

Bijlage 1. Toelichting grondexploitatie Maccabiadelaan

16 aug. 2024.

1. Samenvatting

De gemeente wenst de locatie aan de Maccabiadelaan in erfpacht uit te geven aan Eigen Haard ten behoeve van de bouw van 41 sociale huurwoningen en 1 gemeenschappelijke ruimte. De gemeente maakt de grond bouw- en woonrijp. Via de grondexploitatie worden de kosten en opbrengsten van dit proces begroot. De grondexploitatie Maccabiadelaan laat een geraamd projectresultaat zien van **€ 617.000 voordelig op eindwaarde (31-12-2025)**.

2. Algemene toelichting project

In de wijk Bankras ligt aan de Maccabiadelaan een strook onbebouwde grond. De huidige bestemming is Wonen-Woonzorg. Momenteel wordt de locatie gebruikt als tijdelijk overloop parkeerveld voor de nabij gelegen sportvelden. De locatie is goed ontsloten en op basis van het geldende bestemmingsplan is er een directe bouwtitel. Daarmee leent deze locatie zich voor de relatief spoedige realisatie van woningen. Het bestemmingsplan is automatisch tijdelijk meegenomen in het Omgevingsplan.

In het licht van de urgente opvang van Oekraïense ontheemden en de grote behoefte in algemene zin aan sociale huurwoningen, zijn de gemeente en Eigen Haard tot een samenwerking gekomen. De gemeente wenst de locatie in erfpacht uit te geven aan Eigen Haard ten behoeve van de bouw van 41 woningen. Na realisatie van de woningen, kunnen deze in eerste instantie aan de gemeente verhuurd worden. De gemeente kan de Oekraïense ontheemden onderbrengen. Als de woningen weer vrij komen, dan worden ze aan de reguliere sociale woningvoorraad toegevoegd.

Het plangebied is bijna 2.400 m² in omvang. Er wordt circa 1.600 m² uitgegeven. De rest van de grond wordt ingericht als openbare ruimte. De gemeente is eigenaar van de grond in het plangebied. Bij uitgifte voor sociale woningen wordt gekozen voor erfpacht. Dit is conform de door de raad vastgestelde Nota Grondbeleid. Dit houdt in dat de grond niet verkocht wordt. Hiermee houdt de gemeente grip op de locatie en is zij in staat om de locatie voor langere tijd beschikbaar te houden voor de sociale woningvoorraad.

Er is tussen de gemeente en Eigen Haard een intentieovereenkomst gesloten waarin een aantal zaken is vastgelegd. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld de wijze van bepaling van de (afkoopsom van de) erfpachtcanon en het programma.

Er is sprake van de uitgifte -in erfpacht- van bouwrijpe grond. Daarom dient er door de gemeenteraad een grondexploitatie te worden vastgesteld. Het gaat om een zogenaamde BIE (Bougrond In Exploitatie). De BIE is het financieel kader bij de ontwikkeling van het plangebied.

3. Plangebied en grondeigendommen

In figuur 1 zijn de grondeigendommen in het plangebied (gestippelde lijn) weergegeven. De gemeente is volledig eigenaar van de gronden die op de tekening groen zijn weergegeven. Dit geldt voor de beschreven locatie, alsmede de directe omgeving. Het parkeerterrein direct ten noorden van het plangebied is in eigendom van de gemeente. Het appartementenblok ten noorden van dit parkeerterrein is particulier eigendom.



Figuur 1: Weergave Plangebied en grondeigendom(men)

De kadastrale percelen in het plangebied zijn in tabel 1 weergegeven.

Kadastraal	Oppervlak (in m ²)
I6726	1.857
I6767	519
Totaal	2.376

Tabel 1: kadastrale percelen

4. Juridisch planologische situatie

Voor het plangebied Maccabiadelaan is bestemmingsplan "Amstelveen Noord-Oost" van kracht. Een uitsnede is weergegeven in figuur 3. Het gaat om het deel Bankras Noord. Voor het plangebied geldt de bestemming Wonen -Woonzorg. Het bebouwingspercentage is 90%. De maximum bouwhoogte (en goothoogte) is 12 meter.



Figuur 3: bestemmingsplan Amstelveen Noord-Oost

5. Ruimtegebruik

Het plangebied is bijna 2.400 m² in omvang. Er wordt circa 1.600 m² uitgegeven. De rest van de grond wordt ingericht als openbare ruimte.



Figuur 2: Ruimtegebruik Maccabielaan

Bovenstaande verkaveling (figuur 2) leidt tot het ruimtegebruik weergegeven in tabel 2.

Type	Oppervlak (in m2)	Aandeel
Verharding	545	23%
Water	0	0%
Groen	202	9%
Uitgeefbaar	1.629	69%
Totaal	2.376	100%

Tabel 2: Ruimtegebruik grondexploitatie totaal

6. Bouwprogramma en parkeren

Het bouwprogramma bestaat uit 41 sociale huurappartementen. Daarnaast wordt één gemeenschappelijke ruimte gerealiseerd. Er worden 20 woningen met een huur tot de 1^e aftoppingsgrens gerealiseerd. De gemeenschappelijke ruimte kan worden omgebouwd tot een woning. De verwachting is dat er in de eindsituatie 22 woningen met een huur tot de liberalisatiegrens zijn. Er worden 22 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd binnen het plangebied. Er worden 7 openbare parkeerplaatsen toegevoegd aan de naastliggende parkeerplaatsen aan weerszijden van de Maccabiadelaan. Hiermee wordt voldaan aan de parkeervraag die het plan vergt. Zie tabel 3.

	Aantal App	Norm	Aantal PP
Parkeervraag agv plan	42	0,7	29
Aan te leggen pp in plan			22
Aan te leggen pp naast plan			7

Tabel 3: Parkeervraag en parkeerprogramma

7. Werken en werkzaamheden

De belangrijkste werkzaamheden betreffen het grondwerk, het aanbrengen van verharding ten behoeve van het parkeren binnen en aangrenzend aan het plangebied. Daarnaast aansluiting op de riolering en het eventueel verplaatsen en bijplaatsen van lichtmasten. Ook worden er ondergrondse afvalcontainers geplaatst. Uitgangspunt in de grondexploitatie is dat de eventuele verlegging van het fietspad voor rekening van de initiatiefnemer is.

De belangrijkste plankosten zijn de begeleiding van de civieltechnische werkzaamheden, het opstellen van overeenkomsten met de initiatiefnemer en de begeleiding van het project (projectmanagement).

8. Fasering

De grondexploitatie gaat uit van eindjaar 2025. In 2024 wordt de grond uitgegeven. De bouw start eind 2024. De oplevering is gepland in het tweede kwartaal van 2025. In 2025 wordt het terrein ook woonrijp gemaakt.

9. Gehanteerde uitgangspunten

Parameters

- Eenheidsprijzen kennen prijspeil 31-12-2024.
- De gehanteerde parameters zijn conform door het college vastgestelde parameters voor 2024 e.v. :
 - o Kostenstijging algemeen: 2,5% voor 2025.
 - o Kostenstijging plankosten incl. PEAT: 3,0% voor 2025.
 - o Opbrengstenstijging woningbouw: 1,8%.
- De berekening van het rentepercentage voor grondexploitaties is gebaseerd op specifieke richtlijnen vanuit het BBV en is bepaald op: 1,75%.

Kosten

- De locatie kent geen boekwaarde. Er zijn geen verwervingskosten opgenomen in de grondexploitatie.
- Civiele kosten zijn geraamd op basis van een civieltechnische kostenraming die gebaseerd is op een ontwerp (d.d. mei 2024).
- In de civiele kostenraming is 10% onvoorzien opgenomen.
- In de grondexploitatie is rekening gehouden met 5% opslag over de civieltechnische kosten als gevolg van uitwerking van het ontwerp.
- De interne plankosten zijn geraamd conform het plankostenmodel 2024.
- PEAT (kosten voorbereiding en toezicht bij het civiele werk) is op basis van 23% van de raming van de kosten van het (bouw- en) woonrijp maken.

Opbrengsten

- De grondopbrengsten zijn gebaseerd op de Grondprijzenbrief 2024. Deze worden onverkort toegepast voor de afkoop van de erfpachtcanon. De berekening is gebaseerd op 42 woningen.
- Er is een intentieovereenkomst gesloten met Eigen Haard. Daarin is een exploitatiebijdrage overeengekomen voor de producten die de gemeente maakt tot het moment van levering van de grond. Hiermee zijn de (voorbereidings)kosten van de gemeente tot dat moment gedekt. De voorbereidingskosten maken onderdeel uit van de grondexploitatie. De reeds betaalde exploitatiebijdrage wordt verrekend met de afkoopsom van de erfpachtcanon.

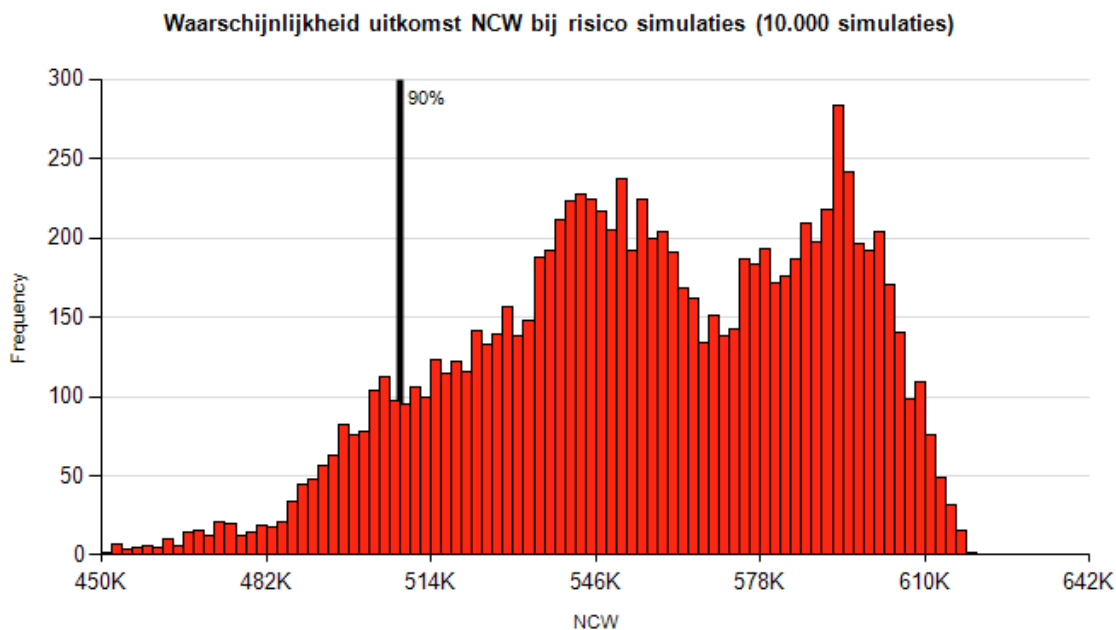
10. Fiscaliteit

Voor het grootste deel van het plangebied bestaan geen bijzonderheden. 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. De levering van de grond gebeurt BTW belast.

De locatie heeft geen boekwaarde. Conform de regels van het BBV wordt de grond daarom voor nihil ingebracht in de grondexploitatie. Voor de vennootschapsbelasting (Vpb) is er sprake van een sfeerovergang van onbelast naar belast en dient de huidige boekwaarde voor de Vpb te worden herrekend naar waarde economisch verkeer. Dit wordt verwerkt in de berekeningen van de Vpb-aangifte 2024.

11. Grondexploitatiebegroting op hoofdlijnen

De grondexploitatie Maccabiadelaan laat een geraamd projectresultaat zien van € 617.000



voordelig op eindwaarde (31-12-2025). Dit resultaat is als volgt opgebouwd (tabel 4):

Bedragen in €	Boekwaarde	Prospectie	Totaal
Nominale kosten:	16.900	342.400	359.300
Kostenstijging:		6.500	6.500
Totaal kosten:	16.900	348.900	365.800
Nominale opbrengsten:	58.300	912.500	970.800
Rentebaten:		12.100	12.100
Totaal opbrengsten:	58.300	924.600	982.900
Projectresultaat	41.400	575.700	617.100
Resultaattneming		617.100	617.100

Tabel 4. Grondexploitatiebegroting op hoofdlijnen

Een uitgebreide grondexploitatiebegroting is aan het einde van deze Bijlage opgenomen.

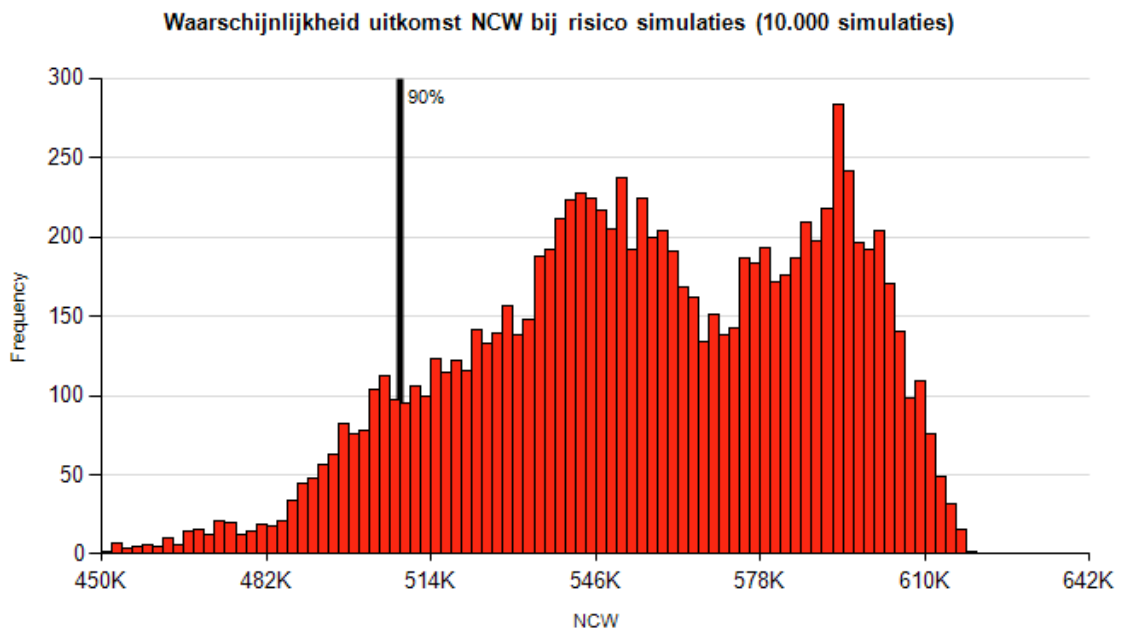
12. (Tussentijdse) Winstneming

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.

De verwachte winstneming vanaf 1-1-2024 bedraagt op basis van de grondexploitatiebegroting, ca. € 617.000.(zie ook: tabel 4).

13. Financiële risico's en kansen.

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 geïventariseerd en waar mogelijk gekwantificeerd. De gekwantificeerde risico's alsmede de marktrisico's zijn input voor de zogenaamde Monte Carlo analyse. De grafiek van die analyse treft u hieronder aan. Uit de analyse blijkt dat de impact **€ 89.000** negatief bedraagt. De analyse gaat uit van 10.000 mogelijke scenario's binnen een opgegeven bandbreedte. Het scenario dat op 90% ligt (in nadelige zin) komt op een resultaat op contante waarde dat € 89.000 lager ligt dan het geprognosticeerde resultaat op contante waarde. In de staafdiagram hieronder worden de factoren die de grootste invloed hebben op het risicoprofiel van het project Maccabiadelaan weergegeven.



Impact risico's



14. Grondexploitatie begroting

In onderstaande tabel wordt de grondexploitatie begroting getoond. Het projectresultaat is geel gekleurd weergegeven.

In de rijen staan de kosten c.q. opbrengstenposten genoemd. In de kolom totaal staat het totaal van een post weergegeven. In de kolom "geboekt huidig jaar", staan de boekingen van 2024. In de kolom "totale prospectie" is het totaal van de nog verwachte kosten- of opbrengstenpost genoemd. In de kolom "restant", de in het restant van 2024 nog te verwachten kosten of opbrengsten. In de kolommen 2024 en 2025 alle kosten of opbrengsten die in dat betreffende jaar geprognosticeerd zijn.

		Totaal	Geboekt in huidig jaar	Totale boekwaarde	Totale Prospectie	Restant	2024	2025
48208	Bouw/woonrijp maken	181.941	-	-	181.941	15.000	15.000	166.941
	Plankosten	177.371	16.926	16.926	160.445	77.206	94.132	83.239
48235	Plankosten SO	125.525	16.926	16.926	108.599	62.206	79.132	46.393
48236	Plankosten PEAT / Fee	41.846	-	-	41.846	5.000	5.000	36.846
48237	Plankosten externe deskundigen	10.000	-	-	10.000	10.000	10.000	-
	Totaal kosten	359.312	16.926	16.926	342.386	92.206	109.132	250.180
48216	Woningbouw	970.834	-	-	970.834	970.834	970.834	-
48224	Exploitatiebijdrage	-	58.288	58.288	-58.288	-58.288	-	-
	Totaal opbrengsten	970.834	58.288	58.288	912.546	912.546	970.834	-
	Saldo exclusief indexatie (kosten - opbr.)	-611.522	-41.362	-41.362	-570.160	-820.340	-861.702	250.180
	Kostenstijging	6.486	-	-	6.486	-	-	6.486
	Opbrengstenstijging	-	-	-	-	-	-	-
	Rente	-12.077	-	-	-12.077	-	-	-12.077
	Saldo investeringen incl. index	-617.112	-41.362	-41.362	-575.750	-820.340	-861.702	244.590
	Resultaat cumulatief volgens BBV	-	-	-	-	-	-861.702	-617.112
48215	Resultaatsneming	617.112	-	-	617.112	171.599	171.599	445.513
	Totaal dekking	617.112	-	-	617.112	171.599	171.599	445.513
	Resultaat Projectsaldo	-0	-41.362	-41.362	41.362	-648.741	-690.103	690.103
	Resultaat Projectsaldo Cumulatief	-	-	-	-	-	-690.103	-0