



Gemeente Aalsmeer

RAADSVOORSTEL

Raadsvoorstel nr. Z-2017/017411

Datum B&W-besluit 14 mei 2019

Voor de vergadering van raad d.d. 20 juni 2019

Behandelen in de Commissie Ruimte en Economie
op 3 juni 2019

Portefeuillehouder R-J. van Duijn

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling
Z-2017/017411; D-

Behandelend ambtenaar (voor technische vragen)
K. Pennings/P. Kegge
(financieel)/(inhoudelijk)
4657/4300

k.pennings@amstelveen.nl

p.kegge@amstelveen.nl

Onderwerp

Actualisering grondexploitaties ultimo 2018

Gevraagd besluit

1. Vaststellen van het bijgestelde budget voor de uitvoering van de nog te verwezenlijken plandelen van lopende grondexploitaties ter grootte van € 64.787.000,- opbrengsten en € 52.435.000,- kosten (specificatie: bijlage 1);
2. De winstnemingen waarmee rekening is gehouden in het meerjarenbeeld 2019-2022 bij te stellen op basis van deze actualisering, het jaar 2023 hieraan toe te voegen en dit mee te nemen in de integrale afweging bij de Lentenota 2019 (zie de specificatie in dit voorstel bij Financiën)
3. Het vaststellen van het bijgestelde budget van facilitaire projecten ter grootte van € 7.293.000,- opbrengsten, € 4.546.000,- kosten en € 493.000,- reserveafdrachten (specificatie: bijlage 1);
4. Het voteren van een vernieuwd raadskrediet van € 296.000,- voor het voorbereiden van ruimtelijke plannen op eigen grond (specificatie: bijlage 1);
5. Bovenstaande besluitpunten met bijbehorende balansmutaties te verwerken in de begroting 2019 en verder.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

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

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

De grondexploitatie is het uitvoeringsprogramma van een ruimtelijk plan. Het geeft de financiële kaders waarbinnen de uitvoering moet plaatsvinden. Het is verplicht de begrotingen voor de nog uit te voeren plandelen minstens een keer per jaar opnieuw vast te stellen. Daarnaast worden met dit besluit de geactualiseerde budgetten voor de particuliere ontwikkelingen (facilitaire projecten), grondexploitaties in voorbereiding en overige ruimtelijke projecten opnieuw vastgesteld.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

5. Ruimtelijke ontwikkeling

Aanleiding

De regelgeving voor meerjarige projecten verplicht tot regelmatige herziening van calculaties. Jaarlijks stelt de raad de actualisatie van de grondexploitaties vast, waarin de budgetten worden

herzien en vastgesteld. 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 2018 is ingegaan op de inzet van het grondbeleidsinstrumentarium in 2018 en, op hoofdlijnen, op het totale resultaat van de grondexploitatie in 2018.

Argumenten

De actualisatie is voorgeschreven vanuit het BBV. Daarnaast informeert dit raadsvoorstel over de belangrijkste ontwikkelingen bij de lopende grondexploitaties en particuliere ontwikkelingen.

Kanttekeningen

Dit voorstel heeft een relatie met de jaarrekening 2018. In de jaarrekening zijn de benodigde voorzieningen voor verlieslatende grondexploitaties al bijgesteld opgenomen. Deze projecten worden nu ongewijzigd, dus conform de jaarrekening 2018 ter vaststelling aangeboden. Met dit voorstel worden tevens de benodigde budgetten voor 2019 en verder vastgesteld.

De actualisering van de grondexploitaties geeft geen aanleiding om aan te nemen dat voor het cluster grondbedrijf sprake is van vennootschapsbelastingplichtige activiteiten voor het jaar 2019. Dit beeld dient jaarlijks te worden gezien en onderbouwd.

Financiën

Ontwikkelingen op eigen grond

Bij actieve grondexploitatie ontwikkelt de gemeente de grond vanuit een eigen grondpositie of verworven grondpositie. De kosten worden hierbij gedekt uit de opbrengsten van de gemeentelijke gronduitgifte. Uitgangspunt hierbij is minimaal een kostenneutraal resultaat. Hieronder wordt ingegaan op ontwikkelingen bij de actieve grondexploitaties waarbij afwijkingen ten opzichte van de eerder vastgestelde grondexploitaties met een omvang van minstens € 40.000 worden genoemd of als daar aanleiding toe bestaat.

De Tuinen van Aalsmeer (actief grondbeleid)

Het project De Tuinen van Aalsmeer is in 2005 gestart in een periode dat de besluitvorming over de verlegging van de N201 werd afgerond. Het belangrijkste doel van het project is om de doorsnijding van de oude N201 in de woonkern Aalsmeer ongedaan te maken, door naast de infrastructurele aanpassingen ook gebiedsontwikkelingen langs dit tracé mogelijk te maken. Het project draagt een aanzienlijk deel van de investeringen in de infrastructuur (Burgemeester Kasteleinweg en Burgemeester Hoffscholteweg) en door de crisis in de huizenmarkt en de vertraging van de verlegging van de nieuwe N201 (4 jaar) is het resultaat van het project steeds negatiever geworden. Daarnaast is er juist in dit project voor gekozen om woningen in het sociale en goedkope segment te realiseren, welke goed aansluiten op de behoefte van de Aalsmeerse bevolking. Het project voegt dus bij de behoefte van Aalsmeer passende woningen toe en draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de gebieden.

Het projectsaldo van De Tuinen van Aalsmeer is conform de opgestelde grondexploitatie 2019 in de jaarrekening 2018 verwerkt met een tekort van € 13,94 miljoen op eindwaarde (saldo sinds de start van het project gerekend naar eindwaarde). Omdat deze voorziening is bepaald op netto contante waarde, wordt het bedrag jaarlijks opgehoogd. In 2018 is de ophoging conform begroting € 290.000. Naast deze structurele ophoging is er nog € 1,60 miljoen toegevoegd aan de voorziening. Het projectsaldo op basis van netto contante waarde is € 12,38 miljoen negatief.

Green Park Aalsmeer

Het verwachte eindsaldo van de "gemeentelijke grondexploitatie" Green Park Aalsmeer is naar beneden bijgesteld met ca. € 161.000. Hierdoor is het verwachte resultaat ca. € 282.000 positief.

Meervalstraat/Roerdomplaan

Het projectsaldo wordt met € 78.000 naar beneden bijgesteld tot € 1.299.000 positief door hogere plan- en civiele kosten als gevolg van indexatie.

VVA woningbouw

Het projectsaldo wordt met € 40.000 naar beneden bijgesteld tot € 332.000 positief door hogere plan- en civiele kosten als gevolg van indexatie.

Vorbereidingskredieten

Drie ontwikkelingen op eigen grond hebben nog geen raadsopdracht of bestuurlijk vastgesteld exploitatiesaldo. Voor deze ontwikkelingen worden al wel voorbereidingskosten gemaakt. Voor de voorbereidingskosten wordt een voorbereidingskrediet aangevraagd voor de kosten tot en met de vaststelling van het bestemmingsplan en grondexploitatie. Over het algemeen betreft het alleen plankosten. Het saldo van deze projecten is incompleet: de inkomsten uit grondverkoop (en daarmee samenhangende kosten) zijn nog niet opgenomen. De aanvraag voor budgetten van kosten en opbrengsten voor de uitvoeringsfase vindt plaats bij de vaststelling van de grondexploitatie. Voor deze ontwikkelingen zijn de uiteindelijke eindresultaten afhankelijk van de nog te realiseren grondopbrengsten. Wij streven naar een positief projectresultaat.

In de voorbereidingsfase van een grondexploitatie is de totale scope en omvang van een project nog niet volledig in beeld. Daarom wordt het voorbereidingskrediet jaarlijks bijgesteld met de meest recente verwachtingen. Omdat de grondexploitatie met een bestuurlijk vastgesteld eindsaldo er nog niet is, zijn bijstellingen van voorbereidingskosten geen voor- of nadelen.

Herenweg 61 en naast 99:

De kavelverkoop Herenweg 61 is in voorbereiding. De kavel naast 99 wordt vooralsnog niet in aanmerking voor verkoop. Dit heeft onder andere te maken met de bodemgesteldheid.

Graaf Willemlaan 1-3

De voormalige opstallen zijn reeds gesloopt. De planvorming voor deze locatie was afhankelijk van de afronding van het onderzoek naar een tweede supermarkt in Kudelstaart. De locatie is inmiddels afgevallen. Op deze locatie wordt een medisch centrum ontwikkeld. Daarvoor wordt nu eerst de financiële en juridische haalbaarheid onderzocht en inzichtelijk gemaakt. Afhankelijk van de uitkomst worden afspraken met de initiatiefnemer vastgelegd in een overeenkomst.

Ophelialaan/Thijsselaan

Herontwikkeling naar woningbouw (voortkomend uit de Visie Hornmeer). Onderzocht wordt of er woningen kunnen komen in het bestaande schoolgebouw aan de Ophelialaan. Langs de Thijsselaan worden in het lint een aantal woningen toegevoegd. In de tweede helft van 2019 wordt de startnotie voor dit project opgesteld. De planvorming is enigszins vertraagd omdat prioriteit is gegeven aan het verder brengen/afroden van andere projectonderdelen in Hornmeer.

Facilitaire projecten

Bij particuliere 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 verhalen kosten verantwoord. Kosten die niet verhaalbaar zijn, worden direct als tekort in het betreffende jaar verantwoord. Hieronder wordt ingegaan op ontwikkelingen bij de particuliere grondexploitaties waarbij afwijkingen met een omvang van minstens € 40.000 op het verwachte eindsaldo van een project worden genoemd of als daar aanleiding toe bestaat.

De Tuinen van Aalsmeer facilitair

Zie ook de toelichting op het project onder De Tuinen van Aalsmeer (actief grondbeleid).

De Tuinen van Aalsmeer facilitair is in de jaarrekening 2018 verwerkt met een (nog te nemen) tekort op eindwaarde van € 0,35 miljoen, conform de opgestelde grondexploitatie 2019.

Vergeleken met de actualisering ultimo 2017 is het projectsaldo van het facilitaire deel verbeterd

met € 0,86 miljoen. Voor dit bedrag heeft een vrijval van de voorziening facilitaire projecten plaatsgevonden in de jaarrekening 2018.

Dorpshaven Zuid

Bij de in 2016 conform BBV regelgeving voor grondexploitaties verplichte splitsing van gemengde projecten in een actief deel en een facilitair deel, is bij het project Dorpshaven zuid een te realiseren opbrengst van het actieve deel, geraamd in het facilitaire deel. Omdat deze opbrengst niet gerealiseerd wordt, is het projectsaldo € 40.000 negatief. Dit nadelige resultaat is verwerkt in de jaarrekening 2018.

Hornweg 317

Voor Hornweg 317 was bij de Najaarsrapportage reeds een budget van € 30.000 aangevraagd voor hoger dan begrote kosten in de buitenruimte. Het betrof extra kosten parkeren en weg en extra kosten ten behoeve van riolering (benodigde dure boring). De werkzaamheden in de buitenruimte worden echter pas in het eerste kwartaal 2019 afgerond en hebben nog € 46.000 extra kosten tot gevolg. Naast de eerder genoemde redenen betreft het verder de grondafvoer van vervuilde grond, voorbereiding en toezicht door lange doorlooptijd project en nog aan te brengen beplanting. Hierdoor is het projectsaldo € 76.000 negatief. Vooruitlopend op de afronding van de werkzaamheden in 2019 is in de jaarrekening 2018 € 76.000 toegevoegd aan de voorziening facilitaire projecten.

Toelichting overige facilitaire projecten / nieuwe facilitaire projecten

De volgende projecten zijn in 2018 of eerder gestart: Westeinderhage: (ontwikkeling van ca. 275 woningen) de Startnotitie is geagendeerd voor behandeling in de raad van mei 2019, de volgende stap is te komen tot een anterieure overeenkomst met betrokken partijen. Daarna kan de ruimtelijke procedure worden gestart. Ruimtelijk Raamwerk Aalsmeer Oost: in de raadsvergadering van 28 maart 2019 is het Ruimtelijk Raamwerk vastgesteld. Er worden nu diverse voorovereenkomsten met initiatiefnemers opgestart. Voor het initiatief Hoofdweg Zuid (ca. 250 woningen) is in 2018 een Quick Scan vastgesteld. Daarna is gestart met een haalbaarheidsonderzoek. Op basis van het resultaat hiervan wordt de volgende stap bepaald. Einsteinstraat 103: taxatie grondaankoop en -verkoop is uitgezet ten behoeve van realisatie appartementengebouw (4 appartementen). Stationsweg: herontwikkeling locatie voormalige postkantoor (25 appartementen). De anterieure overeenkomst is ondertekend. De volgende stap is het starten van de ruimtelijke procedure.

Uitgangspunt is dat alle kosten middels een anterieure overeenkomst worden verhaald.

Begrote resultaten en de invloed daarvan op het meerjarenbeeld 2019-2023

(Wijzigingen in) Resultaatsnemen binnen grondexploitaties hebben invloed op het begrotingssaldo.

Voor grondexploitaties met positieve resultaten (de Bouwgronden In Exploitatie) worden (tussentijdse) winstnemen in de begroting opgenomen conform de zogenaamde POC methode. Deze methode is beschreven in een handreiking van de commissie BBV met betrekking tot tussentijdse winstneming d.d. 14 maart 2018. De bedragen aan tussentijdse winst die op basis van deze methode worden berekend, moeten ook daadwerkelijk worden genomen en worden verantwoord in de betreffende jaarrekeningen. Verwachte winstnemen conform deze POC methode zijn daarom vanaf 2019 in het meerjarenbeeld verwerkt. Op basis van deze actualisering grondexploitaties ultimo 2018 worden de reeds begrote winstnemen in de jaren 2019 tot en met 2022 bijgesteld en wordt de jaarschijf 2023 toegevoegd. Deze bijstelling heeft de volgende wijziging van het begrotingssaldo tot gevolg, grotendeels veroorzaakt door een andere fasering van de verwachte winstnemen:

Bedragen x € 1.000

Versie actualisering grondexploitaties	Jaarschijven reeds aanwezig in (meerjaren)begroting				Nieuwe jaarschijf
	2019	2020	2021	2022	2023
Actualisering grondexploitaties ultimo 2018	92	267	216	353	704
Actualisering grondexploitaties ultimo 2017	218	184	390	625	334
Totaal invloed op begrotingssaldo	-126	83	-174	-271	370

Bovenstaande invloed op het meerjarenbeeld 2019-2023 als gevolg van deze actualisering wordt meegenomen in de integrale afweging bij de Lentenota 2019.

Voor toekomstige verliezen binnen grondexploitaties wordt op basis van BBV-regelgeving een voorziening getroffen. De voorziening moet worden getroffen in het kalenderjaar dat het verwachte verlies geconstateerd wordt. Dit kan zowel facilitaire als actieve grondexploitaties betreffen. In de jaarrekening zijn de benodigde voorzieningen voor verlieslatende grondexploitaties al bijgesteld opgenomen op basis van deze actualisering van de grondexploitaties ultimo 2018. Daarmee zijn de verwachte verliezen al verwerkt in het jaarrekeningresultaat 2018. Op het moment dat het tekort zich daadwerkelijk voordoet, wordt dit uit de getroffen voorziening gedekt en heeft dit geen invloed meer op het begrotingssaldo of jaarrekeningresultaat.

Communicatie

Niet van toepassing

Procedure

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

1. *Actualisering van de nog te maken kosten en opbrengsten van lopende grondexploitaties:* in deze bijlage zijn de budgetten voor kosten en opbrengsten voor 2019 en verder weergegeven, met een resultaat. Deze budgetten staan onder de kop 'actualisering' (prognose opbrengsten en prognose kosten). In deze bijlage is ook het verschil weergegeven tussen de actualisatie van vorig jaar en van dit jaar. In de laatste kolom is het verschil (saldo) hiervan weergegeven. Hierbij is een +bedrag een positief saldo. De werkelijke cijfers van 2018 zijn niet zichtbaar in dit overzicht. Hierdoor is het verschil in saldo niet alleen uit de kolommen 'vastgesteld raad' en 'actualisering' te herleiden. Opname van jaarcijfers 2018 zou dit overzicht onoverzichtelijk maken. De jaarcijfers zijn verwerkt in de jaarrekening 2018.
 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 2018. Het deel van het resultaat wat nog verwacht wordt te verantwoorden, is per jaar gespecificeerd vanaf 2019 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 grondverkoop of kostenverhaal zijn nog niet opgenomen. Deze worden opgenomen bij de vaststelling van de grondexploitatie (projecten met actief grondbeleid) dan wel bij de vaststelling van een exploitatieplan en/of het afsluiten van een overeenkomst (projecten facilitair grondbeleid).
 3. *Stand en aanpassing van de voorziening grondexploitaties en bouwprojecten:* hierin is per project het verloop van de verschillende voorzieningen weergegeven t.o.v. de jaarrekeningen 2017 en 2018.
-

Bijlagen

1. Actualisering van de nog te maken kosten en opbrengsten van lopende grondexploitaties
 2. Fasering resultaatnemingen grondexploitaties.
 3. Stand en aanpassing van de voorziening grondexploitaties en bouwprojecten
-

De secretaris,

De voorzitter,

mr. F.L. Romkema

mr. G.E. Oude Kotte

BEHANDELING RAAD

Wijziging/aanvullingen na behandeling oordeelsvormende raad

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

RAADSBESLUIT

Besluit

1. Vaststellen van het bijgestelde budget voor de uitvoering van de nog te verwezenlijken plandelen van lopende grondexploitaties ter grootte van € 64.787.000,- opbrengsten en € 52.435.000,- kosten (specificatie: bijlage 1);
2. De winstnemingen waarmee rekening is gehouden in het meerjarenbeeld 2019-2022 bij te stellen op basis van deze actualisering, het jaar 2023 hieraan toe te voegen en dit mee te nemen in de integrale afweging bij de Lentenota 2019 (zie de specificatie in dit voorstel bij Financiën)
3. Het vaststellen van het bijgestelde budget van facilitaire projecten ter grootte van € 7.293.000,- opbrengsten, € 4.546.000,- kosten en € 493.000,- reserveafdrachten (specificatie: bijlage 1);
4. Het voteren van een vernieuwd raadskrediet van € 296.000,- voor het voorbereiden van ruimtelijke plannen op eigen grond (specificatie: bijlage 1);
5. Bovenstaande besluitpunten met bijbehorende balansmutaties te verwerken in de begroting 2019 en verder.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 20 juni 2019

De griffier,

De voorzitter,

O. van Kolck

J.J. Nobel
