865	5.458	5.458	
	Ouderkerklaan 150 (fac)	Facilitair	0	0			0	159	158	-1	0		0	122	96	-26	-26	-25
	Subtotaal (lopend)		**59.185**	**43.085**	**15.876**	**-20.371**	**-4.272**	**10.132**	**8.247**	**-17.984**	**-2.774**	**-12**	**-7.058**	**28.832**	**33.359**	**-8.798**	**11.586**	**2.431**
voorbereiding	Scheg (voorbereiding)	Facilitair	1.586	279	1.307	-559	748	775	128	-1.953	169		917	415	72	-1.819	-1.260	
voorbereiding	Amsterdamseweg 497a Bells Club	Facilitair									9		9	3	0	-12	-12	
voorbereiding	Legmeer (voorbereiding)	Facilitair	554	220	334	-334	0	868	186	-1.016	1.491	-750	741	2.608	285	-4.148	-3.063	
	TOTAAL FACILITERENDE PROJECTEN		**61.325**	**43.585**	**17.517**	**-21.264**	**-3.524**	**11.774**	**8.561**	**-20.953**	**-1.106**	**-762**	**-5.392**	**31.858**	**33.717**	**-14.776**	**7.250**	**2.431**
	TOTAAL PORTFOLIO		**122.805**	**142.556**	**-19.974**	**14.209**	**-5.429**	**29.718**	**37.599**	**27.629**	**-306**	**-71**	**-5.806**	**87.743**	**107.727**	**39.928**	**25.790**	
	Afgesloten projecten																	
afgesloten	Appartementen Middenhoven (fac)	Facilitair	29	32	-4	0	-4	4	0	0		0				0		0
afgesloten	Burgemeester Colijnweg (fac)	Facilitair	116	193	-77		-77	105	0	-29	8	69	0			69		
afgesloten	Groenelaan 3-5 (fac)	Facilitair	720	567	153	-153	0	221	0	-375	0		0			-153		
afgesloten	NTC KNLTB (fac)	Facilitair	181	177	4	-4	0	36	0	-40	0		0			-4		
afgesloten	Horecapaviljoen Noordelijke Poeloever (fac)	Facilitair	16	0	16		16	30	0	-46		-16	0			-16		
afgesloten	Straat van Messina 10 (fac)	Facilitair	739	725	13	-13	0	75	0	-88	-11	11	0			-2		
afgesloten	Winkelcentrum Middenhoven (fac)	Facilitair	104	102	2	-2	0	1	0	-3			0			-2		
afgesloten	Zetterij Gamma (fac)	Facilitair	460	349	111		111	234	575	230	-111		0			0		
	TOTAAL AFGESLOTEN	**0**	**2.366**	**2.146**	**220**	**-173**	**47**	**706**		**-351**	**-114**	**63**	**0**	**0**	**0**	**-110**		

Bijlage 2: fasering resultaatnemingen grondexploitaties ** Getallen zijn x 1.000*

Project Naam	Verwacht resultaat	Reeds genomen	Nog te nemen	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 en verder		Niet meenemen	T.L.V. Reserve / Product	T.L.V. Voorziening
301005 De Loeten (bie)	5.328	1.200	4.128	2.757	643	728									4.128	
301006 Van Heuven Goedhartlaan 15-17 (bie)	1.843	1.833	10	10											10	
301012 Middenwaard (bie)	7.518	1.626	5.893	721	2.090	2.121	961								5.893	
301016 Westwijk Zuid-Oost (bie)	31.123	28.090	3.033	398	2.636										3.033	
301010 Landtong (bie)	3.738		3.738			831	1.134	1.773							3.738	
301011 Lindenlaan 315-323 (bie)	-494	-25	-468			-468										-468
301014 Stadshart (bie)	-243		-243			-243										-243
301015 Van Heuven Goedhartlaan 933 (bie)	65	19	46	46											46	
301017 Ziederij (bie)	-59	0	-59	-59												-59
301018 Zonnestein 64+66 (bie)	3.453	2.331	1.122	1.122											1.122	
301001 Appellaan-Notenlaan Fase 2 (bie)	70		70			70									70	
301023 Uilenstede 471-473 (bie)	240		240		240										240	
301024 Kronenburg (bie)	155		155		155										155	
BTAZ	3.746		3.746	1	2	1.025	290	1.158	1.047	88	82	54			3.746	
301020 Zetterij Gamma (bie)	334	196	138	138											138	
301022 Maalderij 4-8 *bie	105		105		87	19									105	
301026 Oostelijke Poeloever 1 (bie)	113	1.161	-1.048	-1.048												-1.048
301029 Haagbeuklaan 1-3 ACT(*bie)	269		269		269										269	
TOTAAL BOUWGRONDEN IN EXPLOITATIE	**57.304**	**36.430**	**20.875**	**4.085**	**6.121**	**4.081**	**2.386**	**2.930**	**1.047**	**88**	**82**	**54**		**0**	**22.692**	**-1.818**
301004 Carmenlaan (agiv)	-24	-24												-994		
301013 Het Alleman Kwartier (agiv)	-49	-49												-1.079		
301021 Orion (agiv)														-111		
301030 Bioscoop Stadshart	-191	-191												-110		
302016 Parkeren Krijgsman (agiv)	-2	-2												-41		
302040 Lindenlaan 190-322																
TOTAAL ACTIEF IN VOORBEREIDING	**-266**	**-266**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**			**-2.335**	**0**	**0**
302003 Bankrashof 3 (fac)	68	-4	72	72											72	
302004 Biesbosch 225 (fac)	12		12	12											12	
302005 Bovenkerkerweg 83B (fac)	-1	0	-1	-1												-1
302007 De Loeten (fac)	-13.943	-20.893	6.950			6.950									6.950	
302009 Groen van Prinstererlaan 114 (fac)	-200	-9	-191					-191								-191
302010 Haagbeuklaan 1-3 (fac)	-17		-17		-17											-17
302012 Klaasje Zevenster (fac)	-197		-197	-197												-197
302013 Maalderij 4-8 (fac)	56	-19	74			74									74	
302015 Oostelijke Poeloever 1 (fac)	-64	-43	-21	-21												-21
302019 Scheg (fac)	-559	-559												-1.260		
302021 Startbaan 8 (fac)	-61	6	-66	-66												-66
302023 Startbaan 16 (fac)	-7	0	-7	-7												-7
302025 Texelstraat 90 (fac)	-84	-66	-18	-18												-18
302026 Uilenstede 471-473 (fac)	58	21	37		37										37	
302028 Westwijk Zuid West (fac)	474	959	-485	-485												-485
302030 Acacialaan (fac*)	-35		-35	-35												-35
302031 Kronenburg (fac*)	-252	-323	71					71							71	
302032 Amsteldijk Zuid 105 (fac*)	-26	-2	-25	-12	-12											-25
302033 Charlotte van Montpensierlaan 2a (fac*)														-11		
302034 Oostelijke Poeloever 2 (fac*)	1	-11	12	43	-31										12	
302035 Legmeer (*fac)	-1.084	-1.084												-3.063		
302037 Ouderkerklaan 150 (fac*)	-26		-26		-26											-26
302039 Amsterdamseweg 497a Bells Club (fac*)														-12		
BTAZ	5.458		5.458									5.458			5.458	
TOTAAL FACILITERENDE PROJECTEN	**-10.429**	**-22.026**	**11.597**	**-714**	**-50**	**7.024**	**0**	**-120**	**0**	**0**	**0**	**5.458**		**-4.347**	**12.686**	**-1.089**
TOTAAL PORFTOLIO	**46.609**	**14.138**	**32.472**	**3.371**	**6.071**	**11.106**	**2.386**	**2.810**	**1.047**	**88**	**82**	**5.512**		**-6.682**	**35.378**	**-2.907**

Bijlage 3: Overzicht van de voorzieningen voor Grondexploitaties Amstelveen ** Getallen zijn x 1.000*

Groep	Project Code	Project Naam	Stand per 1-1-2021	mutaties 2021	stand per 1-1-2022
BIE	301011	Lindenlaan 315-323 (bie)	528	-60	468
BIE	301017	Ziederij (bie)	59	-	59
BIE	301014	Stadshart (bie)	348	-105	243
BIE	301026	Oostelijke Poeloever (bie)	-	1.048	1.048
		TOTAAL BOUWGRONDEN IN EXPLOITATIE	**935**	**883**	**1.818**
FACILITAIR	302030	Acacialaan (fac*)	-	35	35
FACILITAIR	302032	Amsteldijk Zuid 105 (fac*)	68	-44	25
FACILITAIR	302004	Biesbosch 225 (fac)	13	-13	-
FACILITAIR	302005	Bovenkerkerweg 83B (fac)	17	-16	1
FACILITAIR	302006	Burgemeester Colijnweg (fac): afgesloten	29	-29	-
FACILITAIR	302009	Groen van Prinstererlaan 114	-	191	191
FACILITAIR	302008	Groenelaan 3-5 (fac): afgesloten	222	-222	-
FACILITAIR	302010	Haagbeuklaan 1-3 (fac)	21	-4	17
FACILITAIR	302017	Horecapaviljoen Noordelijke Poeloever (fac): afgesloten	47	-47	-
FACILITAIR	302012	Klaasje Zevenster (fac)	207	-6	197
FACILITAIR	302014	NTC KNLTB (fac): afsluiten	40	-40	-
FACILITAIR	302015	Oostelijke Poeloever (fac)	-	21	21
FACILITAIR	302037	Ouderkerklaan 150 (fac*)	-	26	26
FACILITAIR	302023	Startbaan 16 (fac)	28	-21	7
FACILITAIR	302021	Startbaan 8 (fac)	97	-30	67
FACILITAIR	302024	Straat van Messina 10 (fac): afgesloten	75	-75	-
FACILITAIR	302025	Texelstraat 90 (fac)	80	-62	18
FACILITAIR	302028	Westwijk Zuid West (fac)	-	485	485
		TOTAAL FACILITERENDE PROJECTEN	**944**	**149**	**1.089**

Bijlage 4: overzicht van de geraamde voorbereidingskosten

** Getallen zijn x 1.000*

Status	Groep	Projectcode	Projectnaam	Boekwaarde		Prospectie kosten	Prospectie opbrengsten	Benodigd krediet
	AGIV	301004	Carmenlaan (agiv)	756		238		238
	AGIV	301013	Het Alleman Kwartier (agiv)	719		360		360
	AGIV	302016	Parkeren Krijgsman (agiv*)	0		41		41
	AGIV	301021	Orion	38		73		73
	AGIV	301002	Bioscoop Stadshart	0		110		110
	AGIV	302040	Lindenlaan 190-322	-33		33		0
			TOTAAL ACTIEF IN VOORBEREIDING	**1.480**		**855**		**822**

Bijlage 5: bijdragen bovenwijkse voorzieningen ** Getallen zijn x 1.000*

Project Naam	Totaal	Gerealiseerd	Nog	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 en verder
BTAZ	720		720	20	20	53	53	53	53	32	32	405
Landtong (bie)	104		104					104				
Middenwaard (bie)	73		73			73						
Westwijk Zuid-Oost (bie)	84		84		84							
Startbaan 16 (fac)	143		143	143								
TOTAAL	**1.125**		**1.125**	**163**	**104**	**126**	**53**	**157**	**53**	**32**	**32**	**405**



RAPPORT

Validatie Grondexploitaties Gemeente Amstelveen 2021

In opdracht van Gemeente Amstelveen

Martin Stout en Sander Vonk

TwynstraGudde

18 februari 2022 |
Impact op morgen.

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 2

1. Inleiding 3

1.1. Achtergrond 3
1.2. Het onderzoek 3
1.3. Leeswijzer 4

2. Algemene bevindingen 5

2.1. TotalLink 5
2.2. Administratieve structuur 6
2.3. NCW-berekening, Modelberekening POC, Winstneming en risico's 7

3. Parameters 8

3.1. Kostenstijging 8
3.2. Opbrengstenstijging 9
3.3. Rente en disconteringsvoet 10
3.4. Prijspeil kosten en opbrengsten 11

4. De resultaten van de projecten 12

4.1. De projecten 12
4.2. Algemene bevindingen 12
4.2.1. Zijn de projectbegrotingen van voldoende professioneel niveau 12
4.2.2. Verbeterpunten binnen Grondexploitatieprojecten 13
4.2.3. Facilitaire projecten 13
4.3. Algemene beoordeling risicoanalyses per project 14
4.4. Beoordeling resultaat per grondexploitatie in de perspectief nota 15

5. Conclusie & aanbevelingen 17

5.1. Algemeen 17
5.2. Antwoorden op de onderzoeksvragen 17
Bijlage 1: Gevalideerde projecten

1. Inleiding

1.1. Achtergrond

In 2019 en 2020 is door TwynstraGudde een validatie uitgevoerd op een selectie van grondexploitaties van de gemeente Amstelveen. De validatie is toen uitgevoerd omdat het bestuur en de directie meer inzicht wilden krijgen in de betrouwbaarheid en kwaliteit van de grondexploitaties. Ook wilde de gemeente meer zekerheid op de gepresenteerde winstverwachting van de grondexploitaties. De grondexploitaties zijn daarop door TwynstraGudde beoordeeld. Er zijn destijds een aantal aanbevelingen gedaan of opmerkingen gemaakt.

Voor het jaar 2021 heeft u ons gevraagd de waardering van een selectie van de grondexploitatieprojecten te beoordelen. Deze selectie van projecten bestaat uit door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatieprojecten, tentatieve grondexploitatieprojecten die in het proces van vaststelling zitten en facilitaire grondexploitatieprojecten. In deze laatste categorie wil een grondeigenaar zijn perceel in ontwikkeling nemen en heeft hij de inzet van de gemeente nodig. De gemeente legt de met de grondeigenaar gemaakte afspraken vast in een anterieure overeenkomst waarover de gemeente in een facilitair project verantwoording aflegt.

De resultaten van het onderzoek gebruikt de gemeente bij de herziening van de grondexploitaties voor het jaar 2022.

1.2. Het onderzoek

Het onderzoek in 2021 richt zich op de waardering van de individuele grondexploitaties. In ons onderzoek geven we antwoord op de volgende deelvragen:

1. Is de Rekenmethodiek/systematiek correct?
   Wij beoordelen of:
   a. De rekensystematiek om te komen tot de eindwaarde en de netto contante waarde van het project-resultaat van individuele grondexploitaties juist is.
   b. De rekenmethodiek van de consolidatie van de resultaten van de verschillende grondexploitaties juist is en of het aansluit op de individuele grondexploitatiemodellen.
   c. De methodiek van het bepalen van de winstneming (conform BBV) correct verloopt.

   Wij gaan er hierbij van uit dat de werkelijke kosten en opbrengsten zoals deze in de administratie zijn opgenomen, op een juiste manier verwerkt zijn in de grondexploitatie en voeren hier geen controle op uit.

2. Zijn de door de gemeente gehanteerde rekenparameters reëel voor de kosten-, opbrengstenstijging, rente en disconteringsvoet?

3. Is de onderbouwing van de projectbegroting van voldoende professioneel niveau?

4. Zijn de kosten en de opbrengsten in de grondexploitaties en facilitaire projecten realistisch?

   De beoordeling van bijzondere/unieke elementen binnen de grondexploitatie maakt geen onderdeel uit van onze validatie. Wel controleren wij of er ramingen van experts ten grondslag liggen aan deze bijzondere elementen.

5. Is het risicodossier voldoende actueel, compleet en onderbouwd?

6. Wordt het resultaat van de verschillende grondexploitatieprojecten en facilitaire projecten op een correcte manier weergegeven?

Op basis van de antwoorden op de vragen uit de stappen 1 t/m 4 kunnen wij aangeven of het verwachte resultaat realistisch is. Die conclusie onderbouwen we aan de hand van de afzonderlijke analyse per project van kosten- en opbrengstenposten (en rekenparameters).

Er maken 35 projecten onderdeel uit van dit onderzoek. Dit is een selectie van de projecten die tezamen de financiële onderbouwing van de perspectiefnota vormen. De selectie van projecten bestaat uit door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatieprojecten, ten tijde van het onderzoek nog niet vastgestelde grondexploitaties, de zogeheten tentatieve grondexploitaties en facilitaire grondexploitatieprojecten. In bijlage 1 zijn de projecten weergegeven.

1.3. Leeswijzer

Dit rapport beschrijft de uitkomsten van ons onderzoek en gaat in op de door de gemeente gestelde vragen. Het rapport is als volgt ingedeeld:

- Hoofdstuk 2 geeft de algemene bevindingen weer.
- In hoofdstuk 3 beoordelen we de door de gemeente gehanteerde rekenparameters in grondexploitaties.
- In hoofdstuk 4 is aangegeven welke projecten van de gemeente zijn geanalyseerd en welke aandachtspunten of aanbevelingen daaruit voor de hele portefeuille naar voren komen. We sluiten het hoofdstuk af met overkoepelende conclusies over de grondexploitaties.
- In hoofdstuk 5 worden de conclusies en de aanbevelingen weergegeven.

2. Algemene bevindingen

2.1. TotalLink

Ten opzichte van de validatie van de grondexploitatieportefeuille die wij in 2020 hebben uitgevoerd, heeft de gemeente een wijziging doorgevoerd in de systemen/rekenmodellen, die wordt gebruikt ter ondersteuning van de grondexploitaties.

Tot en met Q1 van 2020 maakte de gemeente:

- Op projectniveau gebruik van een speciaal voor de gemeente ontwikkeld grondexploitatiemodel, een model waarin zowel de grondexploitatie als de opstalexploitatie kunnen worden doorgerekend.
- Op portefeuilleniveau gebruik van het perspectiefmodel waarin de resultaten van alle individuele grondexploitaties werden geconsolideerd.
- Voor de risicoanalyse gebruik van een speciaal voor de gemeente ontwikkeld risicoanalysemodel.

De jaarrekening over het jaar 2019 en de validatie die wij in 2020 hebben uitgevoerd, zijn nog gebaseerd op de bovenstaande modellen.

Met ingang van 1-1-2020 is de gemeente gebruik gaan maken van TotalLink en in het tweede kwartaal is de gemeente volledig overgestapt op TotalLink als primaire registratie.

TotalLink biedt software op het gebied van vastgoed, contractbeheer en financiële sturing en is gespecialiseerd in software voor grondexploitaties, contractbeheer (verhuringen, erfpachten). De gemeente heeft de volgende modules van TotalLink in gebruik: (1) Grondexploitatie, (2) Risicomanagement, (3) Projectendashboard en (4) Contractenmodule.

TotalLink is een database georiënteerd model waarmee de grondexploitaties worden bewaakt. Het voordeel van een dergelijk systeem is dat er geen formules kunnen worden overschreven of rekenfouten worden gemaakt. Tevens is uniformiteit eenvoudig in te regelen. Denk daarbij aan dezelfde parameters voor kosten- en opbrengstenstijging en rente en disconteringsvoet, maar ook het gebruik van een standaard kosten- en opbrengstencatalogus. Daarnaast slaat het pakket de historie van de grondexploitaties automatisch op, waarmee iedere transactie administratief te volgen en te controleren is.

Een ander groot voordeel is dat het pakket een koppeling heeft met het financiële systeem waardoor de boekingen niet meer handmatig in de grondexploitatie ingeklopt hoeven te worden maar deze ’s nachts worden ingelezen.

Per project is een document managementsysteem aanwezig waar onder andere college- en raadsbesluiten in kunnen worden vastgelegd en waarin de planeconoom de onderbouwingen van individuele ramingen van de grondexploitatie kan vastleggen.

Omdat het pakket database georiënteerd is, biedt het de mogelijkheid om eenvoudig en snel de projecten naar gebieds- en portfolio-niveau te consolideren.

Door de integrale aanpak binnen TotalLink hoeven cijfers ook niet meer overgezet te worden naar een risico-beheersingspakket. De exploitaties dienen als basis voor de berekening van de ramingsonzekerheden en marktrisico’s. De waarschijnlijkheid en bandbreedte van de netto contante waarde wordt (op basis van de ingevoerde risico-profielen) automatisch berekend en in de benodigde grafieken weergegeven.

Op deze manier bepaalt TotalLink op eenvoudige wijze de portefeuille-brede marktrisico's, zoals de impact van rentestijging en afwijkende inflatie-invloeden. De projectrisico resulteren daarbij tezamen met de marktrisico in een berekening van het benodigde weerstandsvermogen gebruikmakend van een Monte Carlo simulatie.

Ons inziens is de implementatie van TotalLink een verbetering ten opzichte van de situatie die wij in 2019 en 2020 hebben gevalideerd[1]. Echter geldt bij de introductie van dit soort systemen dat de kwaliteit van de output wordt bepaald door de kwaliteit van de input. Doordat dit soort systemen handmatige acties overbodig maakt, bijvoorbeeld de consolidatie, verdwijnen er ook vaak impliciete controleslagen. Hier moet aandacht voor zijn bij de interne controle.

Waar wij in onze controle tegenaan gelopen zijn, is het volgende:
- Zonder toegang tot TotalLink is de controleur afhankelijk van de data die aangeleverd wordt vanuit TotalLink.
- De uitdraaien uit TotalLink geven een beeld van de grondexploitatie op hoofdkosten- en opbrengstensoorten. Op dit globale niveau is een grondexploitatie niet controleerbaar.
- Begrotingen zijn in de meeste gevallen ingevoerd als 1x een bedrag in plaats van een eenheidsprijs en een hoeveelheid. Controle van deze posten kan alleen aan de hand van de onderliggende ramingen uit het document-managementsysteem. In TotalLink is niet te achterhalen (bijvoorbeeld middels een referentie) welke onderliggende raming bij een begrotingspost hoort.

Deelconclusie TotalLink
Ons inziens heeft de gemeente met de overstap naar TotalLink per 1-1-2020 een goede kwalitatieve slag gemaakt in het beheer van haar grondexploitaties en facilitaire projecten, evenals in de manier waarop de risicoanalyse per project en de consolidatie van projectresultaten plaatsvindt. Een volgende stap die de gemeente volgens ons kan maken, heeft betrekking op de verdere uniformering van het vastleggen van gegevens en onderbouwingen. Wij adviseren de gemeente te beschrijven op welke manier de gegevens in TotalLink dienen te worden ingevuld en op welke manier de relatie wordt gelegd tussen de begrotingsposten (in TotalLink) en de onderliggende ramingen. Doordat systemen als TotalLink handmatige acties overbodig maken, zoals bijvoorbeeld de consolidatie, verdwijnen er ook vaak impliciete controleslagen waardoor het belangrijk wordt deze interne controle op te zetten. Deze interne controle wordt echter niet vanzelf ondersteund door TotalLink. Wij adviseren de gemeente vast te leggen op welke manier er controleslagen ingebouwd zijn, onder andere bij de consolidatie van de projectresultaten.

2.2. Administratieve structuur

Een grondexploitatiecomplex is een ruimtelijk plan, voorzien van een financiële onderbouwing. In de praktijk wordt dit ook wel aangeduid als grondexploitatie. Administratief gezien worden aan deze grondexploitaties nummers toegekend, complexnummers. Binnen de gemeente Amstelveen zijn dit de TotalLink-nummers. De grondexploitaties hebben daarnaast ook in het financiële systeem (Key2Financien) een projectnummer toegewezen gekregen.

In het Key2Financien worden aan de uitvoeringswerken/projecten projectnummers van Key2Financien toegekend. Dit geldt ook voor de projecten die door de afdeling P&A, in opdracht van de grondexploitatie, worden uitgevoerd.

Omdat inzichtelijk is welke uitvoeringswerken/projecten tot welke grondexploitatieprojecten behoren, is er op het niveau van de grondexploitatie inzicht in het financiële verloop van de werken/projecten. De eindverantwoordelijke van de grondexploitatie kan op deze manier altijd op de hoogte zijn van de financiële stand van zaken van zijn grondexploitatie en de daarvoor uitgevoerde werken.

[1] Voor TotalLink geldt dat dit pakket feitelijk al vanaf 1-1-2020 in gebruik is genomen. Gedurende het eerste kwartaal van 2020 hebben het oude en het nieuwe systeem naast elkaar gedraaid. De validatie die wij in 2020 hebben uitgevoerd, hebben wij nog gebaseerd op de oude werkwijze met Excelmodellen. Ook de jaarrekening 2019 is gebaseerd op de oude werkwijze en daarmee in lijn met onze validatie van 2020.

Deze manier van werken maakt het mogelijk dat de plan-econoom de projectleider actief informeert over de financiële stand van zaken van de totale grondexploitatie en de daarin uitgevoerde deelprojecten.

Deelconclusie
Wij constateren dat de gemeente met de introductie van TotalLink op een goede manier de verbinding heeft gelegd tussen de grondexploitaties en de uitvoeringswerken/projecten waar de afdeling P&A uitvoering aan geeft. Op deze manier is een volledig financieel inzicht in de grondexploitatie geborgd.

2.3. NCW-berekening, Modelberekening POC, Winstneming en risico's

NCW-berekening
Omdat TotalLink een database georiënteerd pakket is en de berekening van de netto contante waarde (NCW) van het plansaldo derhalve in alle projecten op een vergelijkbare manier wordt uitgevoerd, hebben wij deze berekening in één project getoetst. Wij hebben geen significante verschillende aangetroffen tussen de berekening in TotalLink en onze eigen controleberekening.

Model berekening POC
Het BBV geeft aan dat de totale winst over de individuele grondexploitatie opgedeeld/toegerekend wordt aan de reeds verkochte kavels. Dit gebeurt op basis van de verwachte winst op eindwaarde. De formule die hierbij gehanteerd wordt, is: % kostenrealisatie x % opbrengstrealisatie = % POC.

Omdat TotalLink een database georiënteerd pakket is en de berekening derhalve in alle projecten op een vergelijkbare manier wordt uitgevoerd, hebben wij deze berekening in één project getoetst. Wij kunnen de gehanteerde methodiek voor de winstneming benaderen maar komen niet 1 op 1 tot eenzelfde winstneming zoals die in TotalLink wordt uitgewerkt. Per saldo is er daarmee sprake van een verschuiving van de winstneming in de afzonderlijke jaren. In het door ons gecontroleerde project is deze verschuiving niet van materieel belang.

Winstneming en risico's
Voorafgaand aan het bepalen van de winst mogen de specifieke projectrisico's die samenhangen met het realiseren van deze winst in mindering gebracht worden op de winst. Dit is vastgelegd in het BBV. Binnen de gemeente Amstelveen worden de risico's alleen in mindering gebracht op het resultaat als dat specifiek wordt gemotiveerd.

Deelconclusie
Ten aanzien van de netto contante waardeberekening hebben wij geen significante verschillende aangetroffen tussen de berekening in TotalLink en onze eigen controleberekening.

Naar ons idee wordt de gehanteerde methodiek van de POC nagenoeg correct toegepast conform de richtlijnen vanuit de BBV daar waar het over de winstneming gaat. Uit onze controleberekening volgt een afwijking die wij niet van materieel belang achten.
Wel constateren wij dat de projectrisico's alleen worden verwerkt in het projectresultaat als dat specifiek wordt gemotiveerd. Dit kan leiden tot een inconsistente manier van werken. Ons advies is om een eenduidige beleidslijn op te stellen waaruit volgt dat specifieke projectrisico's wel in mindering worden gebracht op de winst. Dit voorkomt dat er te veel winst in projecten wordt genomen, die later - als gevolg van risico's die zich openbaren - moet worden teruggedraaid.

3. Parameters

In deze paragraaf wordt de beoordeling van de gehanteerde parameters beschreven. De gemeente Amstelveen gaat voor de in de grondexploitaties gebruikte parameters uit van het advies van Pas BV, beschreven in de notitie 'Advies parameters, herziening grondexploitaties per 1-1-2021' van 14-12-2020. Wij gaan ervan uit dat TotalLink deze parameters op alle grondexploitatieberekeningen toepast. In deze paragraaf wordt een oordeel gegeven of de te hanteren parameters reëel zijn. Samengevat hanteerde de gemeente voor 2021 de volgende parameters:

Overzicht parameters	1-1-2021	2021	2022	2023 e.v.
Parameter kostenstijging				
CT (incl. sloop en sanering)	1,50	1,50	1,50	2,00
Plankosten en onderzoeken	2,50	1,70	1,70	1,70
Parameter opbrengstenstijging				
Woningbouw	2,50	1,70	1,70	1,70
Bedrijventerrein	1,00	1,00	1,00	1,00
Parameter rekenrente				
Rekenrente Amstelveen	1,73	1,73	1,73	1,73

Bron: Advies parameters, herziening grondexploitaties per 1-1-2021 (Pas BV, 14-12-2020)

3.1. Kostenstijging

Civieltechnische kosten
Het bepalen van het kostenstijgingspercentage van de civieltechnische kosten wordt gebaseerd op de GWW-index van bouwkostenindex.nl. In de praktijk blijken er verschillen tussen de GWW-index van bouwkostenindex.nl, de GWW-index van het CBS, maar ook van de GWW-index van het bouwkostenkompas.

Op basis van de GWW-index van bouwkostenindex.nl indexeert de gemeente de civieltechnische budgetten naar de geactualiseerde grondexploitatie met 1,5% (gebaseerd op het gemiddelde van de jaren 2019 en 2020) en voor de jaren 2021 en 2022 hanteert de gemeente ook een index van 1,5%. Voor de jaren erna (vanaf 2023) wordt met 2,0% gerekend, gebaseerd op een tienjaarsgemiddelde van 1,7%, welke voorzichtigheidshalve naar boven is afgerond naar 2,0%.

De gemiddelde kostenstijging in de GWW-index van het CBS over de afgelopen vijf jaar (2016-2020) bedraagt 2,7% en die van het bouwkostenkompas 1,96%. Over de jaren 2019 en 2020 bedraagt de gemiddelde kostenstijging bij het CBS 0,2% en bij het bouwkostenkompas 2,1%. Naar ons idee is een indexatie van 1,5% voor de eerste jaren aan de lage kant. Bovendien is dit risicovol, aangezien het lager ligt dan het langjarig gemiddelde van de in de notitie genoemde 1,7%. Risico is 0,5% per jaar over de jaren 2021 en 2022.

Overigens is op het moment van schrijven van deze beoordeling bekend dat de prijzen o.b.v. de GWW-index van het CBS met 6,2% zijn gestegen ten opzichte van oktober 2020. Iets waarmee in de volgende herziening van de grond-exploitatie rekening gehouden moet worden. Daarmee kunnen we achteraf met zekerheid aangeven dat het percentage aan de lage kant was ingeschat.
Voor de periode na 2022 baseert de gemeente zich op een gemiddelde van de afgelopen tien jaar. Deze methode komt ons wat arbitrair over, want een jaar meer of minder selecteren geeft een heel ander indexcijfer.

Aan de andere kant is een indexcijfer erg moeilijk te voorspellen. Wij hanteren doorgaans het inflatiecijfer dat de ECB nastreeft van 2,0%. Dit percentage hanteert Pas BV ook in haar notitie en lijkt ons daarom een reëel uitgangspunt.

Plankosten
Het bepalen van het kostenstijgingspercentage van de plankosten wordt gebaseerd op de index CAO-lonen van het CBS. Voor het overgrote deel worden de plankosten bepaald door loonkosten en naar ons idee geeft de CAO-lonen-index een passende benadering voor de stijging van deze plankosten weer.

Wij kunnen ons vinden in de methodiek om de prijsstijging over het eerste jaar met 2,5% te baseren op de stijging in 2020 (2,9%).

Voor 2021 en verder rekent Pas BV met 1,7%, gebaseerd op het tienjaarsgemiddelde. Hierbij hebben wij twee kanttekeningen. Eén, de kosten voor arbeid lopen de laatste jaren op, dus wellicht dat die trend zich doorzet of aanhoudt. Twee, ook hier geldt dat de bepaling op een tienjaarsgemiddelde wat arbitrair is, want waarom wordt er nu een gemiddelde over tien jaar berekend? Echter, een indexcijfer is moeilijk te voorspellen. Wij hanteren doorgaans het inflatiecijfer dat de ECB nastreeft van 2,0%. De 1,7% ligt hier in de buurt, maar is aan de lage kant. Een voorzichtiger uitgangspunt zou een percentage van tenminste 2,0% per jaar zijn.

Deelconclusie kostenstijging
Wij constateren dat de kostenstijging voor de civieltechnische kosten met 1,5% voor de eerste jaren naar ons idee (en op basis van de werkelijkheid) te laag is ingeschat. Voor de plankosten achten wij een indexatie met 1,7% voor de gehele looptijd aan de lage kant. In de beoordeling van de resultaten van de grondexploitaties moet hier rekening mee worden gehouden.

3.2. Opbrengstenstijging

De gemeente heeft een uitgebreide analyse laten maken van de stijging van de woningprijzen en bouwkosten en spitst deze toe op de regio van Amstelveen. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat een mogelijke stijging van de woningprijs van rond de 6% in 2021 te verwachten is. Daarnaast wordt geconstateerd dat de bouwkosten niet zo hard stijgen als de prijzen van bestaande koopwoningen en dat dit flinke stijgingen voor de grondprijzen tot gevolg kan hebben. Pas BV adviseert echter om terughoudend te zijn met het doorvoeren van grote stijgingen in de grondprijzen. Bij het schrijven van de notitie in december 2020 waren er nog vele (onvoorspelbare) ontwikkelingen te verwachten, zoals het coronavirus, de bouwkosten, BENG en stikstof die van invloed konden zijn op de grondopbrengst. Om deze reden is geadviseerd voor de opbrengstenstijging te rekenen met een percentage rond de 2,0% (gebaseerd op de verwachting van de CPI-index). Naar ons idee is dat met de kennis van toen een realistisch uitgangspunt voor de komende jaren.

Voor het eerste jaar (over 2021) is geadviseerd met **1,7%** te rekenen. Gezien de prijsstijgingen die bij het schrijven van het advies al bekend waren (circa 6% - 7% stijging op prijzen van bestaande koopwoningen en een beperkte stijging van de bouwkosten (2,0%)), is dat **een conservatieve inschatting voor het jaar 2021.**

Het kadaster houdt de gemiddelde verkoopprijs bij van bouwkavels. In onderstaande tabel is de gemiddelde kavelprijs zichtbaar gemaakt. Hierin is ook de trend zichtbaar dat de prijsstijging de afgelopen jaren gemiddeld boven de 2,5% ligt, maar gezien het grote effect van de opbrengstenstijging in de berekening en de grote onzekerheid daarvan voor de toekomst kunnen wij ons vinden in het standpunt van de gemeente om voor de komende jaren met 1,7% te rekenen. Inmiddels is in 2021 ook gebleken dat de bouwkosten aanzienlijk stijgen, wat een drukkend effect heeft op de stijging van de grondopbrengsten.

jaar	prijs/m2	stijging
2016	€ 437,60	
2017	€ 442,81	1,2%
2018	€ 458,72	3,6%
2019	€ 481,59	5,0%
2020	€ 491,93	2,1%

Bron: https://zakelijk.kadaster.nl/bouwkavels

Het rekenen met een lager percentage van 1,7% (gebaseerd op de gemiddelde inflatie van de afgelopen tien jaar o.b.v. de CPI-index) op de langere termijn, vinden wij wel een goed uitgangspunt. Vanuit het voorzichtigheidsprincipe is een wat lagere opbrengstenstijging aan te raden, zeker op de wat langere termijn. Dit zal moeten worden toegepast in combinatie met een actuele grondwaardebepaling van de grondwaarden die worden opgenomen in de grond-exploitatie.

Voor wat de opbrengstenstijging van bedrijventerreinen betreft is ook onze ervaring dat de stijging daar vaak lager ligt dan voor woningbouw en voorzichtigheid geboden is. Wij kunnen ons daarmee vinden in de opbrengstenstijging die de gemeente hanteert van 1,0% per jaar. Ook deze zal moeten worden toegepast in combinatie met een actuele grondwaardebepaling van de grondwaarden die worden opgenomen in de grondexploitatie.

Deelconclusie opbrengstenstijging
De gehanteerde parameters voor de opbrengstenstijging vanaf 1-1-2021 beschouwen wij als reële inschattingen. De voorgestelde stijging van 2,5% over het jaar 2020 voor de grondopbrengst van de woningen, is in de praktijk conservatief gebleken.

3.3. Rente en disconteringsvoet

Rente
Via de BBV is gereguleerd wat de gemeente aan rente op mag nemen in haar grondexploitaties. Op basis van de regels van het BBV rekende de gemeente voor 2021 met een percentage van **1,73%**. Voor 2022 is opnieuw het rentepercentage bepaald.

Wel is het interessant om iets te zeggen over de verwachting van de toekomstige rente, omdat een stijgende rente in veel gevallen hogere kosten in de grondexploitaties zal betekenen en daarmee lagere resultaten. Echter, omdat er veel zaken van invloed zijn op de renteparameter, is het lastig te voorspellen wat de renteparameter in de toekomst zal gaan doen.

Het beeld wat geschetst wordt over de renteverwachting, is dat de forse inflatie van 2021 tijdelijk zal zijn en dat de ECB het beleid van het obligatieaankoopprogramma voorlopig niet zal aanpassen.

De ECB gaat ervan uit dat deze verstoringen tijdelijk zijn en dat het opwaartse effect ervan op de inflatie geleidelijk zal afnemen. Zodra dat is gebeurd, zullen structurele, inflatiematigende factoren weer de overhand krijgen. […] Hoewel de ECB aangeeft dat zij voorlopig pas op de plaats maakt en vasthoudt aan een ruim monetair beleid, zijn beleggers daar nog niet gerust op. Zij twijfelen of de inflatie inderdaad weer afzwakt en of de ECB haar kruit droog kan houden.
Hun twijfels vertaalden zich de afgelopen maanden in een stijging van de rentes op staatsleningen, een belangrijke graadmeter voor de hypotheekrente van -0,4% naar 0,0%. Zodra zij ervan overtuigd raken dat de inflatie in toom blijft en dat de ECB inderdaad kan vasthouden aan een ruim monetair beleid, zal de tienjaarsrente op Nederlandse staatsobligaties echter dalen.

Wij houden rekening met een tienjaarsrente van -0,1% eind dit jaar en van -0,4% eind volgend jaar (https://www.abnamro.nl/nl/prive/hypotheken/actuele-hypotheekrente/voorspelling-ontwikkeling-hypotheekrente.html, 19-11-2021).

De ABN Amro denkt *'dat de stijging van de hypotheekrente beperkt blijft en op langere termijn, als de rente op staats-leningen inderdaad daalt, mogelijk deels wordt teruggedraaid'* (www.abnamro.nl). Aangezien de gemeente weinig invloed heeft op de toekomstige rente die in de grondexploitatie gerekend wordt, omdat van het BBV de rekenrente moet worden gebaseerd op de daadwerkelijk betaalde rente (+/- 0,5%) over het vreemd vermogen, is dat ook het percentage waarmee voor de toekomst wordt gerekend. Als we af mogen gaan op dat wat ABN Amro schrijft, dan lijkt het risico van rekenen met een te lage rente parameter voor de toekomstige jaarschijven in de grondexploitatie beperkt.

Disconteringsvoet
Met de disconteringsvoet wordt het resultaat op eindwaarde contant gemaakt. Het BBV heeft de disconteringsvoet gelijkgesteld aan het meerjarig streefpercentage van de ECB voor inflatie binnen de Eurozone (en is momenteel 2,0%).

3.4. Prijspeil kosten en opbrengsten

De gemeente heeft aangegeven dat de in de grondexploitatie opgenomen kosten en opbrengsten het prijspeil 31-12-2021 kennen. Om deze reden rekent de gemeente geen indexering over het eerste jaar en begint de indexering te lopen vanaf 1-1-2022. Dit is een modelmatig uitgangspunt. Als de geraamde kosten aan het begin van 2021 worden gerealiseerd, dan sluiten de ramingen hier goed op aan. Maar als de kosten en opbrengsten hoofdzakelijk aan het einde van het jaar worden gerealiseerd, dan kan sprake zijn van een afwijking.

Bij onze analyse van de grondexploitatieprojecten is niet altijd eenduidig te herleiden wat het prijspeil van de ramingen/onderbouwingen is. Om eventuele risico's te ondervangen, is het belangrijk dat de gemeente - indien nodig - aangeleverde ramingen zelf indexeert naar prijspeil 31-12 lopend jaar voordat ze in de grondexploitatie worden opgenomen en dit op een eenduidige manier vastlegt in het dossier.

4. De resultaten van de projecten

4.1. De projecten

In deze validatie zijn 35 individuele projecten betrokken vanuit de projectenportefeuille. De selectie van projecten bestaat uit door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatieprojecten, ten tijde van het onderzoek nog niet vastgestelde grondexploitaties (de zogeheten tentatieve grondexploitaties) en facilitaire grondexploitatieprojecten. In bijlage 1 zijn de projecten weergegeven.

Van de grondexploitatieprojecten hebben wij beoordeeld of de grondexploitaties van voldoende professioneel niveau zijn en of de opgenomen kosten en opbrengsten realistisch zijn. Wij hebben daarbij in het bijzonder gekeken naar de onderdelen waarvan wij op basis van ervaring weten dat ze volatiel zijn of een grote invloed hebben op het projectresultaat.

Van de facilitaire projecten hebben wij beoordeeld of de projectbegrotingen van voldoende professioneel niveau zijn en of het resultaat realistisch is bepaald. Wij hebben daarbij de volgende elementen getoetst:

- Zijn de te verhalen kosten realistische bepaald?
- Kan de gemeente het project realiseren voor de geraamde plankosten?
- Sluiten de te verhalen kosten aan bij een gesloten anterieure overeenkomst dan wel exploitatieplan?

Voor beide type projecten geldt dat de beoordeling van bijzondere/unieke elementen binnen de grondexploitatie geen onderdeel uitmaken van onze validatie. Wel hebben wij gekeken of er ramingen van experts ten grondslag liggen aan deze bijzondere elementen.

4.2. Algemene bevindingen

4.2.1. Zijn de projectbegrotingen van voldoende professioneel niveau

Het algemene beeld is dat de projectbegrotingen van zowel de grondexploitaties als van de facilitaire projecten gemiddeld genomen van voldoende professioneel niveau zijn. Zo is er van de meeste grondexploitatieprojecten een notitie beschikbaar waarin een toelichting is gegeven op het project en op de berekening. Is in de meeste grond-exploitaties een onderbouwing van de kosten en opbrengsten aanwezig? Wij constateren dat de uitgangspunten in de grondexploitaties over het algemeen voorzichtig zijn ingestoken, waarmee de gemeente zich niet rijk rekent of onverantwoorde risico's neemt.

Hoewel de projectbegrotingen van zowel de grondexploitaties als van de facilitaire projecten gemiddeld genomen van voldoende professioneel niveau zijn, hebben wij in de paragrafen 4.2.2 en 4.2.3 verbeterpunten genoteerd, die met name ingaan op de vastlegging en onderbouwing van de projectbegrotingen en daarmee bijdragen aan de controleer-baarheid van deze projectbegrotingen.

4.2.2. Verbeterpunten binnen Grondexploitatieprojecten

Per project hebben wij een beoordeling gemaakt. Uit deze beoordeling per project volgen verbeterpunten ten opzichte van de huidige manier van werken. Deze verbeterpunten maken het (indien gewenst) mogelijk een volgende kwaliteitsverbetering door te voeren in de beheersing en interne controle van de grondexploitaties.

Als algemene bevindingen ten aanzien van de beoordeelde grondexploitaties merken we het volgende op:

1. Wij zijn niet bekend met beleid over de maximale houdbaarheidstermijn van ramingen. Sommige van de gehanteerde ramingen ter onderbouwing van de grondexploitatie overschrijden de termijn van drie jaar, wat wij een uiterste houdbaarheidstermijn vinden.
   Wij adviseren de gemeenten beleid op te stellen ten aanzien van de maximale houdbaarheidstermijn van ramingen.
2. Uit de controle blijkt dat in bijna alle grondexploitaties een notitie aanwezig is met een toelichting op de grondexploitatie. Deze notitie kan in een aantal gevallen verder worden aangevuld met project specifieke informatie (context). Als voorbeeld halen we de parkeernormen aan. In enkele projecten wordt afgeweken van het beleid ten aanzien van de parkeernormen, zonder dat dit toegelicht wordt in de notitie. Juist dergelijke toelichtingen verwachten wij in een notitie over de grondexploitatie aan te treffen. Een beschrijving van de context en van de aannames helpt om de grondexploitatie en keuzes die daarin worden gemaakt te begrijpen en maakt een eventuele overdracht tussen projectleiders of planeconomen minder risicovol. Daarnaast vinden wij deze notitie ook de plek om de verbinding te leggen tussen de grondexploitatiebegroting en de onderliggende onderbouwingen/ramingen (zowel kosten als opbrengsten). Ook daar kan de gemeente nog een kwalitatieve slag maken.
   Wij adviseren de gemeente om duidelijke afspraken te maken over het format en de diepgang van de toelichtende notitie op de grondexploitatie.
3. Uit de controle blijkt dat van de meeste posten in de grondexploitatie onderbouwingen beschikbaar zijn. Deze onderbouwingen sluiten echter niet altijd 1 op 1 aan op de begrotingen die zijn opgenomen in de grondexploitatie.
   Wij adviseren de gemeente om ten tijde van de herziening van de grondexploitaties ervoor zorg te dragen dat er altijd sprake is van aansluitende onderbouwingen.
4. Afhankelijk van het moment waarop kosten moeten worden gemaakt, zijn onderbouwingen gedetailleerd of globaler van karakter. Wij zijn niet bekend met gemeentelijk beleid over de mate van detail van deze onderbouwingen.
   Wij adviseren de gemeente beleid op te stellen over de mate van detail van de onderbouwingen van de begroting in relatie tot het moment waarop de werkzaamheden zullen worden uitgevoerd.
5. Ten aanzien van de boekwaarde treffen we op verschillende plekken een situatie aan dat er onterecht of onjuiste bedragen op grondexploitaties zijn geboekt (zowel kosten als opbrengsten). De planeconomen hebben dit geconstateerd en vervolgens gecorrigeerd door een tegenboeking in de begroting op te nemen. Op deze manier wordt ervoor gezorgd dat het projectresultaat, ondanks een verkeerde boeking, wel correct is. Wij hebben in deze situaties niet kunnen achterhalen wat de oorzaken zijn geweest van deze boekingen, maar hebben hier wel vraagtekens bij.
   Wij adviseren de gemeente om scherper te sturen op oneigenlijke boekingen in de grondexploitaties.

4.2.3. Facilitaire projecten

Per project hebben wij een beoordeling gemaakt. Uit deze beoordeling per project volgen verbeterpunten ten opzichte van de huidige manier van werken. Deze verbeterpunten maken het (indien gewenst) mogelijk een volgende kwaliteitsverbetering door te voeren in de beheersing en interne controle van de facilitaire projecten.

1. Er is een aantal facilitaire projecten waarvoor de gemeente langs de principes van het exploitatieplan haar kostenverhaal vormgeeft. TotalLink biedt niet de mogelijkheden om deze principes toe te passen en het kostenverhaal per eigenaar wordt derhalve inzichtelijk gemaakt middels een berekening in het standaard grondexploitatiemodel van de gemeente in Excel. Het gebruik van dit model met toevoegingen lijkt ons ook een van de weinige oplossingen om goed inzicht te kunnen krijgen in het kostenverhaal en de daarbij behorende financiële stand van zaken.
   Hoewel de samenloop van een exploitatieplan en een grondexploitatie ervoor zorgt dat het model omvangrijk wordt, adviseren wij de gemeente het huidige Excelmodel toegankelijker/overzichtelijker te maken, mede om op die manier fouten te voorkomen.
2. In de projecten waar een exploitatieplan wordt toegepast, werkt de gemeente met het standaard Excelmodel. Hierin moeten de parameters, in tegenstelling tot in TotalLink, met de hand worden ingevoerd. Wij hebben geconstateerd dat in twee van deze projecten niet de actuele parameters worden toegepast. Omdat verschillen tussen de parameters klein zijn, is er sprake van een marginaal financieel effect.
   Wij adviseren de gemeente in de situatie dat er sprake is van een exploitatieplan, een controle uit te voeren op de parameters door de functionaris die tevens de parameters in TotalLink beheert.
3. Voor de facilitaire projecten ontbreekt in bijna alle gevallen een notitie met een toelichting op het project waaruit de verantwoordelijkheden van de gemeente en van de initiatiefnemer blijken, evenals een omschrijving van de uit te voeren werkzaamheden. Voor een deel wordt dit ondervangen door de overeenkomsten die uitgebreid zijn en een omschrijving geven van de taken voor de gemeente en de initiatiefnemer.
   Wij adviseren de gemeente om duidelijke afspraken te maken over het format en de diepgang van de toelichtende notitie op de facilitaire projecten.
4. Wij hebben geconstateerd dat de overeengekomen bijdragen voor de gemeentelijke kosten bij ontvangst voor 100% als opbrengsten worden geboekt. Daar tegenover boekt de gemeente aan de kostenkant een even groot bedrag voor de toekomstige inzet van de gemeente. Ons inziens lijkt dat geen juiste benadering omdat de gemeente deze gemeentelijke kosten nog moet maken. Een raming van de gemeentelijke kosten, die vervolgens in de loop der tijd wordt vervangen door werkelijke kosten, zou meer op zijn plek zijn. Bijkomend voordeel van een raming en het boeken van werkelijke kosten is dat de gemeente inzicht krijgt in haar prestaties en dat de gemeente kan sturen op de bestedingen. Dat kan antwoord geven op de vraag of de gemeente genoeg heeft aan de verhaalde kosten of juist tekortkomt. Deze informatie kan vervolgens worden gebruikt bij toekomstige overeenkomsten tot kostenverhaal. Wij hebben begrepen dat de gemeente deze constatering in 2021 zelf ook heeft gedaan en dat het werkproces per 1-1-2022 hierop wordt aangepast. Vanaf dat moment zullen de kosten worden geraamd en worden uiteindelijk de werkelijke kosten op het project geboekt.

4.3. Algemene beoordeling risicoanalyses per project

Per project hebben wij een beoordeling gemaakt en als algemene bevindingen ten aanzien van de beoordeelde risicoanalyses merken we het volgende op:

1. Bij de grondexploitaties in uitvoering (BIE) hebben we de resultaten van de risicoanalyse kunnen beoordelen maar hebben wij op basis van de aangeleverde dossiers geen echte toelichting op de risico's in rapportagevorm aangetroffen. Op basis daarvan is het niet te beoordelen in welke mate de risicoanalyse actueel en compleet is. Deze rapportage dient naar ons idee onderdeel te zijn van de toelichting op de grondexploitatie.
   Wij adviseren de gemeente om een eenduidige methode en vastlegging van de risicoanalyse op te zetten, zodat deze periodiek gecontroleerd kan worden. Op deze manier is beter te zien of een risicodossier voldoende actueel en compleet is en zal dit behulpzaam zijn bij de sturing op risico's.

2. Bij de facilitaire projecten heeft de gemeente, gebruikmakend van de risicoanalysemodule in TotalLink, bepaald wat het risicoprofiel is van deze projecten. Daarmee is op hoofdlijnen in beeld welke risico's aanwezig zijn. Ook voor deze projecten geldt dat er geen toelichting op de risico's is in een rapportagevorm.
   Wij adviseren de gemeente om een eenduidige methode van risicoanalyse en vastlegging hiervan op te zetten voor facilitaire projecten, zodat deze periodiek gecontroleerd kan worden en sturing hierop mogelijk is. Op deze manier is beter te zien of een risicodossier voldoende actueel en compleet is en zal dit behulpzaam zijn bij de sturing op risico's.

4.4. Beoordeling resultaat per grondexploitatie in de perspectief nota

Er maken 35 individuele projecten onderdeel uit van ons onderzoek. Door de samenhang tussen grondexploitatie-projecten en facilitaire projecten zijn sommige projecten gezamenlijk beoordeeld. Dat heeft uiteindelijk geleid tot 28 beoordelingen: 18 grondexploitaties en 10 facilitaire projecten. Wij hebben het verwachte resultaat in de perspectief nota voor de periode 2021 t/m 2025 van de 18 gemeentelijke grondexploitaties beoordeeld en in de onderstaande tabel samengevat.

Project	Type	Beoordeling TG van het gepresenteerde resultaat PN
De Loeten	BIE	Realistisch. Grondexploitatie conservatief ingestoken
Middenwaard	BIE	Realistisch
VHG 15-17 Suppletie	BIE	Resultaat conform gemaakte afspraken
Westwijk Zuidoost	BIE	Resultaat iets te hoog i.v.m. verwachting plankosten. Daarnaast risico op lagere grondopbrengsten.
Zonnestein 64-66	BIE	Plausibel, niet in overeenstemming met TotalLink
Appellaan-Notenlaan Fase 2	BIE	Geen actueel plan dus resultaat niet te beoordelen
VHG 933	BIE	Realistisch
Lindenlaan 315-323	BIE	Realistisch
Ziederij/Maalderij	BIE	Plausibel, maar niet in overeenstemming met TotalLink
Stadshart	BIE	Realistisch
Landtong	BIE	Realistisch - met kans op hoger resultaat
De Scheg	AGIV	Plausibel
BTAZ Totaal	AGIV	De eind 2021 vastgestelde grex van BTAZ kent een aanmerkelijk hoger resultaat dan in de PN 2021 is opgenomen. Wij achten het resultaat van eind 2021 plausibel
Carmenlaan	AGIV	Plausibel, risicoreservering is niet in mindering gebracht op het resultaat en grondexploitatie is voorzichtig ingestoken
Alleman Kwartier	AGIV	Plausibel, maar risicoreservering is niet in mindering gebracht op het resultaat
Startbaan 18	AGIV	Plausibel, conservatief ingestoken maar onzeker of project doorgaat.
Kronenburg/Uilensteden	BIE	Plausibel want onzeker of project doorgaat.
Zetterij Gamma	BIE	Realistisch

Deze 18 grondexploitaties hebben gezamenlijk een bijdrage aan de perspectiefnota van € 39,1 miljoen euro (voor aftrek van VpB en risico-afslag). Deze bijdragen achten wij plausibel, met eerder een opwaartse potentie dan een neerwaartse potentie omdat enkele projecten voorzicht zijn ingestoken.

Het resultaat in de perspectiefnota is de optelling van de resultaten van de individuele projecten. Omdat een winstgevend resultaat uit de grondexploitaties onderdeel is van de grondslag voor de Vennootschapsbelasting (VpB), corrigeert de gemeente het resultaat hiervoor. Daarnaast wordt er nog een algemene risico-afslag van 5% op het resultaat toegepast voor onvoorziene gebeurtennissen. Op deze manier bouwt de gemeente, naar ons idee, op een realistische manier een voorzichtigheidsmarge in.

5. Conclusie & aanbevelingen

Ons overall beeld is dat de gemeente met TotalLink en met de administratieve structuur de randvoorwaarden heeft gecreëerd om de grondexploitaties en facilitaire projecten op een goede manier te kunnen beheren. Daarnaast hebben wij geconstateerd dat het beheer en de waardering van zowel de grondexploitaties als de facilitaire projecten over het algemeen van voldoende niveau is.

In deze conclusies en aanbevelingen gaan wij in op de algemene conclusies en aanbevelingen naar aanleiding van de validatie van de projectenportefeuille die wij hebben uitgevoerd. Tevens beantwoorden wij de onderzoeks-vragen zoals wij deze in paragraaf 1.2 hebben verwoord.

5.1. Algemeen

TotalLink
Ons inziens heeft de gemeente met de overstap naar TotalLink per 1-1-2020 een goede kwalitatieve slag gemaakt in het beheer van haar grondexploitaties en facilitaire projecten, evenals in de manier waarop de risicoanalyse per project en de consolidatie van projectresultaten plaatsvindt.

Een volgende stap die de gemeente volgens ons kan maken heeft betrekking op de verdere uniformering van het vastleggen van gegevens en onderbouwingen. Wij adviseren de gemeente te beschrijven op welke manier TotalLink gevuld moet worden en op welke manier de relatie wordt gelegd tussen de begrotingsregels en de onderliggende ramingen.

Administratieve structuur
Wij constateren dat de gemeente met de introductie van TotalLink ook op een goede manier de verbinding heeft gelegd tussen de grondexploitaties en de uitvoeringswerken/projecten waar de afdeling P&A uitvoering aan geeft. Op deze manier is een volledig financieel inzicht in de grondexploitatie geborgd.

5.2. Antwoorden op de onderzoeksvragen

1. *Is de Rekenmethodiek/systematiek correct?*

Wij hebben de rekenmethodiek om te komen tot een netto contante waarde van het planresultaat beoordeeld, evenals de methode waarlangs de winst berekend wordt.

Ten aanzien van de netto contante waardeberekening hebben wij geen significante verschillende aangetroffen tussen de berekening in TotalLink en onze eigen controleberekening.

Ten aanzien van de methodiek om te komen tot de winstneming (de POC-methode) wordt deze nagenoeg correct toegepast, conform de richtlijnen vanuit de BBV daar waar het over de winstneming gaat. Uit onze controleberekening volgt een afwijking die wij niet van materieel belang achten.

Wel constateren wij dat de projectrisico's alleen worden verwerkt in het projectresultaat als dat specifiek wordt gemotiveerd. Dit kan leiden tot een inconsistente manier van werken.

Ons advies is om een eenduidige beleidslijn op te stellen waaruit volgt dat specifieke projectrisico's altijd in mindering worden gebracht op de winst. Dit voorkomt dat er te veel winst in projecten wordt genomen die later, als gevolg van risico's die zich openbaren, moet worden teruggedraaid.

2. *Zijn de door de gemeente gehanteerde rekenparameters reëel voor de kosten-, opbrengstenstijging, rente en disconteringsvoet?*

De gemeente heeft zich voor de omvang van de kosten- en opbrengstenstijging laten adviseren door een extern adviesbureau. Wij kijken nu, begin 2022, terug op een advies over de parameters van begin 2021. Voor zover dat mogelijk is, hebben wij de inschatting van de parameters met de kennis van 2021 beoordeeld.

Met de kennis van begin 2021 constateren wij dat de inschatting van de kostenstijging voor de civieltechnische kosten met 1,5% voor de eerste jaren naar ons idee te laag is ingeschat. Voor de plankosten achten wij een indexatie met 1,7% voor de gehele looptijd ook aan de lage kant. De gehanteerde parameters voor de opbrengstenstijging vanaf 1-1-2021 beschouwen wij met de kennis van 2021 als een reële inschatting.

Achteraf, met de kennis van nu, kunnen wij bevestigen dat deze parameters allemaal hoger hadden moeten zijn.

3. *Is de onderbouwing van de projectbegroting van voldoende professioneel niveau?*

en

4. *Zijn de kosten en de opbrengsten in de grondexploitaties en facilitaire projecten realistisch?*

Het algemene beeld is dat de projectbegrotingen, zowel voor de grondexploitaties als van de facilitaire projecten, over het algemeen van voldoende professioneel niveau zijn. De gemeente heeft van de meeste grondexploitatieprojecten een notitie beschikbaar waarin een toelichting is gegeven op het project en op de berekening. Daarnaast is in de meeste grondexploitaties een onderbouwing van de kosten en opbrengsten aanwezig. Wel zijn wij van mening dat deze notities kunnen worden aangevuld met project specifieke informatie (context). Een beschrijving van de context en van de aannames helpt om de grondexploitatie en keuzes die daarin worden gemaakt te begrijpen. Daarnaast vinden wij deze notitie ook de plek om de verbinding te leggen tussen de grondexploitatiebegroting en de onderliggende onderbouwingen/ramingen (zowel kosten als opbrengsten). Ook daar kan de gemeente nog een kwalitatieve slag maken.

Wij constateren dat de uitgangspunten in de grondexploitaties over het algemeen voorzichtig zijn ingestoken, waarmee de gemeente zich niet rijk rekent of onverantwoorde risico's neemt.

Ten aanzien van de huidige werkwijze zijn er altijd verbeterpunten te benoemen. Voor de gemeente Amstelveen zien we de verbeterpunten vooral in het beter vastleggen van onderbouwingen die er zijn, het beter vastleggen van de relatie tussen de onderbouwing en de grondexploitatiebegroting en het transparanter vastleggen van de onderbouwing van de risicoanalyse.

Door bovengenoemde zaken beter vast te leggen, wordt de (interne) controle van grondexploitaties en facilitaire projecten vereenvoudigd. Tevens wordt de overdracht van projecten daardoor minder risicovol.

5. *Is het risicodossier voldoende actueel, compleet en onderbouwd?*

Bij de projecten hebben wij de resultaten van de risicoanalyse kunnen beoordelen, maar hebben wij op basis van de aangeleverde dossiers geen echte toelichting op de risico's in rapportagevorm aangetroffen.
Wij adviseren de gemeente om een eenduidige methode van risicoanalyse en vastlegging hiervan op te zetten, zodat deze periodiek gecontroleerd kan worden. Op deze manier is beter te zien of een risicodossier voldoende actueel en compleet is en zal dit behulpzaam zijn bij de sturing op risico's.

6. *Wordt het resultaat van de verschillende grondexploitatieprojecten en facilitaire projecten op een correcte manier weergegeven?*

De 18 grondexploitaties die onderdeel zijn van deze validatie hebben gezamenlijk een bijdrage aan de perspectiefnota van € 39,1 miljoen euro (voor aftrek van VpB en risico-afslag). Deze bijdrage achten wij plausibel, met eerder een opwaartse potentie dan een neerwaartse potentie omdat enkele projecten voorzicht zijn ingestoken.

Op het resultaat voor de perspectiefnota wordt een algemene risico-afslag van 5% toegepast voor onvoorziene gebeurtennissen. Op deze manier bouwt de gemeente naar ons idee op een realistische manier een voorzichtigheids-marge in.

Bijlage 1: Gevalideerde projecten

Project	Type grondexploitatie
Vastgestelde grondexploitaties	
De Loeten	BIE
Van Heuven Goedhartlaan 15-17	BIE
Westwijk Zuidoost	BIE
Zonnestein 64+66	BIE
Middenwaard	BIE
Landtong	BIE
Van Heuven goedhartlaan 933	BIE
Lindenlaan 315-323	BIE
Ziederij	BIE
Stadshart	BIE
Appellaan-Notenlaan Fase 2	BIE
Zetterij Gamma	BIE
Maalderij 4-8	BIE
Uilenstede 471-473	BIE
Kronenburg	BIE
Tentatieve grondexploitaties	
BTAZ	AGIV / TGREX
Scheg	AGIV / TGREX
Carmenlaan	AGIV / TGREX
Het Alleman Kwartier	AGIV / TGREX
Startbaan 18	AGIV / TGREX
Facilitaire grondexploitaties	
Biesbosch 225	FAC
De Loeten	FAC
Stadshart	FAC
Haagbeuklaan 1-3	FAC
Klaasje Zevenster	FAC
Maalderij 4-8	FAC
De Scheg	FAC
Startbaan 8	FAC
Uilenstede 471-473	FAC
Acacialaan	FAC
Kronenburg	FAC
Amsteldijk Zuid 105	FAC
Charlotte van Montpersierlaan 2a	FAC
Oostelijke Poeloever 2	FAC
BTAZ (fac)	FAC
Ouderkerklaan 150	FAC

BIE: Bouwgrond in Exploitatie

AGIV/TGREX: Actieve Grondexploitatie in voorbereiding/Toekomstige grondexploitatie

FAC: Facilitaire grondexploitaties

TwynstraGudde adviseert overheid en bedrijfsleven op veel van de grote en urgente thema's van deze tijd. Denk aan veiligheid, diversiteit, digitalisering, mobiliteit, duurzaamheid, energie, financiën en gezondheid. We bieden onze opdrachtgevers unieke, werkbare oplossingen en brengen complexe projecten en programma's tot een goed einde. Iets creëren van blijvende waarde, daar gaan we voor. Daardoor hebben we een directe impact op (toekomstige) maatschappelijke en economische ontwikkelingen. En dus een grote impact op morgen.

Gemeente Amstelveen

NOTITIE

Datum 2 maart 2022

Betreft Actieplan doorontwikkeling grondexploitaties 2022

Samenvatting validatie door Twynstra Gudde
In 2021 is door Twynstra Gudde (TG) een validatie uitgevoerd op grondexploitaties. De validatie is uitgevoerd omdat het bestuur en directie meer inzicht willen in de betrouwbaarheid en kwaliteit van de grondexploitaties.

Het **algemene beeld** is dat de projectbegrotingen van zowel de grondexploitaties als van de facilitaire projecten algemeen gezien van voldoende professioneel niveau zijn. Met de overstap naar het project- en grondexploitatiesysteem TotalLink per 1-1-2020 heeft de gemeente een goede kwaliteitsslag gemaakt. De prognose van de opbrengsten uit huidige en toekomstige grondexploitaties, zoals meegenomen in de prognose voor de Perspectief Nota, beoordeelt TG als plausibel met eerder een opwaartse potentie omdat enkele projecten voorzichtig zijn ingestoken en er rekening is gehouden met voorzichtigheidsmarges.

Voorts formuleert TG een aantal **verbeterpunten**, van zaken die aandacht behoeven bij de verdere professionalisering van de planeconomische discipline binnen onze gemeente. Het gaat dan om de volgende punten:

1. Het uniform vullen van TotalLink, de "diepte" van vullen verschilt per project/planeconoom. TG beveelt aan dit meer in lijn te brengen.
2. Er is geen algemene lijn voor het al dan niet toepassen van risicoafslag bij winstnemingsberekeningen (POC, percentage of completion, berekeningen).
3. Uit de controle blijkt dat van de meeste posten onderbouwingen beschikbaar zijn. Deze sluiten echter niet altijd 1 op 1 aan en de documentatie is in bepaalde gevallen summier. Aandacht is nodig voor de onderbouwing en documentatie hiervan.
4. De risicoanalyses zijn naar oordeel van TG nog summier en de rapportage hierover behoeft verbetering. Daarnaast beveelt TG de werkwijze van risicoanalyse en management te documenteren.
5. De boekwaardecontroles (op verkeerde boekingen in grondexploitaties) behoeft aanscherping.
6. Voor exploitatieplannen gebruikt de gemeente standaard (Excel) rekenmodellen die als basis kunnen dienen voor de gemeentelijke grondexploitaties in TotalLink. TG adviseert dit model toegankelijker/overzichtelijker te maken en daardoor minder foutgevoelig.
7. TG constateert dat de controle op de grondexploitaties onder meer m.b.t. juiste toepassing rekenparameters, risicoanalyse, onderbouwingen voor verbetering vatbaar is en beveelt hier een standaard werkwijze voor aan en vastlegging daarvan.

Acties die volgen uit de aandachtspunten validatie grondexploitaties
De inhoudelijke opmerkingen van TG op de grondexploitatie zijn in oktober/november 2021 doorgegeven aan de desbetreffende planeconomen en meegenomen bij de actualisatie van de grondexploitaties per 1-1-2022 ten behoeve van de jaarrekening.

Vanuit de hiervoor beschreven generieke verbeterpunten is onderstaande actieplan geformuleerd.

	Actieplan verbeterpunten grondexploitaties	**Planning**
1	Opstellen werkinstructie t.b.v. uniform vullen Total Link	Q2 2022
2	Beleidslijn vaststellen toepassen risico's in POC methode	Q2 2022
3	Werkinstructie voor (diepte van) onderbouwing van grondexploitaties, inclusief houdbaarheidstermijnen ramingen e.d., bronnen management, wat moet minimaal in de rapportages toelichtingen staan	Q2 2022
4	Methode risicoanalyse en risicorapportage documenteren	Q2 2022
5	Boekwaarde controle aanscherpen, 1x per kwartaal alle boekingen langslopen	Q1 2022
6	Standaard Excel model en Rapportage exploitatieplannen vaststellen	Q2 2022
7	Controle van grondexploitaties op standaard parameters e.d. formaliseren via een standaard werkwijze met 4 ogen controle	Q1 2022

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Amstelveen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 april 2022, nummer ;

gelet op artikel van de Wet ;

besluit:

1. Het vaststellen van het bijgestelde budget voor de uitvoering van de nog te verwezenlijken plandelen van lopende actieve grondexploitaties (BIE) ter grootte van € 72.558.000 opbrengsten en € 52.881.000 kosten (specificatie: bijlage 1 raadsvoorstel).
2. Het vaststellen van de grondexploitaties Oostelijke Poeloever fase 1, Zetterij Gamma, Maalderij 4-8, Haagbeuklaan 1-3 met een bijbehorend budget van € 2.148.000 kosten en € 1.451.000 opbrengsten.
3. Kennisnemen van de in 2021 afgesloten 8 grondexploitaties (specificatie: bijlage 1 raadsvoorstel) met een positief saldo van € 63.000 in 2021.
4. Kennisnemen van de in 2021 genomen winst uit (actieve) grondexploitaties van € 901.000, verwachte winstneming van € 4.085.000 voor de jaarschijf 2022 (bijlage 2 raadsvoorstel) en € 20.875.000 voor de gehele looptijd van de actieve grondexploitaties.
5. Kennisnemen van de verbetering van het verwachte saldo van de facilitaire grondexploitaties van € 17,98 miljoen negatief naar € 8,80 miljoen negatief.
6. Het vaststellen van het bijgestelde budget van facilitaire projecten ter grootte van € 33.359.000 opbrengsten en € 28.832.000 kosten (specificatie: bijlage 1 raadsvoorstel).
7. Kennisnemen van de getroffen voorzieningen van € 1.818.000 voor actieve grondexploitaties en € 1.093.000 voor facilitaire grondexploitaties (zie bijlage 3 raadsvoorstel).
8. Het vaststellen van het bijgestelde budget van facilitaire projecten in voorbereiding ter grootte van € 357.000 opbrengsten en € 3.026.000 kosten (specificatie: bijlage 1 raadsvoorstel).
9. Het vaststellen van een vernieuwd krediet voor actieve grondexploitaties in voorbereiding (AGIV) van € 822.000 (specificatie: bijlage 4 raadsvoorstel).
10. Kennisnemen van de prognose afdracht bovenwijkse voorzieningen van € 1,12 miljoen (bijlage 5 raadsvoorstel).
11. Kennisnemen van de validatie grondexploitaties 2021 en actieplan voor follow-up (bijlage 6 raadsvoorstel).
12. Bovenstaande beslispunten met bijbehorende balansmutaties en consequenties voor de Vennootschapsbelasting (VpB) prognose te verwerken in de lopende begroting 2022 en verder.

Aldus besloten in de openbare vergadering van…..

De griffier, De voorzitter,

Debby de Heus Tjapko Poppens

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

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Amstelveen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 april 2022, nummer ;

gelet op artikel van de Wet ;

besluit:

1. Het vaststellen van het bijgestelde budget voor de uitvoering van de nog te verwezenlijken plandelen van lopende actieve grondexploitaties (BIE) ter grootte van € 72.558.000 opbrengsten en € 52.881.000 kosten (specificatie: bijlage 1 raadsvoorstel).
2. Het vaststellen van de grondexploitaties Oostelijke Poeloever fase 1, Zetterij Gamma, Maalderij 4-8, Haagbeuklaan 1-3 met een bijbehorend budget van € 2.148.000 kosten en € 1.451.000 opbrengsten.
3. Kennisnemen van de in 2021 afgesloten 8 grondexploitaties (specificatie: bijlage 1 raadsvoorstel) met een positief saldo van € 63.000 in 2021.
4. Kennisnemen van de in 2021 genomen winst uit (actieve) grondexploitaties van € 901.000, verwachte winstneming van € 4.085.000 voor de jaarschijf 2022 (bijlage 2 raadsvoorstel) en € 20.875.000 voor de gehele looptijd van de actieve grondexploitaties.
5. Kennisnemen van de verbetering van het verwachte saldo van de facilitaire grondexploitaties van € 17,98 miljoen negatief naar € 8,80 miljoen negatief.
6. Het vaststellen van het bijgestelde budget van facilitaire projecten ter grootte van € 33.359.000 opbrengsten en € 28.832.000 kosten (specificatie: bijlage 1 raadsvoorstel).
7. Kennisnemen van de getroffen voorzieningen van € 1.818.000 voor actieve grondexploitaties en € 1.093.000 voor facilitaire grondexploitaties (zie bijlage 3 raadsvoorstel).
8. Het vaststellen van het bijgestelde budget van facilitaire projecten in voorbereiding ter grootte van € 357.000 opbrengsten en € 3.026.000 kosten (specificatie: bijlage 1 raadsvoorstel).
9. Het vaststellen van een vernieuwd krediet voor actieve grondexploitaties in voorbereiding (AGIV) van € 822.000 (specificatie: bijlage 4 raadsvoorstel).
10. Kennisnemen van de prognose afdracht bovenwijkse voorzieningen van € 1,12 miljoen (bijlage 5 raadsvoorstel).
11. Kennisnemen van de validatie grondexploitaties 2021 en actieplan voor follow-up (bijlage 6 raadsvoorstel).
12. Bovenstaande beslispunten met bijbehorende balansmutaties en consequenties voor de Vennootschapsbelasting (VpB) prognose te verwerken in de lopende begroting 2022 en verder.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 18 mei 2022.

De griffier, De voorzitter,

Debby de Heus Tjapko Poppens

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