

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: D26-057732
Voorstel van: college van burgemeester en wethouders
Behandelend ambtenaar: N. Dekker
4920
n.dekker@amstelveen.nl
Stedelijke Ontwikkeling

Datum: 21 april 2026
Portefeuillehouder: wethouder Floor Gordon

Onderwerp
Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2026

Raadsbesluit

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

1. De Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2026 (MPG 2026) inclusief de geactualiseerde grondexploitaties per 1 januari 2026 vast te stellen.
2. Het bijgestelde budget voor de uitvoering van de nog te verwezenlijken plandelen van lopende actieve grondexploitaties (bouwgronden in exploitatie (BIE)) ter grootte van € 121.534.000 aan opbrengsten en € 80.351.000 kosten vast te stellen.
3. Het vaststellen van het bijgestelde budget van faciliterende grondexploitaties (FAC) ter grootte van € 71.411.000 opbrengsten en € 81.256.000 kosten.
4. Een vernieuwd budget van in totaal € 469.000 vast te stellen voor de actieve grondexploitaties in voorbereiding 'Appellaan Notenlaan' (€ 81.000) en 'Carmenlaan fase 2' (€ 388.000).
5. In te stemmen met het hanteren van een langere looptijd dan 10 jaar voor grondexploitatie BTAZ (BIE+FAC) zoals is gemotiveerd in de MPG 2026.
6. Het vaststellen van een budget ter hoogte van € 30.000 ten laste van de Algemene Middelen ten behoeve van het opstellen van een geactualiseerde Nota bovenwijkse voorzieningen.
7. Het vaststellen van een budget ter hoogte van € 20.000 ten laste van de Algemene Middelen ten behoeve van de afwikkeling van afgesloten projecten.
8. Bovenstaande besluitpunten met bijbehorende balansmutaties en consequenties voor de Vennootschapsbelasting (Vpb) prognose te verwerken in de lopende begroting 2026 en verder.

Samenvatting

De raad stelt via de MPG jaarlijks de geactualiseerde grondexploitaties (zowel actief als faciliterend) en bijbehorende budgetten vast. Deze actualisatie van de grondexploitatiebegroting is voorgeschreven vanuit het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV).

Doel

Voldoen aan het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) dat voorschrijft om de begroting van grondexploitaties minstens één keer per jaar te actualiseren en opnieuw vast te stellen.



De MPG heeft verder tot doel om:

- De raad inzicht te geven in de belangrijkste aspecten van grondexploitaties.
- Transparantie te verschaffen over de relevante kaders en inzicht te bieden bij afwijkingen. Dit draagt bij aan een open en controleerbare manier van werken.
- Bij te dragen aan een betere beheersing van financiële risico's.

Prestatie

De grondexploitatie is het uitvoeringsprogramma van een ruimtelijk plan. Het geeft de financiële kaders waarbinnen de uitvoering plaatsvindt. Het is voor actieve grondexploitaties 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 (faciliterende projecten), grondexploitaties in voorbereiding en eventuele overige ruimtelijke projecten opnieuw vastgesteld.

Voorgeschiedenis en context

De gemeenteraad stelt jaarlijks via de MPG de geactualiseerde grondexploitaties en bijbehorende budgetten vast. De gemeente voldoet hiermee aan het BBV. In de paragraaf Grondbeleid van de jaarrekening 2025 wordt ingegaan op de inzet van het grondbeleidsinstrumentarium in 2025 en, op hoofdlijnen, op het totale resultaat van de grondexploitatie in 2025.

In 2025 is een externe validatie op de grondexploitaties uitgevoerd zoals was aangegeven bij raadsvoorstel MPG 2025. De algemene conclusie van deze 'second opinion' is dat er geen fundamentele tekortkomingen zijn geconstateerd die aanleiding geven tot een ander financieel perspectief op de beoordeelde projecten. Project inhoudelijke opmerkingen en aanbevelingen zijn al verwerkt in de begroting of worden meegenomen bij de eerstvolgende inhoudelijke actualisatie van de grondexploitaties.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

ad besluitpunt 1. De actualisatie is voorgeschreven vanuit het BBV. Jaarlijks moet een herziening van de grondexploitatiebegroting plaatsvinden ten behoeve van de juiste financiële waarderungen van de jaarrekening. De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van het grondexploitatiecomplex en de bijbehorende grondexploitatiebegroting ligt bij de raad. Deze bevoegdheid van de raad vloeit voort uit het budgetrecht dat de raad heeft bij het vaststellen van de begroting, zie ook artikel 189 Gemeentewet.

ad besluitpunten 2 en 3. De raad stelt budgetten beschikbaar voor de uitvoering van de grondexploitatiebegroting. Deze budgetten regelen de financiering en dekking van de uitvoering van de grondexploitatiebegroting en zijn bestemd voor aankopen, wegeaanleg, groenaanleg, riolering, enzovoort.

ad besluitpunt 4. Door de scherpere afbakening van het startmoment van BIE kunnen (voorbereidings-) kosten die worden gemaakt in de periode vóórdat de grondexploitatie wordt vastgesteld door de raad, nog niet op het onderhanden werk worden geactiveerd wanneer de betreffende BIE nog niet operationeel is. Onder voorwaarden is het mogelijk om voorbereidingskosten voor toekomstige grondexploitaties te activeren op de gemeentelijke balans onder de categorie Immateriële Vaste Activa (IMVA). Een voorwaarde is dat de raad voor de betreffende initiatieven het voornemen tot ontwikkeling bekrachtigt. Dit verloopt via dit voorliggende raadsvoorstel.



ad besluitpunt 5. Om de risico's die samenhangen met zeer lang lopende projecten te beperken mag de looptijd van een grondexploitatie volgens het BBV maximaal 10 jaar bedragen, tenzij de raad besloten heeft hier gemotiveerd van af te wijken. De gemotiveerde en door de raad geautoriseerde langere termijn dan 10 jaar moet voorzien zijn van risicobeperkende beheersmaatregelen.

De looptijd voor het project Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ) is langer dan 10 jaar. Dit heeft in specifiek betrekking op het deelgebied Zuidwest. Per 31-12-2025 is de voorziene looptijd van het deelgebied Zuidwest aangepast naar 2041. In de MPG 2026 (paragraaf 3.4.1) is argumentatie gegeven voor het hanteren van een termijn langer dan 10 jaar en zijn risicobeheersmaatregelen getroffen.

ad besluitpunt 6. De groei van de stad vergt investeringen. We kunnen deze investeringen (voor een beperkt deel) dekken uit kostenverhaal en het innen van financiële bijdragen bij ontwikkelende partijen. We dienen hiervoor te beschikken over accurate en actuele beleidsdocumenten. Als gevolg van de invoering van de Omgevingswet is er een scherpere afbakening gekomen tussen kostenverhaal en financiële bijdragen. De grondslagen tussen beide onderdelen verschillen. De vigerende Nota bovenwijkse voorzieningen dient hierdoor te worden geactualiseerd. Op basis van voorgaande en vergelijkbare opdrachten, wordt ingeschat dat hiervoor een budget van ca. € 30.000 benodigd is.

ad besluitpunt 7. Hoewel projecten financieel administratief worden afgesloten als geen werkzaamheden, inkomsten of uitgaven meer worden verwacht, kan sprake zijn van onvoorziene werkzaamheden. Ten behoeve van de afwikkeling van deze eventuele onvoorziene werkzaamheden wordt een budget van € 20.000 aangevraagd.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Niet van toepassing.

Participatie

Participatie vindt plaats vanuit de (planvoorbereiding, - ontwikkeling en -uitvoering) van de projecten zelf.

Kanttekeningen en risico's

Risicomanagement vindt vanuit de projecten zelf plaats. In de paragraaf Weerstandsvermogen van de jaarrekening 2025 zijn de risicoprofielen op hoofdlijnen weergegeven en via dit MPG nader toegelicht. De gemeente beschikt over voldoende weerstandsvermogen om de risico's af te kunnen dekken.

Financiën

Er zijn in 2025 7 projecten afgesloten, 4 projecten geopend en 1 project herzien. Per saldo is sprake van 3 grondexploitaties minder dan bij de MPG 2025.

De gemeentelijke grondexploitatieportefeuille bestaat per 1-1-2026 administratief gezien uit 34 grondexploitaties: 14 actieve grondexploitaties (BIE), 18 faciliterende grondexploitaties (FAC) en 2 actieve grondexploitaties in voorbereiding (AGIV). Daarnaast is sprake van 1 faciliterende grondexploitatie in voorbereiding (Legmeer).

Het totale projectresultaat voor de BIE en FAC is in 2025 ca. € 7,1 miljoen voordelig bijgesteld ten opzichte van de MPG 2025: van € 45,0 miljoen voordelig naar € 52,1 miljoen voordelig op eindwaarde (exclusief resultaatneming, inclusief afsluiten projecten). De



afgelopen jaren is al tussentijds winst en verlies genomen. Er resteert per saldo nog een te verwachten resultaatneming van € 36,4 miljoen voordelig.

De belangrijkste verklaringen voor het verschil in projectresultaat van €7,1 miljoen voordelig zijn:

- Effecten actualisaties grondexploitaties BTAZ en De Scheg: ca. € 6,6 miljoen voordelig.
- Effecten actualisatie overige grondexploitaties: ca. € 0,3 miljoen nadelig.
- Raadsbesluit vaststelling herziening BIE Middenwaard (raadsbesluit d.d. 24 september 2025): ca. €1,7 miljoen voordelig.
- Raadsbesluiten vaststelling 2 nieuwe BIE, te weten: Hoogspanningsstations Langs de Akker (raadsbesluit d.d. 4 maart 2025) en Carmenlaan fase 1 (raadsbesluit d.d. 21 mei 2025): ca. € 0,1 miljoen nadelig effect.
- Naar aanleiding van het sluiten van overeenkomsten tot kostenverhaal zijn 2 faciliterende grondexploitaties administratief geopend zijnde Legmeer cluster 09 en Legmeer cluster 14: ca. € 0,0 miljoen effect.
- Afsluiten van 3 BIE, zijnde Uilenstede 471-473, Kalkbranderij en Haagbeuklaan 1-3: Het uiteindelijke projectresultaat van de 3 afgesloten BIE's is € 157.000 voordelig ten opzichte van de MPG 2025. Met het afsluiten vervalt het voordelig projectresultaat uit de begroting (€ 630.000).
- Afsluiten van 3 FAC, zijnde Maalderij 4-8, Acacialaan en Charlotte van Montpensierlaan 2a. Het uiteindelijke eindresultaat van deze projecten is € 27.000 voordelig ten opzichte van de MPG 2025. Met het afsluiten vervalt het voordelig resultaat uit de begroting (€ 54.000).

Het nog te nemen projectresultaat van € 36,4 miljoen is een optelling van netto boekwaarden en nog te verwachten kosten en opbrengsten inclusief indexerings- en rente:

- De bruto boekwaarde voor resultaatneming van BIE en FAC bedraagt € 20,8 miljoen voordelig. De gerealiseerde resultaatneming bedraagt per saldo € 15,7 miljoen. Er is sprake van een netto boekwaarde van € 5,1 miljoen voordelig.
- Het totaal aan nog te realiseren kosten in de BIE en FAC bedraagt € 161,6 miljoen inclusief kostenstijging en rente. Dit bedrag is opgebouwd uit verwervingskosten (circa € 45,5 miljoen), sloop, bouw- en woonrijpmaakkosten inclusief hoofdinfrastructuur (circa € 80,2 miljoen) en plankosten en PEAT-kosten (Projectmanagement, Engineering, Administratie en Toezicht) (€ 27,9 miljoen).
- Hier tegenover staan € 192,9 miljoen aan nog te realiseren opbrengsten. De opbrengsten bestaan hoofdzakelijk uit gronduitgifte van gemeentelijke gronden € 114,5 miljoen (bij actieve grondexploitaties) en te ontvangen exploitatiebijdragen van derden inzake het kostenverhaal van €75,8 miljoen (bij facilitaire grondexploitaties).

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

De geactualiseerde grondexploitatiebegrotingen vormen het nieuwe financieel en ruimtelijk kader voor de projecten.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Duurzaamheidsaspecten

Duurzaamheid vormt onderdeel van de ruimtelijke projecten en is geen onderdeel van het voorstel



Bijlagen

Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2026

De secretaris,

De voorzitter,

Bert Winthorst

Tjapko Poppens

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