

Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2026 (MPG 2026)

Actualisatie van actieve en faciliterende grondexploitaties
gemeente Amstelveen per 1-1-2026

Stedelijke Ontwikkeling
Juni 2026



Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Doel	3
1.2. Geen nieuwe beleidskeuzen	3
1.3. Grondexploitatie	4
1.4. Financiën	4
1.5. Risico's en weerstandsvermogen	5
1.6. Overig	5
2. Algemene uitgangspunten en parameters	7
2.1 Actualisatie parameters grondexploitaties per 1-1-2026	7
2.2 Bepaling meerjarige kostenstijging	7
2.3 Bepaling meerjarige opbrengstenstijging	7
2.4 Bepaling meerjarige rente	8
3. Actualisatie grondexploitaties	9
3.1 Actualisatie grondexploitatieportefeuille	9
3.2 Actualisatie bouwprogramma (Bijlage 5)	10
3.3 Ontwikkeling projectresultaat BIE en FAC	11
3.4 Actualisatie grondexploitatiebegroting (zie ook: Bijlage 1)	12
3.4.1 Geactualiseerde grondexploitatiebegroting actieve grondexploitatie (BIE)	12
3.4.2 Geactualiseerde grondexploitatiebegroting faciliterende grondexploitatie (FAC)	13
3.4.3 Geactualiseerde actieve grondexploitatie in voorbereiding (AGIV)	14
3.5 Opbouw kosten en opbrengsten BIE en FAC	14
3.6 Fasering van kosten en opbrengsten (cashflow)	15
3.7 Resultaatsneming (Bijlage 2)	16
3.8 Verliesvoorziening (Bijlage 3)	16
3.9 Afdracht bovenwijkse voorzieningen (Bijlage 4)	16
4. Verschillenverklaring	17
4.1 Te verklaren verschillen	17
4.2 Verschillenverklaringen op projectresultaat (bij > € 100.000 verschil)	17
5. Risico's en weerstandsvermogen	19
Bijlagen	22



1. Inleiding

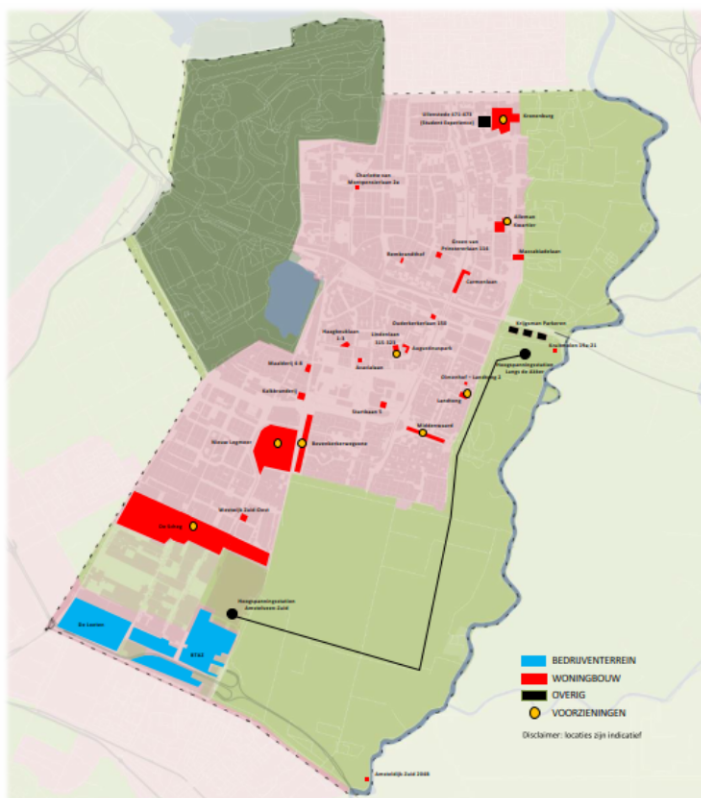
De Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2026 (MPG 2026) geeft de gemeenteraad een actueel en integraal overzicht van de actieve en faciliterende grondexploitaties in de gemeente Amstelveen. De grondexploitaties zijn geactualiseerd per 1 januari 2026 en sluiten cijfermatig aan bij de Jaarstukken 2025. In de MPG 2026 wordt een vergelijking gemaakt met het raadsvoorstel "Actualisatie grondexploitaties Amstelveen per 1-1-2025" ("MPG 2025").

1.1. Doel

De raad heeft het budgetrecht en stelt met de vaststelling van de grondexploitaties de kaders vast waarbinnen het college de grondexploitatie mag uitvoeren. De grondexploitatiebegrotingen dienen jaarlijks te worden geactualiseerd en opnieuw door de gemeenteraad te worden vastgesteld. De actualisatie vindt plaats via het proces van opstellen van de jaarrekening. Via de MPG worden de herziene grondexploitatiebegrotingen ter besluitvorming aan de gemeenteraad aangeboden.

1.2. Geen nieuwe beleidskeuzen

De in het afgelopen jaar genomen inhoudelijke besluiten rondom nieuwe grondexploitaties en herzieningen van bestaande projecten zijn verwerkt in onderliggend MPG. Verder zijn alleen wijzigingen doorgevoerd die passen binnen bestaande financiële, ruimtelijke en programmatische kaders zoals eerder door de raad vastgesteld, of wijzigingen die voortkomen uit autonome ontwikkelingen, ondergeschikte aanpassingen en/of wijzigingen in de fasering. In deze MPG worden geen nieuwe beleidskeuzes voorgelegd. Wanneer dat aan de orde is, volgen hiervoor separate voorstellen via vaststelling of herziening van actieve grondexploitaties.



Figuur 1. Operationele grondexploitaties Amstelveen



1.3. Grondexploitatie

De term 'grondexploitatie' staat centraal in de MPG. Eenvoudig gezegd betreft de grondexploitatie 'de financiële vertaling van een ruimtelijk plan'. Een grondexploitatie omvat daarmee zowel de ruimtelijke kaders (ruimtegebruik, bouwprogramma, voorzieningen, werken en werkzaamheden) als de financiële kaders (grondexploitatiebegroting en risicoprofiel).

De grondexploitaties in Amstelveen (figuur 1) worden volgens BBV-regelgeving administratief strikt onderscheiden in *actieve* grondexploitaties en *faciliterende* grondexploitaties:

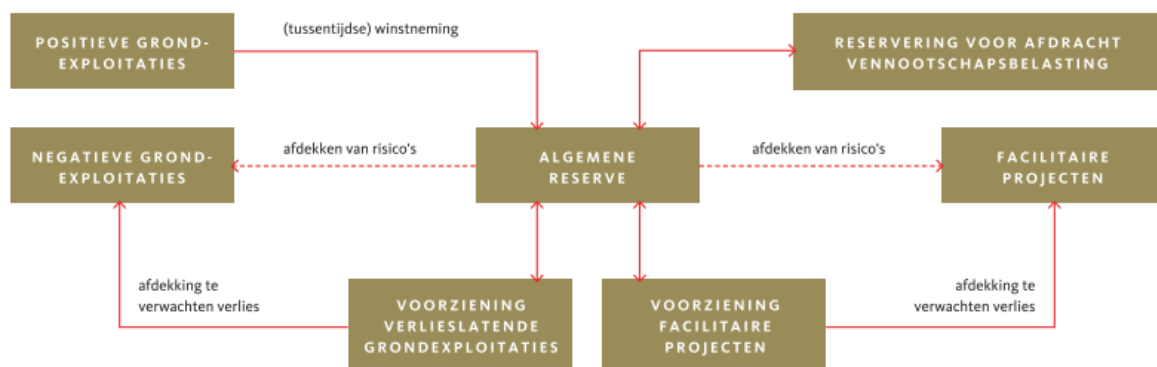
- Bij actieve grondexploitaties (of zogenaamde Bouwgronden In Exploitatie, afgekort '**BIE**') ontwikkelt de gemeente de grond vanuit een eigen grondpositie. De gemeente voert zelf de werkzaamheden uit om haar grond geschikt te maken voor bouwwerkzaamheden en geeft deze grond vervolgens uit. Een BIE wordt geopend en opgenomen in de MPG na raadsbesluit over vaststelling van de betreffende grondexploitatie.
- Bij faciliterende grondexploitaties (afgekort '**FAC**') heeft de gemeente zelf geen (substantiële) grondpositie en voert zij niet zelf de grondexploitatie. De gemeente maakt de ontwikkeling van derden mogelijk ('faciliteren'). Bij deze private ontwikkelingen dient de gemeente per ontwikkeling haar kosten te verhalen op de ontwikkelaar ('kostenverhaal'). Een facilitaire grondexploitatie wordt opgenomen in de MPG zodra sprake is van een (voor)overeenkomst tot kostenverhaal, danwel publiekrechtelijke regeling inzake kostenverhaal.

Diverse projecten in Amstelveen zijn zogenaamde 'gemengde projecten'. Dit betekent dat de grondexploitatie zowel bestaat uit een actief (BIE) als een faciliterend deel (FAC). Voorbeelden hiervan zijn de ontwikkelingen Bedrijventerrein Amstelveen-Zuid (BTAZ) en De Scheg. Zo veel als mogelijk wordt in de MPG vanuit het integrale project verantwoord.

1.4. Financiën

Het totaal aan kosten en opbrengsten (inclusief rente- en faserings-effecten), leidt tot een verwacht projectresultaat op eindwaarde. Dit resultaat kan nadelig, neutraal of voordelig zijn.

Bij een verwacht nadelig resultaat dient hiervoor direct een verliesvoorziening te worden getroffen. Bij een verwacht voordelig resultaat moet periodiek winst worden genomen op basis van de voortgang van het project conform de Percentage of Completion (POC-methode). Het (tussentijds) nemen van winst of verlies wordt resultaatneming genoemd. De Algemene Reserve van de gemeente staat hierin centraal (figuur 2). Verliezen en winsten worden verrekend met deze Reserve.



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



Vorbereidingsbudget en Actieve grondexploitatie in voorbereiding (AGIV)

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

Nieuw Legmeer

Het project Nieuw Legmeer kent binnen de MPG een afzonderlijke administratieve en financiële status. Er wordt technisch gesproken over een 'faciliterende grondexploitatie in voorbereiding' omdat nog wordt gewerkt vanuit een door de raad verstrekt voorbereidingsbudget. Vanuit het raadsvoorstel Businesscase Nieuw Legmeer 2024 is een voorbereidingsbudget vastgesteld van € 5,1 miljoen voor de jaren 2025 en 2026 ten behoeve van plankosten tot en met het omgevingsplan. Dit wordt gedekt uit de reserve "Stedelijke vernieuwing". De kosten en opbrengsten van dit project in voorbereiding maken nog geen onderdeel uit van de lopende portefeuille. Uitzondering hier op zijn de clusters waarvoor een overeenkomst tot kostenverhaal is gesloten. Deze clusters maken wel onderdeel uit van de operationele portefeuille.

1.5. Risico's en weerstandsvermogen

In de MPG wordt op basis van de geactualiseerde grondexploitaties inzicht gegeven in de verwachte resultaten van de actieve en faciliterende grondexploitaties. De jaarlijkse actualisatie van de grondexploitaties is onderdeel van de risicobeheersing. De inschattingen van toekomstige kosten en opbrengsten en fasering hiervan, worden hierbij opnieuw beoordeeld en waar nodig aangepast. Per actieve en faciliterende grondexploitatie wordt daarbij een risicoanalyse uitgevoerd, waaruit een risicoprofiel volgt. Voorzienbare risico's worden daarbij direct verwerkt in de desbetreffende grondexploitatie. De optelling van de risicoprofielen wordt meegenomen in de bepaling van het gemeentelijke weerstandsvermogen (zie hoofdstuk 5).

1.6. Overig

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

De commissie BBV geeft via de notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2023' richtlijnen voor het begroten en verantwoorden van grondexploitaties. De regels zorgen voor een uniforme toepassing bij actieve en faciliterende grondexploitaties.

Grondprijzenbrief 2026 Amstelveen

Conform de werkwijze zoals opgenomen in de nota Grondbeleid en Financiële verordening stelt het college jaarlijks een grondprijzenbrief vast. Hierin zijn de vaste grondprijzen opgenomen die niet via tender of taxatie tot stand komen, zoals voor sociale huurwoningen of maatschappelijke voorzieningen. Het college heeft op 6 januari 2026 de Grondprijzenbrief 2026 Amstelveen vastgesteld. De geactualiseerde (norm)grondprijzen zijn per 1-1-2026 verwerkt in de grondexploitaties.

Nota Bovenwijkse voorzieningen

De vigerende Nota bovenwijkse voorzieningen (2021) geeft inzicht in de investeringen in bovenwijkse voorzieningen, die nodig zijn voor de beheerste groei van de stad en het behoud van een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving. Op grond van deze nota dragen zowel private partijen als eigen (actieve) grondexploitaties van de gemeente financieel bij aan bovenwijkse



voorzieningen. De tarieven uit 2021 zijn via collegebesluit d.d. 23 juli 2024 geactualiseerd en verwerkt in de grondexploitatiebegrotingen (Bijlage 4).

De groei van de stad vergt investeringen. We kunnen deze investeringen (gedeeltelijk) dekken uit kostenverhaal en het innen van financiële bijdragen bij ontwikkelende partijen. We dienen hiervoor te beschikken over accurate en actuele beleidsdocumenten. Als gevolg van de invoering van de Omgevingswet is er een scherpere afbakening gekomen tussen kostenverhaal en financiële bijdragen. De grondslagen tussen beide onderdelen verschillen. De vigerende Nota bovenwijkse voorzieningen dient hierdoor te worden geactualiseerd. In het raadsvoorstel MPG 2026 wordt een budget aangevraagd ten behoeve van deze actualisatie.

Wet modernisering Vpb-plicht overheidsondernemingen

Een deel van de gemeentelijke activiteiten valt onder de vennootschapsbelasting (Vpb). De geactualiseerde grondexploitaties vormen de basis voor de jaarlijkse prognose van de Vpb-afdracht. Deze prognose is opgenomen in de begroting onder Algemene dekkingsmiddelen.

Validatie grondexploitaties 2025

In de periode 2019 t/m 2021 hebben zogenaamde 'validaties van grondexploitaties' plaatsgevonden; externe beoordelingen over de kwaliteit en waardering van de grondexploitaties. In 2025 heeft een nieuwe externe validatie (of 'second opinion') plaatsgevonden op projecten per stand 1 januari 2025. Het doel was om te bepalen of het resultaat van de grondexploitaties voldoende juist is gewaardeerd en de kwaliteit van grondexploitaties voldoende is. De focus van de second opinion lag hierbij op de in omzet grootste actieve grondexploitaties. Hierbij zijn 11 van de 16 actieve grondexploitaties beoordeelt.

De algemene conclusie van deze second opinion is dat er geen fundamentele tekortkomingen geconstateerd zijn die aanleiding geven tot een ander financieel perspectief op de beoordeelde projecten. Project inhoudelijke opmerkingen en aanbevelingen zijn reeds verwerkt in de begroting of worden meegenomen bij de eerstvolgende inhoudelijke actualisatie van de grondexploitaties.



2. Algemene uitgangspunten en parameters

Grondexploitatie staan onder invloed van tijd (inflatie), marktontwikkelingen en conjunctuurschommelingen. Om rekenschap te geven aan deze invloeden, wordt in de grondexploitatiebegroting gerekend met zogenaamde rekenparameters; rente, kosten- en opbrengstenstijging. De hoogte van de parameters bepalen mede het projectresultaat. Reële parameters zijn nodig voor een deugdelijke financiële waardering van de projecten.

2.1 Actualisatie parameters grondexploitatie per 1-1-2026

De parameters kosten- en opbrengstenstijging worden jaarlijks geactualiseerd en zijn op 6 januari 2026 door het college vastgesteld (tabel 1). Deze zijn verwerkt in de geactualiseerde grondexploitatiebegrotingen. De parameters zijn gebaseerd op extern advies over de ontwikkelingen in woningmarkt en kosten- en opbrengstenindexaties.

Parameters	2026*	2027	2028-2036	Na 2036
Parameter kostenstijging				
Algemeen	3,0%	3,0%	2,5%	2,0%
Bouw- en woonrijpmaken (incl. sloop en sanering)	3,0%	3,0%	2,5%	2,0%
Plankosten en onderzoeken	4,5%	3,0%	2,5%	2,0%
Parameter opbrengstenstijging				
Woningbouw	2,5%	2,5%	2,0%	0,0%
Niet-woningbouw	3,0%	2,0%	2,0%	0,0%

*inclusief correctie over index 2025

Tabel 1. Parameters grondexploitatie Amstelveen vanaf 1-1-2026

2.2 Bepaling meerjarige kostenstijging

Civieltechnische kosten (bouw- en woonrijpmaken)

De kostenstijging in de GWW-sector (Grond-, Weg- en Waterbouw) lijkt in 2025 iets lager uit te komen dan het langjarig gemiddelde. Mogelijke verklaring hiervoor is de gematigde prijsontwikkelingen in materialen zoals staal, kunststof en bitumen. De totale kostenstijging komt desondanks uit op circa 3,0%, mede door aanhoudend hoge loonstijgingen. Voor de komende jaren wordt het percentage doorgetrokken op basis van het 5- en 10-jaarsgemiddelden.

Plankosten

Plankosten bestaan hoofdzakelijk uit arbeidskosten (interne uren en externe advieskosten). De ontwikkeling van plankosten is bepaald aan de hand van cao-loonontwikkelingen volgens CBS en CROW. De plankostenbegroting binnen grondexploitatie wordt gebaseerd op een geactualiseerd gemeentelijk plankostenmodel, waarin de gemeentelijke uurtarieven 2026 zijn verwerkt. Voor de komende jaren is het indexcijfer gebaseerd op het 5- en 10-jaarsgemiddelde.

2.3 Bepaling meerjarige opbrengstenstijging

Grondwaardeontwikkeling woningbouw

De woningprijzen in Amstelveen stegen in de eerste drie kwartalen van 2025 met 3,4% (NVM), wat lager is dan het landelijk gemiddelde van 5,0% in die periode. Over de langere termijn (2016-2025) ligt de gemiddelde jaarlijkse prijsstijging in Amstelveen met 8,3% wel in lijn met het landelijke en Noord-Hollandse gemiddelde.



Op basis van gegevens van NVM en Bouwkostenkompas is een analyse gemaakt van de grondwaardeontwikkeling in Amstelveen. De residuele grondwaarde is in 2025 (t/m Q3) met 2,5% gestegen ten opzichte van 2024 (t/m Q3). Voor de periode 2028-2036 wordt in de grondexploitaties gerekend met een jaarlijkse stijging van 2,0% voor woningbouw, uitgaande van een vaste indexeringsgrondslag van het 20-jaarsgemiddelde van de CPI.

Meerjarige ontwikkeling grondopbrengsten niet-woningbouw

Voor de opbrengsten uit commercieel vastgoed (kantoren, winkels, industrieel) wordt een indexering van 2,0% geadviseerd en de daaropvolgende prognosejaren. Dit is 1,0% punt hoger dan de index van voorgaande jaren. De commerciële vastgoedmarkt ontwikkelt zich over het geheel genomen positief, met stijgende prijzen. Tegelijkertijd blijft de markt kwetsbaar door externe factoren zoals netcongestie en de geopolitieke onzekerheid.

2.4 Bepaling meerjarige rente

De berekening van het rentepercentage voor grondexploitaties is gebaseerd op specifieke richtlijnen vanuit het BBV. Op basis van deze berekening wordt een rentepercentage van 1,75% in deze actualisering toegepast op de BIE en FAC waarbij sprake is van kostenverhaal via publiekrechtelijke regeling. Dit percentage is gelijk aan het MPG 2025.



3. Actualisatie grondexploitaties

Jaarlijks worden de grondexploitatiebegrotingen herzien ten behoeve van een juiste waardering in de jaarrekening. Dit hoofdstuk beschrijft de belangrijkste wijzigingen in de grondexploitatieportefeuille, het bouwprogramma en de begrotingen ten opzichte van de MPG 2025.

3.1 Actualisatie grondexploitatieportefeuille

De gemeentelijke grondexploitatieportefeuille bestaat per 1-1-2026 administratief gezien uit **34 grondexploitaties**: 14 actieve grondexploitaties (BIE), 18 faciliterende grondexploitaties (FAC) en 2 actieve grondexploitaties in voorbereiding (AGIV). Daarnaast is sprake van 1 faciliterende grondexploitatie in voorbereiding (Legmeer). Omdat een aantal grondexploitaties onderdeel zijn van gemengde projecten, die bestaan uit (meerdere) actieve en faciliterende grondexploitaties is er in totaal sprake van 27 integrale lopende ruimtelijke projecten in de grondexploitatieportefeuille.

	MPG 2025	Wijziging	MPG 2026
Nieuwe BIE		2	
Afgesloten BIE		-3	
Totaal BIE	15	-1	14
Nieuwe FAC		2	
Afgesloten FAC		-3	
Totaal FAC	19	-1	18
Nieuwe AGIV		0	
Afgesloten AGIV		-1	
Totaal AGIV	3	-1	2

Tabel 2. Ontwikkeling grondexploitatieportefeuille Amstelveen

Er zijn 7 projecten afgesloten, 4 projecten geopend en 1 project herzien. Per saldo is sprake van 3 grondexploitaties minder dan bij de MPG 2025 (tabel 2).

Geopende grondexploitaties 2025

- Er zijn in 2025 2 BIE door de raad geopend, te weten: Hoogspanningsstations Langs de Akker (raadsbesluit d.d. 4 maart 2025) en Carmenlaan fase 1 (raadsbesluit d.d. 21 mei 2025).
- Naar aanleiding van het sluiten van overeenkomsten tot kostenverhaal zijn 2 faciliterende grondexploitaties administratief geopend, te weten: Legmeer cluster 09 en Legmeer cluster 14. Momenteel worden deze clusters nog als separate administratieve grondexploitaties beschouwd.

Herziene grondexploitaties 2025

- In 2025 is één BIE herzien en opnieuw door de raad vastgesteld, te weten 'Middenwaard' (BIE) (raadsbesluit d.d. 24 september 2025).

Afgesloten grondexploitaties 2025

Een grondexploitatiecomplex (BIE) wordt afgesloten als de gehele grondexploitatie is afgerond. Dit volgt uit de Vpb-plicht van de gemeente waarbij op dat moment het complex ook finaal is afgerond.

- Er zijn drie BIE administratief afgesloten, te weten: Uilenstede 471-473, Kalkbranderij en Haagbeuklaan 1-3.



- Er zijn daarnaast 3 faciliterende grondexploitaties administratief afgesloten, te weten Maalderij 4-8, Acacialaan en Charlotte van Montpensierlaan 2a.

Afgesloten AGIV

- In 2025 is de AGIV 'Carmenlaan fase 1' na vaststelling van de betreffende grondexploitatie komen te vervallen. De onderhanden werkstand van de AGIV is opgenomen in de desbetreffende grondexploitatie.

3.2 Actualisatie bouwprogramma (Bijlage 5)

Het uiteindelijke resultaat van een grondexploitatie is bouwgrondproductie en uitgifte van bouwrijpe grond ten behoeve van de realisatie van vastgoed, zoals woningen, bedrijfsruimten en maatschappelijke voorzieningen. Dit vastgoed wordt in vrijwel alle gevallen niet door de gemeente zelf gerealiseerd, maar door externe partijen zoals ontwikkelaars, woningcorporaties of particulieren. Via een BIE geeft de gemeente zelf bouwrijpe grond uit voor bouwplanontwikkeling. Via FAC maakt de gemeente de private ontwikkeling mogelijk, en geeft zij dus niet de gronden zelf uit. Het voorgenomen bouwprogramma is van grote invloed op de grondexploitatiebegroting, zowel vanuit grondkosten, gronduitgifte als invloed op het kostenverhaal.

Woningbouwprogramma

Via raadsbrief d.d. 27 januari 2026 is het voorgenomen woningbouwprogramma binnen de gemeente Amstelveen gepresenteerd. In totaal bedraagt de gepresenteerde planvoorraad ca. 8.830 woningen. Dit bouwprogramma betreft alle in 2025 opgeleverde, in aanbouw en in voorbereiding zijnde woningbouwontwikkelingen voor zowel BIE als FAC.

De MPG wijkt vanwege een aantal redenen sterk af van dit beeld. De belangrijkste hiervan is dat het bouwprogramma en het kostenverhaal bij facilitaire ontwikkelingen in veel gevallen nog niet contractueel en juridisch planologisch is vastgelegd. FAC-projecten waar per 1 januari 2026 nog geen anterieure overeenkomst tot kostenverhaal met initiatiefnemer is afgesloten maken daarom geen onderdeel uit van dit MPG. Voor Kronenburg is daarnaast enkel het woningbouwprogramma opgenomen van 438 studentenwoningen waar reeds ministeriële goedkeuring voor is.

Het totale woningbouwprogramma in de grondexploitatieportefeuille onder voornoemde uitgangspunten, bedraagt ca. 3.079 woningen (gerealiseerd en verwacht) (tabel 3). Dit zijn 102 woningen minder dan MPG 2025 (3.181 woningen). De belangrijkste reden is het afsluiten van projecten in 2025 (-143 woningen) en programmawijziging vanuit de herziening Middenwaard 2025 (+36 woningen).

Project	MPG 2025	MPG 2026	Vershil
Sociaal / betaalbaar	705	649	-56
Middelduur	1.803	1.786	-17
Vrije sector/duur	673	644	-29
Totaal	3.181	3.079	-102

Tabel 3. Ontwikkeling woningbouwprogramma MPG

In Bijlage 5 is het woningbouwprogramma per project opgenomen.



Niet-woningbouwprogramma

Project	MPG 2025	MPG 2026	Vershil
Bedrijventerrein (m2)	539.413	540.556	1.143
Commerciële voorziening (m2 bvo)	41.343	41.343	0
Niet-commerciële voorziening (m2)	8.601	8.561	-40
Niet-commerciële voorziening (m2 bvo)	9.681	9.681	0

Tabel 4. Niet-woningbouwprogramma MPG 2025-2026 (gerealiseerd en verwacht)

Het niet-woningbouwprogramma (tabel 4) is op hoofdlijnen gelijk gebleven ten opzichte van het MPG 2025. In Bijlage 5 is het niet-woningbouwprogramma per project opgenomen.

3.3 Ontwikkeling projectresultaat BIE en FAC

Het projectresultaat wordt conform de financiële verordening bepaald op eindwaarde. Het projectresultaat wordt, naast kosten en opbrengsten, mede bepaald door de door het college vastgestelde rekenparameters (zie hoofdstuk 2). Het projectresultaat op eindwaarde wordt in Amstelveen op 2 manieren gepresenteerd: exclusief en inclusief gerealiseerde resultaatneming (tabel 5).

Op eindwaarde (x €1.000)	MPG 2025 resultaat (A)	Resultaat afgesloten projecten	MPG 2026 resultaat (B)	MPG 2026 nog te nemen resultaat	Vershil (A-B)	
Actieve grondexploitaties (BIE)	61.312		72.648	34.964	11.336	voordelig
Facilitaire grondexploitaties (FAC)	-16.785		-20.524	1.420	-3.739	nadelig
Afgesloten BIE	472	630	-		-472	nadelig
Afgesloten FAC	26	54	-		-26	nadelig
Totaal	45.026	683	52.125	36.384	7.099	voordelig

Tabel 5. Ontwikkeling Projectresultaat MPG 2025-2026

Het projectresultaat is met **ca. € 7,1 miljoen voordelig bijgesteld** ten opzichte van de MPG 2025: van € 45,0 miljoen voordelig naar € 52,1 miljoen voordelig op eindwaarde (exclusief resultaatneming, inclusief afgesloten projecten 2025).

De belangrijkste verklaringen voor dit verschil zijn:

- Effecten actualisaties BTAZ en De Scheg: ca. € 6,6 miljoen voordelig (zie verklaring hoofdstuk 4).
- Effecten actualisatie overige grondexploitaties: ca. € 0,3 miljoen nadelig (zie verklaring hoofdstuk 4).
- Raadsbesluit vaststelling herziening BIE Middenwaard: ca. €1,7 miljoen voordelig.
- Raadsbesluit vaststelling 2 nieuw BIE: ca. € 0,1 miljoen nadelig (zie hoofdstuk 3.1).
- Openen van 2 nieuwe faciliterende grondexploitaties: ca. € 0,0 miljoen (zie hoofdstuk 3.1).
- Afsluiten van 3 BIE, zijnde Uilenstede 471-473, Kalkbranderij en Haagbeuklaan 1-3: Het uiteindelijke projectresultaat van de 3 afgesloten BIE is € 157.000 voordelig ten opzichte van de MPG 2025. Met het afsluiten vervalt het voordelig projectresultaat uit de begroting (€ 630.000).
- Afsluiten van 3 faciliterende grondexploitaties, zijnde Maalderij 4-8, Acacialaan en Charlotte van Montpensierlaan 2a. Het uiteindelijke eindresultaat van deze projecten is € 27.000



voordelig ten opzichte van de MPG 2025. Met het afsluiten vervalt het voordelig resultaat uit de begroting (€ 54.000).

3.4 Actualisatie grondexploitatiebegroting (zie ook: Bijlage 1)

Bijlage 1 bevat het totaaloverzicht van de actualisatie van alle grondexploitatiebegrotingen per 1 januari 2026. Hierin wordt zowel de boekwaarde, als de nog te verwachten kosten en opbrengsten, en het projectresultaat per project weergegeven uitgesplitst naar BIE, FAC, AGIV en afgesloten projecten. In onderliggende paragrafen 3.4.1 en 3.4.2 wordt nader ingegaan op de geactualiseerde begrotingen.

3.4.1 Geactualiseerde grondexploitatiebegroting actieve grondexploitatie (BIE)

Conform BBV-regelgeving dienen de BIE jaarlijks te worden herzien en door de raad opnieuw te worden vastgesteld. Tabel 6 omvat een samenvatting van Bijlage 1 en geeft de geactualiseerde grondexploitatiebegrotingen weer.

BIE per 1-1-2026	Looptijd	Boekwaarde saldo 31-12-2025	Te verwachten kosten	Te verwachten opbrengsten	Totaal resultaat op eindwaarde	Resultaat nog te nemen
Alleman Kwartier	2030	939	5.413	9.657	2.919	3.305
BTAZ	2041	5.068	40.580	62.298	16.650	16.650
Carmenlaan fase 1	2027	-832	608	-0	-175	225
De Loeten	2026	36	12	339	5.851	291
De Scheg	2033	656	22.485	27.163	4.010	4.022
Hoogspanningsstations-Langs de Akker	2029	75	737	880	68	68
Krijgsman Parkeren	2026	236	94	299	-33	-32
Kronenburg	2026	1	45	200	153	153
Landtong	2029	3.384	3.003	11.676	5.289	5.289
Lindenlaan 315-323	2028	1.183	1.156	1.765	-599	-573
Maalderij 4-8	2026	-616	902	229	-47	-56
Maccabiadelaan	2026	-559	259	-	529	300
Middenwaard	2029	-1.076	3.733	7.029	6.614	4.372
Westwijk Zuid-Oost	2028	-2.277	1.324	-	31.419	953
Totaal		6.218	80.351	121.534	72.648	34.964

Tabel 6. Grondexploitatiebegroting BIE per 1-1-2026

Het totale projectresultaat van de BIE per 1-1-2026 is € 72,6 miljoen voordelig op eindwaarde (exclusief resultaatneming). Het resterende *nog te nemen* resultaat bedraagt € 34,9 miljoen voordelig. Dit resultaat van € 34,9 miljoen is opgebouwd uit € 6,2 miljoen netto boekwaarde (nadelig), € 80,4 miljoen nog te verwachten kosten (inclusief indexering en rente) en € 121,5 miljoen nog te verwachten opbrengsten (inclusief indexering en rente).

Ontwikkeling na 10-jaarstermijn BTAZ

Om de risico's die samenhangen met zeer langlopende projecten te beperken mag de looptijd van een grondexploitatie volgens BBV-regelgeving maximaal 10 jaar bedragen, tenzij de gemeenteraad besloten heeft hier gemotiveerd van af te wijken. De looptijd voor het project Bedrijventerrein Amstelveen Zuid (BTAZ) is langer dan 10 jaar. Dit heeft in specifiek betrekking op het deelgebied Zuidwest. De uitgifte van kavels in Zuidwest was hiervoor reeds voorzien in de periode 2034-2036. Per 31-12-2025 is de voorziene looptijd van het deelgebied Zuidwest aangepast naar 2041.

Bij besluit van 2 april 2025 heeft de raad een locatie op BTAZ aangewezen voor de opvang van maximaal 280 asielzoekers voor een termijn van tien jaar. Het voornemen is om een gedeelte van de percelen, voor een periode van maximaal tien jaar, te verhuren aan het COA voor een tijdelijke asielopvang. Voor de resterende delen van het perceel wordt ook onderzocht of een tijdelijk gebruik mogelijk is vooruitlopend op de realisatie van BTAZ. Voor deze tijdelijke asielopvang is een



stroomaansluiting aangevraagd. De huidige verwachting is dat tegen het einde van het op termijn voorgenomen gebruik door het COA het netcongestieprobleem voor deze locatie is opgelost en dat er voor de dan uit te geven bedrijfskavels voldoende stroom beschikbaar zal zijn voor de op dat moment benodigde energiebehoefte.

De raad wordt op basis van voorgaande argumenten gevraagd te besluiten om gebruik te maken van de mogelijkheid een looptijd langer dan 10 jaar te hanteren.

Om de (financiële) risico's van de langere doorlooptijd te beperken zijn de navolgende beheersmaatregelen op project- dan wel portefeuilleniveau geïmplementeerd:

- Er is een actuele raming van de uitgaven en inkomsten beschikbaar.
- Er wordt in de Monte Carlo-risicoanalyse rekening gehouden met de financiële effecten van financieringsrisico (rentestijging en uitgiftevertraging).
- Er is een realistische uitgifteprijs toegepast op basis van een extern en actueel (2025) prijsadvies.
- Er is bij BTAZ Zuidwest een behoudende standaardindexering toegepast van meerjarig 1,0% opbrengstenstijging in plaats van 2,0%.
- De voorziene grondwaarden voor gronduitgiften worden in de periode na 2036 niet meer geïndexeerd.

Tevens geldt vanuit BBV-regelgeving dat bij grondexploitaties met een positief verwacht resultaat pas een tussentijds resultaat wordt verantwoord als de resterende looptijd binnen deze 10 jaarstermijn valt.

3.4.2 Geactualiseerde grondexploitatiebegroting faciliterende grondexploitatie (FAC)

Conform de Financiële verordening (2023) dienen FAC jaarlijks te worden herzien en het budget door de raad opnieuw te worden vastgesteld (tabel 7). De begrotingen zijn hierbij een vertaling van de van toepassing zijnde overeenkomsten tot kostenverhaal (PSU-brief, voorovereenkomst, anterieure overeenkomst) dan wel vigerend exploitatieplan.

Faciliterende grondexploitatie per 1-1-2026	Looptijd	Boekwaarde saldo 1-1-2026	Te verwachten kosten	Te realiseren opbrengsen	Totaal resultaat op eindwaarde	Resultaat nog te nemen
Legmeer - cluster 09	2026	-124	124	-	-	-
Legmeer - cluster 14	2026	-185	185	-	-	-
BTAZ	2041	-367	24.453	22.121	-1.966	-1.966
De Scheg	2033	-490	46.417	42.775	-3.579	-3.152
De Loeten	2026	-9.248	1.631	291	-12.984	7.908
Groen van Prinstererlaan 114	2027	133	669	495	-316	-307
Haagbeuklaan 1-3	2027	-41	85	-0	-43	-43
Uilenstede 471-473	2028	44	441	383	-81	-102
Kronenburg	2029	-815	5.500	4.247	-911	-438
Ouderkerklaan 150	2027	-15	252	221	-16	-16
Amsteldijk Zuid 204b	2026	-20	49	-	-29	-29
Kruitmolen 19A - 21	2026	26	65	45	-46	-46
Startbaan 5	2026	16	117	16	-274	-117
Rembrandthof 1A/B	2026	-114	149	-	-34	-34
Hoogspanningsstations Amstelveen en Amstelveen-Zuid	2031	-25	615	407	-165	-183
Olmenhof-Landtong 2	2026	-0	30	-	-30	-30
Bovenkerkerwegzone	2029	-41	450	409	0	0
Augustinuspark	2027	0	26	-	-49	-26
Totaal		-11.265	81.256	71.411	-20.524	1.420

Tabel 7. Grondexploitatiebegroting FAC per 1-1-2026

Het totale projectresultaat van de FAC per 1-1-2026 is € 20,5 miljoen nadelig op eindwaarde (exclusief resultaatneming). Het resterende *nog te nemen* resultaat bedraagt € 1,4 miljoen *voordelig*. Dit resultaat van € 1,4 miljoen is opgebouwd uit € 11,3 miljoen netto boekwaarde (voordelig inclusief resultaatneming), € 81,3 miljoen nog te verwachten kosten (inclusief



kostenstijging en rente) en € 71,4 miljoen nog te verwachten opbrengsten (inclusief opbrengstenstijging).

Het verschil in totaal resultaat en nog te nemen resultaat heeft grotendeels betrekking op het project De Loeten waarbij ca. € 20,9 miljoen aan resultaat is genomen ter dekking van (reeds gerealiseerde) investeringen in de N201.

3.4.3 Geactualiseerde actieve grondexploitatie in voorbereiding (AGIV)

Twee ontwikkelingen op eigen grond hebben per 1-1-2026 nog geen bestuurlijk vastgestelde grondexploitatie, te weten de projecten Carmenlaan fase 2 en Appellaan Notenlaan. Voor deze AGIV worden voorbereidingskosten gemaakt. Voor deze kosten wordt per 1-1-2026 een voorbereidingsbudget aangevraagd ter hoogte van € 469.000 voor het jaar 2026: € 388.000 ten behoeve van voorbereiding van de grondexploitatie Carmenlaan fase 2 en € 81.000 ten behoeve van voorbereiding grondexploitatie Appellaan Notenlaan. De aanvraag voor budgetten van kosten en opbrengsten voor de uitvoeringsfase vindt plaats bij de vaststelling van de grondexploitatie.

3.5 Opbouw kosten en opbrengsten BIE en FAC

Post	Bedrag (x €mln)
<i>Kosten</i>	<i>161,7</i>
Verwervingskosten	45,5
Sloop- bouw- en woonrijpmaakkosten (incl. hoofdinfrastructuur)	80,2
Plankosten en voorbereiding en toezicht op uitvoering	27,9
<i>Opbrengsten</i>	<i>192,9</i>
Gronduitgifte van gemeentelijke gronden	114,5
Exploitatiebijdragen van derden inzake het kostenverhaal	75,8
<i>Faseringseffecten (onderdeel van bovenstaande bedragen)</i>	
Rentekosten (verwacht)	-3,3
Kostenstijging	-9,1
Opbrengstenstijging	9,7

Tabel 8. Opbouw nog te realiseren kosten en opbrengsten BIE en FAC

Het totaal aan nog te realiseren kosten in de BIE en FAC bedraagt gezamenlijk € 161,6 miljoen (tabel 8). Dit bestaat hoofdzakelijk uit verwervingskosten (ca. € 45,5 miljoen), sloop, bouw- en woonrijpmaakkosten inclusief hoofdinfrastructuur (ca. € 80,2 miljoen) en plankosten en voorbereiding en toezicht op uitvoering (€ 27,9 miljoen). Dit is inclusief kostenstijging en rentekosten.

Hiertegenover staan € 192,9 miljoen aan nog te realiseren opbrengsten. De opbrengsten bestaan hoofdzakelijk uit gronduitgifte van gemeentelijke gronden (€ 114,5 miljoen) en te ontvangen exploitatiebijdragen van derden inzake het kostenverhaal en overige opbrengsten (€ 75,8 miljoen). Dit is inclusief opbrengstenstijging.

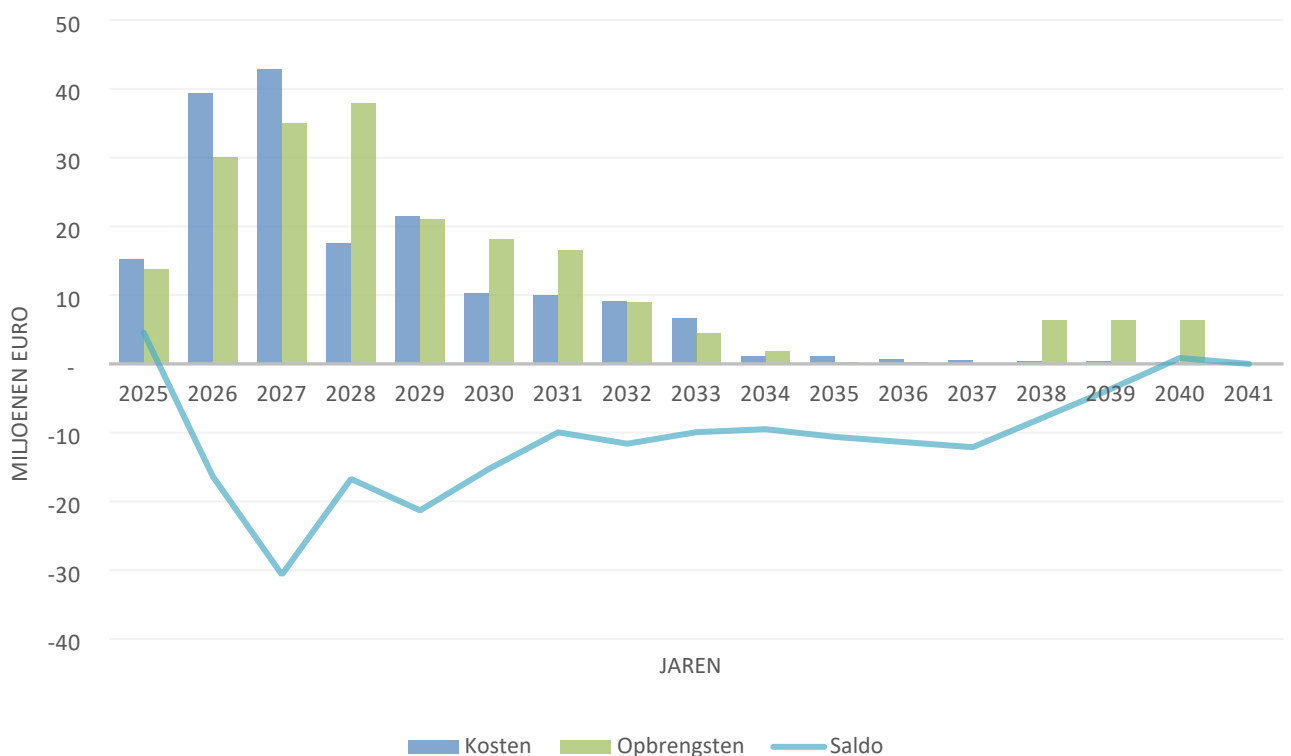


Projectnaam	Soort	Kosten begroot	%	Opbrengsten begroot	%
BTAZ	Gemengd	65,0	40,2%	84,4	43,8%
Scheg	Gemengd	68,9	42,6%	69,9	36,2%
Kronenburg	Gemengd	5,5	3,4%	4,4	2,3%
Alleman Kwartier	BIE	5,4	3,3%	9,7	5,0%
Middenwaard	BIE	3,7	2,3%	7,0	3,6%
Landtong	BIE	3,0	1,9%	11,7	6,1%
De Loeten	Gemengd	1,6	1,0%	0,6	0,3%
Westwijk Zuid-Oost	BIE	1,3	0,8%	-	0,0%
Lindelaan 315-323	BIE	1,2	0,7%	1,8	0,9%
Overige projecten	BIE & FAC	5,9	3,6%	3,4	1,8%
Totaal		161,6	100%	192,9	100%

Tabel 9. Opbouw kosten en opbrengsten naar projecten

Opvallend binnen de portefeuille is het hoge aandeel van de projecten De Scheg en BTAZ in de totale begroting, zowel in de nog te verwachten kosten als in te realiseren opbrengsten (tabel 9). Om deze reden wordt voor deze twee projecten apart ingegaan op de risicoanalyse (hoofdstuk 5).

3.6 Fasering van kosten en opbrengsten (cashflow)



Figuur 3. Cashflow BIE en FAC inclusief resultaatnemingen.

De cashflowgrafiek (figuur 3) geeft de te verwachten kosten en opbrengsten gefaseerd over de jaren weer voor zowel de BIE als FAC. Het zwaartepunt van de kosten en opbrengsten ligt in de periode 2026-2028. De weergegeven lijn geeft de ontwikkeling van de netto boekwaarde inclusief resultaatnemingen weer. Het resultaat eindigt daarom uiteindelijk op € 0,-.



3.7 Resultaatsneming (Bijlage 2)

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

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

Tot 2025 is € 33,8 miljoen winst genomen op de BIE, en € 21,9 miljoen verlies genomen op de FAC. In 2025 is per saldo € 3,89 miljoen winst genomen op de BIE en € 56.000 verlies genomen op de FAC (bijlage 2). Er resteert nog een te verwachten resultaatneming van **€ 36,4 miljoen** positief op de BIE en FAC (zie ook tabel 5).

3.8 Verliesvoorziening (Bijlage 3)

Voor verwachte verliezen binnen lopende grondexploitaties wordt in overeenstemming met BBV-regelgeving een voorziening getroffen in het jaar waarin het verlies wordt voorzien. De verliesvoorziening dient het te verwachten nadelig resultaat af te dekken.

De verliesvoorziening voor BIE is per saldo verlaagd met € 37.000 tot € 662.000. Dit is een resultaat van de vervallen verliesvoorzieningen van de afgesloten projecten Kalkbranderij (€ 67.000) en Maalderij (€ 17.500). Tegelijkertijd is de verliesvoorziening van de Lindenlaan met € 15.000 opgehoogd tot € 573.500 en is voor de BIE Krijgsman Parkeren vanwege het nadelig resultaat een verliesvoorziening van € 32.100 opgenomen.

De verliesvoorziening voor faciliterende grondexploitaties is met € 3,4 miljoen toegenomen tot € 6,49 miljoen. Deze verdubbeling van de verliesvoorziening voor faciliterende projecten komt voort uit het nadeliger resultaat op de projecten BTAZ (ca. € 1,9 miljoen), De Scheg (ca. 1 miljoen) en Kronenburg (ca. 0,3 miljoen).

3.9 Afdracht bovenwijkse voorzieningen (Bijlage 4)

Op 17 november 2021 is de nota Bovenwijkse voorzieningen vastgesteld door de gemeenteraad. Bij collegebesluit "Actualisatie tarieven bijdragen bovenwijkse voorzieningen 2024" d.d. 23 juli 2024 is conform de nota een actualisatie doorgevoerd op de tarieven. In Bijlage 4 is een overzicht opgenomen van de in 2025 gerealiseerde (€ 333.000) en vanaf 1-1-2026 te verwachten bijdrage afdracht bovenwijkse voorzieningen vanuit de projecten (ca. € 3,7 miljoen).



4. Verschillenverklaring

4.1 Te verklaren verschillen

Via de 2e tijdvakrapportage 2025 en Jaarrekening 2025 zijn significante afwijkingen op *de jaarschijf 2025* verantwoord (bij > €100.000). De MPG 2026 gaat in op afwijkingen op het *projectresultaat* (bij > € 100.000) ten opzichte van het vastgestelde MPG 2025 of ten opzichte van nieuw vastgestelde of herziene grondexploitaties 2025 (tabel 10).

Getallen weergegeven in duizend euro (€1.000)

Projectnaam	Soort	MPG 2025	MPG 2026	Vershil
BTAZ	Gemengd	8.301	14.684	6.383
De Scheg	Gemengd	212	432	219
De Loeten	Gemengd	-7.262	-7.134	128
Kronenbrug	Gemengd	-465	-758	-293
Hoogspanningsstations Amstelveen & Amstelveen Zuid	FAC	17	-165	-183
Totaal		45.026	52.808	6.275

Tabel 10. Te verklaren verschillen projectresultaat MPG 2025-MPG 2026 (bij >€ 100.000 verschil)

4.2 Verschillenverklaringen op projectresultaat (bij > € 100.000 verschil)

BTAZ (BIE & FAC): € 6.383.000 voordelig

Bedrijventerrein Amstelveen Zuid dient -onder meer- als vervangende bedrijfsvestigingslocatie voor de herontwikkeling van Bedrijventerrein Legmeer. Daarnaast kan een deel van deze gronden eerst op termijn tijdelijk worden gebruikt voor de ontwikkeling en realisatie van een tijdelijke asielopvang, zodat de gemeente aan haar wettelijke taak kan voldoen. Bij besluit van 2 april 2025 heeft de raad een locatie op BTAZ aangewezen voor de opvang van maximaal 280 asielzoekers voor een termijn van tien jaar. Bij actualisatie van de grondexploitatie ten behoeve van de jaarrekening 2025 zijn voor BTAZ deelplan Zuidwest (BIE) wijzigingen op het verwervingsbudget en fasering doorgevoerd (van 2037 naar 2041), conform de (uitgangspunten van) de concept Koopovereenkomst BTAZ Zuidwest en overleg met COA.

In 2025 is gewerkt aan een stedenbouwkundige uitwerking van het oorspronkelijke verkavelingsplan. Hierbij zijn relevante uitgangspunten opnieuw beoordeeld en (civieltechnische) ramingen en taxaties geactualiseerd. De uitwerking is integraal en in samenhang met andere relevante aspecten van de grondexploitatie, zoals gronduitgifte en fasering, beoordeeld. De kosten voor het bouw- en woonrijp zijn in 2025 integraal herzien en geraamd door een extern adviesbureau (ca. € 3,2 miljoen nadelig). Deze hogere kosten worden gecompenseerd door hogere uitgifteopbrengsten op basis van een in 2025 geactualiseerd prijsadvies (ca. € 7,6 miljoen voordelig). Daarnaast dragen verwachte huuropbrengsten COA bij aan het resultaat en compenseren deze deels de effecten van een langere looptijd.

Hoewel momenteel sprake is van een voordeliger resultaat op de gebiedsontwikkeling, bestaat een reële kans dat partijen in deelgebied Noordwest zich gaan beroepen op zelfrealisatie. Dit kan het resultaat van de grondexploitatie aanzienlijk nadelig beïnvloeden. Dit risico is opgenomen in de bepaling van het benodigde weerstandscapaciteit.

De Scheg (BIE & FAC): € 219.000 voordelig

Het geprognosticeerde resultaat van de totale gebiedsontwikkeling (BIE + FAC) is € 219.000 voordeliger ten opzichte van het MPG 2025. Dit wordt veroorzaakt door enkele onvoorziene ontwikkelingen. Enerzijds maakt de gemeente extra kosten in verband met de realisatie van een hoofdrioolgemaal, welke niet waren voorzien. Anderzijds zijn de kosten lager doordat het



consortium in Scheg West de gronden rechtstreeks van een particulier aankoopt, in plaats van het begrote scenario waarin de gemeente deze gronden eerst zou aankopen en vervolgens zou doorverkopen aan het consortium. Daarnaast draagt ook een stijging van de grondprijzen bij de beoogde gronduitgifte in beperkte mate bij aan de verbetering van het geprognosticeerde resultaat.

De Loeten (BIE & FAC): €128.000 voordelig

Er is een aanbestedingsvoordeel behaald op het woonrijpmaken (ca. € 200.000). Aan de andere kant is sprake van hogere plankosten en kleine financiële afwijkingen.

Hoogspanningsstations Amstelveen en Amstelveen-Zuid (FAC): €183.000 nadelig

Een in 2025 ontvangen voorschot is van het facilitaire projecten Hoogspanning stations Amstelveen en Amstelveen Zuid overgeboekt naar de in 2025 geopende BIE 'Langs de Akker'. Daarnaast is sprake van een complex traject met verschillende partijen en diverse overeenkomsten, dat meer tijd en uren kost dan oorspronkelijk was begroot.

Kronenburg (BIE & FAC): € 293.000 nadelig

Het voornaamste verschil wordt veroorzaakt door een toename in de begroting plankosten. Met name in de periode 2027–2029 wordt meer interne en externe inzet verwacht dan eerder was voorzien. Dit heeft met name te maken met de complexiteit van het project. Een deel van deze extra kosten is verhaald op ontwikkelende partijen via een allonge.



5. Risico's en weerstandsvermogen

De meerjarige inschatting van kosten en opbrengsten in grondexploitaties is afhankelijk van verschillende factoren; conjunctuur en marktontwikkelingen, veranderend overheidsbeleid en locatie specifieke kenmerken. Hierdoor zijn grondexploitaties dynamisch en is het lastig om resultaten, met name op lange termijn, nauwkeurig te voorspellen. Voldoende weerstandsvermogen is daarom noodzakelijk om financiële tegenvallers op te vangen.

5.1 Methodiek risicoanalyse grondexploitaties

De benodigde weerstandscapaciteit voor grondexploitaties wordt gebaseerd op een zogenaamde Monte Carlo-risicoanalyse. Dit is een rekenmethode om onzekerheden en risico's inzichtelijk te maken door heel veel mogelijke toekomstscenario's door te rekenen. Het risicoprofiel van een grondexploitatie Amstelveen is daarbij standaard opgebouwd uit 3 soorten risicoanalyses:

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

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

Marktrisico's

Voor alle grondexploitaties wordt in de Monte Carlo-analyse uitgegaan van de volgende marktrisicoscenario's.

- Uitgiftevertraging (max. 2 jaar). Dit betreft de financiële gevolgen op rente en index, maar niet op inhoudelijk aspecten zoals extra benodigde plankosten. Het risico op extra plankosten als gevolg van vertraging is daarmee een project specifiek risico en/of ramingsonzekerheid
- Rentestijging (0,5% tot 1% punt).
- Kostenstijging (0,5% tot 1% punt).
- Lagere opbrengstenstijging (0,5% punt).

5.2 Ontwikkeling risicoprofiel (benodigde weerstandscapaciteit)

In de onderstaande tabel 11 worden de standen van het risicoprofiel gepresenteerd. Hierin wordt een vergelijking gemaakt met de hoogte van het risicoprofiel zoals is gepresenteerd in het MPG 2025.

Getallen weergegeven in miljoen euro (€1.000.000)			
Benodigde weerstandscapaciteit	MPG 2025	MPG 2026	Vershil
BTAZ	9,2	10,5	1,3
Legmeer	28,0	28,0	-
Scheg	11,0	11,5	0,5
Overige projecten	5,4	4,3	-1,1
Totaal	53,6	54,3	0,7

Tabel 11. Benodigde weerstandscapaciteit MPG 2026



De benodigde weerstandscapaciteit is ten opzichte van de MPG 2025 toegenomen met ca. € 0,7 miljoen tot ca. € 54,3 miljoen. Deze stijging is een grotendeels het gevolg van nadelig effecten van BTAZ en de Scheg, en wordt gedempt door een daling van de risicoprofielen op de overige grondexploitaties (€1,1 miljoen). Bijlage 6 betreft een gedetailleerder inzicht in de benodigde weerstandscapaciteit per grondexploitatie.

De Scheg: € 11,5 miljoen

De risicoanalyse van de Scheg is geactualiseerd. Hieruit blijkt een actuele benodigde weerstandscapaciteit van € 11,5 miljoen. Een stijging van ongeveer € 0,5 miljoen ten opzichte van de MPG 2025.

De Scheg is een majeur project in de gemeente Amstelveen en betreft de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk Scheg voor ongeveer 1.400 woningen, bestaande uit de deelgebieden West, Midden en Oost. Op 1 juni 2022 is de grondexploitatie Scheg door de gemeenteraad vastgesteld, welke in december 2024 geactualiseerd door de gemeenteraad is vastgesteld. Het eerste bestemmings- en exploitatieplan (deelgebied Oost) is in 2022 vastgesteld en onherroepelijk geworden. Het programma is inmiddels van 172 naar 153 woningen aangepast en wordt gefaseerd ontwikkeld via drie omgevingsvergunningen. De laatste omgevingsvergunning is eind 2024 aangevraagd. Voor het aangepaste programma en realisatie van het plan zijn via een allonge aanvullende afspraken gemaakt op de anterieure overeenkomst. Het tweede bestemmings- en exploitatieplan (deelgebied West) is op 18 oktober 2023 vastgesteld (in oktober 2024 onherroepelijk geworden). Vooruitlopend daarop is het college op 22 augustus 2023 een anterieure overeenkomst aangegaan met ontwikkelende partijen in dit deelgebied. Het derde en laatste bestemmings- en exploitatieplan (deelgebied Midden) inclusief herziening van de grondexploitatie is in november 2024 door de gemeenteraad vastgesteld.

BTAZ: € 10,5 miljoen

In de Raad van 10 november 2021 is de grondexploitatie BTAZ vastgesteld, inclusief kansen- en risicoparagraaf. Op basis van de vastgestelde grondexploitatie BTAZ is destijds een Monte Carlo risicoanalyse uitgevoerd, welke tweemaal per jaar wordt geactualiseerd. Bij jaarrekening 2025 is de grondexploitatie inclusief risicoanalyse wederom geactualiseerd. In 2025 is gewerkt aan een stedenbouwkundige uitwerking van het oorspronkelijke verkavelingsplan. Hierbij zijn relevante uitgangspunten opnieuw beoordeeld en (civieltechnische) ramingen en taxaties geactualiseerd. De uitwerking is integraal en in samenhang met andere relevante aspecten van de grondexploitatie, zoals gronduitgifte en fasering, beoordeeld. De benodigde weerstandscapaciteit BTAZ is ten opzichte van MPG 2025 gestegen met circa € 1,3 miljoen tot € 10,5 miljoen.

Hoewel sprake is van een voordeliger resultaat op de gebiedsontwikkeling, bestaat een reële mogelijkheid dat partijen in deelgebied Noordwest zich beroepen op zelfrealisatie. De aanneming van de grondexploitatie is momenteel nog dat gemeente deze gronden zelf ontwikkelt. Een wijziging van dit uitgangspunt kan het resultaat van de grondexploitatie aanzienlijk nadelig beïnvloeden. Dit risico is financieel verwerkt in de Monte Carlo-risicoanalyse en maakt onderdeel uit van het bijbehorende risicoprofiel.

Nieuw Legmeer: € 28,0 miljoen

Project Nieuw Legmeer is een grote stedelijke gebiedsontwikkeling met een langjarige doorlooptijd. Dergelijke projecten kennen een hoog risicoprofiel. In 2023/2024 is een second opinion op de berekening van de gemeente gedaan en is een eerste risicoanalyse opgesteld. De risicoanalyse is in 2024 geactualiseerd. Op basis hiervan is de benodigde weerstandscapaciteit vooralsnog bepaald op € 20 miljoen. Naast de risico's die spelen voor de onderdelen van de grondexploitatie wordt er ook rekening gehouden met risico's die op Nieuw Legmeer betrekking hebben, maar geen onderdeel uitmaken van de grondexploitatie (o.a. warmtenet, infra-aanpassingen buiten ontwikkelgebied, parkeerstrategie Hub's en verplaatsing gemeentewerf/afvalbrengrstation). In de door de gemeenteraad vastgestelde businesscase (11 december 2024) is dit risico ingeschat op € 8



miljoen. Het totale benodigde weerstandsvermogen komt daarmee uit op € 28,0 miljoen. In de loop van 2026 wordt bij de actualisatie van de businesscase dit bedrag mee-geactualiseerd.

Bijlagen MPG 2026



Bijlage 1. Actualisatie grondexploitatiebegrotingen per 1-1-2026

Getallen weergegeven in duizend euro (€1.000)

Status	Projectnaam	MPG 2025								MPG 2026											
		Boekwaarde kosten	Boekwaarde opbrengsten	Gerealiseerd kosten-opbr	Resultaatnem ing t/m 2025	Boekwaarde 1-2025	Verwachte kosten	Verwachte opbrengsten	Resultaat excl. resultaatneming	Resultaat nog te nemen	Geboekte kosten 2025	Geboekte opbrengsten 2025	Saldo geboekt 2025	Resultaat neming 2025	Boekwaarde saldo 31-12-2025	Verwachte kosten	Verwachte opbrengsten	Resultaat excl. resultaatneming	Resultaat nog te nemen	Verschil resultaat	
Lopende projecten																					
Totaal Bouwgrond in exploitatie (BIE)		61.682	91.847	-30.166	34.412	4.246	99.857	131.003	61.312	26.900	7.598	9.945	-2.348	4.108	6.218	80.351	121.534	72.648	34.964	12.562	
	Hoogspanningsstations-Langs de Akker	-	-	-	-	-	-	-	-	-	165	90	75	-	75	737	880	68	68	68	
	Carmenlaan fase 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	232	1.712	-1.480	436	-832	608	-0	-175	225	1.051	
	BTAZ	1.313	41	1.272	-	1.272	42.465	51.654	7.917	7.917	3.811	14	3.797	-	5.068	40.580	62.298	16.650	16.650	8.733	
	De Scheg	797	167	630	-65	565	37.993	41.465	2.842	2.907	37	-	37	54	656	22.485	27.163	4.010	4.022	1.169	
	Alleman Kwartier	1.230	54	1.176	-386	791	5.437	9.621	3.009	3.394	149	-	149	-	939	5.413	9.657	2.919	3.305	-89	
	Westwijk Zuid-Oost	47.419	74.958	-27.539	28.250	711	1.585	5.420	31.374	3.123	340	5.545	-5.205	2.216	-2.277	1.324	-	31.419	953	45	
	Maalderij 4-8	904	1.231	-327	9	-318	1.446	1.053	-65	-74	328	626	-298	-	-616	902	229	-47	-56	18	
	Kronenburg	1	-	1	-	1	46	200	153	153	1	-	1	-	1	45	200	153	153	-0	
	De Loeten	1.679	7.346	-5.668	5.178	-490	126	339	5.881	703	144	-	144	381	36	12	339	5.851	291	-30	
	Landtong	1.658	-	1.658	-	1.658	4.739	11.610	5.213	5.213	1.751	25	1.726	-	3.384	3.003	11.676	5.289	5.289	76	
	Lindenlaan 315-323	1.081	15	1.066	-25	1.041	1.249	1.732	-583	-558	142	-	142	-	1.183	1.156	1.765	-599	-573	-16	
	Middenwaard	5.337	7.977	-2.640	1.451	-1.189	4.379	6.669	4.930	3.479	310	989	-679	791	-1.076	3.733	7.029	6.614	4.372	1.684	
	Krijgsmans Parkeren	144	-	144	-1	143	109	293	40	41	93	-	93	-	236	94	299	-33	-32	-73	
	Maccabiadelaan	119	58	61	-	61	282	946	602	602	96	946	-849	229	-559	259	-	529	300	-73	
Totaal Facilitaire grondexploitaties (FAC)		38.251	29.430	8.822	-21.887	-13.066	78.147	70.184	-16.785	5.103	4.374	2.518	1.856	-56	-11.265	81.256	71.411	-20.524	1.420	-3.739	
	Legmeer - cluster 09	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	124	-124	-	-124	124	-	-	-	-	
	Legmeer - cluster 14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	185	-185	-	-185	185	-	-	-	-	
	BTAZ	1.299	1.718	-419	-	-419	20.767	20.733	384	384	52	-	52	-	-367	24.453	22.121	-1.966	-1.966	-2.350	
	De Scheg	3.925	4.126	-201	-426	-627	46.245	43.415	-2.629	-2.203	1.669	1.532	137	-0	-490	46.417	42.775	-3.579	-3.152	-949	
	De Loeten	28.710	18.135	10.575	-20.893	-10.318	2.855	287	-13.143	7.750	1.070	-	1.070	-	-9.248	1.631	291	-12.984	7.908	158	
	Groen van Prinstererlaan 114	463	345	118	-9	109	688	495	-311	-302	24	-	24	-	133	669	495	-316	-307	-5	
	Haagbeuklaan 1-3	289	344	-55	-	-55	107	-	-51	-51	47	33	14	-	-41	85	-0	-43	-43	8	
	Uilenstede 471-473	197	207	-10	21	10	441	371	-59	-80	34	-	34	-	44	441	383	-81	-102	-21	
	Kronenburg	1.900	2.675	-776	-473	-1.248	5.801	4.408	-618	-145	752	319	434	-	-815	5.500	4.247	-911	-438	-293	
	Ouderkerklaan 150	331	390	-59	-	-59	279	211	-9	-9	44	-	44	-	-15	252	221	-16	-16	-7	
	Amstedijk Zuid 204b	62	84	-22	-	-22	57	-	-35	-35	2	-	2	-	-20	49	-	-29	-29	7	
	Kruitmolen 19A - 21	48	26	22	-	22	54	44	-33	-33	3	-	3	-	26	65	45	-46	-46	-13	
	Startbaan 5	133	-	133	-117	16	116	16	-233	-116	40	-	40	-40	16	117	16	-274	-117	-41	
	Rembrandthof	257	719	-463	-	-463	497	-	-34	-34	348	-	348	-	-114	149	-	-34	-34	-0	
	Hoogspanningsstations Amstelveen en Amstelveen-Zuid	308	140	168	17	185	-	185	17	-	-84	126	-210	-	-25	615	407	-165	-183	-183	
	Olmenhof-Landtong 2	64	120	-56	-	-56	98	20	-22	-22	76	20	56	-	-0	30	-	-30	-30	-8	
	Bovenkerkerwegzone	258	400	-142	-	-142	142	-	-	-	208	107	101	-	-41	450	409	-	-	-	
	Augustinuspark	8	-	8	-8	-	-	-	-8	-	89	73	16	-16	-	26	-	-49	-26	-41	
Totaal BIE en FAC per 1 januari		99.933	121.277	-21.344	12.525	-8.819	178.004	201.187	44.528	32.003	11.972	12.463	-491	4.052	-5.047	161.607	192.945	52.125	36.384	8.823	
Afgesloten projecten																					
Totaal Bouwgrond in exploitatie (BIE)		787	930	-143	-	-143	705	1.035	472	472							630			157	
	Uilenstede 471-473	51	-	51	-	51	342	657	264	264	-	-	-	-	-	-	301	-	-	37	
	Kalkbranderij	714	930	-216	-	-216	363	80	-67	-67	-	-	-	-	-	-	14	-	-	81	
	Haagbeuklaan 1-3	22	-	22	-	22	0	298	275	275	-	-	-	-	-	-	315	-	-	40	
Totaal Facilitaire grondexploitaties (FAC)		576	692	-116	-42	-158	98	8	26	68							54			27	
	Maalderij 4-8	178	236	-58	-19	-76	46	-	12	12	-	-	-	-	-	-	18	-	-	6	
	Acacialaan	241	269	-28	-	-28	42	-	-14	-14	-	-	-	-	-	-	19	-	-	33	
	Charlotte van Montpensierlaan 2a	157	187	-30	-24	-53	10	8	27	51	-	-	-	-	-	-	16	-	-	-11	
Totaal Portfolio BIE en FAC		101.296	122.899	-21.603	12.482	-9.120	178.807	202.230	45.026	32.544	11.972	12.463	-491	4.052	-5.047	161.607	192.945	52.808	36.384	9.008	
Grondexploitaties in voorbereiding																					
Totaal Actieve grondexploitatie in voorbereiding (AGIV)		1.120	72	1.048	-836	211	641	139	-1.550	-714	249	122	127	-	127	469	-	-596	-596	-272	
	Carmenlaan fase 1	1.120	72	1.048	-836	211	178	-	-1.226	-390	65	-	65	-	65	388	-	-453	-453	-209	
	Carmenlaan fase 2	-	-	-	-	-	244	-	-244	-244	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Appellaan-Notenlaan (bie)	-	-	-	-	-	219	139	-80	-80	183	122	61	-	61	81	-	-142	-142	-62	
Facilitaire grondexploitatie in voorbereiding																					
	Legmeer	6.906	753	6.153	-6.034	119	3.143	-	-9.296	-3.262	2.278	-	2.278	-2.010	387	2.941	-	-11.372	-3.328	-2.076	

Bijlage 2. Overzicht resultaatnemingen

Getallen weergegeven in duizend euro (€1.000)

Projectnaam	Verwacht resultaat	Reeds genomen	Genomen in 2025	Nog te nemen	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034 ev
<i>Totaal Bouwgrond in exploitatie (BIE)</i>	72.648	33.805	3.879	34.964	7.882	6.598	5.957	4.226	1.414	1.157	378	-303	7.656
BTAZ	16.650			16.650	234	3.498	2.390	532	1.038	1.019	212	71	7.656
De Scheg	4.010	-65	54	4.022	2.542	944	334	141	131	138	166	-374	-
Carmenlaan fase 1	-175	-836	436	225	114	111							
De Loeten	5.851	5.178	381	291	291								
Landtong (bie)	5.289			5.289	3.360	325	910	693					
Lindenlaan 315-323	-599	-25		-573			-573						
Middenwaard	6.614	1.451	791	4.372	937	537	2.384	513					
Alleman Kwartier	2.919	-386		3.305		463	253	2.343	246				
Westwijk Zuid-Oost	31.419	28.250	2.216	953		698	255						
Maalderij 4-8	-47	9		-56	-56								
Kronenburg	153			153	153								
Krijgsman Parkeren	-33	-1		-32	-32								
Hoogspanningsstations-Langs de Akker	68			68	39	22	3	3					
Maccabiadelaan	529	229		300	300								
<i>Totaal Facilitaire grondexploitaties (FAC)</i>	-20.524	-21.887	-56	1.420	7.652	-572	-102	-438	-	-183	870	-3.842	-1.966
BTAZ	-1.966			-1.966	-	-	-	-	-	-	-	-	-1.966
De Scheg	-3.579	-426	-0	-3.152	-0	-180	-	-	-	-	870	-3.842	-
De Loeten	-12.984	-20.893		7.908	7.908								
Groen van Prinstererlaan 114	-316	-9		-307	-	-307							
Haagbeuklaan 1-3	-43			-43	-	-43							
Uilenstede 471-473	-81	21		-102	-	-	-102						
Kronenburg	-911	-473		-438	-	-	-	-438					
Ouderkerklaan 150	-16			-16	-	-16							
Amstedijk Zuid 204b	-29			-29	-29								
Kruitmolen 19A - 21	-46			-46	-46								
Startbaan 5	-274	-117	-40	-117	-117								
Rembrandthof	-34			-34	-34								
Hoogspanningsstations Amstelveen en Amstelveen-Zuid	-165	17		-183	-	-	-	-	-	-183			
Olmenhof-Landtong 2	-30		-0	-30	-30								
Bovenkerkerwegzone	0			0	-	-	-	0					
Augustinuspark (fac)	-49	-8	-16	-26	-0	-26							
Legmeer - cluster 09													
Legmeer - cluster 14													
<i>Totaal Actieve grondexploitatie in voorbereiding (AGIV)</i>	-596	-	-	-596	-596								
Apellaan-Notenlaan (BIE)	-142	-	-	-142	-142								
Carmenlaanfase 2	-453	-	-	-453	-453								
<i>Bijzondere grondexploitaties</i>													
Legmeer (fac)	-11.372	-6.034	-2.010	-3.328	-3.328								
Totaal portfolio	40.157	5.884	1.813	32.460	11.611	6.026	5.855	3.787	1.414	974	1.248	-4.145	5.690


Bijlage 3. Overzicht van voorzieningen voor grondexploitaties en bouwprojecten

Getallen weergegeven in duizend euro (€1.000)

Projectnaam	Stand 1-1-2025	Storting	Onttrekking	Stand 1-1-2026
<i>Totaal Bouwgrond in exploitatie (BIE)</i>	699	48	85	662
Kalkbranderij	67	-	67	-
Lindenlaan	558	16	-	574
Maalderij (afgesloten)	74	-	18	57
Krijgsman Parkeren	-	32	-	32
<i>Totaal Facilitaire grondexploitaties (FAC)</i>	3.048	3.479	38	6.489
Acacialaan (afgesloten)	14	-	14	-
Amstedijk Zuid 204b	35	-	6	29
Augustinuspark	-	26	-	26
BTAZ	-	1.966	-	1.966
Groen van Prinstererlaan 114	302	5	-	307
Haagbeuklaan 1-3	51	-	8	44
Kronenburg	145	293	-	438
Kruitmolen 19a-21	33	13	-	46
Olmenhof-Landtong 2	22	8	-	30
Ouderkerkerlaan 150	10	6	-	16
Rembrandthof	25	9	-	34
Scheg	2.203	949	-	3.152
Startbaan 5	128	-	11	117
Uilenstede 471-473	80	22	-	102
Hoogspanningsstations Amstelveen & Amstelveen-Zuid	-	183	-	183
Totaal portfolio	3.747	3.527	123	7.151


Bijlage 4. Overzicht afdracht bovenwijkse voorzieningen

Getallen weergegeven in duizend euro (€1.000)

Projectnaam	Reeds geboekt	Geboekt in 2025	Verwacht	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035 ev
<i>Totaal Bouwgrond in exploitatie (BIE)</i>	-	187	1.049	293	188	199	118	50	51	13	-	-	136
BTAZ	-	-	399	13	95	73	27	27	27	-	-	-	136
Landtong	-	-	231	231	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Middenwaard	-	-	97	-	-	97	-	-	-	-	-	-	-
Alleman Kwartier	-	-	102	-	42	-	60	-	-	-	-	-	-
Westwijk Zuid-Oost	-	187	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
De Scheg	-	-	219	49	52	29	30	23	24	13	-	-	-
<i>Totaal Facilitaire grondexploitaties (FAC)</i>	5.597	146	2.634	459	268	348	355	362	372	297	118	55	-
De Loeten	5.376	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BTAZ	28	-	637	100	-	61	61	61	63	118	118	55	-
Ouderkerkerlaan 150	-	-	98	98	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amsteldijk Zuid 204b	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
De Scheg	186	146	1.900	260	268	287	294	301	309	179	-	-	-
Totaal portfolio	5.597	333	3.683	752	457	547	473	413	423	310	118	55	136


Bijlage 5. Woningbouwprogramma MPG 2026 (verwacht en gerealiseerd)

Project	Sociaal/betaalbaar	Middelduur	Vrije sector/Duur	Totaal
<i>Gemengd</i>	534	956	357	1.847
<i>De Scheg</i>	96	956	357	1.409
Kronenburg	438	0	0	438
<i>BIE</i>	115	488	47	650
Alleman Kwartier	30	93	0	123
Westwijk Zuid-Oost	3	110	0	113
Maalderij 4-8	0	5	47	52
Landtong	0	160	0	160
Lindenlaan 315-323	0	55	0	55
Middenwaard	40	65	0	105
Maccabiadelaan	42	0	0	42
<i>FAC</i>	0	342	240	582
Groen van Prinstererlaan 114	0	177	126	303
Haagbeuklaan 1-3	0	0	57	57
Ouderkerklaan 150	0	98	33	131
Startbaan 5	0	67	22	89
Kruitmolen 19A-21	0	0	2	2
Totaal	649	1.786	644	3.079

Niet woningbouwprogramma	Gerealiseerd	Nog te realiseren	Totaal
<i>Bedrijventerreinen (m2)</i>	139.998	400.558	540.556
<i>BTAZ</i>	26.245	392.430	418.675
BTAZ Noordwest	22.200	74.438	96.638
BTAZ Noordoost	-	213.139	213.139
BTAZ Zuidwest	-	49.503	49.503
BTAZ Zuidoost	4.045	55.350	59.395
De Loeten	113.753	8.128	121.881
<i>Commerciële voorzieningen (m2 bvo)</i>	346	40.997	41.343
Groen van Prinstererlaan 114	346	-	346
Uilenstede 471-473	-	15.939	15.939
Kronenburg	-	25.058	25.058
<i>Niet commerciële voorzieningen (m2 bvo)</i>	3.930	5.751	9.681
Lindenlaan 315-323	-	2.935	2.935
Middenwaard	3.930	-	3.930
Alleman Kwartier	-	2.816	2.816
<i>Niet commerciële voorzieningen (m2)</i>	3.295	5.266	8.561
Middenwaard	3.295	-	3.295
De Scheg	-	5.266	5.266


Bijlage 6. Benodigde weerstandscapaciteit

Getallen weergegeven in duizend euro (€1.000)

Project	Risicoprofiel
<i>Gemengde grondexploitaties (BIE & FAC)</i>	<i>22.760</i>
BTAZ	10.500
De Scheg	11.469
Kronenburg	738
De Loeten	51
Uilenstede 471-473	-
Haagbeuklaan 1-3	1
<i>Bouwgrond in exploitatie (BIE)</i>	<i>3.212</i>
Carmenlaan fase 1	56
Landtong	287
Lindenlaan 315-323	748
Middenwaard	514
Alleman Kwartier	1.261
Westwijk Zuid-Oost	225
Maalderij 4-8	7
Krijgsman Parkeren	3
Hoogspanningsstations - Langs de Akker	64
Maccabiadelaan	48
Kalkbranderij	-
<i>Facilitair</i>	<i>28.241</i>
Legmeer	28.000
Overig facilitair	241
<i>Actieve grondexploitaties in voorbereiding (AGIV)</i>	<i>59</i>
Totaal portfolio	54.272