

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: Z24-127620

Voorstel van: college van burgemeester en wethouders

Behandelend ambtenaar:
S. Metselaar en B. Hooijschuur
06 34389519
s.metselaar@amstelveen.nl
Stedelijke Ontwikkeling

Datum: 22 april 2025

Portefeuillehouder: wethouder Floor Gordon

Onderwerp

Vaststelling Grondexploitatie Carmenlaan fase 1

Raadsbesluit

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

1. Het grondexploitatiecomplex inclusief de grondexploitatiebegroting "Carmenlaan fase 1" vast te stellen met een begroot projectresultaat van € 231.134,- negatief op eindwaarde 31-12-2027 zoals toegelicht in Bijlage 1 bij dit voorstel.
2. Budget voor de uitvoering van de grondexploitatie beschikbaar te stellen van € 2.032.022,- aan kosten (inclusief kostenstijging) en deze kosten te dekken uit de begrote opbrengsten van € 1.800.888,- (inclusief rentebaten).
3. Bovenstaande besluitpunten met bijbehorende balansmutaties, en consequenties voor de Vennootschapsbelasting (VpB), te verwerken in de lopende begroting 2025 en verder.

Samenvatting

Er is voor de locatie Carmenlaan fase 1 een plan gemaakt voor de realisatie van twee appartementengebouwen met 74 sociale huurwoningen. De gemeente maakt de grond bouw- en woonrijp. De bouwrijpe kavel wordt in erfpacht uitgegeven. Via de grondexploitatie worden de kosten en opbrengsten van dit proces begroot.

Doel

Het in erfpacht uitgeven van een bouwrijpe kavel en het inrichten van de openbare ruimte. Op de bouwrijpe kavel worden twee appartementengebouwen met 74 sociale huurwoningen gerealiseerd. Met de grondexploitatie wordt een ruimtelijk, programmatisch en financieel kader gegeven, waarbinnen kosten kunnen worden gemaakt en opbrengsten gerealiseerd. Op deze wijze kan conform Besluit en Begroting en verantwoording (BBV) over de financiën van dit project gerapporteerd worden.

Prestatie

De grondexploitatie Carmenlaan fase 1 vaststellen en uitvoering geven aan de beoogde ontwikkeling.

Voorgeschiedenis en context

Voor de locatie Carmenlaan zijn al geruime tijd plannen onderzocht. Daarbij ging het niet alleen om de gemeentelijke grondpositie in fase 1 en fase 2, maar ook omliggende locaties van derden. Door omstandigheden zijn deze plannen niet van de grond gekomen.



De gemeente wenst samen met Eigen Haard vaart te maken met de invulling van Carmenlaan fase 1. Dit is mogelijk omdat het tijdelijke deel van het omgevingsplan (voormalig bestemmingsplan) bebouwing toelaat op deze locatie. De mogelijkheden zijn geënt op de bebouwing die al lang geleden gesloopt is. Fase 2 wordt op een later moment ontwikkeld en zal naar verwachting niet binnen het tijdelijke deel van het omgevingsplan gerealiseerd gaan worden.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

1.1 De gemeente is eigenaar van de gronden in het plangebied en is voornemens bouwrijpe grond in erfpacht uit te geven om de realisatie van voornoemde gebouwen mogelijk te maken. De bevoegdheid van het vaststellen van de grondexploitatie ligt bij de raad. Na vaststelling van de grondexploitatie moet een Bouwgrond in Exploitatie worden geopend.

2.1 Het budgetrecht is een bevoegdheid van de raad. Met vaststelling van de grondexploitatie worden de uitvoeringsbudgetten voor het project verstrekt. U heeft de bevoegdheid om financiële middelen beschikbaar te stellen (het budgetrecht), vaststelling van de grondexploitatie is nodig om voor de beoogde ontwikkeling geraamde kosten en opbrengsten te kunnen realiseren. Het projectteam kan niet van start met de uitvoeringswerkzaamheden voordat u de grondexploitatie heeft vastgesteld. Bouwrijpe gemaakte gronden kunnen niet worden uitgegeven zonder vastgestelde grondexploitatie.

3.1 De besluiten die volgen uit dit raadsvoorstel worden meegenomen in de eerstvolgende Begrotingswijziging. Na vaststelling door u worden de consequenties verwekt in de begroting 2025 en verder, inclusief de gevolgen voor de toekomstige vennootschapsbelastingen.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

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

Bij uitgifte van bouwrijpe grond voor de realisatie van één of meer gebouwen waarmee invulling wordt gegeven aan de (nieuwe) bestemming en het aanleggen van openbare ruimte die ten dienste staat van die gebouwen en haar gebruikers moet een grondexploitatie beschikbaar zijn of worden geopend.

2.1 zie 1.1

3.1 zie 1.1

Participatie

Op een grondexploitatie is geen participatie van toepassing. Uiteraard wordt rondom de ontwikkeling van de gebouwen op de gebruikelijke wijze geparticipeerd.

Kanttekeningen en risico's

Een grondexploitatie gaat gemoeid met risico's. Ook dit project kent risico's. Deze zijn geïnventariseerd en worden gemonitord. Op basis van de aanwezige risico's wordt de benodigde weerstandscapaciteit bepaald. Overigens is het marktrisico nihil aangezien de uitgifte volledig betrekking heeft op sociale woningbouw.

De risico's worden uitgebreider genoemd in de bijlage bij dit voorstel. Het gaat om een risicoprofiel van € 110.000 nadelig. Indien risico's optreden dan komen deze in eerste instantie ten laste van het resultaat.



Financiën

De grondexploitatie laat een negatief projectresultaat zien van € 231.134,-. Omdat er in totaal al een verlies van € 836.252,- is genomen, wordt er de komende jaren een winstneming van € 605.118,- verwacht. Dit betekent dat de geraamde opbrengsten door gronduitgifte in erfpacht hoger zijn dan de nog geraamde kosten die gemoeid zijn met de planontwikkeling. De geraamde kosten bestaan uit het bouw- en woonrijp maken, plankosten, etc. Het voornoemde verlies is genomen bij de Actieve Grondexploitatie in Voorbereiding (AGIV) van de Carmenlaan. De voorbije jaren werd voor de Carmenlaan beoogd om een integrale gebiedsontwikkeling met meerdere eigenaren tot stand te brengen. Dit is niet gelukt, waarna de gemeente autonoom invulling wenst te geven aan haar grondpositie. Daarbij komt fase 1 als eerst aan bod. Voorbereidingskosten die ouder zijn dan vijf jaar dienen conform het BBV te worden afgeboekt. De gerealiseerde voorbereidingskosten -en de verliesvoorziening die getroffen is- worden overgeheveld naar de BIE. De AGIV met betrekking tot fase 1 wordt hiermee afgesloten.

Na vaststelling door u, wordt de grondexploitatie verwerkt in de begroting 2025 en verder. Naar verwachting wordt de grondexploitatie in 2027 afgesloten.

De onderbouwing van de grondexploitatiebegroting is opgenomen in de bijlage bij dit voorstel. In deze bijlage worden de financiële aspecten beschreven. Conform de "Percentage of Completion methode" zal jaarlijks worden beoordeeld hoeveel resultaat in het betreffende jaar moet worden genomen. Verantwoording hierover vindt plaats via de jaarrekening.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

De grondexploitatie is op basis van actuele tarieven en cijfers. Nadat de grondexploitatie is geopend, zal deze conform BBV minimaal jaarlijks geactualiseerd worden. Over de grondexploitatie wordt gerapporteerd via de P&C cyclus. De uitvoering van het project kan opgestart worden, onder meer door uitgifte in erfpacht van de bouwrijpe grond.

Evaluatie

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

Duurzaamheidsaspecten

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

Bijlagen

Bijlage 1 Toelichting Grondexploitatie Carmenlaan fase 1.

De secretaris,

De voorzitter,

Bert Winthorst

Tjapko Poppens

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