

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: Z24-063905
Voorstel van: College van burgemeester en wethouders
Behandelend ambtenaar: Erik de Bruin en Joris Koch
0647512032
e.de.bruin@amstelveen.nl
Stedelijke Ontwikkeling

Datum: 12 mei 2026
Portefeuillehouder: Wethouder Floor Gordon

Onderwerp

Vaststelling Grondexploitatie Appellaan–Notenlaan (Appellaan 6)

Raadsbesluit

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

1. Het grondexploitatiecomplex inclusief de grondexploitatiebegroting "Appellaan–Notenlaan" vast te stellen met een begroot projectresultaat van € 204.000 voordelig op eindwaarde 31-12-2028 zoals toegelicht in Bijlage 1 bij dit voorstel.
 2. Budget voor de uitvoering van de grondexploitatie beschikbaar te stellen conform de opgenomen raming, bestaande uit € 755.000 aan kosten en € 959.000 aan opbrengsten.
 3. Bovenstaande besluitpunten, inclusief balansmutaties en VpB-consequenties, te verwerken in de begroting 2026 en verder.
-

Samenvatting

Voor de locatie Appellaan–Notenlaan is door Woningstichting Eigen Haard (hierna: Eigen Haard) een plan opgesteld voor de realisatie van een wooncomplex met 38 sociale huurwoningen. De gemeente maakt de grond bouw- en woonrijp en geeft de bouwrijpe kavel in voortdurende erfpacht uit. 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 wordt een appartementengebouw met 38 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 Appellaan-Notenlaan vaststellen en uitvoering geven aan de beoogde ontwikkeling.

Voorgeschiedenis en context

Gelet op de grote woningbouwopgave die landelijk, maar ook plaatselijk speelt, is onderzocht of de locatie aan de Appellaan/Notenlaan kan worden ingezet voor woningbouw. In dat kader is in 2024 de gemeente met Eigen Haard in overleg getreden,



om te onderzoeken of de beoogde woningbouwontwikkeling haalbaar is en of het wenselijk is de locatie aan de Appellaan/Notenlaan in erfpacht uit te geven teneinde sociale huurwoningen te ontwikkelen. Hiervoor is in 2025 een intentieovereenkomst gesloten met Eigen Haard. Om uitvoering te geven aan de beoogde ontwikkeling is een planologisch besluit (TAM/IMRO) nodig, welke nu ook ter besluitvorming voor ligt.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

1.1 De gemeente is eigenaar van de gronden in het plangebied en is voornemens deze bouwrijp in erfpacht uit te geven voor de bouw van sociale huurwoningen. 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 ligt bij de raad. Vaststelling van de grondexploitatie is noodzakelijk om uitvoeringsbudgetten te kunnen verstrekken. Bouwrijp gemaakte gronden kunnen niet worden uitgegeven zonder vastgestelde grondexploitatie.

3.1 De financiële effecten worden verwerkt in de begroting 2026 en verder.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Alternatieven om de beoogde ontwikkeling op een andere wijze te realiseren zijn niet aanwezig. Een vastgestelde grondexploitatie is noodzakelijk om kosten te mogen maken en opbrengsten te kunnen realiseren.

Participatie

Op de grondexploitatie is geen participatie van toepassing. Voor de bouwontwikkeling is afzonderlijke participatie georganiseerd.

Kanttekeningen en risico's

De risico's van de grondexploitatie zijn geïnventariseerd en worden periodiek gemonitord. De Monte Carlo-analyse laat een risicoprofiel zien van € 72.000 nadelig. Indien risico's optreden dan komen deze in eerste instantie ten laste van het resultaat. Het marktrisico is beperkt gezien het sociale woningbouwprogramma.

Financiën

Het projectresultaat bedraagt € 204.000 voordelig. De totale kosten bedragen € 755.000 en de opbrengsten € 959.000. Onder de kosten vallen plankosten, civiele kosten en rente; opbrengsten bestaan uit de afkoopsom erfpachtcanon en reeds verrekende plankosten. Na vaststelling wordt de grondexploitatie verwerkt in de begroting 2026 en verder. Naar verwachting wordt de grondexploitatie in 2028 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

Na vaststelling wordt de grondexploitatie jaarlijks geactualiseerd. De uitvoering wordt opgestart, waaronder de benodigde werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de grond en de gronduitgifte in erfpacht.

Evaluatie



Jaarlijks wordt beoordeeld of de grondexploitatie moet worden aangepast aan de actualiteit.

Duurzaamheidsaspecten

Als gemeente geven we grond uitsluitend uit wanneer de beoogde ontwikkeling op een duurzame wijze wordt gerealiseerd en voldoet aan het gemeentelijk beleid.

Bijlagen

Bijlage 1 Toelichting Grondexploitatie Appellaan-Notenlaan

De secretaris,

Bert Winthorst

De voorzitter,

Tjapko Poppens

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