



Gemeente Aalsmeer

COLLEGEVOORSTEL

Zaaknummer: Z26-065249

Openbaarheid: Ja

Raad: Besluitvorming

**Afgestemd met
portefeuillehouder**

via staf / mail datum: 16 april 2026

Portefeuillehouder: wethouder mr. L.B. Kabout

Behandelend ambtenaar:

N. Dekker

4919

n.dekker@amstelveen.nl

Stedelijke Ontwikkeling

Onderwerp

Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2026

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. In te stemmen met de Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2026.
2. De raad voor te stellen:
 1. De Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2026 (MPG 2026) inclusief de geactualiseerde grondexploitaties per 1 januari 2026 vast te stellen.
 2. Het bijgestelde budget voor de uitvoering van de nog te verwezenlijken plandelen van lopende actieve grondexploitaties (bouwgronden in exploitatie (BIE)) ter grootte van € 38.945.000 aan opbrengsten en € 29.634.000 kosten vast te stellen.
 3. Het bijgestelde budget van faciliterende grondexploitaties (FAC) ter grootte van € 7.176.000 opbrengsten en € 7.954.000 kosten vast te stellen.
 4. Het vaststellen van een budget ter hoogte van € 15.000 ten laste van het begrotingsresultaat ten behoeve van de afwikkeling van afgesloten projecten.
 5. Bovenstaande besluitpunten met bijbehorende balansmutaties en consequenties voor de Vennootschapsbelasting (Vpb) prognose te verwerken in de lopende begroting 2026 en verder.

Samenvatting

De raad stelt via de MPG jaarlijks de geactualiseerde grondexploitaties (zowel actief als faciliterend) en bijbehorende budgetten vast. Deze actualisatie van de grondexploitatiebegroting is voorgeschreven vanuit het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV).

Doel

Voldoen aan het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) dat voorschrijft om de begroting van grondexploitaties minstens één keer per jaar te actualiseren en opnieuw vast te stellen.

Prestatie

De grondexploitatie is het uitvoeringsprogramma van een ruimtelijk plan. Het geeft de financiële kaders waarbinnen de uitvoering plaatsvindt. Het is voor actieve grondexploitaties verplicht de begrotingen voor de nog uit te voeren plandelen minstens één keer per jaar opnieuw vast te stellen. Daarnaast worden met dit besluit de geactualiseerde budgetten voor de private ontwikkelingen (faciliterende projecten), grondexploitaties in voorbereiding en eventuele overige ruimtelijke projecten opnieuw vastgesteld.

Voorgeschiedenis en context

De gemeenteraad stelt jaarlijks via de MPG de geactualiseerde grondexploitaties en bijbehorende budgetten vast. De gemeente voldoet hiermee aan het BBV. In de paragraaf Grondbeleid van de jaarrekening 2025 wordt ingegaan op de inzet van het grondbeleidsinstrumentarium in 2025 en, op hoofdlijnen, op het totale resultaat van de grondexploitatie in 2025.

In de voorgaande jaren werd de actualisatie voorgelegd als raadsvoorstel met de titel 'actualisatie grondexploitaties' inclusief technische bijlagen. Dit jaar is de actualisatie doorontwikkeld tot een integraal en leesbaar rapport. Dit nieuwe instrument is bedoeld om een bredere benadering van (uitvoering van) het grondbeleid te bewerkstelligen. Daarbij is ten opzichte van voorgaande jaren bijvoorbeeld nu ook (meer) aandacht voor ontwikkeling in parameters, bouwprogramma en risico's. De nadruk van de MPG ligt nog steeds op de financiële verantwoording, waarbij gebruik is gemaakt van informatie uit de (concept) jaarstukken 2025.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

ad besluitpunt 1. De actualisatie is voorgeschreven vanuit het BBV. Jaarlijks moet een herziening van de grondexploitatiebegroting plaatsvinden ten behoeve van de juiste financiële waarderingen van de jaarrekening. De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van het grondexploitatiecomplex en de bijbehorende grondexploitatiebegroting ligt bij de raad. Deze bevoegdheid van de raad vloeit voort uit het budgetrecht dat de raad heeft bij het vaststellen van de begroting, zie ook artikel 189 Gemeentewet.

ad besluitpunten 2 en 3. De raad stelt budgetten beschikbaar voor de uitvoering van de grondexploitatiebegroting. Deze budgetten regelen de financiering en dekking van de uitvoering van de grondexploitatiebegroting en zijn bestemd voor aankopen, wegeaanleg, groenaanleg, riolering, enzovoort.

ad besluitpunt 4. Hoewel projecten financieel administratief worden afgesloten als geen werkzaamheden, inkomsten of uitgaven meer worden verwacht, kan sprake zijn van onvoorziene werkzaamheden. Ten behoeve van de afwikkeling van deze eventuele onvoorziene werkzaamheden wordt een budget van € 15.000 aangevraagd.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Niet van toepassing.

Participatie

Participatie vindt plaats vanuit de (planvoorbereiding, - ontwikkeling en -uitvoering) van de projecten zelf.

Kanttekeningen en risico's

De gepresenteerde gegevens betreffen de standen en vastgestelde actieve en faciliterende grondexploitaties per 1-1-2026. Projecten die in de loop van 2026 worden vastgesteld en worden geactualiseerd worden meegenomen bij de 2^e bestuursrapportage.

Het bouwprogramma in de MPG 2026 omvat het bouwprogramma van actieve grondexploitaties en een deel van de faciliterende grondexploitaties. Het in deze MPG opgenomen bouwprogramma is bewust afgebakend tot uitsluitend die faciliterende grondexploitaties waarvoor afspraken over de ruimtelijke procedure en de uitvoering zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst tot kostenverhaal en/of een exploitatieplan, en waarvan de ruimtelijke en beleidsmatige kaders zijn vastgelegd in een Projectnota.

Financiën

Per 1 januari 2026 bestaat de portefeuille administratief gezien uit 17 grondexploitaties waarvan 5 actief (BIE) en 12 faciliterend (FAC). Er zijn in 2025 3 projecten operationeel geworden en 3 projecten afgesloten.

Het totale projectresultaat (BIE+FAC) van de nog lopende exploitaties is in 2025 bijgesteld met ca. € 1,20 miljoen voordelig; van € 1,54 miljoen nadelig naar € 0,34 miljoen nadelig op eindwaarde excl. resultaatneming. Doordat projecten in 2025 zijn afgesloten en daarbij winst en verlies is genomen, vervallen deze resultaten uit de portefeuille (€ 0,54 miljoen nadelig effect). Het totale projectresultaat MPG 2026 is daarmee in totaal € 0,66 miljoen voordelig bijgesteld ten opzichte van de MPG 2025.

Het verschil van € 0,66 miljoen voordelig tussen MPG 2025 en MPG 2026 wordt als volgt verklaard:

- Financiële gevolgen van actualisatie van de BIE: ca. € 1,5 miljoen voordeel.
- Financiële gevolgen van actualisatie van de FAC: ca. € 0,3 miljoen nadeel.
- Het vaststellen van een nieuwe actieve grondexploitatie Bilderdammerweg 6-30 met een bij vaststelling nadelig resultaat van € 103.000 (per 1-1-2026 bijgesteld naar € 29.000 voordelig).
- Het openen van twee nieuwe faciliterende projecten zijnde Ophelialaan 90A (FAC) en Legmeerdijk 326 (FAC) (€ 44.000 nadelig).
- Het afsluiten van de BIE's Westeinderhage en Herenweg 61/99. Het uiteindelijke projectresultaat van de 2 afgesloten BIE's is € 58.000 voordelig ten opzichte van de MPG 2025. Met het afsluiten vervalt het voordelig projectresultaat uit de begroting (€ 572.000 nadelig effect t.o.v. MPG 2025).
- Het afsluiten van Hornweg 240-244. Het uiteindelijke projectresultaat van de afgesloten FAC is € 25.000 voordelig ten opzichte van de MPG 2025. Met het afsluiten vervalt het nadelig projectresultaat uit de begroting (€ 35.000 voordelig t.o.v. MPG 2025).

Het totale projectresultaat van de BIE en FAC gezamenlijk bedraagt € 0,34 miljoen nadelig op eindwaarde. Er is reeds € 6,3 miljoen aan voordelig resultaat genomen. Er resteert dan een nog te nemen resultaat van per saldo € 6,7 miljoen nadelig. Het nadelig resultaat van projecten is reeds administratief afgedekt door middel van getroffen verliesvoorzieningen.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

De geactualiseerde grondexploitatiebegrotingen vormen het nieuwe financieel en ruimtelijk kader voor de projecten.

Evaluatie

De ervaringen die worden opgedaan met dit MPG zullen in een volgend MPG worden meegenomen.

Duurzaamheidsaspecten

Duurzaamheid vormt onderdeel van de ruimtelijke projecten en is geen onderdeel van het voorstel.

Bijlagen

Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2026

Besluit B&W

Conform advies