

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: Z23-090601
Voorstel van: college van burgemeester en wethouders
Behandelend ambtenaar: S. Metselaar en P. Trauschke
06 34389519
s.metselaar@amstelveen.nl
Stedelijke Ontwikkeling

Datum: 27 augustus 2024
Portefeuillehouder: wethouder Floor Gordon

Onderwerp

Vaststelling Grondexploitatie Maccabiadelaan.

Raadsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. De grondexploitatie (Bouwgrond in exploitatie) "Maccabiadelaan" vast te stellen, met een begroot projectresultaat van € 617.000 positief op eindwaarde 31-12-2025 zoals toegelicht in Bijlage 1 bij dit voorstel.
2. Een budget voor de uitvoering van de grondexploitatie beschikbaar te stellen van circa € 366.000 aan kosten en deze kosten te dekken uit de begrote opbrengsten van circa € 983.000.
3. Bovenstaande besluitpunten met bijbehorende balansmutaties, en consequenties voor de Vennootschapsbelasting (VpB), te verwerken in de lopende begroting 2024 en verder.

Samenvatting

Er is voor de locatie Maccabiadelaan een plan gemaakt voor de realisatie van een appartementengebouw met 41 sociale huurwoningen en 1 gemeenschappelijke ruimte. De gemeente maakt de grond bouw- en woonrijp. De bouwrijpe kavel wordt in erfpacht uitgegeven. Via de grondexploitatie worden de kosten en opbrengsten van dit proces begroot.

Doel

Het in erfpacht uitgeven van een bouwrijp kavel en het inrichten van de openbare ruimte. Met de grondexploitatie wordt een financieel kader gegeven, waarbinnen kosten kunnen worden gemaakt en opbrengsten gerealiseerd. Op deze wijze kan conform Besluit begroting en verantwoording (BVV) over de financiën van dit project gerapporteerd worden.

Prestatie

De grondexploitatie Maccabiadelaan vaststellen.

Voorgeschiedenis en context

Voor deze locatie is een bestemmingsplan vastgesteld in 2013. Dit bestemmingsplan is verwerkt in het tijdelijke deel van het Omgevingsplan dat van rechtswege op 1 januari 2024 in werking is getreden. Dat houdt in dat de bouwmogelijkheden die in het bestemmingsplan waren opgenomen, nog altijd van kracht zijn. De locatie is in eigendom van de gemeente. Eigen Haard heeft een



initiatief ingediend voor de realisatie van een appartementengebouw op deze locatie. Wij willen hier medewerking aan verlenen.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

1.1 De BBV schrijft voor dat als de gemeente bouwrijpe grond produceert en tot uitgifte overgaat er een (actieve) grondexploitatie moet worden geopend.

De gemeente is eigenaar van de gronden in het plangebied en is voornemens bouwrijpe gronden in erfpacht uit te geven om de realisatie van voornoemd gebouw mogelijk te maken. De bevoegdheid van het vaststellen van een grondexploitatie ligt bij de raad.

2.1 Het budgetrecht is een bevoegdheid van de raad.

Met vaststelling van de grondexploitatie worden de uitvoeringsbudgetten voor het project verstrekt. U heeft de bevoegdheid om financiële middelen beschikbaar te stellen (het budgetrecht). Vaststelling van de grondexploitatie is nodig om de voor de beoogde ontwikkeling geraamde kosten en opbrengsten te kunnen realiseren. Het projectteam kan niet van start met de uitvoeringswerkzaamheden voordat u de grondexploitatie heeft vastgesteld.

3.1 De besluiten die volgen uit dit raadsvoorstel worden meegenomen in de eerstvolgende Begrotingswijziging

Na vaststelling door u worden de consequenties verwerkt in de begroting 2024 en verder, inclusief de gevolgen voor de toekomstige vennootschapsbelastinglasten.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

1.1 Alternatieven om de beoogde ontwikkeling op andere wijze tot stand te brengen zijn er niet.

Bij uitgifte van bouwrijpe grond voor de realisatie van één of meer gebouwen waarmee invulling wordt gegeven aan de (nieuwe) bestemming en het aanleggen van openbare ruimte die ten dienste staat van die gebouwen en haar gebruikers moet een grondexploitatie beschikbaar zijn of worden geopend.

2.1 Zie 1.1

3.1 Zie 1.1

Participatie

Op een grondexploitatie is geen participatie van toepassing. Uiteraard wordt rondom de ontwikkeling van het gebouw op de gebruikelijke wijze geparticipeerd.

Kanttekeningen en risico's

Een grondexploitatie gaat gemoeid met risico's. Ook dit project kent risico's. Deze zijn geïnventariseerd en worden gemonitord. Op basis van de aanwezige risico's wordt de benodigde weerstandscapaciteit bepaald.

De risico's worden uitgebreider genoemd in de bijlage bij dit voorstel.

Financiën

De grondexploitatie laat een positief projectresultaat van € 0,62 miljoen zien. Dit betekent dat de geraamde opbrengsten door gronduitgifte in erfpacht hoger zijn dan de geraamde kosten die gemoeid zijn met de planontwikkeling. De geraamde kosten bestaan uit het bouw- en woonrijp maken, plankosten, rente etc. Na vaststelling door u, wordt de grondexploitatie verwerkt in de begroting 2024 en verder. Naar verwachting wordt de grondexploitatie eind 2025 afgesloten.



De onderbouwing van de grondexploitatiebegroting is opgenomen in de bijlage bij dit voorstel. In deze bijlage worden ook de fiscale aspecten beschreven. Conform de "Percentage of Completion methode" zal jaarlijks worden beoordeeld hoeveel resultaat in het betreffende jaar moet worden genomen. Verantwoording hierover vindt plaats via de jaarrekening.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

De grondexploitatie is opgesteld op basis van de actuele tarieven. Nadat de grondexploitatie is geopend, zal deze conform BBV minimaal jaarlijks geactualiseerd worden. Over de grondexploitatie wordt gerapporteerd via de P&C cyclus. De uitvoering van het project kan opgestart worden, onder meer door uitgifte in erfpacht van de bouwrijpe grond.

Evaluatie

Jaarlijks wordt geëvalueerd of de grondexploitatie moet worden aangepast aan de actualiteit. Dit gebeurt in de jaarlijkse cyclus van Actualisatie grondexploitaties.

Duurzaamheidsaspecten

In de grondexploitatie is rekening gehouden met het realiseren van duurzame gebouwen die voldoen aan het gemeentelijk beleid.

Bijlagen

Bijlage 1 Toelichting Grondexploitatie Maccabiadelaan

De secretaris,

Bert Winthorst

De voorzitter,

Tjapko Poppens

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.