

TOELICHTING HERZIENING GRONDEXPLOITATIE DE SCHEG

Datum 7 OKTOBER 2024

1. Samenvatting

Naar aanleiding van het vast te stellen bestemmingsplan, exploitatieplan 'De Scheg Midden' en actualisatie van eerder gehanteerde uitgangspunten dient de grondexploitatie 'De Scheg' te worden herzien. De uitgangspunten van het grondexploitatiecomplex en de grondexploitatiebegroting worden opnieuw door de raad vastgesteld.

Onderliggend document betreft een toelichting op de herziening grondexploitatie De Scheg, zowel voor de actieve grondexploitaties als de faciliterende grondexploitaties. Hierbij is de vergelijking gemaakt met de laatste vastgestelde gemeentelijke grondexploitatie De Scheg (Perspectiefnota 2025).

De gebiedsontwikkeling De Scheg bestaat uit 3 deelgebieden: West, Oost en Midden. Deze 3 deelgebieden hebben ieder een actieve en facilitaire grondexploitatie. Dit maakt in totaal 6 "deelgrondexploitaties".

Onderliggende herziening richt zich hoofdzakelijk op de wijzigingen in de plankaders en de financiële effecten vanuit het bestemmingsplan en exploitatieplan deelgebied De Scheg Midden. De uitgangspunten voor deelgebied De Scheg West en De Scheg Oost blijven (nagenoeg) ongewijzigd. Omdat de gemeenteraad in 2022 de grondexploitatie De Scheg als integrale grondexploitatie heeft vastgesteld, dient met de vaststelling van het bestemmings- en exploitatieplan De Scheg Midden de grondexploitatie De Scheg integraal te worden herzien.

1.1 Conclusies

In het *bestemmingsplan* en *exploitatieplan* voor De Scheg Midden is een aantal onderdelen inhoudelijk gewijzigd ten opzichte van de grondexploitatie bij de eerste vaststelling in 2022. Deze wijzigingen hebben betrekking op het ruimtegebruik, (woning)bouwprogramma (zie ook tabel 1), de geraamde kosten en de geraamde opbrengsten uit exploitatiebijdragen van derden. Daarnaast zijn ook de *inbrengwaarden* van de gronden in De Scheg Midden en de marktconforme waarde van bouwrijpe gronden bij grondverkoop door de gemeente geactualiseerd. De wijzigingen, die hieruit voortvloeien, hebben materiële financiële gevolgen voor de grondexploitatie (zie ook tabel 1).

	Vigerend Totaal	Herziening Totaal	Vershil Totaal
<i>Programma</i>			
Woningbouw (stuks)	1.347	1.428	81
Niet-woningbouw (m2)	5.006	5.306	300
<i>Financieel resultaat</i>			
Kosten	75.907.135-	80.967.251-	5.060.116-
Opbrengsten	83.219.827	82.799.808	420.019-
Faseringsinvloeden	1.038.815-	1.773.339-	734.524-
Projectresultaat eindwaarde	6.273.877	59.218	6.214.659-
<i>Risicoprofiel</i>			
Impact Monte Carlo Analyse	10.821.494	9.965.579	855.915-

Tabel 1. Samenvatting wijzigingen programma en grondexploitatie De Scheg



Het totale begrote projectresultaat van de herziene grondexploitatie bedraagt € 0,06 mln. voordelig op eindwaarde per 31-12-2033. Dit is € 6,2 miljoen nadeliger dan de vigerende grondexploitatie (Perspectiefnota 2025).

Het nieuwe projectresultaat is opgebouwd uit een actieve en facilitaire grondexploitatie (tabel 2):

	Vigerend Totaal	Actief	Facilitair	Herziening Totaal	Actief	Facilitair	Verschil Totaal	Actief	Facilitair
Financieel resultaat									
Kosten	75.907.135-	44.856.513-	31.050.622-	80.967.251-	35.465.956-	45.501.295-	5.060.116-	9.390.557	14.450.673-
Opbrengsten	83.219.827	54.120.398	29.099.429	82.799.808	39.287.908	43.511.900	420.019-	14.832.490-	14.412.471
Faseringsinvloeden	1.038.815-	547.760-	491.055-	1.773.339-	1.126.396-	646.943-	734.524-	578.636-	155.888-
Projectresultaat eindwaarde	6.273.877	8.716.125	2.442.248-	59.218	2.695.556	2.636.338-	6.214.659-	6.020.569-	194.090-

Tabel 2. Samenvatting resultaat herziening, onderverdeeld naar actieve en facilitaire grondexploitatie.

- **Actief:** Het projectresultaat op de actieve grondexploitatie is nadelig bijgesteld met € 6,021 miljoen tot € 2,696 miljoen voordelig op eindwaarde. Met andere woorden: er is sprake van een verlaging van de begrote winstneming.
- **Facilitair:** Het projectresultaat op de facilitaire grondexploitatie is nadelig bijgesteld met € 0,194 miljoen tot € 2,636 miljoen nadelig op eindwaarde. Er is reeds sprake van een getroffen verliesvoorziening van € 2,436 miljoen. Er is sprake van het moeten verhogen van de verliesvoorziening met € 0,2 miljoen tot € 2,636 miljoen. Deze voorziening komt ten laste van de Algemene reserve.

De verschillen op de grondexploitatiebegroting zijn nader toegelicht in hoofdstuk 13. In bijlage 1 is de herziene actieve grondexploitatie opgenomen. In bijlage 2 is de herziene facilitaire grondexploitatie opgenomen.

1.2 Aanbevelingen

De vraag dringt zich op of er alternatieven denkbaar zijn, die op nu of een later moment, tot een positiever resultaat voor de gemeentelijke grondexploitatie De Scheg kunnen leiden.

Kosten

Duidelijk is dat het versoberen van de ruimtelijke kwaliteit van het openbare gebied in De Scheg Midden en daarmee de civiele kosten, niet het gewenste positieve effect zal hebben op de gemeentelijke grondexploitatie De Scheg. Dit komt doordat het eigendom in De Scheg Midden in handen is van derden (ontwikkelaars, particuliere grondeigenaren en grondbeleggers). Door deze eigendomssituatie leidt een verlaging van de civiele kosten tot een gelijke verlaging van de te verhalen kosten (de exploitatiebijdragen die door derden moeten worden betaald) in het exploitatieplan De Scheg Midden.

In de gemeentelijke grondexploitatie De Scheg heeft dit hetzelfde effect: verlaging van de kosten en eenzelfde verlaging van de opbrengsten vanuit exploitatiebijdragen, waardoor dit niet of nauwelijks tot een positief effect op het resultaat van de gemeentelijke grondexploitatie De Scheg zal leiden. Een verlaging van de geraamde civiele kosten zou alleen de ontwikkelende partijen en grondeigenaren ten goede komen, omdat zij dan een lagere exploitatiebijdrage hoeven te betalen aan de gemeente.

Opbrengsten

Als optimalisatie aan de kostenkant niet of nauwelijks mogelijk is, moeten we kijken naar de opbrengstenkant van de gemeentelijke grondexploitatie De Scheg. De opbrengsten worden bepaald door de woningtypen en -categorieën. In de gemeentelijke grondexploitatie De Scheg is het uitgangspunt om drie eigendommen te verwerven in het deelgebied De Scheg Midden. Alleen door de uitgifte van bouwrijpe gronden op deze drie eigendommen kan het verhogen van de geraamde opbrengsten leiden tot een positief effect op de gemeentelijke grondexploitatie De Scheg.

Momenteel is de uitgifte van bouwrijpe grond gepland voor 68 sociale huurappartementen, 6 rijwoningen voor middeldure huur, 35 kooprijwoningen en 6 vrijstaande woningen. De



grondopbrengsten zijn gebaseerd op een taxatie van Fakton met een prijspeil van 31 juli 2024. Een second opinion van Sweco bevestigt dat de door Fakton geraamde grondopbrengsten marktconform zijn. Daarnaast houdt de gemeentelijke grondexploitatie rekening met een jaarlijkse stijging van deze opbrengsten, gebaseerd op het advies dat de gemeente jaarlijks hierover ontvangt. Hierdoor zijn de geraamde opbrengsten momenteel marktconform en is optimalisatie aan de opbrengstenkant (vooralsnog) niet aan de orde.

Als de geraamde opbrengsten harder stijgen dan nu is aangenomen, dan ontstaat een positief effect op het geraamde resultaat op de grondexploitatie De Scheg. Het is dan echter nog wel steeds een raming en geen werkelijkheid.

Een andere optimalisatie zou kunnen zijn om een ander (duurder) woningbouwprogramma te voorzien in het deelgebied De Scheg Midden. Een duurder woningbouwprogramma heeft inderdaad een groter opbrengstpotentieel, maar dit botst met het beleid voor betaalbaar wonen. Een andere mogelijkheid is het verdichten van het woningbouwprogramma, wat betekent dat de norm van maximaal 25 woningen per hectare, zoals vastgesteld door de raad bij de uitwerking van de plannen voor De Scheg, wordt losgelaten. Daarbij is het wel de vraag of dit technisch haalbaar is vanwege de verkeersafwikkeling en de milieuregelgeving van de Omgevingswet, waaraan een nieuw plan moet worden getoetst. Tenslotte heeft deze optimalisatie ook zijn doorwerking naar de (inbreng)waarde van eigendommen. Deze waarde van met name eigendommen in bezit van derden zal, als "het opbrengstpotentieel" per saldo hoger wordt, stijgen.

Belangrijker om te constateren is dat de gemeente weinig gronden in bezit heeft in De Scheg, wat betekent dat een hogere opbrengstwaarde überhaupt weinig tot geen effect zal hebben op het resultaat van de gemeentelijke grondexploitatie De Scheg.

Actievere grondverwerving

Optimalisatie kan alsnog worden bereikt als de gemeente bereid en in staat is om meer gronden in het deelgebied De Scheg Midden aan te kopen dan nu is voorzien. Hierdoor zou een groter deel van hogere grondopbrengsten naar de gemeente gaan in plaats van naar particuliere grondeigenaren of ontwikkelaars. Deze optimalisatie is momenteel echter moeilijk uitvoerbaar vanwege de versnipperde eigendomsstructuur, waarbij veel grond voor meer dan de getaxeerde waarde is aangekocht door verschillende grondbeleggers. Daarnaast is het financieel risicovol voor de gemeente, omdat het onzeker is of de grondopbrengsten harder zullen stijgen dan verwacht. Bovendien zouden hogere rentelasten ontstaan door een groter geïnvesteerd vermogen en mogelijke vertragingen in de ontwikkeling van het deelgebied De Scheg Midden.

Planologische zekerheid en garanties

Daarnaast is het belangrijk om te constateren dat de bestemmings- en exploitatieplannen De Scheg West en De Scheg Oost inmiddels beide onherroepelijk zijn. Tezamen met de vaststelling van het bestemmings- en exploitatieplan voor De Scheg Midden biedt dit planologische zekerheid voor een mooie nieuwe woonwijk in Amstelveen. Ook het gemeentelijk kostenverhaal in deze drie deelgebieden wordt daarmee publiekrechtelijk maximaal geborgd. Bovendien bieden de gesloten anterieure overeenkomsten in De Scheg West en De Scheg Oost garanties en dekking voor gemeentelijke investeringen buiten het plangebied De Scheg. Hoewel de ontwikkeling van het plangebied De Scheg niet zonder risico's is, zijn deze risico's zoveel mogelijk beheerst, zowel privaatrechtelijk als publiekrechtelijk.

Conclusie

Hoewel er op termijn mogelijkheden kunnen zijn om de gemeentelijke grondexploitatie De Scheg verder te optimaliseren, blijven de effecten hiervan beperkt.

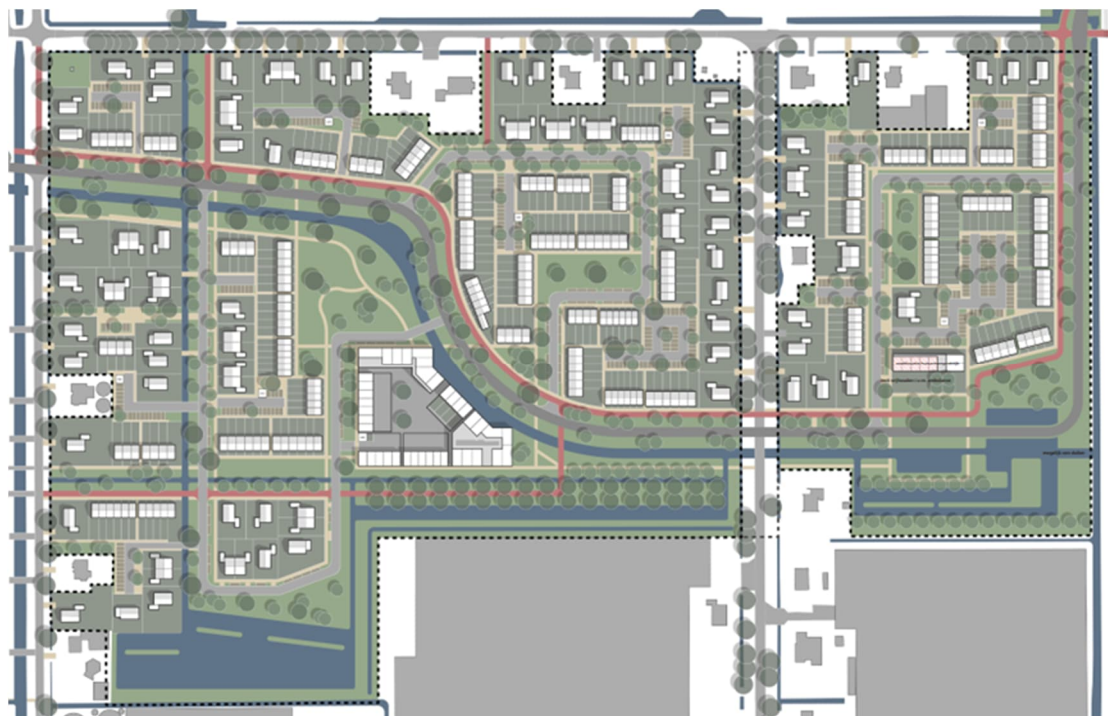


2. Algemene kenmerken

Algemeen

De gemeenteraad heeft eind 2015 de Ontwikkelvisie Scheg Noorder Legmeerpolder vastgesteld. Hierin zijn de contouren voor de ontwikkeling van De Scheg vastgelegd. In februari 2020 stelde de gemeenteraad het Ruimtelijk Raamwerk vast. Hierin is een aantal belangrijke kaders voor de ontwikkeling vastgelegd. In 2022 is de gemeentelijke grondexploitatie door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin zijn de deelgebieden De Scheg West, De Scheg Midden en De Scheg Oost als deelgrondexploitatie opgenomen. Het betreft voor alle deelgebieden zowel een facilitaire als een actieve grondexploitatie, waardoor er in de grondexploitatie De Scheg sprake is van zes deelgrondexploitaties die tezamen de gehele grondexploitatie De Scheg vormen. Voor ieder deelgebied is nu een bestemmings- en exploitatieplan vastgesteld, gebaseerd op de kaders in de Ontwikkelvisie en het Ruimtelijk Raamwerk van het plangebied De Scheg.

De Scheg betreft een integrale gebiedsontwikkeling met een omvang van circa 61,6 ha., 1.428 woningen, een school en huisartsenpost en bijbehorende openbare ruimte en infrastructurele werken. De gebiedsontwikkeling gaat uit van een overwegend facilitaire rol door de gemeente Amstelveen. Dat betekent dat de gemeente de ontwikkeling van het woongebied De Scheg faciliteert, in voorkomende situaties (bouwrijpe) grond verkoopt en haar kosten vooral verhaalt middels kostenverhaalsovereenkomsten en, indien van toepassing, exploitatiebijdragen op basis van de vastgestelde exploitatieplannen.



Figuur 1. Stedenbouwkundig plan / beoogd eindbeeld De Scheg Midden

Gemeentelijk kostenverhaal

De Scheg Totaal

De deelgebieden West, Midden en Oost kennen ieder hun eigen specifieke ruimtelijke, functionele en eigendomssituatie en onderlinge ruimtelijke en functionele relaties. De ontwikkelingsstrategie is dat voor de drie deelgebieden separate bestemmingsplannen zijn opgesteld, maar zodanig dat de financiële risico's van investeringen, die benodigd zijn voor het plangebied De Scheg, zoveel als mogelijk voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan worden geborgd.



Het gemeentelijk kostenverhaal wordt verzekerd door:

1. Vastgestelde exploitatieplannen behorend bij de vastgestelde bestemmingsplannen en daaruit voortvloeiende eventuele posterieure overeenkomsten (De Scheg West enkele en De Scheg Midden overwegend),
2. Anterieure overeenkomsten (De Scheg Oost, De Scheg West), en
3. Grondverkoop door de gemeente (De Scheg West in ruwe staat, gemeentelijk eigendom; De Scheg Midden in bouwrijpe staat, na verwerving en bouwrijp maken enkele eigendommen).

De Scheg Midden

Voor het deelgebied De Scheg Midden is het niet mogelijk gebleken om anterieure overeenkomsten te sluiten en is het uitgangspunt dat het gemeentelijk kostenverhaal via het exploitatieplan plaatsvindt. Hiermee is het kostenverhaal van de gemeente bij ontwikkeling van dit deelgebied publiekrechtelijk geborgd en zijn zoveel mogelijk financiële risico's geminimaliseerd.

Daarnaast is in de grondexploitatie voorzien dat een aantal eigendommen door de gemeente verworven dienen te worden voor het realiseren van de gebiedsontsluitingsweg. De overige oppervlakte van deze eigendommen zijn voorzien om bouwrijp te verkopen aan ontwikkelende partijen en de toekomstige openbare ruimte in eigendom te houden.

Gemeentelijke grondexploitatie De Scheg

De gemeente voert een overwegend facilitaire grondexploitatie, dat betekent dat in *eerste aanleg* de gemeente bijvoorbeeld geen bouw- en woonrijp werkzaamheden verricht. De kosten welke in de grondexploitatie zijn opgenomen betreffen kosten zoals boekwaarde van gemeentelijk grondeigendom in het plangebied, verwervingskosten van eigendommen van derden, kosten – *voor zover van toepassing* - voor het bouw- en woonrijp maken, plankosten en investeringen in bovenwijkse voorzieningen (toe te rekenen aan De Scheg).

De begrote kosten in de gemeentelijke grondexploitatie De Scheg zijn daarmee niet 1-op-1 te gebruiken om analyses te maken voor capaciteit / opdrachtverlening, benodigde inzet van de afdeling P&A in het kader van voorbereiden, toezicht en uitvoering van civiele werkzaamheden, etc.. De samenloop van begrote kosten in de faciliterende grondexploitaties en actieve grondexploitaties is daarbij van belang.

Daarnaast is de samenloop van publiekrechtelijk kostenverhaal (De Scheg Midden), privaatrechtelijke overeenkomsten (De Scheg Oost, De Scheg West) en de rol die de gemeente in deze deelgebieden bij de ontwikkeling en realisatie van De Scheg aanneemt van belang om grip te hebben van de begrote kosten in de grondexploitatie De Scheg.

De opbrengsten in de grondexploitatie betreffen de te verhalen exploitatiebijdragen welke als zodanig in (anterieure) overeenkomsten met private grondeigenaren zijn en worden opgenomen of verbonden worden aan de omgevingsvergunning op basis van het vastgestelde exploitatieplan.

Daarnaast verkoopt de gemeente haar eigendomspositie en koopt zij de bouwrijpe gronden voor de schoollocatie in deelgebied De Scheg West. Tegenover deze laatste grondaankoop staat een 1-op-1 interne doorlevering aan de afdeling Vastgoed voor realisatie van de school en schoolplein. Tenslotte is ten aanzien van een aantal grondeigendommen het uitgangspunt gekozen om deze (als mogelijk) minnelijk te verwerven en indien van toepassing in ruwe of bouwrijpe staat te verkopen.

Gemeentelijke grondexploitatie De Scheg Midden

Voor De Scheg Midden is het uitgangspunt dat de *facilitaire* grondexploitatie alle kosten (excl. verwerving), die worden voorzien voor de realisatie van dit deelgebied, in zich heeft opgenomen. Aan opbrengsten zijn alle netto exploitatiebijdragen (inbrengwaarde eigendommen in mindering gebracht) opgenomen, zoals voorzien en opgenomen in het



exploitatieplan De Scheg Midden. Dat alle kosten in de grondexploitatie De Scheg Midden zijn opgenomen, betekent niet dat de gemeente al deze kosten zelf gaat maken. De werkzaamheden behorend bij de begrote kosten voor bv. slopen / saneren / etc. kunnen ook door de grondeigenaren in het deelgebied De Scheg Midden zelf worden uitgevoerd, als zij een succesvol beroep op zelfrealisatie doen. In die situatie zijn de begrote kosten bedoeld als te verstrekken financiële vergoeding, uit hoofde van het exploitatieplan / Wet ruimtelijke ordening, aan deze grondeigenaren.

Voor De Scheg Midden is het uitgangspunt dat de *actieve* grondexploitatie geen kosten behalve de voorziene verwervingskosten van de eigendommen en boekwaarde in zich heeft opgenomen. Aan opbrengsten zijn de verkoop van bouwrijpe grond op de verworven eigendommen opgenomen én netto exploitatiebijdragen van de beoogd te verwerven eigendommen opgenomen (maar dan “teggengesteld” aan het bedrag dat in de facilitaire grondexploitatie De Scheg Midden is opgenomen), zoals deze in het exploitatieplan De Scheg Midden zijn voorzien.

Indien blijkt dat deze *uitgangspunten niet de realiteit* gaan worden, zullen de grondexploitaties voor De Scheg Midden worden aangepast en veranderen.

Dit kan bijvoorbeeld aan de orde zijn als de eigendommen niet worden verworven, zoals voorzien in de actieve grondexploitatie. Dan zullen oa. de verwervingskosten in de actieve grondexploitatie dalen, wordt het budget voor plankosten in de facilitaire grondexploitatie lager (omdat de gemeente dan waarschijnlijk een groot deel van de werkzaamheden niet zelf voorbereid en uitvoert op deze eigendommen, maar alleen toetst), zullen de opbrengsten uit gronduitgifte in de actieve grondexploitatie dalen, en zal de hoogte van het totaal aan exploitatiebijdragen in de actieve grondexploitatie ook veranderen.

Of als bijvoorbeeld een posterieure overeenkomst met een grondeigenaar wordt gesloten, waarbij overeengekomen wordt welke werkzaamheden de grondeigenaar zelf gaat uitvoeren (en daarmee de gemeente deze werkzaamheden niet uitvoert). Dan is het mogelijk dat de (plan)kosten in de facilitaire grondexploitatie dalen, omdat de gemeente de werkzaamheden niet zelf uitvoert, maar een vergoeding (tot het maximum wat in het exploitatieplan is geraamd) voor verrichte werkzaamheden zal verstrekken.

Tenslotte is het zeer goed voorstelbaar dat de ontwikkeling van het deelgebied Scheg Midden langzamer verloopt dan nu in planning en fasering van kosten / opbrengsten is voorzien. Dit kan betekenen dat in de actieve grondexploitatie de verwervingskosten (en opbrengsten uit de verkoop van bouwrijpe grond) later worden gerealiseerd. Het gevolg hiervan is een hogere rentelast over de al gemaakte kosten. Afhankelijk van de prijs- en waardeontwikkeling van de eigendommen en bouwrijpe grond heeft dat ook een effect op het resultaat van de grondexploitatie. Voor de facilitaire grondexploitatie betekent een vertraging dat meer plankosten benodigd zijn en dat er een hogere rentelast is over de al gemaakte (plan)kosten. Voor het overige zal een vertraging in de facilitaire grondexploitatie een gering gevolg op het resultaat van de grondexploitatie hebben, omdat er geen “fysieke” kosten worden gerealiseerd als er geen exploitatiebijdragen (opbrengsten) worden ontvangen. De gemeente zal enkel op het vlak van plankosten zogenaamde “voorinvesteringen” doen.

Aangezien de gemeente geen / zeer beperkt grondeigendom heeft (zie ook hoofdstuk 3 Plangebied en grondeigendom), is de invloed en regie van de gemeente op de voortgang in de ontwikkeling en op het resultaat van de actieve en facilitaire grondexploitaties beperkt. De gemeente zit in de ontwikkeling van het deelgebied De Scheg Midden zeggend “op de stoel van de bijrijder en niet op de stoel van de chauffeur”.



3. Plangebied en grondeigendom

Plangebied De Scheg totaal

Het plangebied De Scheg heeft een omvang van circa 61,56 ha. (figuur 2).



Figuur 2. Globale weergave plangebied De Scheg en de deelgebieden West, Midden en Oost

De gemeente heeft beperkt grondeigendom in het plangebied (ca. 4% van het bruto plangebied De Scheg).

Plangebied en eigendomssituatie De Scheg Midden

De eigendomsituatie van het deelgebied De Scheg Midden is onderstaand in figuur 3 weergegeven.



Figuur 3. Weergave grondeigendommen (genummerd) De Scheg Midden

Het plangebied is verdeeld over 90 percelen met in totaal meer dan 1.000 rechthebbenden van gronden en grondeigenaren. Afgezien van de Meerlandenweg (groen / eigenaar 1 in



figuur 3) zijn de gronden in eigendom van derden. Een uiteenzetting hiervan is opgenomen in het projectdossier.

4. Ruimtegebruik

Het ruimtegebruik omvat de verdeling naar uitgeefbaar en openbaar gebied in het plangebied. Het totale plangebied kent een omvang van circa 61,6 ha., waarvan circa 27,8 ha. uitgeefbaar/te bebouwen gronden (tabel 3).

Ruimtegebruik	Totaal gebied de Scheg		West		Midden		Oost	
	m2	%	m2	%	m2	%	m2	%
Netto plangebied	615.551	100%	352.914	100%	193.937	100%	68.700	100%
Uitgeefbare grond	277.821	45%	168.198	47,7%	77.088	39,7%	32.535	47,4%
Openbaar	337.730	55%	184.716	52,3%	116.849	60,3%	36.165	52,6%
Verharding	131.530	21%	78.626	22,3%	43.824	22,6%	9.080	13,2%
Groen	141.405	23%	72.494	20,5%	53.009	27,3%	15.902	23,1%
Water	64.795	11%	33.596	9,5%	20.016	10,3%	11.183	16,3%

Tabel 3. Ruimtegebruik De Scheg Totaal

Hierbij wordt uitgegaan van onderstaand ruimtegebruik voor De Scheg Midden (figuur 4).



Figuur 4. Weergave ruimtegebruik De Scheg Midden

Functie	Vigerende grex		Herziening 2024		Verschil aandeel
	m2	aandeel	m2	aandeel	
Uitgeefbaar	75.342	42%	77.088	40%	1.746
Groen	61.324	34%	53.009	27%	8.315-
Verharding	35.385	20%	43.824	23%	8.439
Water	7.344	4%	20.016	10%	12.672
Totaal	179.395	100%	193.937	100%	14.542

Tabel 4. Wijzigingen in ruimtegebruik De Scheg Midden



Het plangebied en het ruimtegebruik in de grondexploitaties van het deelgebied De Scheg Midden is als gevolg van het definitieve bestemmings- en exploitatieplan ten opzichte van de vigerende grondexploitatie gewijzigd. Het plangebied De Scheg Midden is toegenomen met 14.542 m² (tabel 4).

Het gebied is voornamelijk vergroot doordat de bestaande wegen en watergangen van / aan de Noorddammerweg en de J.C. van Hattumweg nu in het exploitatieplangebied zijn opgenomen, waar deze eerder nog niet tot het plangebied van Scheg Midden waren gerekend. Daarnaast is oppervlakte aan Groen “vershoven” naar de oppervlakte aan Water. Tenslotte is de oppervlakte aan Uitgeefbaar gebied licht verhoogd in absolute zin.

5. Juridisch Planologische situatie

Het vigerende onherroepelijke bestemmingsplan ‘Legmeerpolder’ d.d. 2 juli 2014 staat de ontwikkeling van de woningen niet toe. Het bestemmingsplan ‘De Scheg Midden’ maakt de ontwikkeling van woningen wel mogelijk. Het bestemmingsplan is op peildatum nog niet onherroepelijk. Onderstaande is een weergave van het Bestemmingsplan De Scheg Midden (figuur 5).



Figuur 5. Weergave bestemmingsplankaart De Scheg Midden



6. Bouwprogramma

Het bouwprogramma in De Scheg omvat 1.428 woningen, waarvan 96 sociale huurwoningen (tabel 5 en 6).

Woningbouwprogramma		Totaal	Oost	West	Midden
Rijwoning middel	huur	44			44
Rijwoning middel	koop	222		19	203
Rijwoning groot	koop	321		321	
2-1 kap woning	koop	180		144	36
2-1 kap woning groot	koop	12	12		
2-1 kap woning midden	koop	14	14		
Vrijstaand geschakeld	koop	16	16		
Vrijstaand	koop	125	11	60	54
Eiland woning	koop	13	13		
Appartementen XS	sociale huur	28			28
Appartementen sociaal	sociale huur	68			68
Totaal (stuks)		1.428	172	799	457

Niet-woningbouwprogramma		Totaal	Oost	West	Midden
School (m2)		5.006		5.006	
Huisartsenpost (m2)		300			300
Totaal (m2 kavel)		5.306	-	5.006	300

Tabel 5. Woningbouwprogramma Scheg Totaal

Programma			Vigerende grex		Herziening 2024		Vershil
			stuk aandeel		stuk aandeel		stuk
Appartementen		sociale huur	-	0%	96	21%	96
BeBo		huur	4	1%	-	0%	4-
Rijwoningen 5,1m	middel	huur	4	1%	44	10%	40
Rijwoningen 3,9m	klein	huur	39	10%	24	5%	15-
Rijwoningen 5,1m	middel	koop	115	31%	142	31%	27
Rijwoningen 4,5m	middel	koop	115	31%	61	13%	54-
2 ^ 1 kap		koop	69	18%	36	8%	33-
Vrijstaand		koop	30	8%	54	12%	24
Totaal			376	100 %	457	100 %	81

Tabel 6. Wijziging in woningbouwprogramma De Scheg Midden

Ten opzichte van de vigerende grondexploitatie is het woningbouwprogramma in deelgebied De Scheg Midden in totaal met 81 woningen toegenomen tot 457 woningen. Hierin is nu ook sociale woningbouw toegevoegd (96 sociale huurwoningen), welke eerder niet beleidsmatig en vanuit de raadsaders in De Scheg voorzien waren, en zijn 21 extra vrije sector huurwoningen opgenomen.

Daarnaast is er in het bestemmingplan ruimte voor een zorgfunctie / huisartsenpost opgenomen (zie tabel 5). In de vastgestelde grondexploitatie was geen ruimte opgenomen voor dergelijke niet-woonfuncties.

7. Werken en werkzaamheden

De omschrijving van de werken en werkzaamheden (en de daarbij behorende kosten en opbrengsten) voor deelgebied De Scheg Oost (actief en faciliterend) en deelgebied De Scheg West (actief en faciliterend) blijven in deze rapportage buiten beschouwing. Deze werken en werkzaamheden zijn niet substantieel gewijzigd ten opzichte van de vigerende grondexploitatie. Wijzigingen in deze deelgrondexploitaties zijn in de afgelopen twee jaar verwerkt en verantwoord via de reguliere Planning en Controlcyclus.



In onderstaande wordt ingegaan op de werken en werkzaamheden voor deelgebied De Scheg Midden. Eerst wordt ingegaan op de actieve grondexploitatie en daarna op de facilitaire grondexploitatie voor het deelgebied De Scheg Midden. De kosten en opbrengsten vanuit deze werken en werkzaamheden zijn verwerkt in de grondexploitatie (tabel 7).

Kosten		Totaal	Actief	Facilitair
	omschrijving	Midden	Midden	Midden
01	verwerving	17.974.365-	17.974.365-	
02	sloop	1.468.896-		1.468.896-
03	milieu/saneren	757.571-	4.798-	752.773-
04	hoofdinfra	-		
05	bouwrijp maken	5.696.042-		5.696.042-
06	woonrijp maken	17.277.289-		17.277.289-
07	plankosten	6.153.058-	354.428-	5.798.630-
09	hoofdinfrastructuur	2.859.180-		2.859.180-
10	bovenwijken (2)	1.023.344-		1.023.344-
11	overig 2	239.451-		239.451-
	totale kosten	53.449.197-	18.333.591-	35.115.606-

Opbrengsten		Midden	Midden	Midden
	omschrijving	Midden	Midden	Midden
13	woningen	13.740.942	13.740.942	
22	exploitatiebijdragen	36.890.488	4.130.776	32.759.713
23	overig	-		
	totale opbrengsten	50.631.431	17.871.718	32.759.713

Resultaat		Midden	Midden	Midden
	omschrijving	Midden	Midden	Midden
	Resultaat exclusief index	2.817.766-	461.873-	2.355.893-
	Kostenstijging	5.014.656-	1.330.336-	3.684.320-
	Opbrengstenstijging	4.661.932	1.659.943	3.001.989
	Resultaat inclusief indexering	3.170.490-	132.266-	3.038.224-
	Rente	557.120-	548.849-	8.271-
	Resultaat Eindwaarde	3.727.610-	681.115-	3.046.495-
	Resultaatsneming gerealiseerd	171.789-	66.888-	104.901-
	Resultaatsneming nog te realiseren	3.555.821-	614.227-	2.941.594-

Tabel 7. Overzicht kosten en opbrengsten Scheg Midden (herziening)

7.1 Deelgebied Midden (actieve grondexploitatie / Bouwgrond in exploitatie)

Kosten

Verwerving

In de gemeentelijke grondexploitatie en ontwikkelingsstrategie wordt voor de verwerving van particuliere grondeigendommen, die naar verwachting benodigd zijn voor de realisatie van hoofdinfrastucturele en verkeersvoorzieningen, rekening gehouden met aankoop, bouwrijp maken en verkoop van het voorgenomen uitgeefbaar gebied in bouwrijpe staat aan (ontwikkende / bouwende) partijen voor de realisatie van het woningbouwprogramma. De overige grondeigendommen zijn in eigendom of onder controle van een ontwikkelende partijen of niet benodigd voor hoofdinfrastucturele voorzieningen. Hiervan is het uitgangspunt om deze gronden niet te verwerven, maar een (posterieure) overeenkomst te sluiten met de betreffende grondeigenaren.



Een aantal particuliere grondeigendommen zijn benodigd voor de realisatie van de hoofdverkeersstructuur. Deze grondeigendommen zijn (vooralsnog) voorzien om minnelijk te verwerven van de betreffende particuliere grondeigenaren. De verwervingskosten zijn geraamd op basis van de meest recente taxatie (peildatum 31 juli 2024) voor gronden in het plangebied De Scheg.

Plankosten

Plankosten, exclusief kosten van voorbereiding, toezicht en uitvoeringskosten (VTU), bestaan in de actieve grondexploitatie De Scheg Midden volledig uit de boekwaarde van deze plankosten. Er is geen resterend budget geraamd. Alle overige geraamde (plan)kosten voor deelgebied De Scheg Midden zijn opgenomen in de facilitaire grondexploitatie.

Opbrengsten

Grondverkoop

Het voornemen en gekozen uitgangspunt is dat een aantal particuliere grondeigendommen benodigd zijn en verworven worden door de gemeente voor de realisatie van onder andere de hoofdverkeersstructuur. Deze grondeigendommen zijn (vooralsnog) voorzien om minnelijk te verwerven van de betreffende particuliere grondeigenaren. Het uitgangspunt voor deze grondeigendommen is dat deze worden ingericht voor openbare doeleinden, welke in eigendom blijven van de gemeente, en dat de uitgeefbare delen in bouwrijpe staat worden verkocht aan ontwikkelende partijen. Deze werkzaamheden, incl. de begeleiding, zijn voorzien te worden verricht door de gemeente zelf en zijn geraamd in de *facilitaire grondexploitatie De Scheg Midden*. Een nadere toelichting hierover is opgevoerd bij de facilitaire grondexploitatie.

Op basis van de meest recente taxatie (peildatum 31 juli 2024) voor eigendommen in het plangebied De Scheg zijn ook de (residuele) grondwaarden geraamd en als zodanig opgenomen in deze actieve grondexploitatie voor het deelgebied De Scheg Midden. Deze taxatie is separaat beschikbaar in het projectdossier en is als bijlage bij het exploitatieplan De Scheg Midden gevoegd.

Exploitatiebijdragen

De exploitatiebijdragen zijn overeenkomstig het exploitatieplan De Scheg Midden. De actieve grondexploitatie zal deze verschuldigde exploitatiebijdragen aan de facilitaire grondexploitatie 'betalen', omdat de gemeente in de actieve grondexploitatie voornemens is deze particuliere grondeigendommen te verwerven en de bouwrijpe gronden te verkopen. Daarmee is de gemeente een exploitatiebijdrage "verschuldigd" in het totaal van de geraamde (en verhaalbare) kosten in de facilitaire grondexploitatie. In de facilitaire grondexploitatie De Scheg Midden zijn alle kosten voor bouw- en woonrijp maken, plankosten, etc. opgenomen. Daarom zijn deze exploitatiebijdragen als "negatieve / tegengestelde opbrengsten" in de actieve grondexploitatie opgenomen.

7.2 Deelgebied Midden (Facilitaire grondexploitatie)

Kosten

Tijdelijk beheer

Dit betreft kosten beheer openbaar gebied i.v.m. gefaseerde bouw.

Planschade

Voor eventuele verzoeken tot tegemoetkoming planschade is een raming op basis van een planschaderisicoanalyse opgenomen voor dit deelgebied De Scheg Midden.

Sloop, sanering, bouw- en woonrijp maken

Voor alle eigendommen is een raming van sloopwerkzaamheden opgenomen, zoals geraamd door de civieltechnisch deskundige / afdeling van de gemeente Amstelveen.



De kosten voor saneren van gronden, bouw- en woonrijp maken zijn ook door de civieltechnisch deskundige / afdeling van de gemeente Amstelveen geraamd met in achtneming van het voorziene ruimtegebruik in dit deelgebied De Scheg Midden. De geraamde kosten zijn als zodanig in deze facilitaire grondexploitatie opgenomen.

Plankosten

De plankosten zijn, aanvullend aan de boekwaarde van plankosten, geraamd op basis van het plankostenmodel 2024 van de gemeente Amstelveen. De kosten voor VTU zijn geraamd op basis van:

- de plankostenscan (ministeriële regeling plankosten exploitatieplan, onderdeel civiel- en cultuurtechniek), voorzover het uitgangspunt is dat de grondeigenaren zelf hun grondeigendommen slopen/saneren/bouwrijp maken en bouwrijp verkopen / vastgoed realiseren; en
- de PEAT en Overhead (tezamen 23% over de geraamde civiele kosten excl. niet benoemde objectrisico's), voorzover het uitgangspunt is dat de gemeente het grondeigendom verwerft, sloopt, saneert, bouwrijp maakt, openbare ruimte inricht en de uitgeefbare kavels bouwrijp verkoopt.

Tenslotte is aanvullend een globale raming voor externe opdrachten / onderzoeken opgenomen.

Kosten bovenwijkse voorzieningen

Bijdrage N201

In het verleden is door de gemeente geïnvesteerd in de verlegging en omlegging van de N201. Op basis van de Structuurvisie Amstelveen Zuid 2010 is aan het totale plangebied De Scheg 4% van € 25,6 mln. = € 1.024.000 gemeentelijke investering toegerekend. Op basis van de m2 uitgeefbaar van het deelgebied De Scheg Midden in het totaal van de m2 uitgeefbaar van het plangebied De Scheg is de bijdrage voor het deelgebied de Scheg Midden bepaald. Deze investering is al afgeboekt binnen de gemeentelijke financiën en vormen derhalve geen af te dragen kosten meer in de gemeentelijke grondexploitatie. De bijdrage voor de verlegging en omlegging van de N201 wordt wel in kostenverhaalsovereenkomsten op grond van het exploitatieplan Scheg Midden opgenomen en verhaald, waardoor dit wel een onderdeel is van de exploitatiebijdragen (opbrengst in de gemeentelijke (facilitaire) grondexploitatie) is opgenomen.

Hammarskjöldsingel

Als gevolg van de ontwikkeling van het plangebied De Scheg is aanpassing van de Hammarskjöldsingel noodzakelijk, inclusief mitigerende maatregelen aan de gasleiding ter plaatse van de Hammarskjöldsingel en het verplaatsen van kabels & leidingen ter plaatse. Deze investeringen zijn, op basis van verkeersonderzoek, voor 63% toerekenbaar aan het deelgebied De Scheg Midden. Een nadere kostenspecificatie en toerekening van deze geraamde investeringen is separaat beschikbaar in het projectdossier.

Aanpassing rioolstelsel

Als gevolg van de ontwikkeling van het plangebied De Scheg is buiten dit plangebied een aanpassing van het rioolstelsel benodigd. Op basis van de m2 uitgeefbaar van het deelgebied De Scheg Midden in het totaal van de m2 uitgeefbaar van het plangebied De Scheg is de bijdrage voor het deelgebied de Scheg Midden bepaald. Een nadere kostenspecificatie van de gehele aanpassing van het rioolstelsel is separaat beschikbaar in het projectdossier.

Aanpassing Jane Addamslaan-Weldam

Als gevolg van de ontwikkeling van het plangebied De Scheg is aanpassing van de kruising van de Jane Addamslaan en de Weldam noodzakelijk. Deze investering is, op basis van verkeersonderzoek, voor 4% toerekenbaar aan het deelgebied De Scheg Midden. Een nadere kostenspecificatie en toerekening van deze geraamde investeringen is separaat beschikbaar in het projectdossier.



Afdracht Bovenwijkse voorzieningen

Tenslotte is een afdracht bovenwijkse verschuldigd op grond van de op 10 november 2021 door de gemeenteraad vastgestelde Nota Bovenwijkse Voorzieningen Amstelveen en de actualisatie van de tarieven bijdragen Bovenwijkse Voorzieningen in 2024 (collegebesluit d.d. 23 juli 2024). Op basis van het woningbouwprogramma is de totale bruto vloeroppervlakte (bvo) geraamd. De vermenigvuldiging van deze m2 bvo met het tarief, zoals voortkomt uit de actualisatie van Nota Bovenwijkse Voorzieningen Amstelveen zijnde € 18,29 per m2 bvo, levert de geraamde bijdrage.

Boekwaarde rente

Als onderdeel van de overige kosten is de boekwaarde voor rentekosten voor geïnvesteerd vermogen opgenomen.

Opbrengsten

Opbrengsten exploitatiebijdragen

De exploitatiebijdragen zijn overeenkomstig het exploitatieplan voor dit deelgebied De Scheg Midden. Bij het bepalen van de exploitatiebijdrage zijn de wettelijke uitgangspunten / methoden voor gemeentelijk kostenverhaal gevolgd (ministeriële regeling plankosten exploitatieplan en profijt, toerekenbaarheid, proportionaliteit voor bovenwijkse investeringen) gevolgd. Deze exploitatiebijdragen bevatten in ieder geval de onderdelen gemeentelijke plankosten, kosten bouw- en woonrijp maken en de noodzakelijke en toe te rekenen investeringen binnen en buiten het plangebied De Scheg Midden.

8. Fasering en Looptijd

De gemeentelijke grondexploitatie De Scheg gaat uit van de volgende einddatum / eindwaarde per deelgebied:

- De Scheg West: 2032
- De Scheg Midden: 2033
- De Scheg Oost: 2027

9. Parameters

De factor tijd heeft een grote invloed op het projectresultaat op eindwaarde. Dit betreft de invloeden van inflatie en rente.

- Prijspeil grondexploitatie 31-12-2024.
- De parameters kostenstijging, opbrengstenstijging en rente zijn geactualiseerd en vastgelegd door het college op 9 januari 2024. Deze parameters zijn gebaseerd op de adviezen van een extern bureau:
 - o Kostenstijging verwerving/inbreng: 2%.
 - o Kostenstijging algemeen: 2,5% voor 2025 en 2,0% voor 2026 e.v.
 - o Kostenstijging plankosten incl. PEAT/VTU: 3,0% voor 2025 en 2,5% voor 2026 e.v.
 - o Opbrengstenstijging grondwaarde woningbouw: 1,8%.
 - o Opbrengstenstijging grondwaarde niet-woningbouw: 1,0%.
 - o Opbrengstenstijging exploitatiebijdragen: 2%.
- De berekening van het rentepercentage voor grondexploitaties is gebaseerd op specifieke richtlijnen vanuit het BBV en is bepaald op: 1,75%.

10. Fiscaliteit

De btw op de inrichting van de openbare ruimte is compensabel. De btw over de kosten die ten grondslag liggen aan de uitgifte van de kavels, maakt de gemeente als ondernemer. Die btw is verrekenbaar. Er is geen reden om kostprijsverhogende btw te begroten op basis van het actuele programma, waardoor de grondexploitatie voor de btw neutraal is. De actieve grondexploitaties worden verantwoord in de aangifte Vpb. Eventuele Vpb wordt verantwoord



op taakveld 0.9 en komt niet tot uiting in de grondexploitatie. De begrote Vpb op de actieve delen van de grondexploitatie was 0,6 miljoen per 1 januari 2024. Door de mutaties in de grondexploitaties bij deze actualisatie zal de verwachte Vpb dalen. De Vpb is reeds begroot op taakveld 0.9. De actualisatie komt fiscaal pas tot uiting bij de herrekening per 1 januari 2025 en zal dan tevens meegenomen worden in de actuele schattingen.

11. Grondexploitatiebegroting op hoofdlijnen

De grondexploitatie De Scheg bestaat uit 3 actieve deelgrexen (bie) en 3 facilitaire deelgrexen (fac). Onderstaande tabel 8 geeft op hoofdlijnen inzicht in de begroting van de actieve en facilitaire grondexploitatie. In hoofdstuk 14 wordt nader ingegaan op de verschillen ten opzichte van de vigerende grondexploitatie. In Bijlage 4 is een uitgebreide begroting van de herziene grondexploitatie per deelgebied (actief en facilitair) opgenomen.

Kosten

omschrijving	Totaal	Totaal actief	Totaal facilitair
totale kosten	80.967.251-	35.465.956-	45.501.295-

Opbrengsten

omschrijving	Totaal	Totaal actief	Totaal facilitair
totale opbrengsten	82.799.808	39.287.908	43.511.900

Resultaat

omschrijving	Totaal	Totaal actief	Totaal facilitair
Resultaat exclusief index	1.832.557	3.821.952	1.989.395-
Kostenstijging	6.436.832-	2.389.188-	4.047.644-
Opbrengstenstijging	4.947.568	1.659.943	3.287.625
Resultaat inclusief indexering	343.293	3.092.707	2.749.414-
Rente	284.075-	397.151-	113.076
Resultaat Eindwaarde	59.218	2.695.556	2.636.338-
Resultaatsneming gerealiseerd	558.743-	132.272-	426.471-
Resultaatsneming nog te realiseren	617.961	2.827.828	2.209.867-

Tabel 8. Grondexploitatie De Scheg onderverdeeld naar actief en faciliterend deel (herziening)

De grondexploitatie De Scheg laat een geraamd resultaat zien van € 0,06 miljoen. positief op eindwaarde (31-12-2033), met een onderverdeling naar actieve grondexploitatie (€ 2,696 miljoen voordelig) en facilitaire grondexploitatie (€ 2,636 miljoen. nadelig) (tabel 8).



Het resultaat kan ook worden onderverdeeld naar deelgebieden (tabel 9).

Kosten		Totaal	Totaal	Totaal
omschrijving	Totaal	West	Midden	Oost
totale kosten	80.967.251-	25.587.113-	53.449.197-	1.930.941-

Opbrengsten				
omschrijving	Totaal	West	Midden	Oost
totale opbrengsten	82.799.808	30.230.549	50.631.431	1.937.829

Resultaat				
omschrijving	Totaal	West	Midden	Oost
Resultaat exclusief index	1.832.557	4.643.436	2.817.766-	6.887
Kostenstijging	6.436.832-	1.388.102-	5.014.656-	34.074-
Opbrengstenstijging	4.947.568	285.636	4.661.932	
Resultaat inclusief indexering	343.293	3.540.970	3.170.490-	27.187-
Rente	284.075-	252.594	557.120-	20.451
Resultaat Eindwaarde	59.218	3.793.564	3.727.610-	6.736-
Resultaatsneming gerealiseerd	558.743-	318.342-	171.789-	68.612-
Resultaatsneming nog te realiseren	617.961	4.111.906	3.555.821-	61.876

Tabel 9. Grondexploitatie onderverdeeld naar deelgebieden De Scheg West, Midden en Oost.

12. (Tussentijdse) winstneming

In de situatie dat voldoende zekerheid bestaat over de tussentijdse winstneming dient de winst ook te worden genomen. Voor winstneming geldt de zogenaamde 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 projectspecifieke risico's die van invloed kunnen zijn op de uiteindelijk eindwaarde.

13. Financiële kansen en risico's

In hoofdstuk 2 is al aangegeven dat de gemeente in beperkte mate actieve regie kan voeren op de uitvoering van het bestemmingsplan De Scheg Midden (vanuit grondeigendom). De financiële risico's op de actieve en facilitaire grondexploitaties van De Scheg zijn en worden gemanaged, zoals het al is opgenomen in de anterieure overeenkomsten voor De Scheg West en De Scheg Oost. In deze anterieure overeenkomsten zijn bepalingen, exploitatiebijdragen en garantstellingen opgenomen, die zien op gemeentelijke investeringen voor deze deelgebied maar ook op dekking van gemeentelijke investeringen buiten het plangebied De Scheg. De risico's worden ook gemanaged door het benutten van de mogelijkheden via het publiekrechtelijk kostenverhaal in de vorm van posterieure overeenkomsten / exploitatiebijdragen op grond van vastgestelde exploitatieplannen (De Scheg West (enkele grondeigendommen) en De Scheg Midden (alle grondeigendommen)).

Risicomanagement is een continu proces. Risicoanalyses vinden daarom periodiek plaats, zodat er altijd een accuraat beeld van de risico's bestaat. Er heeft voor dit project ook een risico-inventarisatie plaatsgevonden. Daarbij zijn projectspecifieke risico's geïnventariseerd en waar mogelijk gekwantificeerd. De gekwantificeerde risico's alsmede de marktrisico's zijn input voor de zogenaamde Monte Carlo analyse.



Vigerend (Perspectiefnota 2025)	Herziening	Vershil
€ 10.821.494	€ 9.965.579	€ 855.915

Tabel 10. Benodigde weerstandscapaciteit en verschil ten opzichte vigerende grondexploitatie

Het totale risicoprofiel is geraamd op € 9,966 miljoen nadelig. Dit is € 0,856 miljoen voordeliger ten opzichte van het risicoprofiel van de vigerende grondexploitatie (tabel 10).

In bijlage 6 zijn de risicoanalyses van de herziene grondexploitatie De Scheg opgenomen.

De grootste kansen en risico's zijn:

- De Scheg Midden:
 - o Ramingsonzekerheden verwerving / inbrengwaarden, exploitatiebijdragen en grondwaarden
 - o Ramingsonzekerheid kosten bouw- en woonrijp maken, plankosten
 - o Marktrisico's kostenstijging en opbrengstenstijging
 - o Onvolledige of vertraagde ontwikkeling deelgebied
- De Scheg West:
 - o Ramingsonzekerheden hoofd(infra)structuur, plankosten
 - o Ramingsonzekerheden verwerving / inbrengwaarden, exploitatiebijdragen en grondwaarden
- De Scheg Oost:
 - o Marktrisico's kosten- en opbrengstenstijging
 - o Ramingsonzekerheden hoofd(infra)structuur, plankosten, peilwijziging
 - o Vertraging in realisatie deelgebied



14. Verschillenverklaring grondexploitatie

	Perspectiefnota 2025	Herziening 2024	Verschil
Kosten			
omschrijving	Totaal	Totaal	Totaal
totale kosten	75.907.135-	80.967.251-	5.060.116-
Opbrengsten			
omschrijving	Totaal	Totaal	Totaal
totale opbrengsten	83.219.827	82.799.808	420.019-
Resultaat			
omschrijving	Totaal	Totaal	Totaal
Resultaat exclusief index	7.312.692	1.832.557	5.480.135-
Kostenstijging	4.433.337-	6.436.832-	2.003.495-
Opbrengstenstijging	4.007.728	4.947.568	939.840
Resultaat inclusief indexering	6.887.083	343.293	6.543.790-
Rente	613.206-	284.075-	329.131
Resultaat Eindwaarde	6.273.877	59.218	6.214.659-
Resultaatsneming gerealiseerd	558.743-	558.743-	-
Resultaatsneming nog te realiseren	6.832.620	617.961	6.214.659-

Tabel 11. Verschillenverklaring totaal

Het totale begrote projectresultaat van de herziene grondexploitatie bedraagt € 0,06 miljoen voordelig op eindwaarde per 31-12-2033. Dit is € 6,2 miljoen nadeliger dan ten opzichte van de vigerende grondexploitatie (tabel 11).

Het nieuwe projectresultaat van € 0,06 miljoen voordelig is opgebouwd uit een actieve en facilitaire grondexploitatie (tabel 12):

	Vigerend Totaal	Actief	Facilitair	Herziening Totaal	Actief	Facilitair	Verschil Totaal	Actief	Facilitair
Kosten	75.907.135-	44.856.513-	31.050.622-	80.967.251-	35.465.956-	45.501.295-	5.060.116-	9.390.557	14.450.673-
Opbrengsten	83.219.827	54.120.398	29.099.429	82.799.808	39.287.908	43.511.900	420.019-	14.832.490-	14.412.471
Faseringsinvloeden	1.038.815-	547.760-	491.055-	1.773.339-	1.126.396-	646.943-	734.524-	578.636-	155.888-
Projectresultaat eindwaarde	6.273.877	8.716.125	2.442.248-	59.218	2.695.556	2.636.338-	6.214.659-	6.020.569-	194.090-

Tabel 12. Verschillenverklaring naar actief en facilitair gedeelte

- **Actief:** Het projectresultaat op de actieve grondexploitatie is nadelig bijgesteld met € 6,021 miljoen tot € 2,696 miljoen voordelig op eindwaarde.
- **Facilitair:** Het projectresultaat op de facilitaire grondexploitatie is nadelig bijgesteld met € 0,194 miljoen tot € 2,636 miljoen nadelig op eindwaarde.

In Bijlage 5 zijn de verschillen in meer detail uitgewerkt. De verschillen worden als volgt verklaard:

Grondexploitaties De Scheg Midden

Verwervingskosten / inbrengwaarden, verschil: € 9.390.556 voordelig (BIE)

- De taxatie voor inbrengwaarde betrof in de vigerende grondexploitatie € 379,- per m² (2022), is in november 2023 voor het ontwerpexploitatieplan getaxeerd op € 330,- per m² en is per peildatum 31 juli 2024 voor het vast te stellen exploitatieplan getaxeerd op € 339,- per m².
- veranderingen in programma van het deelgebied De Scheg Midden en de ontwikkelingen in de woningmarkt zijn de voornaamste oorzaken van het verschil in inbrengwaarde per m².



- veranderingen ten aanzien van eigendommen welke reëel en benodigd zijn om te verwerven voor het realiseren van de gebiedsontsluitingsweg heeft gezorgd voor een lager benodigd budget / krediet voor verwerving. Er worden minder eigendommen voorzien te verwerven dan in de vigerende grondexploitatie was opgenomen.

Plankosten, verschil: € 2.561.868 nadelig (FAC)

- een verhoging van de geraamde kosten VTU door een gewijzigd resultaat van de plankostenscan (verplicht te hanteren bij publiekrechtelijk kostenverhaal via een exploitatieplan) als gevolg van de gewijzigde stedenbouwkundige invulling en de voorziene rolverdeling tussen partijen.
- Een verhoging van de geraamde kosten VTU door:
 - a) het opnemen van de te ramen PEAT en Overhead (23% over de geraamde civiele werkzaamheden), voor zover de gemeente zelf de werkzaamheden voor bouw- en woonrijp maken of inrichten van de openbare ruimte / infrastructuur voorbereidt, uitvoert en begeleidt. Dat is aan de orde voor de eigendommen, die in de actieve grondexploitatie De Scheg Midden voorzien zijn te verwerven (circa 27% van de oppervlakte van het gehele plangebied).
 - b) het opnemen van te vergoeden kosten VTU op basis van de plankostenscan, het onderdeel civiel en cultuurtechniek, voor zover de gemeente niet zelf de werkzaamheden voor bouw- en woonrijp maken of inrichten van de openbare ruimte / infrastructuur voorbereidt, uitvoert en begeleidt. Dat is aan de orde voor de eigendommen, die niet voorzien zijn te verwerven (circa 73% van de oppervlakte van het gehele plangebied).
- Een aanvullende raming van plankosten voor externe opdrachten en onderzoeken ten bedrage van € 0,2 miljoen..

Sloopwerkzaamheden, verschil: € 1.408.433 nadelig (FAC)

- In de vigerende grondexploitatie was het uitgangspunt dat de sloopwerkzaamheden voor rekening en risico van de eigenaren zelf kwam. Nu is het uitgangspunt dat deze werkzaamheden hetzij door de gemeente moeten worden verricht of de eigenaar een vergoeding op grond van het exploitatieplan van de gemeente kan ontvangen voor het zelf verrichten van deze werkzaamheden.
- Het huidige uitgangspunt voor de raming van de kosten voor deze werkzaamheden is meer in lijn met de verwachte realiteit.
- Een nadere kostenspecificatie en toerekening van deze geraamde investeringen is separaat beschikbaar in het projectdossier.

Milieu- en saneringswerkzaamheden, verschil: € 194.652 positief (FAC)

- De kosten voor saneren van gronden zijn door de civieltechnisch deskundige / afdeling van de gemeente Amstelveen geraamd met in achtneming van het voorziene ruimtegebruik in dit deelgebied De Scheg Midden. In de vigerende grondexploitatie waren deze werkzaamheden geraamd op basis van (grovere) kengetallen en eenheidsprijzen, welke getoetst (maar niet geraamd) door de civieltechnisch deskundige / afdeling van de gemeente Amstelveen.
- Een nadere kostenspecificatie en toerekening van deze geraamde investeringen is separaat beschikbaar in het projectdossier.

Bouw- en woonrijp maken, verschil: € 9.827.482 nadelig (FAC)

- Het plangebied, stedenbouwkundige invulling, ruimtegebruik en woningbouwprogramma van het deelgebied De Scheg Midden is toegenomen respectievelijk gewijzigd;
- De kosten voor bouw- en woonrijp maken zijn door de civieltechnisch deskundige / afdeling van de gemeente Amstelveen geraamd met in achtneming van het voorziene ruimtegebruik in dit deelgebied De Scheg Midden. In de vigerende grondexploitatie waren deze werkzaamheden geraamd op basis van (grovere)



kengetallen en eenheidsprijzen, welke getoetst (maar niet geraamd) door de civieltechnisch deskundige / afdeling van de gemeente Amstelveen.

- In de vigerende grondexploitatie was de raming van de kosten voor civiele werkzaamheden niet gedetailleerd opgenomen. Dat was ten tijde van de vaststelling van de grondexploitatie ook nog niet mogelijk, gelet op de globaliteit van de verkaveling / voorgenomen ontwikkeling van het deelgebied De Scheg Midden.
- Een nadere kostenspecificatie en toerekening van deze geraamde investeringen is separaat beschikbaar in het projectdossier.

Hoofdinfrastructuur, verschil: € 370.915 nadelig (FAC)

- nieuwe ramingen met actueel prijspeil en ontwerpen voor de hoofdinfrastructuur / bovenwijkse investeringen, die aan het deelgebied De Scheg Midden zijn en worden toegerekend (persriolering, verlenging Hammarskjoldsingel);
- hogere proportionele toerekening van de hoofdinfrastructuur / bovenwijkse investering (verlenging Hammarskjoldsingel) op basis van verkeersonderzoek ipv globale benadering (63% i.p.v. 50%);
- aanpassing kruising Jane Addamslaan-Weldam is toegevoegd, voor het aandeel dat aan Scheg Midden is toe te rekenen (4%).

Afdracht bovenwijkse voorzieningen, verschil: € 476.625 nadelig (FAC)

- wijziging in woningbouwprogramma waardoor de afdracht op basis van de nota bovenwijkse voorzieningen gemeente Amstelveen is verhoogd.
- verhoging van het tarief voor de bijdrage op basis van de nota bovenwijkse voorzieningen gemeente Amstelveen (23 juli 2024; € 18,29 i.p.v. € 8,25 per m² bvo).

Gronduitgifte verschil: € 11.471.451 nadelig (BIE)

- de actuele taxatie geeft een verlaging van de verkoopwaarde voor de bouwrijpe gronden van de woningen, die in het stedenbouwkundig plan zijn voorzien op de toekomstig voorziene door de gemeente te verwerven gronden in deelgebied De Scheg Midden.
- Deze verlaging is inclusief een correctie van een fout (te lage bouwkosten voor 2[^]1 kapwoningen en vrijstaande woningen), die de taxateur heeft ontdekt en die was opgenomen in eerdere taxaties voor De Scheg en De Scheg Midden.
- veranderingen ten aanzien van eigendommen welke reëel en benodigd zijn om te verwerven voor het realiseren van de gebiedsontsluitingsweg heeft gezorgd dat minder eigendommen voorzien worden te verwerven, waardoor ook minder bouwrijpe gronden worden voorzien om te verkopen.

Exploitatiebijdragen, verschil: € 10.914.521 voordelig (BIE EN FAC)

- gedetailleerde, onderbouwde en wettelijke benadering van de verschuldigde exploitatiebijdragen behorend bij het exploitatieplan De Scheg Midden in plaats van een pragmatische benadering van de verschuldigde exploitatiebijdragen als zou een exploitatieplan De Scheg Midden worden opgesteld;
- hogere verhaalbare kosten dan bij vorige inschatting van exploitatiebijdragen;
- alle kosten zijn te verhalen waardoor er net geen macro-aftopping (maximum aan verhaalbare kosten) in het exploitatieplan ontstaat. Hierdoor kunnen alle voorziene kosten worden verhaald via verschuldigde exploitatiebijdragen van derden.



Grondexploitaties De Scheg Oost

Exploitatiebijdrage, verschil: € 136.911 voordelig

- aanvullende exploitatiebijdrage als gevolg van de allonge gesloten met de ontwikkelende partij.

Grondexploitaties De Scheg West

Fasering van kosten en opbrengsten, verschil: € 118.704 nadelig

- verschuiving van kosten en opbrengsten van 2024 naar 2025, waardoor meer kostenstijging en meer rentelasten worden voorzien dan in de vigerende grondexploitatie.

Grondexploitatie De Scheg (De Scheg West, De Scheg Oost en De Scheg Midden)

Kosten en opbrengsten als gevolg van fasering / tijd, verschil: € 734.524 nadelig

- de herziene raming van de *hoogte* van kosten en opbrengsten (met name in De Scheg Midden) zorgt voor een daaraan gerelateerd effect op de hoogte van de geraamde kostenstijging en opbrengstenstijging;
- een herziene *fasering* van de herziene raming van kosten en opbrengsten zorgt voor een daaraan gerelateerd effect op de hoogte van de geraamde kostenstijging, opbrengstenstijging en rentesaldo (saldo van rentelasten en rentebaten).
- deze twee voorgaande punten zorgen voor het onderstaande effect op de zogenaamde tijdsgelateerde kosten:
 - o kostenstijging, verschil: € 2.003.495 nadelig;
 - o opbrengstenstijging, verschil: € 939.840 voordelig;
 - o rentesaldo, verschil: € 329.131 voordelig.

Bijlage 1. Actieve grondexploitatie De Scheg (BIE, herziening West, Midden, Oost)

De Scheg (bie)	Nieuw totaal	Totale boekwaarde	Totale Prospectie	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Kosten												
48201 Verwerving	33.557.433	-	33.557.433	-	5.349.211	92.908	20.579.186	-	7.536.128	-	-	-
48204 Milieuonderzoek	4.798	5.538	-740	-	-	-	-	-	-	-	-	-
48206 Hoofdinfrastructuur	614.543	-	614.543	124.174	250.404	239.965	-	-	-	-	-	-
48207 Bovenwijkse voorzieningen	207.242	-	207.242	-	49.258	25.030	25.030	27.707	27.707	20.767	20.767	10.976
48210 Plankosten	718.563	723.641	-5.078	-	-	-	-	-	-	-	-	-
48235 Plankosten SO	214.576	20.165	194.411	45.262	40.184	40.184	17.789	17.789	17.789	17.789	17.790	-
48236 Plankosten PEAT / Fee	97.673	-	97.673	12.209	12.209	12.209	12.209	12.209	12.209	12.209	12.210	-
48237 Plankosten externe deskundigen	37.952	240	37.712	9.488	9.488	9.488	9.488	-	-	-	-	-
48212 Rente boekwaarde	13.175	23.750	-10.575	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal kosten	35.465.955	773.333	34.692.622	191.133	5.710.754	419.784	20.643.702	57.705	7.593.833	50.765	50.767	10.976
Opbrengsten												
48216 Woningbouw	35.157.149	-	35.157.149	160.248	6.481.629	2.651.988	17.240.486	506.676	506.676	3.804.723	3.804.723	-
48224 Exploitatiebijdrage	4.130.776	-	4.130.776	-	-	-307.965	-307.965	2.438.430	2.438.430	-65.077	-65.077	-
Totaal opbrengsten	39.287.925	-	39.287.925	160.248	6.481.629	2.344.023	16.932.521	2.945.106	2.945.106	3.739.646	3.739.646	-
Saldo exclusief indexatie (kosten - opbrengsten)	-3.821.970	773.333	-4.595.303	30.885	-770.875	-1.924.239	3.711.181	-2.887.401	4.648.727	-3.688.881	-3.688.879	10.976
Kostenstijging	2.389.188	-	2.389.188	-	143.017	19.609	1.371.377	5.445	831.959	7.284	8.549	1.947
Opbrengstenstijging	1.659.943	-	1.659.943	-	-	80.514	121.843	238.483	301.066	421.641	496.397	-
Rente	397.151	-	397.151	10.575	16.250	7.339	-27.153	115.209	56.767	145.035	73.583	-452
Totaal faseringsinvloeden	-1.126.395	-	-1.126.395	-10.575	-159.267	53.566	-1.222.381	117.829	-587.660	269.322	414.265	-1.495
Saldo inclusief indexatie (kosten - opbrengsten)	-2.695.575	773.333	-3.468.908	41.460	-611.608	-1.977.805	4.933.562	-3.005.230	5.236.387	-3.958.203	-4.103.145	12.471
48215 Resultaatsneming	2.695.575	-132.272	2.827.847	282.857	102.396	6.810	3.201.413	-334.296	-192.524	-124.740	-127.436	13.367



Bijlage 2. Facilitaire grondexploitatie De Scheg (FAC, herziening West, Midden, Oost)

De Scheg (fac)		Nieuw totaal	Totale boekwaarde	Totale Prospectie	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Kosten														
48201	Verwerving	1.111.883	-	1.111.883	-	299.443	812.440	-	-	-	-	-	-	-
48202	Planschade	45.000	-	45.000	-	9.000	9.000	9.000	9.000	9.000	-	-	-	-
48203	Sloop	1.468.896	-	1.468.896	-	244.816	244.816	244.816	244.816	244.816	244.816	-	-	-
48204	Milieuonderzoek	16.078	16.078	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
48205	Bodemsanering	736.696	-	736.696	-	122.782	122.782	122.782	122.783	122.783	122.784	-	-	-
48206	Hoofdinfrastructuur	6.097.141	-	6.097.141	514.322	3.078.700	2.404.277	33.281	33.281	33.281	-	-	-	-
48207	Bovenwijkse voorzieningen	2.094.316	186.087	1.908.229	-	338.238	234.793	234.793	246.223	246.223	216.588	216.588	174.783	-
48208	Bouw/woonrijp maken	22.973.331	27.298	22.946.033	-	809.821	809.821	3.278.005	3.278.005	3.278.004	3.278.004	3.278.005	2.468.184	2.468.184
48210	Plankosten	2.878.608	2.894.017	-15.408	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
48235	Plankosten SO	3.286.493	295.267	2.991.226	675.307	611.816	556.086	459.025	265.652	193.348	236.412	182.973	105.874	-
48236	Plankosten PEAT / Fee	3.398.051	29.908	3.368.143	77.772	397.599	397.599	397.599	371.958	371.958	371.957	371.956	319.826	319.827
48237	Plankosten externe deskundigen	362.048	19.432	342.616	40.512	80.512	80.512	80.512	40.000	40.000	-	-	-	-
48211	Tijdelijk beheer	172.424	-	172.424	-	24.632	24.632	24.632	24.632	24.632	24.632	24.632	-	-
48212	Rente boekwaarde	49.103	49.103	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
48214	Overige uitgaven	811.226	112	811.114	-	331.586	479.528	-	-	-	-	-	-	-
Totaal kosten		45.501.295	3.517.303	41.983.992	1.307.913	6.348.945	6.176.286	4.884.445	4.636.350	4.564.045	4.495.193	4.074.154	3.068.667	2.788.011
Opbrengsten														
48224	Exploitatiebijdrage	43.511.900	2.281.518	41.230.382	2.478.299	2.079.315	9.233.129	10.208.947	3.239.768	1.690.367	4.914.271	3.758.838	3.701.548	-
Totaal opbrengsten		43.511.900	2.281.518	41.230.382	2.478.299	2.079.315	9.233.129	10.208.947	3.239.768	1.690.367	4.914.271	3.758.838	3.701.548	-
Saldo exclusief indexatie (kosten - opbrengsten)		1.989.395	1.235.785	753.610	-1.170.386	4.269.630	-3.056.843	-5.324.502	1.396.582	2.873.678	-419.078	315.316	-632.881	2.788.011
Kostenstijging		4.047.644	-	4.047.644	-	162.185	287.546	332.865	413.344	506.133	599.899	636.059	549.360	560.253
Opbrengstenstijging		3.287.625	-	3.287.625	-	32.454	373.018	624.869	267.061	175.935	619.996	558.885	635.405	-
Rente		-113.076	-	-113.076	9.159	-11.162	65.631	11.789	-87.850	-62.387	-7.411	-15.227	-8.625	-6.994
Totaal faseringsinvloeden		-646.943	-	-646.943	-9.159	-118.569	19.841	280.215	-58.433	-267.810	27.509	-61.947	94.670	-553.259
Saldo inclusief indexatie (kosten - opbrengsten)		2.636.338	1.235.785	1.400.553	-1.161.227	4.388.199	-3.076.684	-5.604.717	1.455.015	3.141.488	-446.587	377.263	-727.551	3.341.270
48215	Resultaatsneming	-2.636.338	-426.471	-2.209.867	-0	-	-	-88.977	-	-	-	-	820.705	-2.941.595



Bijlage 3. Totaal grondexploitatie De Scheg onderverdeeld naar deelgebied en actieve / facilitair (vigerend)

Kosten		Totaal	Totaal	Totaal	Actief	Actief	Actief	Facilitair	Facilitair	Facilitair			
	omschrijving	Totaal	West	Midden	Oost	Totaal Actief	West	Midden	Oost	Totaal Facilitair	West	Midden	Oost
01	verwerking	44.059.872-	16.694.951-	27.364.921-	-	42.947.989-	15.583.068-	27.364.921-		1.111.883-	1.111.883-		
02	sloop	60.463-	-	60.463-	-	-				60.463-		60.463-	
03	milieu/saneren	952.223-		952.223-	-	4.798-		4.798-		947.425-		947.425-	
04	hoofdinfra	3.719-	-	-	3.719-	3.719-			3.719-	-			
05	bouwrijp maken	4.747.787-	-	4.747.787-	-	-				4.747.787-		4.747.787-	
06	woonrijp maken	8.435.567-	-	8.435.567-	-	-				8.435.567-		8.435.567-	
07	plankosten	8.432.208-	3.728.510-	3.591.190-	1.112.508-	1.068.764-	708.512-	354.428-	5.824-	7.363.444-	3.019.998-	3.236.762-	1.106.684-
08	bijdragen	-	-	-	-	-				-			
09	hoofdinfrastructuur	6.337.050-	3.218.923-	2.488.265-	629.862-	610.824-	610.824-			5.726.226-	2.608.099-	2.488.265-	629.862-
10	bovenwijken (2)	1.824.935-	1.092.129-	546.719-	186.087-	207.244-	207.244-			1.617.691-	884.885-	546.719-	186.087-
11	overig 2	1.053.311-	852.600-	201.946-	1.235	13.175-	13.153-		22-	1.040.136-	839.447-	201.946-	1.257
	totale kosten	75.907.135-	25.587.113-	48.389.081-	1.930.941-	44.856.513-	17.122.801-	27.724.147-	9.565-	31.050.622-	8.464.312-	20.664.934-	1.921.376-

Opbrengsten

	omschrijving	Totaal	West	Midden	Oost	Totaal Actief	West	Midden	Oost	Totaal Facilitair	West	Midden	Oost
12	woningen sociaal	-	-	-	-	-				-			
13	woningen	25.212.393	-	25.212.393	-	25.212.393		25.212.393	-	-			
14	vrije kavels	-	-	-	-	-				-			
15	kantoren	-	-	-	-	-				-			
16	bedrijven	-	-	-	-	-				-			
17	commerciële voorzieningen	-	-	-	-	-				-			
18	niet-commerciële voorzieningen	-	-	-	-	-				-			
19	parkeren	-	-	-	-	-				-			
20	bijdrage gemeente	-	-	-	-	-				-			
21	subsidies en overige bijdragen	-	-	-	-	-				-			
22	exploitatiebijdragen	36.591.243	8.974.606	25.975.967	1.640.670	7.491.814		7.491.814		29.099.429	8.974.606	18.484.153	1.640.670
23	overig	21.416.191	21.255.943	-	160.248	21.416.191	21.255.943		160.248	-			
	totale opbrengsten	83.219.827	30.230.549	51.188.360	1.800.918	54.120.398	21.255.943	32.704.207	160.248	29.099.429	8.974.606	18.484.153	1.640.670

Resultaat

	omschrijving	Totaal	West	Midden	Oost	Totaal Actief	West	Midden	Oost	Totaal Facilitair	West	Midden	Oost
	Resultaat exclusief index	7.312.692	4.643.436	2.799.279	130.023-	9.263.885	4.133.142	4.980.060	150.683	1.951.193-	510.294	2.180.781-	280.706-
	Kostenstijging	4.433.337-	1.368.849-	3.035.877-	28.611-	2.255.761-	1.042.228-	1.213.533-	-	2.177.576-	326.621-	1.822.344-	28.611-
	Opbrengstenstijging	4.007.728	283.040	3.724.688	-	2.585.617	-	2.585.617	-	1.422.111	283.040	1.139.071	-
	Resultaat inclusief indexering	6.887.083	3.557.627	3.488.090	158.634-	9.593.741	3.090.914	6.352.144	150.683	2.706.658-	466.713	2.864.054-	309.317-
	Rente	613.206-	354.641	985.490-	17.643	877.616-	253.352	1.130.870-	98-	264.410	101.289	145.380	17.741
	Resultaat Eindwaarde	6.273.877	3.912.268	2.502.600	140.991-	8.716.125	3.344.266	5.221.274	150.585	2.442.248-	568.002	2.718.674-	291.576-
	Resultaatafneming gerealiseerd	558.743-	318.342-	171.789-	68.612-	132.272-	65.115-	66.888-	269-	426.471-	253.227-	104.901-	68.343-
	Resultaatafneming nog te realiseren	6.832.620	4.230.610	2.674.389	72.379-	8.848.397	3.409.381	5.288.162	150.854	2.015.777-	821.229	2.613.773-	223.233-



Bijlage 4. Totaal grondexploitatie De Scheg onderverdeeld naar deelgebied en actieve / facilitair (herziening)

Herziening 2024

Kosten		Totaal	West	Midden	Oost
omschrijving	Totaal	West	Midden	Oost	
01	verwerving	34.669.316-	16.694.951-	17.974.365-	-
02	sloop	1.468.896-	-	1.468.896-	-
03	milieu/saneren	757.571-	-	757.571-	-
04	hoofdinfra	3.719-	-	-	3.719-
05	bouwrijp maken	5.696.042-	-	5.696.042-	-
06	woonrijp maken	17.277.289-	-	17.277.289-	-
07	plankosten	10.994.077-	3.728.510-	6.153.058-	1.112.508-
08	bijdragen	-	-	-	-
09	hoofdinfrastructuur	6.707.965-	3.218.923-	2.859.180-	629.862-
10	bovenwijken (2)	2.301.560-	1.092.129-	1.023.344-	186.087-
11	overig 2	1.090.816-	852.600-	239.451-	1.235
	totale kosten	80.967.251-	25.587.113-	53.449.197-	1.930.941-

Herziening 2024

Actief		Actief	Actief
Totaal actief	West	Midden	Oost
33.557.433-	15.583.068-	17.974.365-	
-			
4.798-		4.798-	
3.719-			3.719-
-			
-			
1.068.764-	708.512-	354.428-	5.824-
-			
610.824-	610.824-		
207.244-	207.244-		
13.175-	13.153-		22-
35.465.956-	17.122.800-	18.333.591-	9.565-

Herziening 2024

Facilitair		Facilitair	Facilitair
Totaal facilitair	West	Midden	Oost
1.111.883-	1.111.883-		
1.468.896-		1.468.896-	
752.773-		752.773-	
5.696.042-		5.696.042-	
17.277.289-		17.277.289-	
9.925.313-	3.019.998-	5.798.630-	1.106.684-
6.097.142-	2.608.099-	2.859.180-	629.862-
2.094.315-	884.885-	1.023.344-	186.087-
1.077.641-	839.447-	239.451-	1.257
45.501.295-	8.464.313-	35.115.606-	1.921.376-

Opbrengsten

	omschrijving	Totaal	West	Midden	Oost
12	woningen sociaal	-	-	-	-
13	woningen	13.740.942	-	13.740.942	-
14	vrije kavels	-	-	-	-
15	kantoren	-	-	-	-
16	bedrijven	-	-	-	-
17	commerciële voorzieningen	-	-	-	-
18	niet-commerciële voorzieningen	-	-	-	-
19	parkeren	-	-	-	-
20	bijdrage gemeente	-	-	-	-
21	subsidies en overige bijdragen	-	-	-	-
22	exploitatiebijdragen	47.642.676	8.974.606	36.890.488	1.777.581
23	overig	21.416.190	21.255.943	-	160.248
	totale opbrengsten	82.799.808	30.230.549	50.631.431	1.937.829

Totaal actief	West	Midden	Oost
-			
13.740.942		13.740.942	
-			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
-			
4.130.776		4.130.776	
21.416.190	21.255.943		160.248
39.287.908	21.255.943	17.871.718	160.248

Totaal facilitair	West	Midden	Oost
43.511.900	8.974.606	32.759.713	1.777.581
43.511.900	8.974.606	32.759.713	1.777.581

Resultaat

	omschrijving	Totaal	West	Midden	Oost
	Resultaat exclusief index	1.832.557	4.643.436	2.817.766-	6.887
	Kostenstijging	6.436.832-	1.388.102-	5.014.656-	34.074-
	Opbrengstenstijging	4.947.568	285.636	4.661.932	
	Resultaat inclusief indexering	343.293	3.540.970	3.170.490-	27.187-
	Rente	284.075-	252.594	557.120-	20.451
	Resultaat Eindwaarde	59.218	3.793.564	3.727.610-	6.736-
	Resultaatsneming gerealiseerd	558.743-	318.342-	171.789-	68.612-
	Resultaatsneming nog te realiseren	617.961	4.111.906	3.555.821-	61.876

Totaal actief	West	Midden	Oost
3.821.952	4.133.142	461.873-	150.683
2.389.188-	1.058.852-	1.330.336-	
1.659.943		1.659.943	
3.092.707	3.074.290	132.266-	150.683
397.151-	151.796	548.849-	98-
2.695.556	3.226.086	681.115-	150.585
132.272-	65.115-	66.888-	269-
2.827.828	3.291.201	614.227-	150.854

Totaal facilitair	West	Midden	Oost
1.989.395-	510.293	2.355.893-	143.795-
4.047.644-	329.250-	3.684.320-	34.074-
3.287.625	285.636	3.001.989	
2.749.414-	466.679	3.038.224-	177.869-
113.076	100.798	8.271-	20.549
2.636.338-	567.477	3.046.495-	157.320-
426.471-	253.227-	104.901-	68.343-
2.209.867-	820.704	2.941.594-	88.977-



Bijlage 5. Verschillen grondexploitatie De Scheg onderverdeeld naar deelgebied in actieve / facilitair

Verschil					Verschil				Verschil			
Kosten					Actief				Facilitair			
omschrijving	Totaal	West	Midden	Oost	Totaal actief	West	Midden	Oost	Totaal facilitair	West	Midden	Oost
01 vererving	9.390.556	0-	9.390.556	-	9.390.556	0	9.390.556	-	0-	0-	-	-
02 sloop	1.408.433-	-	1.408.433-	-	-	-	-	-	1.408.433-	-	1.408.433-	-
03 milieu/saneren	194.652	-	194.652	-	-	-	-	-	194.652	-	194.652	-
04 hoofdinfra	0-	-	-	0-	0-	-	-	0-	-	-	-	-
05 bouwrijp maken	948.255-	-	948.255-	-	-	-	-	-	948.255-	-	948.255-	-
06 woonrijp maken	8.841.722-	-	8.841.722-	-	-	-	-	-	8.841.722-	-	8.841.722-	-
07 plankosten	2.561.869-	0-	2.561.868-	0-	0	0	-	-	2.561.869-	0-	2.561.868-	0-
08 bijdragen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
09 hoofdinfrastructuur	370.915-	0	370.915-	-	0	0	-	-	370.916-	0-	370.915-	-
10 bovenwijken (2)	476.625-	0	476.625-	-	0-	0-	-	-	476.624-	0	476.625-	-
11 overig 2	37.505-	0-	37.505-	-	-	-	-	-	37.505-	0-	37.505-	-
totale kosten	5.060.116-	0-	5.060.115-	0-	9.390.557	1	9.390.556	0-	14.450.673-	1-	14.450.671-	0-

Opbrengsten					Totaal actief				Totaal facilitair			
omschrijving	Totaal	West	Midden	Oost	Totaal actief	West	Midden	Oost	Totaal facilitair	West	Midden	Oost
12 woningen sociaal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13 woningen	11.471.451-	-	11.471.451-	-	11.471.451-	-	11.471.451-	-	-	-	-	-
14 vrije kavels	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15 kantoren	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16 bedrijven	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17 commerciële voorzieningen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18 niet-commerciële voorzieningen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19 parkeren	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20 bijdrage gemeente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21 subsidies en overige bijdragen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22 exploitatiebijdragen	11.051.433	0	10.914.521	136.911	3.361.038-	-	3.361.038-	-	14.412.471	0	14.275.560	136.911
23 overig	1-	0-	-	0-	1-	0-	-	0-	-	-	-	-
totale opbrengsten	420.019-	0	556.929-	136.911	14.832.490-	0-	14.832.489-	0-	14.412.471	0	14.275.560	136.911

Resultaat					Totaal actief				Totaal facilitair			
omschrijving	Totaal	West	Midden	Oost	Totaal actief	West	Midden	Oost	Totaal facilitair	West	Midden	Oost
Resultaat exclusief index	5.480.135-	0-	5.617.045-	136.910	5.441.933-	0	5.441.933-	0-	38.202-	1-	175.112-	136.911
Kostenstijging	2.003.495-	19.253-	1.978.779-	5.463-	133.427-	16.624-	116.803-	-	1.870.068-	2.629-	1.861.976-	5.463-
Opbrengstens tijging	939.840	2.596	937.244	-	925.674-	-	925.674-	-	1.865.514	2.596	1.862.918	-
Resultaat inclusief indexering	6.543.790-	16.657-	6.658.580-	131.447	6.501.034-	16.624-	6.484.410-	0-	42.756-	34-	174.170-	131.448
Rente	329.131	102.047-	428.370	2.808	480.465	101.556-	582.021	-	151.334-	491-	153.651-	2.808
Resultaat Eindwaarde	6.214.659-	118.704-	6.230.210-	134.255	6.020.569-	118.180-	5.902.389-	0-	194.090-	525-	327.821-	134.256
Resultaatafneming gerealiseerd	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultaatafneming nog te realiseren	6.214.659-	118.704-	6.230.210-	134.255	6.020.569-	118.180-	5.902.389-	0-	194.090-	525-	327.821-	134.256

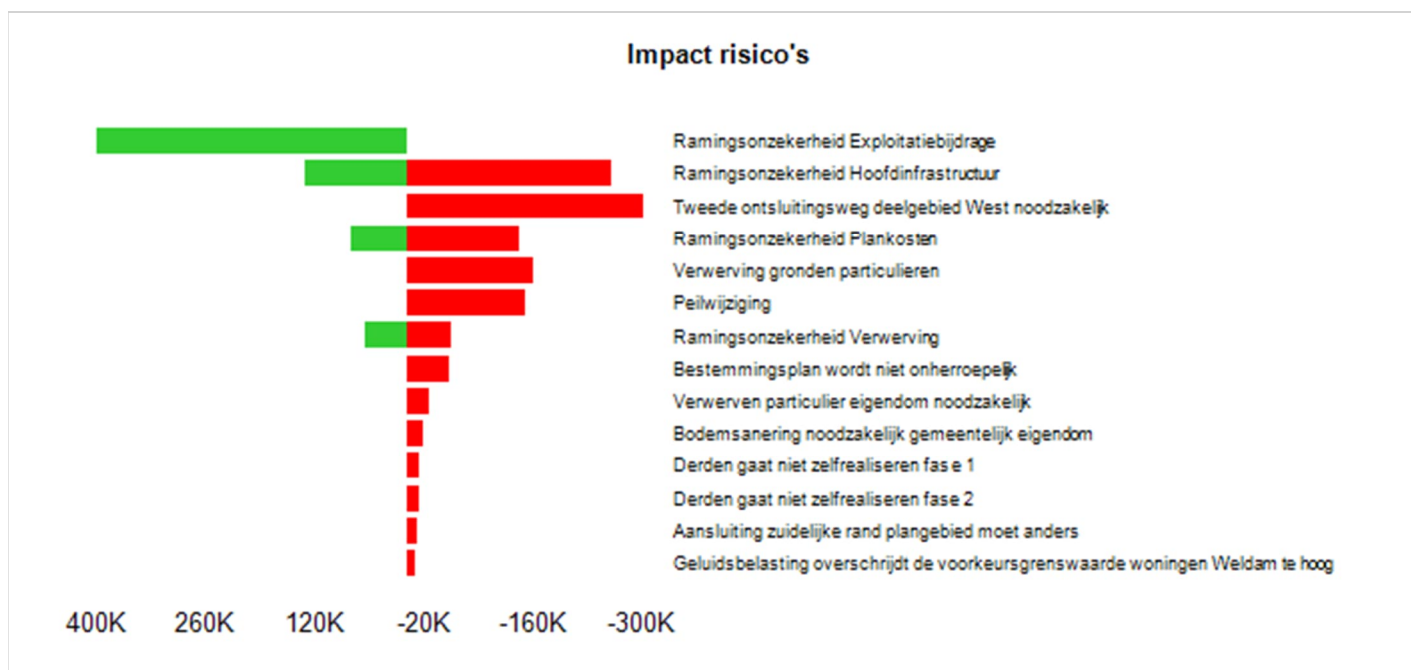


Bijlage 6: Risicoanalyses grondexploitatie De Scheg (West, Midden, Oost)

De Scheg West (fac)

Het project heeft momenteel een Netto Contante Waarde van € 687.168 positief (winst). De impact van de Monte Carlo analyse bedraagt € 1.963.494 negatief. De ondergrens van het 90%-betrouwbaarheidsinterval komt dus op € 1.276.326 negatief. De benodigde weerstandscapaciteit is voor het opvangen van project specifieke risico's is dus € 1.276.326.

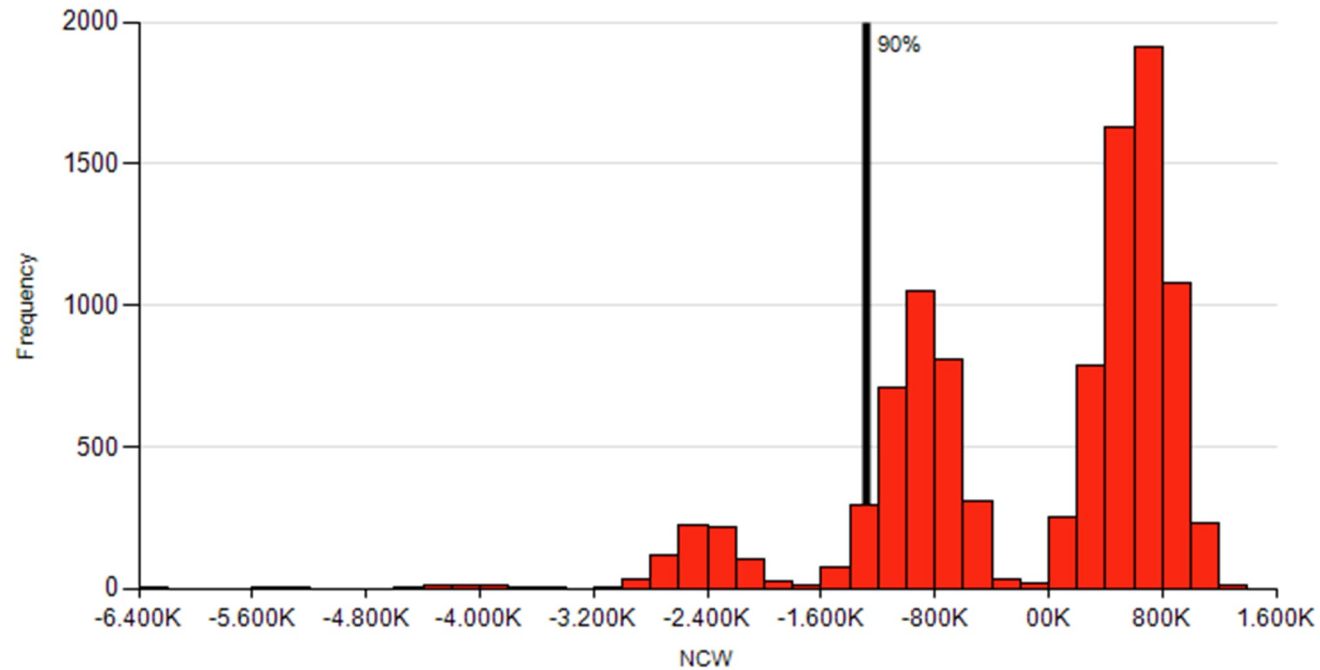
Onderstaande figuur geeft een overzicht van de factoren die de grootste invloed hebben op het risicoprofiel van het project De Scheg West (fac).



Onderstaande figuur toont de verdeling van de NCW bij de simulaties waardoor de waarschijnlijkheid van een bepaalde uitkomst wordt weergegeven.



Waarschijnlijkheid uitkomst NCW bij risico simulaties (10.000 simulaties)

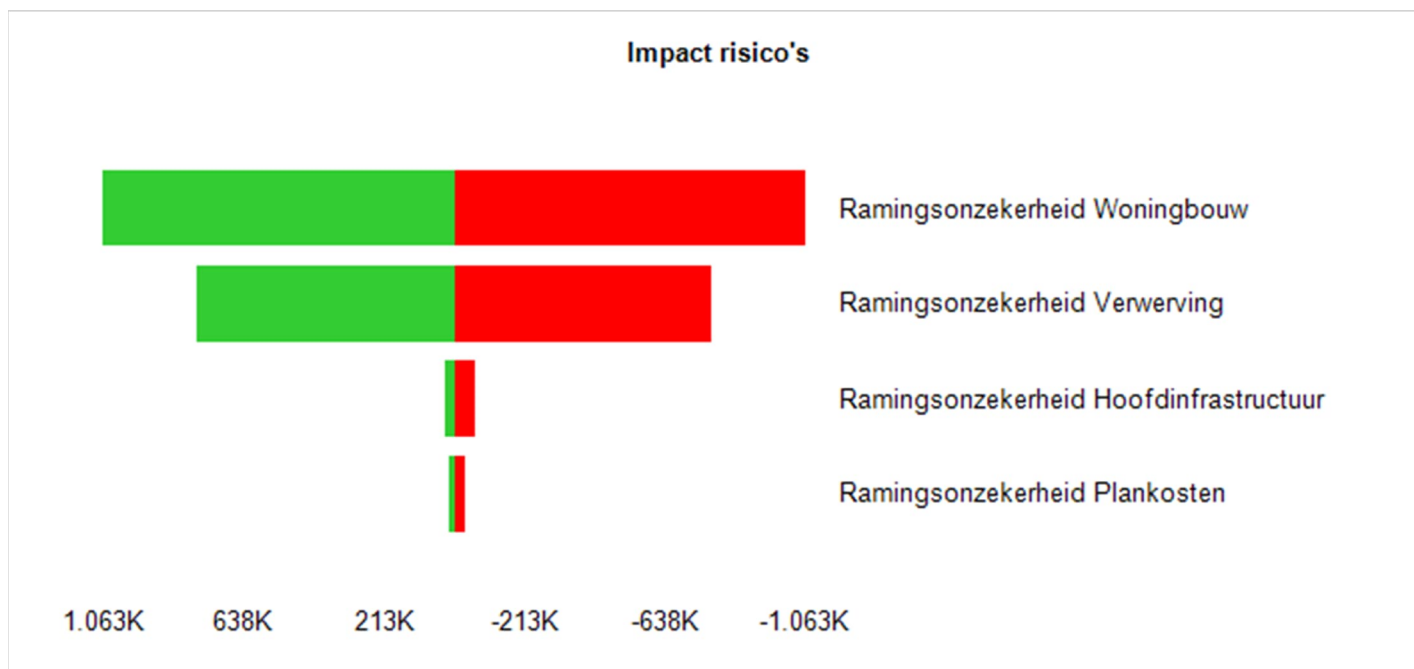




De Scheg West (bie)

Het project heeft momenteel een Netto Contante Waarde van € 3.159.436 positief (winst). De impact van de Monte Carlo analyse bedraagt € 1.045.917 negatief. De ondergrens van het 90%-betrouwbaarheidsinterval komt dus op € 2.113.518 positief. De benodigde weerstandscapaciteit is voor het opvangen van project specifieke risico's is dus € 0.

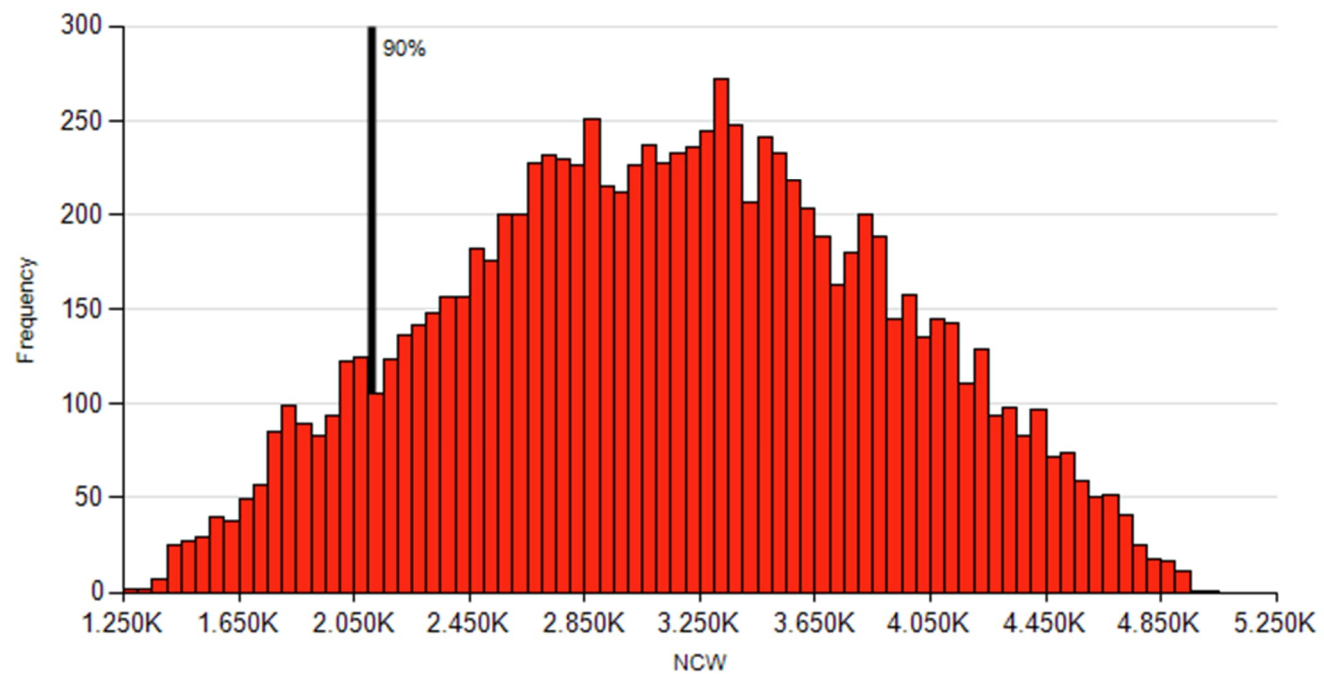
Onderstaande figuur geeft een overzicht van de factoren die de grootste invloed hebben op het risicoprofiel van het project De Scheg West (bie) x.



Onderstaande figuur toont de verdeling van de NCW bij de simulaties waardoor de waarschijnlijkheid van een bepaalde uitkomst wordt weergegeven.



Waarschijnlijkheid uitkomst NCW bij risico simulaties (10.000 simulaties)

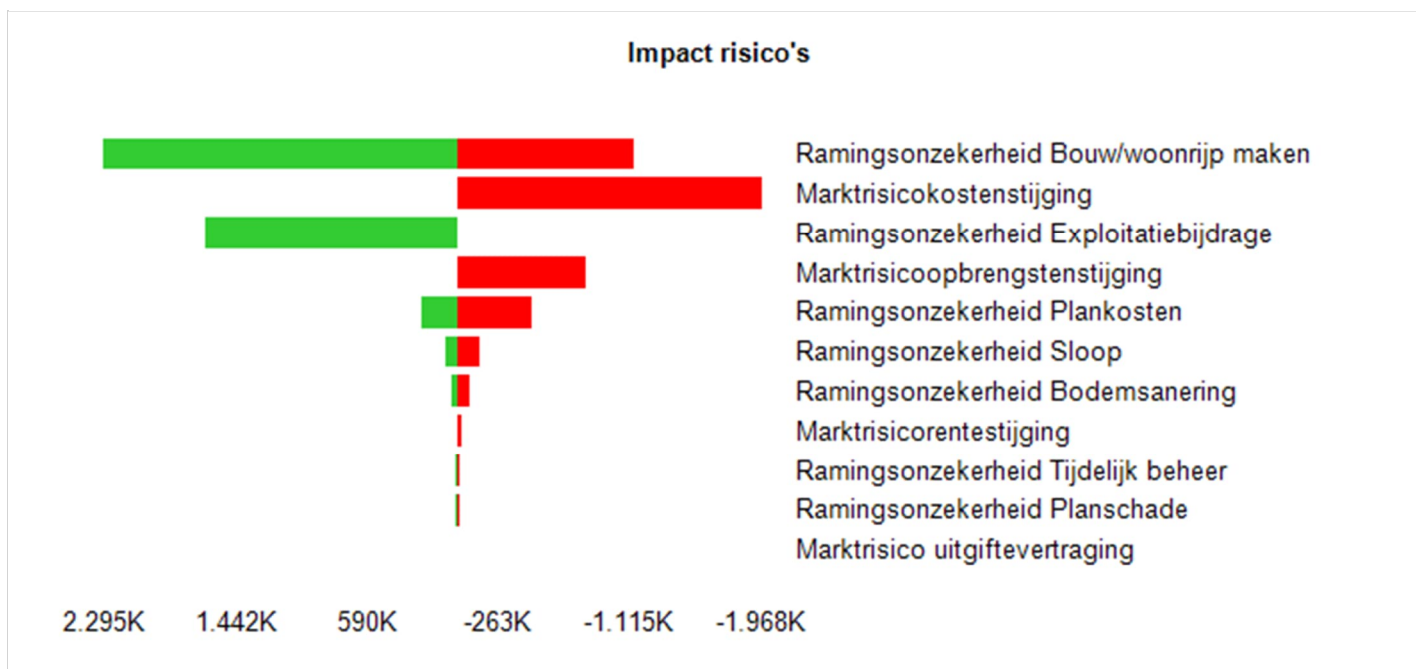




De Scheg Midden (fac) x

Het project heeft momenteel een Netto Contante Waarde van € 2.413.132 negatief (verlies). De impact van de Monte Carlo analyse bedraagt € 2.289.723 negatief. De ondergrens van het 90%-betrouwbaarheidsinterval komt dus op € 4.702.855 negatief. De benodigde weerstandscapaciteit is voor het opvangen van project specifieke risico's is dus € 2.289.723.

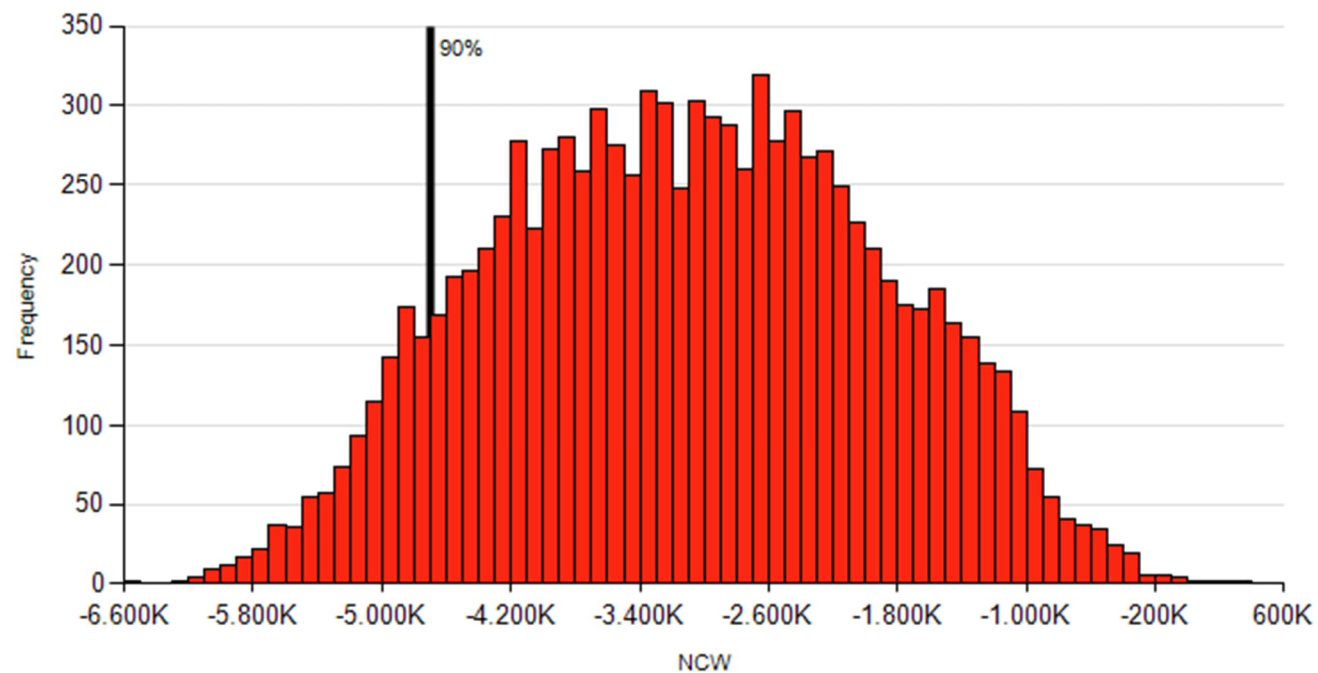
Onderstaande figuur geeft een overzicht van de factoren die de grootste invloed hebben op het risicoprofiel van het project De Scheg Midden (fac) x.



Onderstaande figuur toont de verdeling van de NCW bij de simulaties waardoor de waarschijnlijkheid van een bepaalde uitkomst wordt weergegeven.



Waarschijnlijkheid uitkomst NCW bij risico simulaties (10.000 simulaties)





De Scheg Midden (bie)

Het project heeft momenteel een Netto Contante Waarde van € 536.857 negatief (verlies). De impact van de Monte Carlo analyse bedraagt € 4.354.777 negatief. De ondergrens van het 90%-betrouwbaarheidsinterval komt dus op € 4.891.633 negatief. De benodigde weerstandscapaciteit is voor het opvangen van project specifieke risico's is dus € 4.354.777.

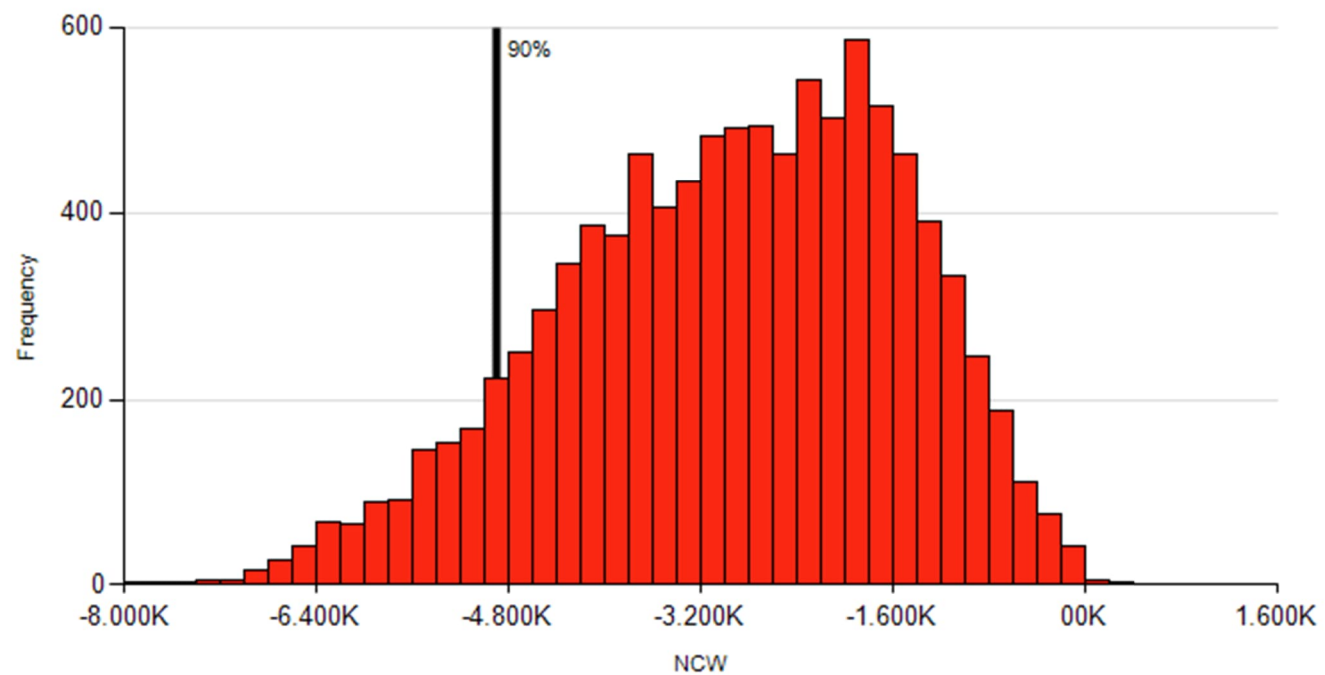
Onderstaande figuur geeft een overzicht van de factoren die de grootste invloed hebben op het risicoprofiel van het project De Scheg Midden (bie).



Onderstaande figuur toont de verdeling van de NCW bij de simulaties waardoor de waarschijnlijkheid van een bepaalde uitkomst wordt weergegeven.



Waarschijnlijkheid uitkomst NCW bij risico simulaties (10.000 simulaties)

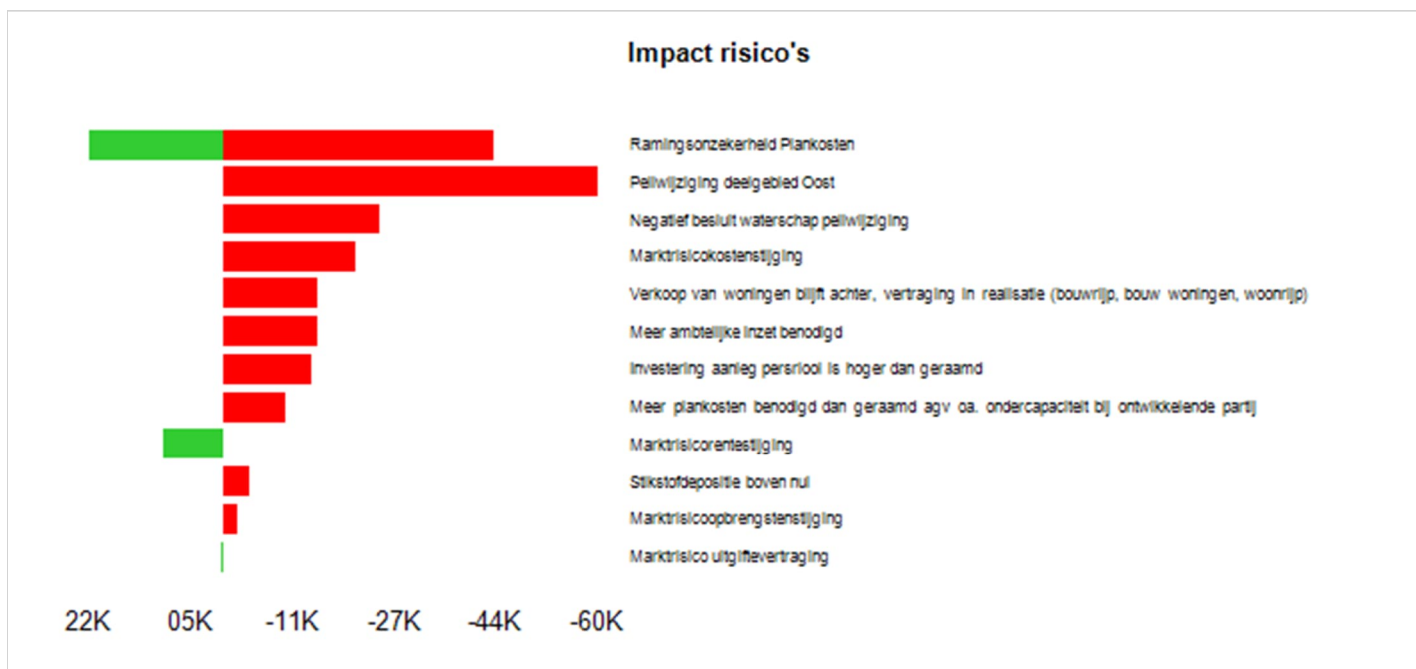




De Scheg Oost (fac)

Het project heeft momenteel een Netto Contante Waarde van € 93.368 negatief (verlies). De impact van de Monte Carlo analyse bedraagt € 311.912 negatief. De ondergrens van het 90%-betrouwbaarheidsinterval komt dus op € 405.280 negatief. De benodigde weerstandscapaciteit is voor het opvangen van project specifieke risico's is dus € 311.912.

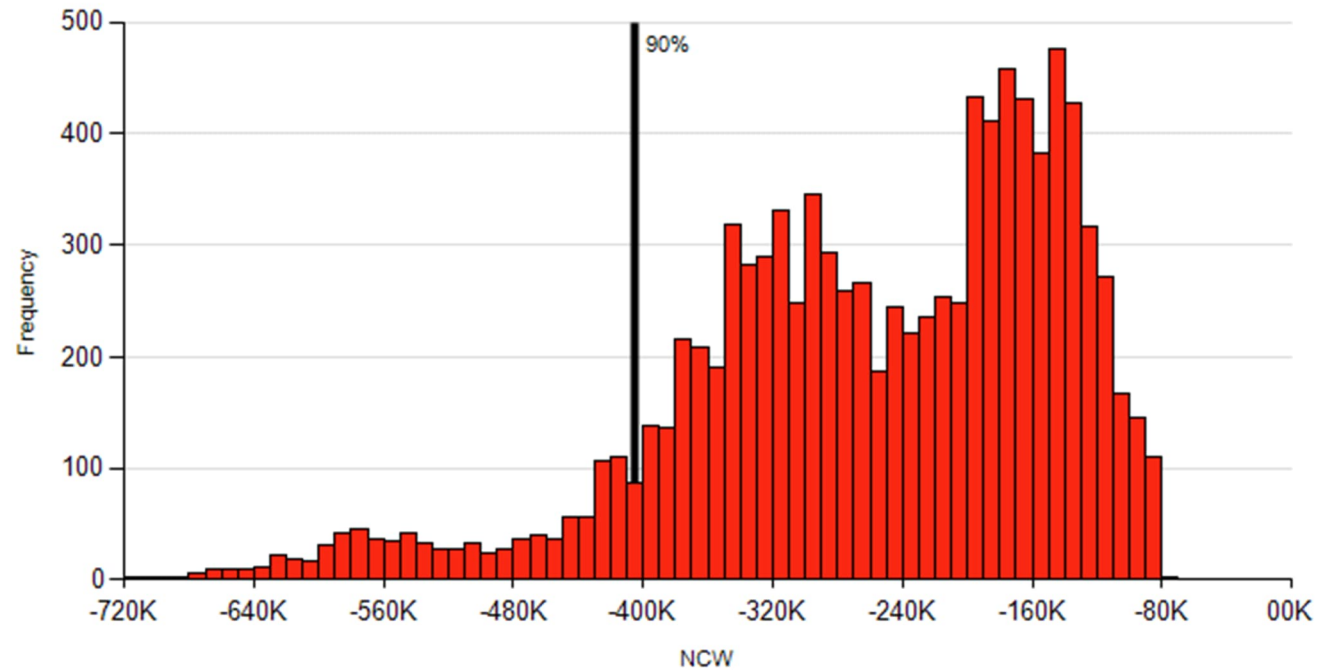
Onderstaande figuur geeft een overzicht van de factoren die de grootste invloed hebben op het risicoprofiel van het project De Scheg Oost (fac).



Onderstaande figuur toont de verdeling van de NCW bij de simulaties waardoor de waarschijnlijkheid van een bepaalde uitkomst wordt weergegeven.



Waarschijnlijkheid uitkomst NCW bij risico simulaties (10.000 simulaties)

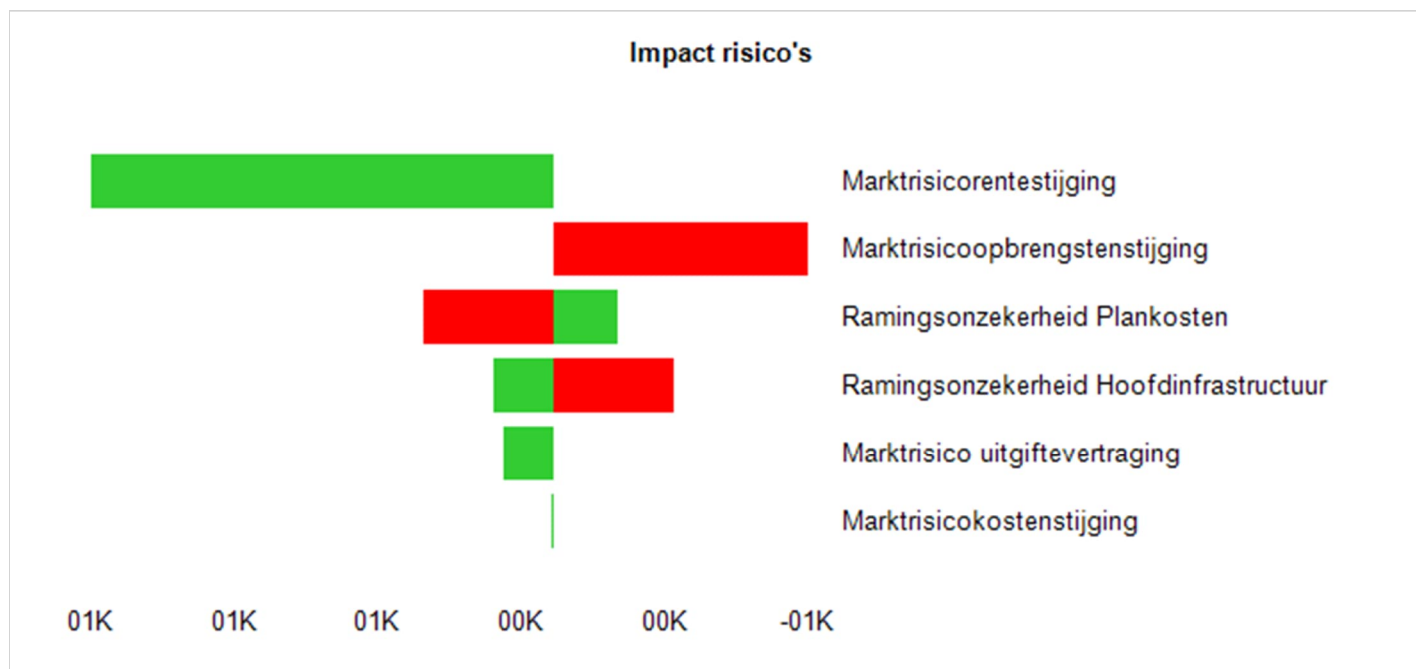




De Scheg Oost (bie) x

Het project heeft momenteel een Netto Contante Waarde van € 147.896 positief (winst). De impact van de Monte Carlo analyse bedraagt € 244 positief. De ondergrens van het 90%-betrouwbaarheidsinterval komt dus op € 148.140 positief. De benodigde weerstandscapaciteit is voor het opvangen van project specifieke risico's is dus € 0.

Onderstaande figuur geeft een overzicht van de factoren die de grootste invloed hebben op het risicoprofiel van het project De Scheg Oost (bie) x.



Onderstaande figuur toont de verdeling van de NCW bij de simulaties waardoor de waarschijnlijkheid van een bepaalde uitkomst wordt weergegeven.



Waarschijnlijkheid uitkomst NCW bij risico simulaties (10.000 simulaties)

