

COLLEGEVOORSTEL

Zaaknummer: Z25-153140 D25-461600

Datum afstemming
portefeuillehouder: 11 december 2025

Portefeuillehouder: wethouder Floor Gordon

Behandelend ambtenaar:
N.J. Dekker
4290
n.dekker@amstelveen.nl
Stedelijke Ontwikkeling

Onderwerp
Parameters grondexploitaties Amstelveen 2026

Besluit
Het college van burgemeester en wethouders besluit:
De rekenparameters voor de gemeentelijke grondexploitaties en facilitaire projecten per 1-1-2026 vast te stellen conform Bijlage 1.

Samenvatting
Periodiek worden de gemeentelijke grondexploitaties ('bie') en facilitaire projecten ('fac') geactualiseerd. Jaarlijks worden hiervoor ook de (reken)parameters geactualiseerd. Het betreffen de parameters voor kosten- en opbrengstenstijging voor verschillende categorieën. Het voorstel betreft de vaststelling van de geactualiseerde parameters per 1-1-2026.

Doel
Het bereiken van een zo goed mogelijke financiële waardering van de gemeentelijke grondexploitaties en facilitaire projecten.

Prestatie
De geadviseerde parameters voor kosten- en opbrengstenstijging worden per 1-1-2026 doorgevoerd in het grondexploitatiebeheersysteem Total Link en gelden ook voor nog vast te stellen grondexploitaties en facilitaire projecten.

Voorgeschiedenis en context
In de relevante wetgeving (Besluit Begroting en Verantwoording, BBV) is opgenomen dat grondexploitaties minimaal jaarlijks geactualiseerd moeten worden en door de raad opnieuw worden vastgesteld. Voor een juiste financiële waardering van de grondexploitaties is het nodig om ook de parameters die onderdeel zijn van de grondexploitatiebegroting, te actualiseren. Jaarlijks stelt het college de parameters vast voorafgaand aan de actualisatie.
Voor de jaarlijkse herziening van grondexploitaties is het actueel houden van kosten- en opbrengstenramingen het uitgangspunt. De plankostenbegroting (exclusief externe kosten zoals taxaties en advisering) wordt gebaseerd op een geactualiseerd gemeentelijke plankostenmodel, waarin de gemeentelijke uurtarieven 2026 reeds zijn verwerkt. Voor (norm)grondprijzen, zoals grondprijzen voor sociale huurwoningen en maatschappelijke voorzieningen, geldt dat deze de tarieven volgen zoals opgenomen in de gemeentelijke Grondprijzenbrief.



Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

De parameters zijn gebaseerd op extern advies (december 2025) van een Planeconomisch adviesbureau. Met als specifieke opdracht van de gemeente om de te hanteren kosten- en opbrengstenstijging in beeld te brengen ten behoeve van de jaarlijkse actualisatie. De cijfers zijn gebaseerd op de meest recente inzichten op het gebied van algemene economische ontwikkeling en marktontwikkeling en ontwikkelingen in verkoopprijzen, bouwkosten, civieltechnische kosten en plankosten.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

In grondexploitaties wordt gerekend met vier soorten rekenparameters: rente, disconteringvoet, opbrengstenstijgingen en kostenstijgingen. De methodiek van renteberekening en bepaling van de disconteringsvoet ligt vanuit de BBV vast en vormen daarom geen onderdeel van onderliggend besluit. De gemeente kiest binnen de kaders van de BBV wel zelf voor de toe te passen parameters kosten- en opbrengstenstijging.

Er kunnen redenen zijn om op projectniveau af te wijken van gestelde parameters, mits goed onderbouwd. Belangrijkste voorbeeld hiervan is het toepassen van parameters zoals vastgelegd in overeenkomsten zoals anterieure overeenkomsten of koopovereenkomsten.

Participatie

Dit is niet van toepassing.

Kanttekeningen en risico's

Indexering in de grondexploitatieportefeuille gaat met veel onzekerheid gepaard. Dit geldt zeker voor langlopende projecten. Om deze reden wordt in een marktrisicoanalyse bij alle grondexploitaties standaard rekening gehouden met mogelijke wijzigingen van indexcijfers en rente. De risicoprofielen van de grondexploitaties maken vervolgens onderdeel uit van de berekening van de benodigde weerstandscapaciteit binnen het gemeentelijk weerstandsvermogen.

Financiën***Ontwikkeling 2025***

De gemeente Amstelveen hanteert in de berekening van het projectresultaat het prijspeil 31 december van het begrotingsjaar. Dit betekent dat rekentechnisch vooruit wordt gelopen op de daadwerkelijke indexcijfers van dat jaar. Het eventuele verschil tussen begrote cijfers voor 2025 en gerealiseerde cijfers in 2025 wordt gecorrigeerd via het indexcijfer over het jaar 2026. De werkelijke index is voor Amstelveen grotendeels gelijk aan de begrote index voor 2025.

Meerjarige ontwikkeling kosten

De inzichten over de meerjarige ontwikkeling van kosten is ook gelijk gebleven ten opzichte van vorige jaar. Voor de GWW-kosten (Grond-, Weg- en Waterbouw, inclusief sloop en sanering) wordt een stijging van 3,0% geadviseerd voor 2026 en 2027, gevolgd door 2,5% vanaf 2028. De plankosten en onderzoeken kennen hogere kortetermijnprognoses, startend met 4,0% voor 2026, gevolgd door 3,0% in 2027 en 2,5% vanaf 2028.



Meerjarige ontwikkeling grondopbrengsten woningen

De woningprijzen in Amstelveen stegen in de eerste drie kwartalen van 2025 met 3,4% (NVM), wat lager is dan het landelijk gemiddelde van 5,0% in die periode. Over de langere termijn (2016-2025) ligt de gemiddelde jaarlijkse prijsstijging in Amstelveen met 8,3% wel in lijn met het landelijke en Noord-Hollandse gemiddelde.

Op het gebied van meerjarige ontwikkeling van de opbrengstenstijging is geadviseerd om voor de lange termijn (periode 2028 tot 2036) een stijging van 2,5% per jaar voor woningbouw te hanteren. De gemeente neemt dit advies niet één op één over en kiest voor een meer conservatieve, toekomstbestendige benadering conform het advies van het jaar hiervoor. Voor de periode 2028-2036 wordt ingezet op een jaarlijkse stijging van 2,0% voor woningbouw (in plaats van het advies voor 2,5%).

Meerjarige ontwikkeling grondopbrengsten niet-woningbouw

Voor de opbrengsten uit commercieel vastgoed (kantoren, winkels, industrieel) wordt een indexering van 2,0% geadviseerd en de daaropvolgende prognosejaren. Dit is 1,0% punt hoger dan de index van voorgaande jaren. De commerciële vastgoedmarkt ontwikkelt zich over het geheel genomen positief, met stijgende prijzen. Tegelijkertijd blijft de markt kwetsbaar door externe factoren zoals netcongestie en de geopolitieke onzekerheid.

Beheersmaatregelen

Als beheersmaatregel wordt geadviseerd om na de 10-jaarstermijn (vanaf 2036) een 0% index voor de opbrengsten en een 2% index (inflatiestreefpercentage ECB) voor de kosten te hanteren.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Bij de actualisatie van de grondexploitaties worden de nieuwe parameters doorgevoerd in het grondexploitatiesysteem Total Link.

Evaluatie

De rekenparameters zijn bestemd voor de prognose van de grondexploitaties. Omdat het een prognose betreft wordt de ontwikkeling hiervan jaarlijks gemonitord.

Duurzaamheidsaspecten

Dit is niet van toepassing.

Bijlagen

Bijlage 1. Parameters grondexploitaties Amstelveen 2026

Behandeld in B&W-vergadering: 30 december 2025.

Besluit B&W: Besloten wordt conform het voorgestelde besluit.