

Actualisatie Grondexploitaties

Toelichting bij concept Raadsvoorstel
Actualisatie Grondexploitaties 1-1-2024

N.J. Dekker

Stedelijke Ontwikkeling - Planeconomie

29 mei 2024



Opbouw

- Grondexploitaties
- Kenmerken van een actualisatie
- Opbouw portefeuille grondexploitaties per 1-1-2024
- Samenvatting actualisatie grondexploitaties per 1-1-2024
- Vragen



Grondexploitaties

- Instrument voor uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen waarbij sprake is van gronden die zich in een transformatieproces bevinden (zie ook: Nota grondbeleid).
- Grondexploitatie = Financiële vertaling van ruimtelijk plan.
- De raad heeft het budgetrecht en stelt met de vaststelling van de grondexploitatie de kaders waarbinnen het college de grondexploitatie mag uitvoeren.
- Door middel van grondexploitaties stuurt de gemeente op geld, programma en risico's bij de uitvoering van de ruimtelijke ontwikkeling.



Actief Vs Facilitaire grondexploitatie

- Separate verslaggeving over Actieve en Facilitaire grexen verplicht (BBV).
- Actieve grex = gemeentelijke grondexploitatie / Bouwgrond in Exploitatie ("voorraad").
- Facilitaire grex = grondexploitatie door private partij, gemeentelijke kosten worden verhaald via overeenkomst / exploitatieplan ("exploitatie").



Actualisatie en regelgeving

- Notitie “Grondbeleid in begroting en jaarstukken” (cie. BBV).
 - Er moet jaarlijks een herziening van de grondexploitatiebegroting plaatsvinden.
- Nota Grondbeleid 2021 Amstelveen
 - Jaarlijks actualiseert de gemeente de grondexploitaties (in voorbereiding (AGIV) en in exploitatie (BIE)), de facilitaire projecten (FAC), de risicoanalyse, de benodigde voorzieningen en het benodigde weerstandsvermogen voor de grondexploitatie portefeuille.
- Financiële verordening Amstelveen
 - Het college legt voor of gelijktijdig met de behandeling van de jaarstukken de actualisering van de gronden in exploitaties en overige locatieontwikkelingen voor, welke de raad vaststelt.



Actualisatie en P&C cyclus

- Proces van actualisatie opgehangen aan de **planning- en controlcyclus**:
 - 1) Jaarrekening: Integrale actualisatie grondexploitatiebegroting.
 - 2) Perspectiefnota/1^e Tijdvak: Actualisatie bij afwijking op projectresultaat JR.
 - 3) 2^e Tijdvak: Alleen mutatie jaarschijf bij afwijking 100.000 euro.

Daarnaast tussentijds:

- Vaststelling nieuwe grondexploitaties.
- Herziening grondexploitaties.



Wat doen wij bij actualisatie (JR)?

- Administratief afsluiten projecten.
- Controle op boekwaarde / aansluiting grexstelsel met administratie.
- Actualisering van kostenramingen en verwerken nieuwe taxaties.
- Verwerken (anterieure) overeenkomsten en controle op facturering exploitatiebijdragen.
- Actualiseren planning/fasering.
- Actualiseren en verwerken gemeentelijk plankostenmodel.
- Actualiseren en verwerken normgrondprijzen (collegebesluit).
- Actualiseren en verwerken parameters en indexering naar nieuw prijspeil (collegebesluit).
- Actualiseren risicoanalyse.
- Actualiseren winstneming/resultaatsneming (POC).



Opbouw portefeuille per 1-1-2024

- **30 integrale projecten** (lopend en in voorbereiding).
=> 7 gemengde projecten (actieve en facilitair deel).
- **37 separate grondexploitaties**
 - 14 Actieve grondexploitaties (BIE).
 - 19 Facilitaire grondexploitaties (FAC).
 - 3 Actieve grondexploitaties in voorbereiding (AGIV).
 - 1 Facilitaire grondexploitatie in voorbereiding (Legmeer).
- Mutaties t.o.v. Actualisatie grondexploitaties 2023:
 - 1 nieuwe FAC, 5 FAC afgesloten.



Opbouw portefeuille per 1-1-2024

(14) Actieve grondexploitaties

- 102 mln nog te maken kosten, 132 mln nog te realiseren opbrengsten.
- 61,5 mln voordelig projectresultaat.

(19) Facilitaire grondexploitaties

- 61 mln nog te maken kosten, 60 mln nog te realiseren opbrengsten.
- 13,5 mln nadelig projectresultaat (waarvan 12,5 mln in FAC De Loeten).

(3) Actief in voorbereiding: kredietbehoefte: 0,34 mln.

(1) FAC in voorbereiding: kredietbehoefte: 1,5 mln.



Opbouw totale grexbegroting

incl. AGIV en FAC in voorbereiding

Categorie	Boekwaarde	Verwacht	Totaal
Verwerving	42	70	112
Bouw- en woonrijpmaken	35	65	100
Plankosten	24	25	48
Overig	2	3	5
Rente	-1	2	1
Totaal kosten	101	164	266
Gronduitgifte	91	123	213
Exploitatiebijdragen	19	69	89
Overige opbrengsten	3	1	3
Totaal opbrengsten	113	193	305
Totaal resultaat	11	28	39,4

In miljoen euro



Verdeling in te verwachten omzet naar project

Project	Kosten	Opbrengsten	Totaal omzet	Omzet (%)
De Scheg*	77	85	162	45%
BTAZ*	59	67	125	35%
Landtong	5	9	14	4%
Middenwaard	5	9	13	4%
De Loeten *	4	8	12	3%
Kronenburg *	5	4	9	3%
Westwijk Zuid-Oost	2	5	7	2%
Overig (23 stuks)	9	6	15	4%
Totaal	164	193	357	

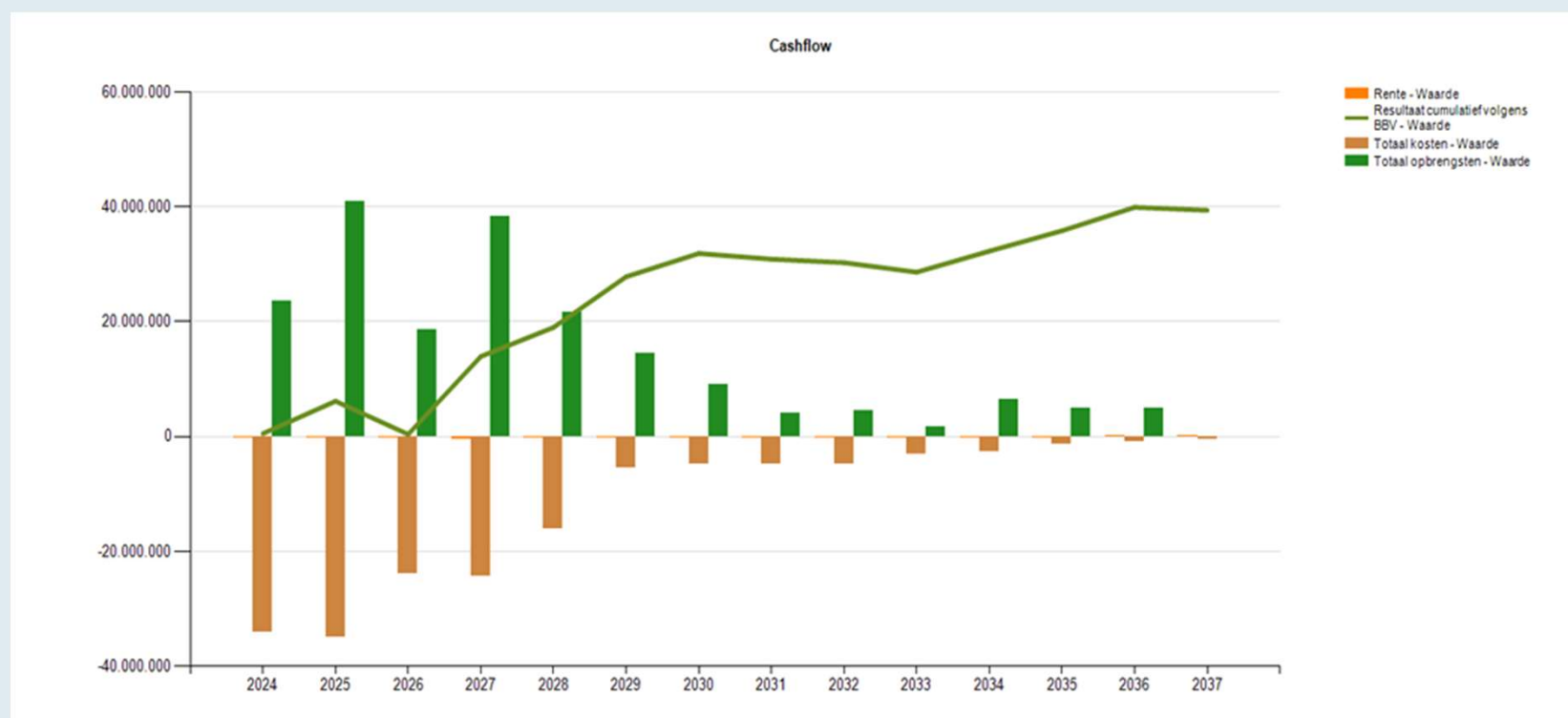
} 80% omzet in 2 projecten

In miljoen euro

* Gemengd project BIE + FAC



Kosten en baten per jaar (cashflow)





Risico's / benodigde weerstandscapaciteit

Project	2024
BTAZ	9,7
De Scheg	10,8
Legmeer	9,5
Overige projecten	6
Totaal	36

In miljoen euro



Samenvatting Actualisaties BIE

Actieve grexen	2023	2024	Vershil
Aantal grexen	14	14	0
Totaal projectresultaat	63,6	61,6	-2,0
Geboekte resultaatneming	30,4	32,7	2,3
Resultaat nog te nemen	33,2	28,8	-4,4
Boekwaarde	1,9	1,7	-0,2
Verwachte kosten	104,4	101,8	-2,6
Verwachte opbrengsten	139,5	132,3	-7,2
Getroffen verliesvoorziening	0,62	0,72	0,1

In miljoen euro



Samenvatting Actualisaties FAC

Facilitaire grexen	2023	2024	Vershil
Aantal grexen	23	19	-4
Totaal projectresultaat	-12,0	-13,6	-1,7
Geboekte resultaatneming	-22	-22	0
Resultaat nog te nemen	10,1	8,5	-1,6
Boekwaarde	-6,7	-8,8	-2,1
Verwachte kosten	60,8	60,7	-0,1
Verwachte opbrengsten	64,2	60,4	-3,8
Getroffen verliesvoorziening	0,59	3,1	2,51

In miljoen euro



Actualisatie weerstandscapaciteit

Project	2023	2024	Vershil
BTAZ	9,5	9,7	0,2
De Scheg	12,4	10,8	-1,6
Legmeer	9,5	9,5	0
Overige projecten	8	6	-2,00
Totaal	39,4	36	-3,4

In miljoen euro

**Dank voor
uw aandacht**

Vragen?