

Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2025 (MPG 2025)

Actualisatie van actieve en facilitaire grondexploitaties
gemeente Amstelveen per 1-1-2025

Versie 1.1

Stedelijke Ontwikkeling
13 mei 2025



Inhoud

1. Inleiding	4
1.1. Doel	4
1.2. Geen nieuwe beleidskeuzen	4
1.3. Soorten grondexploitaties	4
1.4. Voorbereidingsbudget	5
1.5. Financiële stromen grondexploitaties	6
1.6. Risico's en weerstandsvermogen	6
2. Relevante kaders voor begroten en verantwoorden	7
2.1 Europese en landelijke kaders	7
2.2 Gemeentelijke kaders	7
3. Markontwikkelingen en parameters	9
3.1 Actualisatie parameters grondexploitaties per 1-1-2025	9
3.2 Bepaling meerjarige kostenstijging	9
3.3 Bepaling meerjarige opbrengstenstijging	10
4. Actualisatie grondexploitaties	11
4.1 Ontwikkeling grondexploitatieportefeuille	11
4.2 Projectresultaat	12
4.3 Actualisatie grondexploitatiebegroting (Bijlage 1)	12
4.4 Grondexploitaties onderscheiden naar BIE en FAC	13
4.5 Verliesvoorziening (Bijlage 3)	14
4.6 Grondexploitatie in voorbereiding (Bijlage 5)	14
4.8 Inzicht in kosten en opbrengsten per project	15
5. Verschillenverklaring	16
5.1 Verschillenverklaringen op projectresultaat	16
6. Bouwprogramma	18
6.1 Uitgangspunten bouwprogramma in MPG	18
6.2 Woningbouw	19
6.3 Niet-woningbouw	19
7. Risico's en weerstandsvermogen	20
Bijlage 1. Actualisatie grondexploitatiebegrotingen per 1-1-2025	24
Bijlage 2. Overzicht resultaatnemingen per 1-1-2025	25
Bijlage 3. Overzicht van voorzieningen voor grondexploitaties per 1-1-2025	26
Bijlage 4. Overzicht afdracht bovenwijkse voorzieningen per 1-1-2025	27
Bijlage 5. Voorbereidingsbudget 2025 actieve grondexploitatie in voorbereiding (AGIV)	28
Bijlage 6. Benodigde weerstandscapaciteit grondexploitaties per 1-1-2025	29





1. Inleiding

De Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2025 (MPG 2025) biedt de gemeenteraad jaarlijks een actueel en integraal overzicht van de actieve en facilitaire grondexploitaties in de gemeente Amstelveen. De grondexploitaties in de MPG 2025 zijn geactualiseerd per 1-1-2025 en sluiten aan bij de Jaarstukken 2024.

1.1. Doel

De grondexploitatiebegrotingen dienen jaarlijks te worden geactualiseerd en opnieuw door de gemeenteraad te worden vastgesteld. Dit volgt uit het budgetrecht van de raad. Via het proces van opstellen van de jaarrekening vinden deze actualisatiewerkzaamheden op de actieve en facilitaire grondexploitaties plaats. Via de MPG worden vervolgens de nieuwe grondexploitatiebegrotingen ter besluitvorming aan de gemeenteraad aangeboden. Er wordt in de MPG 2025 een vergelijking gemaakt ten opzichte van het raadsvoorstel "Actualisatie grondexploitaties Amstelveen per 1-1-2024" ("MPG 2024").

1.2. Geen nieuwe beleidskeuzen

De in het afgelopen jaar genomen inhoudelijke besluiten rondom nieuwe grondexploitaties en herzieningen van bestaande projecten zijn verwerkt in onderliggend MPG. Verder zijn alleen wijzigingen doorgevoerd die passen binnen eerder vastgestelde kaders (financieel, ruimtelijk en programatisch), die het gevolg zijn van autonome ontwikkelingen, die betrekking hebben op ondergeschikte punten of die het gevolg zijn van verschuiving/aanpassing van de fasering. Er worden geen inhoudelijke keuzes voorgelegd. Wanneer dat aan de orde is, volgen hiervoor separate voorstellen via herzieningen voor actieve grondexploitaties.

1.3 Soorten grondexploitaties

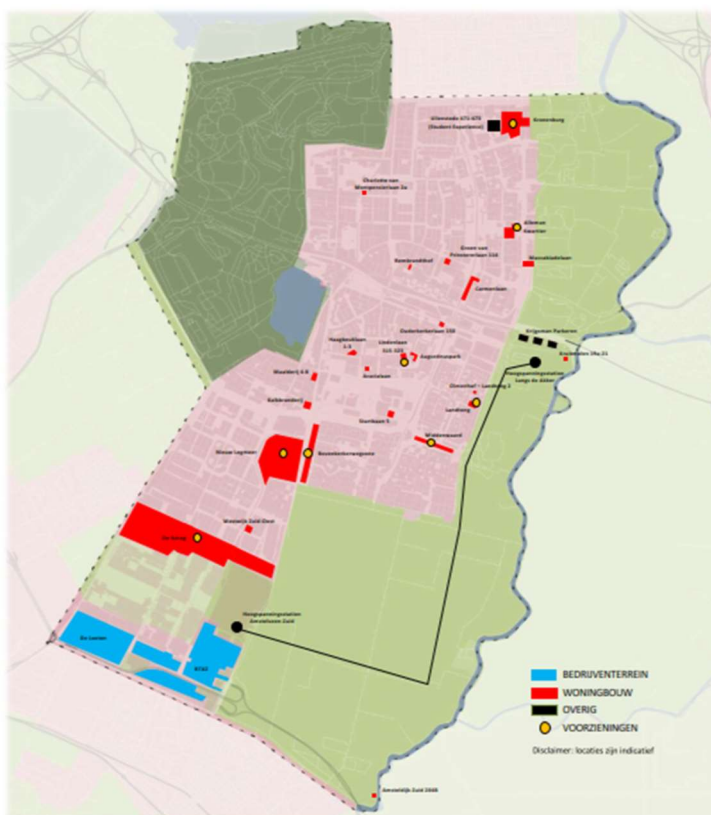
De ruimtelijke projecten in Amstelveen worden volgens BBV-regelgeving¹ strikt onderscheiden in actieve grondexploitaties en facilitaire grondexploitaties:

- Bij actieve grondexploitaties (of zogenaamde Bouwgronden In Exploitatie, afgekort 'BIE') ontwikkelt de gemeente de grond vanuit een eigen grondpositie. De gemeente voert zelf de werkzaamheden uit om haar grond geschikt te maken voor bouw. Dit wordt het bouw- en woonrijp maken van grond genoemd. Het uitgeefbare deel van de grond wordt in eigendom of in erfpacht uitgegeven aan één of meerdere partijen (bouwers, projectontwikkelaars, beleggers, corporaties, en/of particulieren). De kosten die de gemeente maakt voor de transformatie van gronden naar bouwrijpe grond, worden hoofdzakelijk gedekt vanuit de opbrengsten van de gemeentelijke gronduitgifte. Er is sprake van een actieve grondexploitatie als de raad een grondexploitatiecomplex inclusief grondexploitatiebegroting heeft vastgesteld.
- Bij facilitaire grondexploitaties (afgekort 'FAC') heeft de gemeente zelf geen (substantiële) grondpositie en voert zij niet zelf de grondexploitatie, maar gebeurt dit door een private ontwikkelaar. De gemeente maakt de ontwikkeling van derden mogelijk ('faciliteren'). Bij deze private ontwikkelingen dient de gemeente per ontwikkeling na te gaan welke kosten er zullen ontstaan om deze vervolgens te verhalen op de ontwikkelaar ('kostenverhaal'). In de meeste gevallen gebeurt dit via het sluiten van een anterieure overeenkomst. In sommige gevallen is (ook) sprake van kostenverhaal via de publiekrechtelijke regeling van een exploitatieplan. Een project wordt in de regel al als facilitaire grondexploitatie in de MPG opgenomen als sprake is van

¹ Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten

overeenkomst tot kostenverhaal in de fase voorafgaand aan de anterieure overeenkomst, zoals een Voorovereenkomst of Project Startup Brief (PSU-brief). In veel gevallen betreft het facilitaire project dan ook enkel nog het maken en het verhalen van plankosten ten behoeve van onderzoek naar de haalbaarheid van de private ontwikkeling om zo te komen tot een anterieure overeenkomst.

Diverse projecten in Amstelveen zijn zogenaamde 'gemengde projecten'. Dit betekent dat de ontwikkeling zowel bestaat uit een actieve als een facilitaire grondexploitatie. Voorbeelden hiervan zijn de ontwikkelingen Bedrijventerrein Amstelveen-Zuid (BTAZ), De Scheg en De Loeten. Hoewel sprake is van één integraal project, dient vanuit BBV-regelgeving separaat over de twee soorten grondexploitaties te worden begroot en verantwoord. Zo veel als mogelijk wordt in de MPG vanuit het integrale project verantwoord.



Figuur 1. Grondexploitaties (in voorbereiding) Amstelveen

1.4 Voorbereidingsbudget

De raad verstrekt via de MPG de voorbereidings- en uitvoeringsbudgetten voor actieve grondexploitaties in voorbereiding (AGIV). Door de scherpere afbakening van het startmoment van BIE (zijnde het raadsbesluit van vaststelling grondexploitatie) kunnen (voorbereidings)kosten die worden gemaakt in de periode vóórdat de grondexploitatie wordt vastgesteld door de raad, nog niet op het onderhanden werk van de grondexploitatie worden geactiveerd. Deze kosten worden daarmee separaat geadministreerd. De voorbereidingskosten worden overgeheveld naar de BIE na het raadsbesluit over de grondexploitatie.

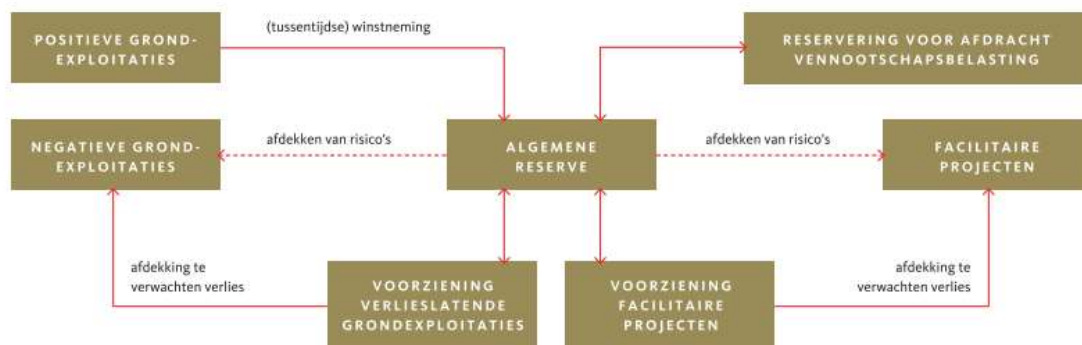
Het project Nieuw Legmeer heeft in de MPG nog een 'status aparte'. Er wordt technisch gesproken over een 'facilitaire grondexploitatie in voorbereiding' omdat nog wordt gewerkt vanuit een voorbereidingsbudget. De kosten en opbrengsten van dit project in voorbereiding maken, net als de AGIV, nog geen onderdeel uit van de lopende portefeuille van de actieve en facilitaire grondexploitaties.



1.5 Financiële stromen grondexploitaties

De term 'grondexploitatie' staat centraal in de MPG. Een grondexploitatie(complex) is een ruimtelijk plan, voorzien van een financiële vertaling. De werken, werkzaamheden en maatregelen die volgen uit het voorbereiding en uitvoering van het ruimtelijk plan worden hierbij meerjarig vertaald in kosten en opbrengsten. Deze financiële vertaling wordt de 'grondexploitatiebegroting' genoemd. Het totaal aan kosten, opbrengsten en faseringseffecten (zijnde rente en kosten- en opbrengstenstijging) van de grondexploitatiebegroting leidt tot een verwacht projectresultaat op eindwaarde. Dit resultaat kan nadelig, neutraal of voordelig (winst) zijn.

Bij een verwacht verlies dient hiervoor direct een verliesvoorziening te worden getroffen. Bij een verwacht voordeel, moet periodiek winst worden genomen op basis van de voortgang van het project. Het (tussentijds) nemen van winst of verlies wordt 'resultaatsneming' genoemd. De Algemene Reserve van de gemeente staat hierin centraal (figuur 2). Verliezen en winsten worden verrekend met deze reserve.



Figuur 2. Financiële stromen lopende grondexploitatieportefeuille (nota Grondbeleid 2023)

1.6 Risico's en weerstandsvermogen

In de MPG wordt op basis van de geactualiseerde grondexploitaties inzicht gegeven in de verwachte resultaten van de actieve en facilitaire grondexploitaties. De jaarlijkse actualisatie van de grondexploitaties is onderdeel van de risicobeheersing. De inschattingen van toekomstige kosten en opbrengsten en fasering hiervan, worden hierbij opnieuw beoordeeld en waar nodig aangepast. Per actieve en faciliterende grondexploitatie wordt daarbij een risicoanalyse uitgevoerd, waaruit een risicoprofiel volgt. Voorzienbare risico's worden daarbij direct verwerkt in de desbetreffende grondexploitatie.

De optelling van de risicoprofielen wordt meegenomen in de bepaling van het gemeentelijke weerstandsvermogen (zie ook: hoofdstuk 7). Het weerstandsvermogen is de mate waarin de gemeente in staat is om tegenvallers op te vangen. Dit volgt uit een confrontatie tussen het benodigde weerstandscapaciteit (risicoprofielen) en het aanwezige weerstandscapaciteit (zijnde de Algemene Reserve).



2. Relevante kaders voor begroten en verantwoorden

In dit hoofdstuk worden relevante wet- en regelgeving en gemeentelijk beleidskaders kort toegelicht. Deze kaders bepalen voor een belangrijk deel de wijze van begroten en verantwoorden op grondexploitaties.

2.1 Europese en landelijke kaders

Omgevingswet

De Omgevingswet verplicht overheden om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen. Dit wordt 'kostenverhaal' genoemd. Het kostenverhaal wordt bij voorkeur verzekerd via een anterieure overeenkomst (tot kostenverhaal). Als er geen overeenkomst tot stand komt, moet het kostenverhaal op een andere manier geregeld worden. Dat gebeurt via het exploitatieplan (onder de Wet ruimtelijke ordening) of kan in het omgevingsplan of in een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (afwijking van het omgevingsplan) of een projectbesluit. De faciliterende grondexploitaties van de gemeente Amstelveen zijn in de regel een vertaling van de gemeentelijke kosten en het bijbehorend kostenverhaal.

Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV); notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2023

De notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2023 bevat gedetailleerde richtlijnen van de commissie BBV aan gemeenten en andere decentrale overheden om de eenduidige uitvoering en toepassing van het BBV te bevorderen. De notitie omvat stellige uitspraken en aanbevelingen op het gebied van begroten en verantwoorden over actieve en faciliterende grondexploitaties.

Wet Markt en Overheid / Mededingingswet

Decentrale overheden die economische activiteiten verrichten, zoals bij actieve grondexploitaties, moeten zich houden aan de gedragsregels Markt en Overheid, die zijn opgenomen in de Mededingingswet. De doelstelling van de Wet Markt en Overheid is om zo gelijk mogelijke concurrentieverhoudingen te creëren tussen overheden en particuliere ondernemingen. Deze regels vullen de Europese mededingingsregels aan. Dit betekent in concreet dat transacties, zoals de verkoop van grond, moeten plaatsvinden onder marktconforme voorwaarden. Als een gemeente grond bijvoorbeeld onder de marktprijs verkoopt, kan dit worden beschouwd als ongeoorloofde staatssteun.

Wet modernisering VpB-plicht overheidsondernemingen

Door deze wet krijgen overheden te maken met het feit dat ze voor een deel van hun activiteiten onder de vennootschapsbelasting (hierna te noemen: VpB) (kunnen) gaan vallen. Op basis van de geactualiseerde grondexploitaties wordt de prognose afdracht vennootschapsbelasting herrekend. Deze prognose wordt in de begroting opgenomen onder Algemene dekkingsmiddelen, onderdeel vennootschapsbelasting.

2.2 Gemeentelijke kaders

Financiële verordening Amstelveen (2023)

De Financiële verordening van de gemeente Amstelveen omvat de regels en richtlijnen voor het financiële beleid en beheer van de gemeente. Het bevat een specifiek artikel over het Grondbeleid.

Omgevingsvisie Amstelveen 2040

Op 27 november 2024 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie 'Amstelveen Bloeit' vastgesteld. Dit document schetst keuzes voor de ruimtelijke ontwikkeling op gebiedsniveau voor Amstelveen voor de komende vier tot zes jaren. Het is daarmee een belangrijk kaderstellend document. De



gemeente gaat de ambities uit de Omgevingsvisie verder uitwerken in beleidsplannen en, als het nodig is, in regels voor de inrichting en het gebruik van de omgeving. Deze regels komen in het omgevingsplan.

Woonvisie 2023-2030

Op 18 oktober 2023 heeft de gemeenteraad de woonvisie 2023-2030 vastgesteld. De woonvisie is het fundament voor het maken van prestatieafspraken met corporaties en voor afspraken met ontwikkelaars over bouwprogramma's. Tevens vormt het een toetsingskader voor particulier initiatief op het gebied van woningbouw.

Nota Grondbeleid 2023

In 2021 is de nota Grondbeleid Amstelveen vastgesteld. In 2023 is een actualisatie doorgevoerd naar aanleiding van het Didam-arrest. Amstelveen past een situationeel grondbeleid toe. Dit betekent dat de gemeente maatwerk toepast door per afzonderlijke situatie een afweging te maken welke gemeentelijke rol en inzet van instrumenten het beste past om de ruimtelijke ontwikkeling tot stand te (laten) brengen. De nota Grondbeleid biedt een belangrijk kader voor de belangrijkste grondexploitatieprocessen (o.a. verwerving en uitgifte), begroten en verantwoording.

Nota Bovenwijkse voorzieningen (2021) (en actualisatie 2024)

Op 17 november 2021 is de nota Bovenwijkse voorzieningen vastgesteld door de gemeenteraad. Deze beleidsnota geeft inzicht in de investeringen in bovenwijkse voorzieningen, die nodig zijn voor de beheerste groei van de stad en het behoud van een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving. Op grond van deze nota dragen private partijen bij aan bovenwijkse voorzieningen binnen de gemeente. Ook eigen (actieve) grondexploitaties van de gemeente dragen bij aan deze bovenwijkse voorzieningen. Bij collegebesluit "Actualisatie tarieven bijdragen bovenwijkse voorzieningen 2024" d.d. 23 juli 2024 is conform de nota een actualisatie doorgevoerd op de tarieven. In Bijlage 4 is een overzicht opgenomen van de te verwachten bijdrage afdracht bovenwijkse voorzieningen vanuit de projecten.

Grondprijzenbrief 2025 Amstelveen

Conform de werkwijze zoals opgenomen in de nota Grondbeleid en Financiële verordening stelt het college jaarlijks een grondprijzenbrief vast. Hierin zijn de vaste grondprijzen opgenomen die niet via tender of taxatie tot stand komen, zoals voor sociale huurwoningen of maatschappelijke voorzieningen. Het college heeft op 7 januari 2025 de Grondprijzenbrief 2025 Amstelveen vastgesteld.



3. Marktentwikkelingen en parameters

Grondexploitaties staan onder invloed van tijds-, markt- en conjunctuurinvloeden. Om rekenschap te geven aan deze invloeden, wordt in de grondexploitatiebegroting gerekend met zogenaamde rekenparameters; rente, kosten- en opbrengstenstijging. De keuze in parameters bepalen mede het projectresultaat. Reële parameters zijn nodig voor een deugdelijke financiële waardering van de projecten.

3.1 Actualisatie parameters grondexploitaties per 1-1-2025

De parameters worden jaarlijks geactualiseerd en zijn op 7 januari 2025 vastgesteld door het college (tabel 1). De parameters zijn verwerkt in de geactualiseerde grondexploitatiebegrotingen. De rente is bepaald op 1,75%. De parameters zijn gebaseerd op extern advies over de ontwikkelingen in woningmarkt, kostenindexeringen en opbrengstenindexeringen. Onderstaande uiteenzetting betreft een samenvatting van de belangrijkste signaleerde ontwikkelingen.

Parameters grondexploitaties Amstelveen	2025	2026	2027-2035	Na 2035
	<i>prognose</i>	<i>prognose</i>	<i>prognose</i>	<i>prognose</i>
Kostenstijging algemeen	3,00%	3,00%	2,50%	2,00%
Kostenstijging civiel (incl. sloop en saneren)	3,00%	3,00%	2,50%	2,00%
Kostenstijging plankosten	4,00%	3,00%	2,50%	2,00%
Opbrengstenstijging woningbouw	2,50%	2,50%	2,00%	0,00%
Opbrengstenstijging niet-woningbouw	1,00%	1,00%	1,00%	0,00%

Tabel 1. Parameters grondexploitaties Amstelveen 1-1-2025.

3.2 Bepaling meerjarige kostenstijging

Ontwikkeling civieltechnische kosten (bouw- en woonrijpmaken)

In 2024 lijkt de kostenstijging in de Grond,- Weg,- en Waterbouwsector (GWW-sector) ongeveer gemiddeld uit te komen. Dit nadat er in 2023 maar een geringe stijging was (en op het eind diverse prijzen zelfs daalden). In 2022 was er, variërend per GWW-productgroep, nog sprake van bovengemiddelde tot zeer forse kostenstijgingen. De gemiddelde GWW-kostenstijging komt in 2024 uit op circa 3%.

Voor de jaarlijkse indexering van de grondexploitaties, over 2025 en volgend, kan onderscheid worden gemaakt in een korte-termijn-index en een lange-termijn-index. Het 5-jaars-gemiddelde van de (GWW)bouwkostenindex is circa 3,3%. De 5-jaars-gemiddelden van de BDB-index (Bureau Documentatie Bouwwezen) liggen hoger. Het 10-jaars-gemiddelde van de (GWW-)bouwkostenindex is circa 2,6%, ongeveer gelijk aan de gemiddelden van de (GWW-)aanbestedingsindex én de verschillende gemiddelden bij de BDB-index.

Er is in de grondexploitaties een algemene kostenstijging gehanteerd van meerjarig 3% tot 2,5%.

Plankosten

Plankosten betreffen hoofdzakelijk kosten voor arbeid (interne uren gemeente en externe begeleiding en advies). Om de verwachte ontwikkeling van de plankosten in beeld te brengen is als basis de ontwikkeling van de Cao-lonen (CBS) gehanteerd. Deze zijn tot en met het 3e kwartaal in 2024 gemiddeld met circa 6,7% gestegen. Evenals in 2023 betreft dit een bovengemiddelde stijging. Over de afgelopen 5 jaar laten CBS en GWW een gemiddelde loonstijging zien van ruim 4,0% en over de afgelopen 10 jaar is dat circa 3,0%.

Er is in de grondexploitaties een algemene kostenstijging plankosten gehanteerd van meerjarig 3,0% tot 2,5%.



3.3 Bepaling meerjarige opbrengstenstijging

Gemeenten moeten marktconform handelen als zij grond aankopen en verkopen, om staatssteun te voorkomen. Dit betekent dat zij een prijs moeten hanteren die overeenkomt met de waarde van de grond. De residuele grondwaardemethode is de methode die de marktconforme waarde van grond voor woningbouw en veel andere vastgoedsegmenten in het algemeen het beste benadert. De residuele methode betekent dat de grondwaarde het verschil (residu) is tussen de commerciële waarde (VON-prijzen) en de stichtingskosten. Hierdoor heeft een stijging van de woningprijzen een versterkend effect, maar een stijging van de bouwkosten en bijkomende kosten een matigend effect op de ontwikkeling van de grondprijzen. Voor het bepalen van meerjarige opbrengstenstijging is het daarom relevant om ontwikkelingen in woningprijzen én bouwkosten inzichtelijk te hebben.

Er is in Nederland ook geen database beschikbaar waarin de prijsontwikkeling van bouwgrond wordt bijgehouden. De ontwikkeling van de grondprijzen kan daarom alleen indirect benaderd worden. Dat wil zeggen dat gekeken wordt naar de ontwikkeling van verkoopprijzen van vastgoed (bestaande bouw en nieuwbouw), consumentenprijzen en de ontwikkeling van de bouwkosten.

- *Verkoopprijzen woningen landelijk*
Vanaf 2022 naar 2023 is een daling zichtbaar geweest in de woningprijzen, die in 2024 is omgezet naar een stijging. De verwachting van Nederlandse banken is dat de huizenprijzen in Nederland de stijgende trend in 2025 zullen doorzetten (in bandbreedte van 5% tot bijna 11%). Deze prijsstijgingen worden voornamelijk gedreven door een combinatie van hogere lonen, een stabiele of dalende hypotheekrente en een beperkt aanbod van woningen. Alhoewel de prognoses grote afwijkingen vertonen, kan gesteld worden dat de prijsstijgingen van woningen in 2025 uitkomen ver boven het inflatiepercentage.
- *Verkoopprijzen woningen Amstelveen*
De stijging van woningprijzen in de eerste drie kwartalen van 2024 betrof in Amstelveen ca. 10,3%. Op basis van de cijfers van het CBS en de NVM database was de gemiddelde stijging van de woningprijzen van de afgelopen 10 jaar in de provincie Noord-Holland 7,9% en in de gemeente Amstelveen 9,8%.
- *Bouwkosten woningbouw*
Er is gebruik gemaakt van de cijfers Bouwkostenindex. De bouwkostenindex volgt de directe inkoop en tarieven van de aannemer. Het 5-jaars gemiddelde bedraagt 4,3%. Nadat in 2023 de bouwkostenstijging nog onder het langjarig gemiddelde uitviel (2,7%), is in 2024 weer sprake is van een hogere stijging van de bouwkosten (4,0%).

Grondwaardeontwikkeling woningbouw

Om een beeld te krijgen van de grondwaardeontwikkeling in de gemeente Amstelveen is een grondwaardeanalyse uitgevoerd op basis van gegevens van het NVM en Bouwkostenkompas. Aan de hand hiervan kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling van de (residuele) grondwaarde in 2024 (t/m Q3) ten opzichte van 2023 sterk zijn gestegen, waardoor een forse stijging van de opbrengsten van prijspeil 1-1-2024 naar 1-1-2025 is geadviseerd. Er is voor 2024 een algemene stijging van 5% doorgevoerd in de grondexploitaties.

Voor een trendbepaling is het doorgaans gebruikelijk om te kijken naar historische transactiecijfers. Op basis van de transactiedata van de afgelopen 5 jaar kan geconcludeerd worden dat de markt voor bestaande woningbouw grillig is en er grote prijsverschillen te constateren zijn van jaar op jaar. De ontwikkeling van de bouwkosten de afgelopen 5 jaar is stabiel, waarbij 2021 en 2022 als uitzondering gelden. Op basis van het grillige verloop van de transactiedata kan geconcludeerd worden dat het lastig is een betrouwbare trend te ontdekken. Er is daarom ook gekeken naar de ontwikkeling van de (algemene) consumentenprijsindex (CPI). Voor de indexering is een 20 jaars-gemiddelde van de CPI genomen (2,0%).

Er is een parameter opbrengstenstijging gehanteerd van meerjarig 2,5% tot 2,0%.



4. Actualisatie grondexploitaties

Jaarlijks moet een herziening van de grondexploitatiebegroting plaatsvinden ten behoeve van de juiste waarderingen in de jaarrekening. Dit hoofdstuk gaat in op de wijzigingen in de grondexploitatieportefeuille en wijzigingen in de begrotingen over het afgelopen jaar 2024.

4.1 Ontwikkeling grondexploitatieportefeuille

De gemeentelijke grondexploitatieportefeuille bestaat per 1-1-2025 administratief gezien uit 34 grondexploitaties: 15 actieve grondexploitaties (BIE) en 19 faciliterende grondexploitaties (FAC). Per saldo is sprake van 1 grondexploitatie meer dan bij de MPG 2024. Omdat een zevental projecten gemengde projecten betreft, en die bestaan uit een actief en faciliterend deel, is in totaal sprake van 27 integrale lopende ruimtelijke projecten in de grondexploitatieportefeuille.

Er wordt voorbereidingsbudget gevraagd voor 3 AGIV's: Carmenlaan fase 1 en fase 2 en Appellaan Notenlaan. Er is sprake van 1 zogenaamde facilitaire grondexploitatie in voorbereiding, te weten Nieuw Legmeer.

Afgesloten grondexploitaties 2024

Een grondexploitatiecomplex (BIE) kan pas worden afgesloten als de gehele grondexploitatie is afgerond. Dit is de consequentie van de Vpb-plicht van de gemeente waarbij op dat moment het complex ook finaal is afgerond. Er wordt voorgesteld om twee actieve grondexploitaties af te sluiten/uit exploitatie te halen: Townhouse en Bioscoop Stadshart.

- *Townhouse (BIE)*. Voor het project Townhouse zijn in oktober 2023 de laatste bouwrijpmaaktwerkzaamheden door de gemeente verricht. Het project is in november 2024 opgeleverd.
- *Bioscoop Stadshart (BIE)*. In oktober 2023 heeft de exploitant schriftelijk aan de gemeente laten weten dat de exploitant geen economische basis ziet om een bioscoop te realiseren en te exploiteren in Amstelveen. En om die reden definitief heeft besloten om af te zien van de realisatie van een bioscoop. Partijen zijn overeengekomen om de samenwerking te beëindigen middels het sluiten van een vaststellingsovereenkomst. De vaststellingsovereenkomst (collegebesluit d.d. 12 maart 2024) is ondertekend en de laatste betaling is gefactureerd. De BIE wordt hiermee afgesloten.

Het uiteindelijke projectresultaat van de 2 afgesloten BIE's is € 106.000 voordelig ten opzichte van de MPG 2024. Met het afsluiten vervalt het nadelig projectresultaat uit de begroting (€ 376.000), evenals de bijbehorende verliesvoorzieningen.

Er zijn 4 faciliterende grondexploitaties administratief afgesloten, te weten Texelstraat 90, Amsteldijk Noord 17, Amsteldijk Zuid 105 en Amsteldijk Zuid 183. Het uiteindelijke eindresultaat van deze projecten is € 76.000 voordelig ten opzichte van de MPG 2024. Met het afsluiten vervalt het resultaat uit de begroting (€ 161.000 nadelig), evenals de bijbehorende verliesvoorzieningen.

Geopende grondexploitaties 2024

- Er zijn 3 actieve grondexploitaties door de raad vastgesteld in 2024, te weten Krijgsman Parkeren (raadsbesluit d.d. 31 januari 2024), Alleman Kwartier (raadsbesluit d.d. 5 juni 2024) en Maccabiadelaan (raadsbesluit d.d. 25 september 2024). Het totaal projectresultaat van deze projecten (exclusief resultaatneming) bedraagt ca. € 3,6 miljoen voordelig.
- Er zijn 4 facilitaire grondexploitaties administratief geopend, te weten: Olmenhof Landtong 2, Bovenkerkerwegzone, Augustinuspark en Hoogspanningstations Amstelveen en Amstelveen Zuid, met een totaal projectresultaat van ca. € 12.000 nadelig.



Herziene grondexploitaties 2024

In 2024 zijn de actieve grondexploitaties 'Middenwaard' (raadsbesluit d.d. 25 september 2024) en 'De Scheg' (BIE en FAC) (raadsbesluit d.d. 27 november 2024) herzien en opnieuw door de raad vastgesteld.

4.2 Projectresultaat

Het projectresultaat wordt conform de gemeentelijke financiële verordening bepaald op eindwaarde. Dit is het te verwachten resultaat op het einde van de looptijd. Het projectresultaat wordt, naast de omvang van kosten en opbrengsten, mede bepaald door de door het college vastgestelde rekenparameters (zie hoofdstuk 3). Het projectresultaat op eindwaarde wordt in Amstelveen op 2 manieren gepresenteerd: exclusief en inclusief gerealiseerde resultaatneming.

Het voorzichtigheidsbeginsel leidt ertoe dat realisatie van winst moet worden uitgesteld tot daarover voldoende zekerheid bestaat. Dit betekent echter niet dat pas winst moet worden genomen bij het afsluiten van het grondexploitatiecomplex. Vanuit BBV-regelgeving dient in de situatie dat voldoende zekerheid bestaat over de tussentijdse winstneming, de winst te worden genomen. Voor winstneming geldt de Percentage of Completion methode (POC): voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd kan tussentijds naar rato van de voortgang van de grondexploitatie winst op basis van de eindwaarde worden genomen. Hierbij wordt rekening gehouden met het optreden van project-specifieke risico's die van invloed kunnen zijn op de uiteindelijk eindwaarde.

Het kan voorkomen dat, bijvoorbeeld vanwege veranderende omstandigheden, naar voren komt dat in het verleden te veel winst is genomen. In dat geval moet deze (tussentijdse) winst direct worden teruggedraaid, door een lagere tussentijdse winstneming of zelfs door het treffen van een voorziening of een afboeking die als een negatieve opbrengst ten laste van de exploitatie wordt gebracht.

4.3 Actualisatie grondexploitatiebegroting (Bijlage 1)

Bijlage 1 geeft het totaaloverzicht van de actualisatie van alle begrotingen per 1 januari 2025. Hierbij wordt een vergelijking gemaakt ten opzichte van de door de raad vastgestelde MPG 2024. Onderstaande tabel 2 betreft een samenvatting van Bijlage 1.

Projectresultaat op eindwaarde excl. resultaatneming	MPG 2024	Resultaat afgesloten projecten 2024	MPG 2025	Vershil t.o.v. MPG 2024	
Actieve grondexploitaties	€ 62.076.284		€ 61.784.439	€ -291.845	nadelig
Afgesloten actief	€ -481.668	€ -375.857	€ -	€ 481.668	voordelig
Facilitaire grondexploitaties	€ -13.355.135		€ -16.758.399	€ -3.403.265	nadelig
Afgesloten facilitair	€ -237.656	€ -161.190	€ -	€ 237.656	voordelig
Totaal	€ 48.001.826	€ -537.047	€ 45.026.040	€ -2.975.786	nadelig

Tabel 2. Verschil projectresultaat tussen MPG 2024 (1-1-2024) Vs MPG 2025 (1-1-2025)

Het projectresultaat is in de lopende actieve en facilitaire projecten ten opzichte van de MPG 2024 in totaal bijgesteld met € 3,0 miljoen, van € 48,0 miljoen voordelig naar € 45,0 miljoen voordelig op eindwaarde. De wijziging in het totale projectresultaat over 2024 van in totaal ca. € 3,0 miljoen nadelig wordt op hoofdlijnen als volgt verklaard:

- Raadsbesluit vaststelling herzieningen grondexploitaties De Scheg en Middenwaard: ca. € 8,2 miljoen nadelig. Dit verschil is reeds via de desbetreffende herzieningen verklaard.
- Raadsbesluit vaststelling 3 nieuwe actieve grondexploitaties: ca. € 3,6 miljoen voordelig.
- Openen van 4 nieuwe faciliterende grondexploitaties: ca. € 0,0 miljoen.



- Afsluiten van 2 actieve grondexploitaties, zijnde Bioscoop Stadshart en Townhouse (zie ook par. 4.1): € 0,48 miljoen voordelig effect vanuit het vervallen van het nadelig projectresultaat.
- Afsluiten van vier faciliterende grondexploitaties (zie ook par. 4.1): ca. € 0,24 miljoen voordelig effect vanuit het vervallen van het nadelig projectresultaat.
- Financiële wijzigingen binnen plankaders: ca. € 0,9 miljoen voordelig. De financiële effecten op het projectresultaat worden verder in hoofdstuk 5 toegelicht. Er is sprake van een inhoudelijke toelichting indien sprake is van een verschil groter dan € 100.000 op het resultaat ten opzichte van de MPG 2024 of vastgestelde/herziene grondexploitatie 2024.

4.4 Grondexploitaties onderscheiden naar BIE en FAC

In tabel 3 is de opbouw van begroting naar BIE en FAC weergegeven. De begroting is een optelling van boekwaarde (gerealiseerde kosten en opbrengsten), gerealiseerde resultaatneming (winst- of verliesneming) en te verwachten kosten en opbrengsten en faseringseffecten (indexering, rente). Dit resulteert in een projectresultaat op eindwaarde en een (nog) te nemen projectresultaat op eindwaarde.

Begroting BIE en FAC	BIE	FAC	Totaal
Gerealiseerde kosten	€ -62.468.433	€ -38.827.573	€ -101.296.007
Gerealiseerde opbrengsten	€ 92.777.073	€ 30.121.702	€ 122.898.775
Boekwaarde	€ 30.308.640	€ -8.705.872	€ 21.602.768
Gerealiseerde resultaatneming	€ 34.412.058	€ -21.929.656	€ 12.482.402
Netto boekwaarde	€ -4.103.418	€ 13.223.785	€ 9.120.367
Verwachte kosten inclusief indexering	€ -100.562.083	€ -78.244.980	€ -178.807.063
Verwachte opbrengsten inclusief indexering	€ 132.037.882	€ 70.192.452	€ 202.230.334
Projectresultaat op eindwaarde	€ 61.784.440	€ -16.758.400	€ 45.026.040
Te nemen Projectresultaat op eindwaarde	€ 27.372.382	€ 5.171.257	€ 32.543.638

Tabel 3. Opbouw van geactualiseerde begroting onderverdeeld naar BIE en FAC

Boekwaarde

- De gezamenlijke boekwaarde van de BIE en FAC, oftewel de gerealiseerde kosten en opbrengsten tot 1-1-2025 bedraagt in totaal € 21,6 miljoen voordelig. Inclusief genomen resultaatneming is sprake van een netto boekwaarde van € 9,1 miljoen voordelig.
- De boekwaarde van de BIE bedraagt € 30,3 miljoen voordelig. Op de BIE zijn reeds netto winsten genomen van per saldo € 34,4 miljoen. Er resteert daarmee een nadelige netto boekwaarde van € 4,1 miljoen. De winstneming heeft grotendeels betrekking op historische boekingen vanuit het project Westwijk Zuid-Oost (€ 28,2 miljoen).
- De boekwaarde van de FAC bedraagt € 8,7 miljoen nadelig. Op de FAC zijn verliesnemingen genomen van € 21,9 miljoen. Er resteert daarmee een netto boekwaarde van € 13,2 miljoen voordelig. De verliesneming heeft grotendeels betrekking op het project De Loeten (€ 20,9 miljoen) ter dekking van (reeds gerealiseerde) investeringen in de N201.

Verwachte kosten en opbrengsten

Het totaal aan nog te realiseren kosten in de projecten bedraagt € 178,8 miljoen. Dit bestaat hoofdzakelijk uit verwervingskosten (ca. € 61,0 miljoen), sloop, bouw- en woonrijpmaakkosten inclusief hoofdinfrastructuur (ca. € 74,0 miljoen) en plankosten en voorbereiding en toezicht op uitvoering (€ 23,9 miljoen).

Hiertegenover staan € 202,2 miljoen aan nog te realiseren opbrengsten. De opbrengsten bestaan hoofdzakelijk uit gronduitgifte van gemeentelijke gronden (€ 121,6 miljoen) en te ontvangen exploitatiebijdragen van derden inzake het kostenverhaal (€ 70,5 miljoen).



Voor de totale grondexploitatieportefeuille is sprake van de volgende faseringseffecten welke reeds zijn verwerkt in bovenstaande kosten en opbrengsten:

- Rentekosten (verwacht): € 1,7 miljoen nadelig.
- Kostenstijging: € 12,0 miljoen nadelig.
- Opbrengstenstijging: € 9,4 miljoen voordelig.

Projectresultaat op eindwaarde en resultaatneming (Bijlage 2)

Het resultaat van € 45,0 miljoen en is opgebouwd uit ca. € 61,8 miljoen voordelig projectresultaat op actieve grondexploitaties (BIE) en ca. € 16,8 miljoen nadelig projectresultaat op facilitaire grondexploitaties (FAC). Van het € 61,8 miljoen aan begroot projectresultaat voor de BIE is reeds € 34,4 miljoen aan resultaat genomen. Hiervan bedraagt € 1,8 miljoen aan genomen resultaat in 2024 op de actieve grondexploitaties (exclusief afgesloten projecten van € 79.000). Er resteert per saldo nog een resultaatneming van € 27,4 miljoen voordelig. Van het € 16,8 miljoen aan begroot nadelig projectresultaat voor de FAC is reeds € 21,9 miljoen aan resultaat (verlies) genomen. Er resteert per saldo nog een te nemen resultaat van € 5,2 voordelig.

Een uitgebreid overzicht van de te verwachten winst- en verliesneming is opgenomen in Bijlage 2.

4.5 Verliesvoorziening (Bijlage 3)

Voor toekomstige verliezen binnen actieve grondexploitaties wordt op basis van BBV-regelgeving een voorziening getroffen. De voorziening moet worden getroffen in het kalenderjaar dat het verwachte verlies geconstateerd wordt.

Voor opgetreden effecten op nadelige projecten is bij de jaarrekening 2024 de verliesvoorziening aangepast. De voorziening voor actieve grondexploitaties is per saldo verlaagd met € 22.000 tot € 699.000. Dit is gelijk aan het geactualiseerde projectresultaat van 3 projecten Lindenlaan, Maalderij 4-8 en Kalkbranderij. Er is vrijval van voorzieningen vanwege afsluiting van de grondexploitaties Bioscoop Stadshart (€ 37.000) en Townhouse (€ 148.000).

Indien de lasten voor de gemeente bij een facilitaire grondexploitatie hoger zijn dan de baten dan moet de gemeente tijdig dekking vinden voor het tekort, namelijk het moment van het ontstaan van het tekort. In alle gevallen moet voor het verwachte tekort een voorziening worden getroffen op het moment dat de tegenvaller ontstaat. Bij jaarrekening 2024 is de verliesvoorziening voor faciliterende grondexploitaties per saldo met € 12.000 aangepast tot € 3.048.000.

4.6 Grondexploitatie in voorbereiding (Bijlage 5)

Actieve grondexploitaties in voorbereiding (AGIV)

Drie ontwikkelingen op eigen grond hebben per 1-1-2025 nog geen bestuurlijk vastgestelde grondexploitatie, te weten de projecten Carmenlaan (onderverdeeld naar fase 1 en fase 2) en Appellaan Notenlaan. Voor deze actieve grondexploitaties in voorbereiding worden voorbereidingskosten gemaakt. Voor deze kosten wordt per 1-1-2025 een voorbereidingsbudget aangevraagd ter hoogte van € 641.000 voor het jaar 2025 (Bijlage 5).

De aanvraag voor budgetten van kosten en opbrengsten voor de uitvoeringsfase vindt plaats bij de vaststelling van de grondexploitatie. Zolang de grondexploitatie met een bestuurlijk vastgesteld eindsaldo er nog niet is, zijn bijstellingen van voorbereidingskosten geen voor- of nadelen.

In 2024 zijn de AGIV's Krijgsman Parkeren en Alleman Kwartier na vaststelling van de grondexploitatie komen te vervallen. De onderhanden werk stand van de AGIV is opgenomen in de desbetreffende grondexploitatie.



Facilitaire grondexploitatie in voorbereiding

Voor Legmeer wordt gewerkt met een voorbereidingsbudget. Vanuit het raadsvoorstel Business-case Nieuw Legmeer 2024 is een voorbereidingsbudget vastgesteld van € 5,1 miljoen voor de jaren 2025 en 2026 ten behoeve van plankosten tot en met het omgevingsplan. Dit wordt gedekt uit de reserve "Stedelijke vernieuwing". In de grondexploitatiebegroting is voor het jaar 2025 een bedrag van € 3,14 miljoen aan te verwachten kosten opgenomen.

4.8 Inzicht in kosten en opbrengsten per project

Macro-economische ontwikkelingen zijn van invloed op de resultaten van grondexploitatie. De mate waarin deze ontwikkelingen van invloed zijn op het resultaat, wordt voor een belangrijk deel bepaald door de resterende looptijd van de grondexploitatie en de nog te maken omzet (te realiseren kosten en opbrengsten).

Vanuit de optiek van risicobeheersing is dus omvang van de begroting en looptijd van een project relevant. Kleine wijzigingen in uitgangspunten, zoals grondprijsstelling, resulteren bij omvangrijke projecten snel tot grote wijzigingen in financiële resultaten. Tabel 4 geeft de opbouw van projecten naar te verwachten kosten en opbrengsten (inclusief indexering). De tien in financiële zin grootste integrale projecten zijn hierbij separaat inzichtelijk gemaakt. De tien grootste projecten vormen samen ca. 98% van de totale begroting.

Projectnaam	Soort	Looptijd	Kosten begroot	%	Opbrengsten begroot	%
Scheg	Gemengd	2033	€ 84.238.209	47,1%	€ 84.880.283	42,0%
BTAZ	Gemengd	2037	€ 63.231.983	35,4%	€ 72.386.415	35,8%
Kronenburg	Gemengd	2029	€ 5.847.377	3,3%	€ 4.607.631	2,3%
Alleman Kwartier (bie)	BIE	2029	€ 5.436.649	3,0%	€ 9.621.451	4,8%
Landtong (bie)	BIE	2028	€ 4.738.657	2,7%	€ 11.610.016	5,7%
Middenwaard (bie)	BIE	2028	€ 4.379.051	2,4%	€ 6.669.204	3,3%
De Loeten	Gemengd	2026	€ 2.980.872	1,7%	€ 626.238	0,3%
Westwijk Zuid-Oost (bie)	BIE	2027	€ 1.585.289	0,9%	€ 5.420.000	2,7%
Maalderij 4-8	Gemengd	2025	€ 1.491.052	0,8%	€ 1.053.312	0,5%
Lindenlaan 315-323 (bie)	BIE	2028	€ 1.249.370	0,7%	€ 1.732.366	0,9%
Overige 17 integrale projecten	BIE, FAC, Gemengd		€ 3.628.553	2,0%	€ 3.623.417	1,8%
Totaal			€ 178.807.063	100%	€ 202.230.334	100%

Tabel 4. Nog te verwachten kosten en opbrengsten per project

Opvallend binnen de portefeuille is het hoge aandeel van de projecten De Scheg en BTAZ in de totale begroting, zowel in te verwachten kosten als in opbrengsten. Om deze reden wordt voor deze twee projecten apart ingegaan op de risicoanalyse (hoofdstuk 7).



5. Verschillenverklaring

Via de 2e tijdvakrapportage 2024 en Jaarrekening 2024 zijn significante afwijkingen op *de jaar-schijf 2024* verantwoord (bij > €100.000). De MPG 2025 gaat in op afwijkingen op het *projectresultaat* (bij > € 100.000) ten opzichte van het vastgestelde MPG 2024 of ten opzichte van nieuw vastgestelde of herziene grondexploitaties 2024 (tabel 5).

Projectnaam	Soort	MPG 2024	Raadsbesluit 2024	MPG 2025	Vershil
Landtong (bie)	BIE	€ 3.169.797		€ 5.212.979	€ 2.043.183
BTAZ	Gemengd	€ 7.844.987		€ 8.301.366	€ 456.379
Westwijk Zuid-Oost (bie)	BIE	€ 31.086.127		€ 31.373.700	€ 287.573
De Scheg	Gemengd	€ 6.435.985	€ 59.237	€ 212.468	€ 153.231
Maalderij 4-8	Gemengd	€ 57.675		€ -52.659	€ -110.334
Kalkbranderij (bie)	BIE	€ 45.398		€ -67.259	€ -112.657
Kronenburg	Gemengd	€ -209.431		€ -464.804	€ -255.373
De Loeten	Gemengd	€ -5.924.080		€ -7.261.861	€ -1.337.782
Overige projecten met verschil < 100.000	Divers	€ 6.214.691	€ 8.639.600	€ 7.772.110	€ -226.360
Totaal					€ 897.861

Tabel 5. Overzicht verschillen op projectresultaat in 2024 (bij > € 100.000)

5.1 Verschillenverklaringen op projectresultaat

Landtong (BIE): € 2.043.000 voordelig

De grondopbrengst ten tijde van het MPG 2024 was nog geraamd op basis van een (indicatieve) residuele grondwaardeberekening. In 2024 heeft vervolgens een taxatie van de uit te geven gronden plaatsgevonden. De uiteindelijke waardering kwam bijna € 1,75 miljoen hoger uit dan eerder was geraamd. Door indexering van de getaxeerde waarde is de waarde bij jaarrekening 2024 verder opgehoogd.

Bedrijventerrein Amstelveen-Zuid (BTAZ) (BIE + FAC): € 456.000 voordelig

Het verwachte resultaat van de grondexploitatie BTAZ is in totaal ca. € 456.000 voordelig bijgesteld. Dit betreft de optelling van de effecten op de actieve grondexploitatie (€ 2.684.000 voordelig) en facilitaire grondexploitatie (€ 2.228.000 nadelig). De verschillen zijn vooral een gevolg van het gewijzigde uitgangspunt in deelgebied Noordwest, namelijk dat de gemeente grond aankoopt dat eerst was bestemd voor het facilitaire deel. Er vervalt hierdoor een deel van de exploitatiebijdrage (waardoor het resultaat van Noordoost (fac) nadelig wordt bijgesteld) en er komt een deel aan uit te geven bouwrijpe grond bij (waardoor het resultaat van deelgebied Noordoost (bie) voordelig wordt bijgesteld). Verder is de kostenkant van ieder deelgebied geïndexeerd en is de opbrengstenkant van de actieve deelexploitaties geactualiseerd aan de hand van een nieuw prijsadvies voor de gronduitgifte.

Westwijk Zuidoost (BIE): € 288.000 voordelig

De bijdrage afdracht bovenwijkse voorzieningen is toegenomen met € 102.000 vanwege de actualisatie van de afdracht bovenwijkse voorzieningen 2024. Dit zijn extra kosten voor de grondexploitatie en leidt tot een nadeel op het projectresultaat. De opbrengsten zijn conform overeenkomst geïndexeerd en per saldo toegenomen met € 430.000. Actualisatie van plankosten leidt tot een € 31.000 nadelig effect. Overige effecten volgen vanuit indexering van civieltechnische kosten.

De Scheg (BIE en FAC): €153.000 voordelig (ten opzichte herziening 2024)

Het derde en laatste bestemmings- en exploitatieplan (deelgebied Midden) is eind 2024 door de gemeenteraad vastgesteld. De financiële effecten van de vaststelling van dit bestemmings- en exploitatieplan Scheg Midden zijn verwerkt in de herziening van de grondexploitatie. De verschillen ten opzichte van de herziene grondexploitatie zijn hoofdzakelijk een gevolg van de wijziging in indexeringsparameters.



Maalderij (BIE en FAC): € 110.000 nadelig

De grondexploitatie is in uitvoering. De gronden zijn uitgegeven en zijn bouwrijp gemaakt en de woningen zijn in aanbouw. In de 1^e helft van 2025 worden de voorbereidende werkzaamheden voor het woonrijp maken opgestart, waarvoor de gemeente opdrachtgever is. De kosten voor het woonrijp maken worden door de ontwikkelaars vergoed. Vanuit de grondexploitatiebegroting ontstaat echter een nadelig effect vanuit het verschil in indexering tussen de gemeentelijke kosten en de kostenbijdrage.

Kalkbranderij (BIE): € 113.000 nadelig

Bij het bouwrijp maken is veel meer grond vrijgekomen dan was verwacht. Dit heeft geleid tot meer transport- en verwerkingskosten.

Kronenbrug (BIE en FAC): € 255.000 nadelig

De gemeentelijke kosten voor het project Kronenburg (FAC) zijn en worden verhaald bij de verschillende grondeigenaren. Dit heeft hoofdzakelijk betrekking op kosten van civieltechnische werkzaamheden en gemeentelijke plankosten. In de anterieure overeenkomsten zijn indexeringsafspraken vastgelegd over de kostenbijdragen. Vanuit voorzichtigheidsprincipe zijn voor het jaar 2025 in de grondexploitatiebegroting de gemeentelijke parameters toegepast voor de indexering van de civieltechnische kosten. Deze wijken af van de afspraken in de overeenkomsten. Dit financieel effect is versterkt door het doorvoeren van een jaar langere looptijd van het project.

De Loeten (BIE en FAC): € 1.338.000 nadelig

In De Loeten (BIE) heeft een administratieve correctie moeten plaatsvinden met betrekking tot de inbreng van de gronden in de grondexploitatie. Gronden zijn hierbij overgeheveld van materiële vaste activa naar bouwgronden in exploitatie. Dit heeft een negatief effect op het resultaat van € 759.000. Het actualiseren en uitwerken van de raming voor het bouw- en woonrijpmaken inclusief PEAT (voorbereiding, toezicht en uitvoering op civieltechnische werken) heeft voor De Loeten (FAC) tot een verhoging van de kostenbegroting geleid. Eenmalige meevallers bij de opbrengsten hebben dit effect enigszins gedempt.



6. Bouwprogramma

Het uiteindelijke doel van alle grondexploitaties is bouwgrondproductie ten behoeve van de realisatie van vastgoed. Dit vastgoed wordt in bijna alle gevallen niet door de gemeente zelf gerealiseerd, maar door externe partijen zoals ontwikkelaars, woningcorporaties of particulieren. Via een actieve grondexploitatie geeft de gemeente zelf bouwrijpe grond uit voor opstalontwikkeling. Via een faciliterend grondexploitatie maakt de gemeente de particuliere ontwikkeling mogelijk, en geeft zij dus niet de gronden zelf uit.

6.1 Uitgangspunten bouwprogramma in MPG

Via raadsbrief d.d. 11 februari 2025 is het voorgenomen woningbouwprogramma binnen de gemeente Amstelveen gepresenteerd. In totaal betrof de gepresenteerde planvoorraad 10.090 woningen. Dit bouwprogramma betreft alle in 2024 opgeleverde, in aanbouw of in voorbereiding zijnde woningbouwontwikkelingen. De MPG wijkt vanwege een aantal redenen sterk af van dit beeld.

In de eerste plaats richt de MPG zich op toekomstige bouwgrondontwikkeling en bijbehorende grondexploitaties. Voor ontwikkelingen die volgen uit verkoop van grond in huidige staat, of ontwikkelingen die passen binnen het ruimtelijk planologische kader, en waarvoor geen wettelijk verplicht kostenverhaal van toepassing is, wordt – in de regel – geen grondexploitatie geopend.

De MPG omvat daarnaast facilitaire projecten waarvoor een overeenkomst tot kostenverhaal is vastgesteld (en nog niet financieel-administratief is afgesloten). Hieronder vallen echter ook overeenkomsten in de voorfase van de anterieure overeenkomst, zoals een voorovereenkomst of PSU brief. Er is in die gevallen nog geen definitieve overeenkomst met initiatiefnemers over de realisatie van het voorgenomen bouwprogramma en bijbehorend kostenverhaal. Het bouwprogramma voor deze projecten kent daarmee nog geen relatie met de grondexploitatiebegroting.

Ook is geen rekening gehouden met mogelijke wijzigingen in het bouwprogramma ten opzichte van de kaders van het laatst bestuurlijke vastgestelde grondexploitatie.

Het bouwprogramma in de MPG is daarom gebaseerd op:

- Alle lopende BIE projecten zoals opgenomen in Bijlage 1, exclusief AGIV.
- Alle gemengde projecten (BIE+FAC).
- Alleen FAC-projecten waar per 1 januari 2025 een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer is afgesloten is opgenomen. Zo zijn bijvoorbeeld Bovenkerkerwegzone en Olmenhof/Landtong 2 nog niet opgenomen in het programmaoverzicht.
- Het project Kronenburg en in specifiek het bouwprogramma is in beweging. Er worden hierover nieuwe afspraken gemaakt met de grondeigenaren. Voor dit MPG is het woningbouwprogramma opgenomen van 438 studentenwoningen, waar reeds ministeriële goedkeuring voor is. Het totale bouwprogramma inclusief shortstay-units zoals wordt opgenomen in herziene overeenkomsten tot kostenverhaal, wordt verwerkt in het volgende MPG.
- Het laatst bestuurlijk vastgestelde bouwprogramma van een actieve grondexploitatie (BIE) is leidend, en niet een voornemen tot wijzigingen van het bouwprogramma.



6.2 Woningbouw

Project	Sociaal/betaalbaar	Middelduur	Vrije sector/Duur	Totaal
Alleman kwartier	30	93	-	123
Kalkbranderij	97	-	-	97
Landtong	-	160	-	160
Maccabiadelaan	41	-	-	41
Middenwaard	-	50	19	69
Westwijk Zuid Oost (Alsemiaan/Jasmijnlaan)	3	110	-	113
Totaal BIE	171	413	19	603
Acacialaan	-	26	2	28
Charlotte v Montpensierlaan 2a	-	9	9	18
Groen v Prinstererlaan 114	-	177	126	303
Kruitmolen 19A-21	-	-	2	2
Oudekerkerlaan 150	-	98	33	131
Startbaan 5	-	49	17	66
Totaal FAC	-	359	189	548
Haagbeuklaan 1-3	-	57	-	57
Kronenburg	438	-	-	438
Lindenlaan 315-325	-	55	-	55
Maalderij / Beauve	-	5	47	52
De Scheg	96	914	418	1.428
Gemengd (BIE en FAC)	534	1.031	465	2.030
Totaal	705	1.803	673	3.181

Tabel 6. Woningbouwprogramma MPG 2025 (verwacht en gerealiseerd)

Het totale woningbouwprogramma in de grondexploitatieportefeuille onder voornoemde uitgangspunten, bedraagt ca. 3.181 woningen (gerealiseerd en verwacht).

6.3 Niet-woningbouw

Niet-woningbouwprogramma	Gerealiseerd	Verwacht	Totaal
Bedrijventerrein (m2)			
BTAZ (BIE en FAC)	26.245	391.287	417.532
De Loeten (BIE en FAC)	113.753	8.128	121.881
Totaal	139.998	399.415	539.413
Commerciële voorzieningen (m2 bvo)			
Groen van Prinstererlaan 114 (FAC)	346	-	346
Kronenburg (BIE en FAC) (nog excl. shortstay)	-	25.058	25.058
Uilenstede 471-473 (incl. shortstay) (FAC)	-	15.939	15.939
Totaal	346	40.997	41.343
Niet-commerciële voorzieningen (m2)			
De Scheg (BIE en FAC)	-	5.306	5.306
Middenwaard (BIE)	-	3.295	3.295
Totaal	-	8.601	8.601
Niet-commerciële voorzieningen (m2 bvo)			
Alleman Kwartier (BIE)	-	2.816	2.816
Lindenlaan 315-323 (BIE)	-	2.935	2.935
Middenwaard (BIE)	-	3.930	3.930
Totaal	-	9.681	9.681

Tabel 7. Niet-woningbouwprogramma MPG 2025



7. Risico's en weerstandsvermogen

De meerjarige inschatting van kosten en opbrengsten zoals opgenomen in de begrotingen is afhankelijk van vele factoren. Conjunctuur en marktontwikkelingen, maar ook veranderend overheidsbeleid en locatie specifieke kenmerken (van binnenstedelijke ontwikkeling) hebben hier invloed op. Deze afhankelijkheid maakt grondexploitaties dynamisch, waardoor het niet eenvoudig is om de resultaten, vooral op de lange termijn, te voorspellen. Daarom is het noodzakelijk om over voldoende weerstandsvermogen te beschikken om eventuele tegenvallers op te kunnen vangen.

7.1 Methodiek risicoanalyse grondexploitaties

Het risicoprofiel van de grondexploitaties Amstelveen is standaard opgebouwd uit 3 soorten risicoanalyses:

- Project specifieke risico's (project specifiek).
- Ramingsonzekerheden (project specifiek).
- Marktrisico's (portefeuilleniveau).

Deze 3 onderdelen vormen uiteindelijk de input voor een zogenaamde 'Monte Carlo Risicoanalyse' (bij 10.000 simulaties) welke leidt tot een risicoprofiel voor het betreffende project. Vanuit de berekening volgt een verwachtingswaarde (risico-impact bij 90% zekerheid), een kansverdeling van de raming en rangorde van risicobronnen (bepaald op basis van bijdrage aan de bandbreedte).

Ad 1) Project specifieke risico's

Een project specifieke risico is een onzekere gebeurtenis of situatie die, indien deze zich voordoet, een positieve of negatieve impact heeft op ten minste één projectdoelstelling. Voor de grondexploitatie wordt deze impact financieel vertaald. Bij elk risico worden beheersmaatregelen getroffen om de impact te verminderen, over te dragen, of te voorkomen.

Een risico heeft betrekking op het vigerende kader van de grondexploitatie. Dit betekent dat risico's welke worden beredeneerd vanuit een (mogelijke) plankaderwijziging, niet worden opgenomen in deze analyse. Voorbeelden van plankaderwijzigingen zijn: substantiële programmawijziging (in aantal, in segmentering), substantieel ruimtegebruikswijziging of toevoegen van infrastructurele werken met een aanzienlijke financiële impact.

Ad 2) Ramingsonzekerheden

Een raming is een inschatting van een toekomstige ontwikkeling op basis van de beschikbare gegevens. Ramingen zijn daarom per definitie onzeker. Onder de ramingsonzekerheden worden de reguliere risico's gekwantificeerd zoals aanbestedingsrisico's- en kansen.

Het doel van dit onderdeel is het geven van een bandbreedte in best-case en worst-case ten opzichte van de begroting/raming in de grondexploitatie. Deze is zo goed als mogelijk gebaseerd op de gegeven inzichten en inhoud van de ramingen zelf.

Ad 3) Marktrisico's

Marktrisico's zijn risico's die voor de grondexploitatieportefeuille als geheel gelden. Onder deze groep vallen dus conjuncturele risico's waar niet direct op kan worden gestuurd vanuit het project. Deze risico's worden alleen op portefeuille niveau bepaald en kunnen ook alleen op portefeuilleniveau worden aangepast.

Het betreft een bandbreedte in scenario's van uitgiftevertraging (max 2 jaar), rentestijging (0,5% tot 1% punt), kostenstijging (0,5% tot 1% punt) en lagere opbrengstenstijging (0,5% punt).

De marktrisicoanalyse houdt standaard rekening met een vertraging van 2 jaar in het worstcase scenario. Dit betreft de financiële gevolgen op rente en index, maar niet op inhoudelijk aspecten zoals extra benodigde plankosten. Het risico op extra plankosten als gevolg van vertraging is daarmee een project specifiek risico en/of ramingsonzekerheid.



7.2 Ontwikkeling risicoprofiel (benodigde weerstandscapaciteit)

In het MPG 2024 was geen risicoprofiel opgenomen. De paragraaf weerstandsvermogen van de jaarrekening 2023 gaf feitelijk het risicoprofiel weer behorend bij de standen per 1 januari 2024, en is gepresenteerd in onderstaande tabel onder MPG 2024. Bij Programmabegroting 2025 en vervolgens Jaarrekening 2024 zijn de risicoprofielen vervolgens geactualiseerd (tabel 8).

Benodigde weerstandscapaciteit Amstelveen	MPG 2024	MPG 2025	Vershil
BTAZ	9,7	9,2	-0,5
Legmeer	9,5	28,0	18,5
Scheg	10,8	11,0	0,2
Overige projecten	6,0	5,4	-0,6
Totaal	36,0	53,6	17,6

Tabel 8. Ontwikkeling benodigde weerstandscapaciteit MPG 2024-MPG 2025

Het benodigde weerstandscapaciteit is ten opzichte van de MPG 2024 toegenomen met ca. € 17,6 miljoen tot ca. € 53,6 miljoen. Dit is een grotendeels het gevolg van de effecten vanuit Nieuw Legmeer. De risicoprofielen van de overige projecten zijn relatief stabiel gebleven. In de volgende paragraaf wordt hier nader op ingegaan. In Bijlage 6 is een gedetailleerder inzicht gegeven in de benodigde weerstandscapaciteit per grondexploitatie.

7.3 Benodigd weerstandscapaciteit grote projecten

De Scheg: € 11,0 miljoen

De risicoanalyse van de Scheg is geactualiseerd. Hieruit blijkt een actuele benodigde weerstandscapaciteit van € 11,0 miljoen. Dit is iets hoger dan bij het MPG 2024. In het jaar 2024 zijn vooral voor het deelgebied Scheg West en Scheg Midden de risico's afgenomen, doordat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden respectievelijk is vastgesteld, maar zijn de risico's ten aanzien van mogelijke hogere kosten en ontwikkeling van het deelgebied Scheg Midden toegenomen.

BTAZ: € 9,2 miljoen

In de Raad van 10 november 2021 is de grondexploitatie BTAZ vastgesteld, inclusief kansen en risico paragraaf. Op basis van de vastgestelde grondexploitatie BTAZ is destijds een Monte Carlo risicoanalyse uitgevoerd, welke tweemaal per jaar wordt geactualiseerd. Bij programmabegroting 2025 en de jaarrekening 2024 is de risicoanalyse wederom geactualiseerd. De uitkomst is dat de benodigde weerstandscapaciteit van de grondexploitatie ten opzichte van de Programmabegroting 2025 gehandhaafd blijft op ca. € 9,2 miljoen. Enerzijds is het risico van het niet tot stand komen van de koopovereenkomst in Noordoost weggevallen, aangezien de koopovereenkomst in 2024 is getekend. Daar staat tegenover dat wordt gewerkt aan een stedenbouwkundige uitwerking van het oorspronkelijke verkavelingsplan. Hierbij worden relevante uitgangspunten opnieuw beoordeeld en (civieltechnische) ramingen geactualiseerd. De uitwerking wordt integraal en in samenhang met andere relevante aspecten van de grondexploitatie, zoals gronduitgifte en fasering beoordeeld. In de zomer van 2025 volgt een actualisering van de benodigde weerstandscapaciteit, die onderdeel uitmaakt van de begroting 2026. Dit betekent dat ook de bestemmingsreserve BTAZ tot dat moment niet (deels) vrijvalt.

Nieuw Legmeer: € 28,0 miljoen

Project Nieuw Legmeer is een grote stedelijke gebiedsontwikkeling met een langjarige doorlooptijd. Dergelijke projecten kennen een hoog risicoprofiel. In 2023/2024 is een second opinion op de berekening van de gemeente gedaan en is een eerste risicoanalyse opgesteld. De risicoanalyse is in 2024 geactualiseerd. Op basis hiervan is de benodigde weerstandscapaciteit voorsnog bepaald op



€ 20 miljoen. Naast de risico's die spelen voor de onderdelen van de grondexploitatie wordt er ook rekening gehouden met risico's die op Nieuw Legmeer betrekking hebben, maar geen onderdeel uitmaken van de grondexploitatie. In de door de gemeenteraad vastgestelde businesscase (11 december 2024) is dit risico ingeschat op € 8 miljoen. Het totale benodigde weerstandscapaciteit komt daarmee uit op € 28,0 miljoen.

Bijlagen MPG 2025



Bijlage 1. Actualisatie grondexploitatiebegrotingen per 1-1-2025

Getallen zijn in 1.000 euro											
Status	Projectnaam	Groep	Boekwaarde kosten	Boekwaarde opbrengsten	Gerealiseerd kosten-opbr	Resultaat neming t/m 2024	Boekwaarde 1-1-2024	Prospectie kosten	Prospectie opbrengsten	Totaal resultaat	Resultaat nog te nemen
Nieuw	Krijgsman Parkeren (bie)	BIE	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nieuw	Maccabiadealaan (bie)	BIE	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nieuw	Alleman Kwartier (bie)	BIE	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lopend	De Loeten (bie) x	BIE	834	5.036	-4.202	3.387	-816	220	2.636	6.618	3.232
Lopend	Landtong (bie)	BIE	1.333	-	1.333	-	1.333	4.753	9.256	3.170	3.170
Lopend	Lindenlaan 315-323 (bie)	BIE	942	15	927	-25	902	1.113	1.478	-562	-536
Lopend	Middenwaard (bie)	BIE	5.099	7.975	-2.876	1.609	-1.267	4.745	8.725	6.856	5.247
Lopend	Westwijk Zuid-Oost (bie)	BIE	47.347	74.939	-27.592	28.192	600	1.515	5.009	31.086	2.894
Lopend	Maalderij 4-8 (bie) x	BIE	271	1.231	-960	9	-951	982	85	64	54
Lopend	Uilenstede 471-473 (bie) x	BIE	40	-	40	-	40	345	632	247	247
Lopend	Kronenburg (bie) x	BIE	1	-	1	-	1	47	202	154	154
Lopend	Kalkbranderij (bie)	BIE	216	-	216	-	216	749	1.010	45	45
Lopend	BT&Z	BIE	933	-	933	-	933	38.928	45.094	5.233	5.233
Lopend	Scheg	BIE	737	-	737	-132	604	47.263	56.871	8.872	9.004
Lopend	Haagbeuklaan 1-3 (bie) x	BIE	5	-	5	-	5	0	298	293	293
Totaal Bouwgrond in exploitatie			57.756	89.195	-31.440	33.039	1.600	100.660	131.296	62.076	29.037
Nieuw	Hoogspanningsstations Amstelveen en Amstelveen-Zuid (fac)	Faciliteir	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nieuw	Olmenhof-Landtong 2 (fac)	Faciliteir	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nieuw	Bovenkerkerwegzone (fac)	Faciliteir	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nieuw	Augustinuspark (fac)	Faciliteir	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lopend	De Loeten (fac)	Faciliteir	27.305	13.183	14.122	-20.893	-6.771	3.572	5.152	-12.542	8.350
Lopend	Groen van Prinstererlaan 114 (fac)	Faciliteir	439	345	94	-9	85	675	500	-269	-261
Lopend	Haagbeuklaan 1-3 (fac)	Faciliteir	263	344	-82	-	-82	94	-	-12	-12
Lopend	Maalderij 4-8 (fac)	Faciliteir	159	236	-77	-19	-96	483	400	-6	13
Lopend	Uilenstede 471-473 (fac)	Faciliteir	120	193	-73	21	-53	460	355	-31	-52
Lopend	Acacialaan (fac)	Faciliteir	189	269	-80	-	-80	124	-	-43	-43
Lopend	Kronenburg (fac)	Faciliteir	1.664	2.675	-1.011	-473	-1.484	5.310	3.935	-364	109
Lopend	Charlotte van Montpensierlaan 2a (fac)	Faciliteir	141	187	-46	-24	-69	23	11	33	57
Lopend	Ouderkerklaan 150 (fac)	Faciliteir	230	340	-109	-	-109	166	39	-17	-17
Lopend	Amsteldijk Zuid 204b (fac)	Faciliteir	47	40	7	-	7	66	45	-27	-27
Lopend	Kruitmolen 19A - 21 (fac)	Faciliteir	37	26	11	-	11	53	42	-22	-22
Lopend	Startbaan 5 (fac)	Faciliteir	117	-	117	-105	12	134	16	-130	-130
Lopend	BT&Z	Faciliteir	1.018	1.718	-700	-	-700	19.639	21.551	2.612	2.612
Lopend	Scheg	Faciliteir	3.157	2.207	950	-426	523	29.800	28.314	-2.436	-2.010
Lopend	Rembrandthof (fac)	Faciliteir	50	97	-47	-	-47	76	34	5	5
Totaal Faciliteir			34.936	21.860	13.075	-21.927	-8.852	60.675	60.395	-13.355	8.572
Totaal BIE en FAC per 1-januari			92.691	111.056	-18.364	11.112	-7.252	161.335	191.692	48.721	37.609
Afgesloten projecten											
Afgesloten	Bioscoop Stadshart (bie)	BIE	397	253	144	-191	-47	1.070	987	-228	-37
Afgesloten	Townhouse (bie)	BIE	692	423	269	-106	163	22	37	-254	-148
Afgesloten BIE			1.089	676	413	-297	116	1.092	1.024	-482	-185
Afgesloten	Texelstraat 90 (fac)	Faciliteir	279	136	143	-136	7	27	7	-163	-27
Afgesloten	Amsteldijk Zuid 183 (fac)	Faciliteir	28	34	-5	-	-5	37	20	-11	-11
Afgesloten	Amsteldijk Zuid 105 (fac)	Faciliteir	61	24	37	-37	-	7	-	-44	-7
Afgesloten	Amsteldijk Noord 17 (fac)	Faciliteir	35	30	5	-4	2	15	2	-19	-15
Afgesloten FAC			404	224	180	-177	3	86	29	-238	-61
Totaal Portfolio BIE en FAC			94.185	111.955	-17.771	10.639	-7.132	162.514	192.745	48.002	37.363
Grondexploitaties in voorbereiding											
Afgesloten	Krijgsman Parkeren	AGIV	104	-	104	-1	103	148	-	41	42
Afgesloten	Alleman Kwartier	AGIV	1.131	54	1.078	-386	692	228	-	-1.306	-920
Nieuw	Carmenlaan fase 1	AGIV	980	72	908	-526	381	107	-	-1.015	-489
Nieuw	Carmenlaan fase 2	AGIV	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nieuw	Appellaan Notenlaan	AGIV	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal Actieve grondexploitatie in voorbereiding			2.215	126	2.089	-913	1.176	484	-	-2.280	-1.367
Lopend	Legmeer (fac)	Faciliteir	5.005	391	4.615	-2.584	2.030	1.511	-	-6.126	-3.542

MPG 2025										Verschil resultaat
Geboekte kosten in 2024	Geboekte opbrengsten in 2024	Saldo geboekt in 2024	Resultaat neming in 2024	Boekwaarde saldo 31-12-2024	MPG1 Prospectie Kosten	MPG1 Prospectie Opbrengsten	Totaal resultaat	Resultaat nog te nemen		
40	-	40	-	143	109	293	40	41	40	
119	58	61	-	61	282	946	602	602	602	
99	-	99	-	791	5.437	9.621	3.009	3.394	3.009	
845	2.310	-1.465	1.791	-490	126	339	5.881	703	-738	
325	-	325	-	1.658	4.739	11.610	5.213	5.213	2.043	
139	-	139	-	1.041	1.249	1.732	-583	-558	-21	
239	2	236	-158	-1.189	4.379	6.669	4.930	3.479	-1.926	
72	19	53	58	711	1.585	5.420	31.374	3.123	288	
633	-	633	-	-318	1.446	1.053	-65	-74	-129	
11	-	11	-	51	342	657	264	264	17	
0	-	0	-	1	46	200	153	153	-1	
498	930	-432	-	-216	363	80	-67	-67	-113	
380	41	339	-	1.272	42.465	51.654	7.917	7.917	2.684	
61	167	-106	67	565	37.993	41.465	2.842	2.907	-6.031	
17	-	17	-	22	0	298	275	275	-18	
3.478	3.528	-50	1.759	4.103	100.562	132.038	61.784	27.372	-292	
308	140	168	17	185	-	185	17	-	17	
64	120	-56	-	-56	98	20	-22	-22	-22	
258	400	-142	-	-142	142	-	-	-	-	
8	-	8	-8	-	-	-	-8	-	-8	
1.405	4.952	-3.547	-	-10.318	2.855	287	-13.143	7.750	-600	
24	-	24	-	109	688	495	-311	-302	-42	
27	-	27	-	-55	107	-	-51	-51	-39	
20	-	20	-	-76	46	-	12	31	18	
77	14	63	-	10	441	371	-59	-80	-28	
52	-	52	-	-28	42	-	-14	-14	30	
236	-	236	-	-1.248	5.801	4.408	-618	-145	-254	
16	-	16	-	-53	10	8	27	51	-6	
101	51	50	-	-59	279	211	-9	-9	7	
15	44	-29	-	-22	57	-	-35	-35	-8	
12	-	12	-	22	54	44	-33	-33	-11	
16	-	16	-12	16	116	16	-233	-116	2	
281	-	281	-	-419	20.767	20.733	384	384	-2.228	
768	1.918	-1.150	-	-627	46.245	43.415	-2.629	-2.203	-193	
207	622	-416	-	-463	497	-	-34	-34	-39	
3.892	8.262	-4.370	-3	-13.224	78.245	70.192	-16.758	5.171	-3.403	
7.370	11.790	-4.420	1.756	-9.120	178.807	202.230	45.026	32.544	-3.695	
-	-	-	-	-	-	-	-133	-	94	
-	-	-	-	-	-	-	-242	-	12	
-	-	-	-	-	-	-	-376	-	106	
-	-	-	-	-	-	-	-142	-	21	
-	-	-	-	-	-	-	15	-	27	
-	-	-	-	-	-	-	-23	-	21	
-	-	-	-	-	-	-	-11	-	8	
-	-	-	-	-	-	-	-161	-	76	
7.370	11.790	-4.420	1.756	-9.120	178.807	202.230	44.489	32.544	-3.513	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-41	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.306	
140	-	140	-310	211	178	-	-1.226	-390	-211	
-	-	-	-	-	244	-	-244	-244	-244	
-	-	-	-	-	219	139	-80	-80	-80	
140	-	140	-310	211	641	139	-1.550	-714	-535	
1.901	363	1.538	-3.450	119	3.143	-	-9.296	-3.262	-3.170	

Getallen x 1.000 euro.

**Bijlage 2. Overzicht resultaatnemingen per 1-1-2025**

Project Naam	Verwacht resultaat	Reeds genomen	Genomen in 2024	Nog te nemen	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032 ev
De Loeten (bie) x	5.881	3.387	1.791	703	-27	730						
Landtong (bie)	5.213			5.213		2.946	927	1.340				
Lindenlaan 315-323 (bie)	-583	-25		-558				-558				
Middenwaard (bie)	4.930	1.609	-158	3.479	887	386	220	1.986				
Alleman Kwartier (bie)	3.009	-386		3.394		718	387	979	1.310			
Westwijk Zuid-Oost (bie)	31.374	28.192	58	3.123	2.266	610	248					
Maalderij 4-8 (bie) x	-65	9		-74	-74							
Uilenstede 471-473 (bie) x	264			264	264							
Kronenburg (bie) x	153			153	153							
Kalkbranderij (bie)	-67			-67	-67							
Haagbeuklaan 1-3 (bie) x	275			275	275							
De Scheg	2.842	-132	67	2.907	183	30	3.400					-706
BTAZ	7.917			7.917	112	684	2.632	2.097	360	605	74	1.352
Krijgsman Parkeren (bie)	40	-1		41	41							
Maccabiadelaan (bie)	602			602	602							
Totaal BIE	61.784	32.653	1.759	27.372	4.615	6.104	7.814	5.844	1.670	605	74	645
De Loeten (fac)	-13.143	-20.893		7.750		7.750						
Groen van Prinstererlaan 114 (fac)	-311	-9		-302			-302					
Haagbeuklaan 1-3 (fac)	-51			-51			-51					
Maalderij 4-8 (fac)	12	-19		31	31							
Uilenstede 471-473 (fac)	-59	21		-80			-80					
Acacialaan (fac)	-14			-14	-14							
Kronenburg (fac)	-618	-473		-145					-145			
Charlotte van Montpensierlaan 2a (fac)	27	-24		51	51							
Ouderkerklaan 150 (fac)	-9			-9		-9						
Kruitmolen 19A - 21 (fac)	-33			-33	-33							
Startbaan 5 (fac)	-233	-105	-12	-116	-116							
De Scheg	-2.629	-426		-2.203			-35					-2.168
BTAZ	384			384								384
Rembrandthof (fac)	-34			-34		-34						
Hoogspanningsstations Amstelveen en Amstelveen-Zuid (fac)	17	-0	17	0								
Olmenhof-Landtong 2 (fac)	-22			-22		-22						
Bovenkerkerwegzone (fac)	-0			-0	-0							
Augustinuspark (fac)	-8	-0	-8	0								
Totaal Facilitair	-16.723	-21.927	-3	5.206	-80	7.685	-469	-	-145	-	-	-1.783
Legmeer (fac)	-9.296	-6.034		-3.262	-3.262							
Totaal portfolio	35.766	4.692		29.317	1.273	13.789	7.345	5.844	1.525	605	74	-1.138

Getallen x 1.000 euro.


Bijlage 3. Overzicht van voorzieningen voor grondexploitaties per 1-1-2025

Status	Projectnaam	Groep	Stand 1-1-2024	Storting	Onttrekking	Stand 1-1-2025
	Kalkbranderij	BIE	-	67.000	-	67.000
	Lindenlaan 315-323	BIE	536.000	22.000	-	558.000
	Maalderij 4-8	BIE	-	74.000	-	74.000
Afgesloten	Bioscoop Stadshart	BIE	37.000	-	37.000	-
Afgesloten	Townhouse	BIE	148.000	-	148.000	-
	Totaal Bouwgrond in exploitatie		721.000	163.000	185.000	699.000
	Acacialaan	Facilitair	43.000	-	29.000	14.000
	Amsteldijk Zuid 204b	Facilitair	27.000	8.000	-	35.000
	Groen van Prinsterlaan	Facilitair	261.000	41.000	-	302.000
	Haagbeuklaan 1-3	Facilitair	12.000	39.000	-	51.000
	Kronenburg	Facilitair	-	145.000	-	145.000
	Kruitmolen 19a-21	Facilitair	22.000	11.000	-	33.000
	Olmenhof-Landtong 2	Facilitair	-	22.000	-	22.000
	Ouderkerkerlaan 150	Facilitair	17.000	-	7.000	10.000
	Rembrandthof	Facilitair	-	25.000	-	25.000
	De Scheg	Facilitair	2.436.000	-	233.000	2.203.000
	Startbaan 5	Facilitair	130.000	-	2.000	128.000
	Uilenstede 471-473	Facilitair	52.000	28.000	-	80.000
Afgesloten	Texelstraat 90	Facilitair	27.000	-	27.000	-
Afgesloten	Amsteldijk Noord 17	Facilitair	15.000	-	15.000	-
Afgesloten	Amsteldijk Zuid 105	Facilitair	7.000	-	7.000	-
Afgesloten	Amsteldijk Zuid 183	Facilitair	11.000	-	11.000	-
	Totaal Facilitaire projecten		3.060.000	319.000	331.000	3.048.000

Getallen in euro.

**Bijlage 4. Overzicht afdracht bovenwijkse voorzieningen per 1-1-2025**

Project	Groep	Geboekt in 2024	Verwacht	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Na 20230
Landtong (bie)	BIE	-	231.076	-	231.076	-	-	-	-	-
Middenwaard (bie)	BIE	-	82.433	-	-	-	82.433	-	-	-
Alleman Kwartier (bie)	BIE	-	55.831	-	23.671	-	16.080	16.080	-	-
Westwijk Zuid-Oost (bie)	BIE	-	186.558	-	186.558	-	-	-	-	-
BTAZ	BIE	-	426.897	13.165	58.317	77.597	77.597	32.044	32.044	136.133
De Scheg (bie) x	BIE	-	207.242	49.258	25.030	25.030	27.707	27.707	20.767	31.743
Totaal BIE		-	1.190.037	62.423	524.652	102.627	203.817	75.831	52.811	167.876
Ouderkerklaan 150 (fac)	Facilitair	-	97.866	97.866	-	-	-	-	-	-
Amsteldijk Noord 17 (fac)	Facilitair	1.652	-	-	-	-	-	-	-	-
Amsteldijk Zuid 183 (fac)	Facilitair	3.813	-	-	-	-	-	-	-	-
Amsteldijk Zuid 204b (fac)	Facilitair	7.425	-	-	-	-	-	-	-	-
BTAZ	Facilitair	-	647.866	-	135.911	35.446	35.446	38.068	79.804	323.191
De Scheg	Facilitair	-	1.908.229	338.238	234.793	234.793	246.223	246.223	216.588	391.371
Totaal FAC		12.890	2.653.961	436.104	370.704	270.239	281.669	284.291	296.392	714.562
Totaal		12.890	3.843.998	498.527	895.356	372.867	485.487	360.121	349.202	882.438

Getallen in euro.

**Bijlage 5. Voorbereidingsbudget 2025 actieve grondexploitatie in voorbereiding (AGIV)**

Project	Boekwaarde	Verwachte kosten	Verwachte opbrengsten	Benodigd krediet
Carmenlaan fase 1	211.459	178.327	-	178.327
Carmenlaan fase 2	-	243.974	-	243.974
Appellaan Notenlaan	-	218.655	138.655	218.655
Totaal	211.459	640.956	138.655	640.956

Getallen in euro.

**Bijlage 6. Benodigde weerstandscapaciteit grondexploitaties per 1-1-2025**

Project	Groep	Risicoprofiel
Nieuw Legmeer	Gemengd	28.000.000
BTAZ	Gemengd	9.199.505
De Scheg	Gemengd	11.037.198
De Loeten (bie) x	Gemengd	40.807
Maalderij 4-8 (bie) x	Gemengd	232.353
Uilenstede 471-473 (bie) x	Gemengd	27.718
Kronenburg (bie) x	Gemengd	495.125
Haagbeuklaan 1-3 (bie) x	Gemengd	27.351
Kalkbranderij (bie)	BIE	43.619
Krijgsman Parkeren (bie)	BIE	8.284
Maccabiadelaan (bie)	BIE	113.164
Landtong (bie)	BIE	1.093.340
Lindenlaan 315-323 (bie)	BIE	386.659
Middenwaard (bie)	BIE	665.891
Alleman Kwartier (bie)	BIE	1.333.894
Westwijk Zuid-Oost (bie)	BIE	472.332
AGIV's	AGIV	119.599
Facilitaire grondexploitaties overig	Facilitair	331.170
Totaal		53.628.009

Getallen in euro.