

Jaarstukken 2024

2.9.2 Overzicht baten en lasten

Ontwikkelen van gebieden en locaties	R2023	B2024 primitief	B2024 na wijziging	R2024	Saldo
Lasten	3.854	2.838	4.868	5.360	-492
Baten	2.739	1.949	3.059	2.681	-378
Saldo baten en lasten	-1.115	-889	-1.809	-2.679	-870
Toevoegingen aan reserves	-	-	2.648	2.648	-
Onttrekkingen aan reserves	96	11	8	-	-8
Saldo reserves	96	11	-2.641	-2.648	-8
Saldo	-1.019	-878	-4.450	-5.327	-877

In het programma ontwikkelen van gebieden en locaties zijn ook de grondexploitaties opgenomen. In onderstaand overzicht zijn de grondexploitaties separaat weergegeven.

Omschrijving	R2022	B2023 primitief	B2023 na wijziging	R2023	Saldo
Grondexploitaties					
Lasten	2.268	1.229	2.907	3.856	-949
Baten	2.178	908	2.469	2.207	-261
Saldo baten en lasten	-90	-321	-438	-1.648	-1.210
Toevoegingen aan reserves	-	-	-	-	-
Onttrekkingen aan reserves	11	11	8	-	-8
Saldo reserves	11	11	8	-	-8
Grondexploitaties	-78	-310	-430	-1.648	-1.218
Ontwikkelen van gebieden en locaties					
Lasten	1.586	1.608	1.961	1.504	457
Baten	561	1.041	590	473	-117
Saldo baten en lasten	-1.025	-567	-1.371	-1.031	340
Toevoegingen aan reserves	-	-	2.648	2.648	-
Onttrekkingen aan reserves	85	-	-	-	-
Saldo reserves	85	-	-2.648	-2.648	-
Ontwikkelen van gebieden en locaties	-940	-567	-4.019	-3.679	340
Saldo	-1.019	-878	-4.450	-5.327	-877

Het onderdeel grondexploitaties bevat zowel de gemeentelijke grondexploitaties (actief grondbeleid) als grondexploitaties die gevoerd worden door private ontwikkelaars (faciliterend grondbeleid). Ook de lasten en baten die samenhangen met de deelneming in Green Park Aalsmeer Gebiedsontwikkeling B.V. (GPAG) zijn opgenomen in het onderdeel grondexploitaties.

Toelichting

Lasten grondexploitaties

De budgetoverhevelingen voor "Uitvoeringsagenda visie Dorpsstraat" en "Gebiedsuitwerking Noorder Legmeerpolder en duurzaamheidspark" (zie de [paragraaf 2.9.4](#)) zorgen voor een onderbesteding op de lasten van € 0,07 miljoen.

Gemeente Uithoorn neemt voor 50% deel in Green Park Aalsmeer (GPAG), gericht op de ontwikkeling van het bedrijventerrein GPA. De grondexploitatieberekening is door GPA geactualiseerd naar de huidige inzichten en is op het moment van vaststellen van de jaarrekening van de gemeente Uithoorn de best mogelijke inschatting van programmering, fasering, ramingen, scenario's, risico's en kansen en verwachte (financiële) uitkomsten.

Per 1 juli 2024 heeft een actualisering van de exploitatie en het erfpachtbedrijf plaatsgevonden. De verwachte netto contante waarde van beide bedrijfsonderdelen tezamen bedraagt nu afgerond € 4,26 miljoen negatief. Afgezet tegen de netto contante waarde per 1 juli 2023 van € 1,53 miljoen negatief betekent dit dat er een toevoeging aan de voorziening moet worden gedaan van € 1,40 miljoen uit hoofde van onze garantstelling. Hieraan liggen de volgende ontwikkelingen ten grondslag:

- Ten aanzien van de civieltechnische kosten zorgt voortschrijdend inzicht en eerst na sloop van bestaande bebouwing mogelijk geworden bodemonderzoek, opnieuw voor een toename van de kosten voor bodemsanering.
- Voor uit te voeren civieltechnische werken moeten noodzakelijkerwijs relatief kleine maatwerkbestekken worden opgesteld. Dit beperkt mogelijke schaalvoordelen en zorgt voor aanvullende kosten zoals tijdelijke maatregelen en extra voorbereidings- en uitvoeringskosten.
- Stijging van de rentekosten, voornamelijk door de hoger dan verwachte rentetarieven en de noodzakelijke herfinanciering van de BNG naar de Nederlandse Waterschapsbank N.V. met de bijbehorende nieuwe leenvoorwaarden.
- Uitgestelde verkoopopbrengsten.

Door een procedure bij de Raad van State heeft de ontwikkeling van de 5 woningen in het Schansgebied grotendeels stilgelegen in 2024 en zijn hierdoor lang niet de kosten gemaakt die voor 2024 geraamd waren. Het gaat om € 0,18 miljoen aan lagere lasten.

Voor de locatie Drechtdijk 81 is € 0,19 miljoen minder uitgegeven dan begroot. Bij de 2e tussentijdse rapportage van 2024 is budget aangevraagd voor sloop en de daarmee samenhangende afboeking van de nog resterende boekwaarde in afwachting van een makelaarsrapport en een rapportage bouwkundig onderzoek. Het bouwkundig onderzoek moest uitwijzen of sloop noodzakelijk is. Deze beide rapportages lieten langer op zich wachten dan verwacht. Uit de rapportage blijkt dat sloop inderdaad noodzakelijk is. De aanbesteding hiervoor loopt ondertussen. Sloop zal in 2025 worden gerealiseerd en daarmee samenhangend wordt in 2025 dan ook de nog resterende boekwaarde afgeboekt.

Bij de realisatie van het nieuwe politiebureau zijn beduidend minder kosten gemaakt dan geraamd. Dit heeft verschillende oorzaken. Zo waren de kosten voor het te realiseren rioolgemaal abusievelijk dubbel opgenomen. Daarnaast was vanwege de recente hoge kostenstijgingen een aangepaste (hogere) indexering gebruikt voor de uitvoeringskosten. Verrassend genoeg viel de aanbesteding juist zeer positief uit, waardoor de lasten aanzienlijk lager zijn dan geraamd. Ook zijn er veel minder ambtelijke uren nodig geweest voor de realisatie dan vooraf ingeschat. Hierdoor is de totale onderbesteding op de lasten € 0,24 miljoen.

Lagere doorberekening directe personeelslasten op projecten € 0,11 miljoen. Dit heeft te maken met diverse personele ontwikkelingen en relatief meer uren die ten goede gekomen zijn aan beleid (nota grondbeleid).

De resterende onderschrijding op de lasten van € 0,12 miljoen bestaat uit diverse kleine(re) plussen en minnen. De grootste is € 0,08 miljoen, dat niet gebruikt is voor de vervolgstudie duurzaamheidspark als gevolg van de ontwikkelingen bij de initiatiefnemer.

Baten grondexploitaties

Het saldo van de baten en de lasten van lopende bouwgrondexploitaties wordt elk jaar op de balans opgenomen. Verrekening van gemaakte kosten met inkomsten uit grondverkoop vindt daarmee plaats op de balans, waarna het saldo als positief of negatief resultaat wordt geboekt in de exploitatie. Omdat er € 0,18 miljoen minder

voorbereidingskosten zijn gemaakt in 2024 voor de ontwikkeling van de 5 woningen in het Schansgebied door een procedure bij de Raad van State, is de boeking van deze kosten naar de balans ook € 0,18 miljoen lager.

Het voorgaande geldt ook voor de boeking naar de balans van de voorbereidingskosten van de locatie Drechtdijk 81, voor een bedrag van € 0,19 miljoen.

Doordat de kosten binnen de grondexploitatie voor het nieuwe politiebureau aanzienlijk lager zijn dan geraamd, is de eindwaarde uiteindelijk € 0,13 miljoen positief in plaats van € 0,10 miljoen negatief. Hierdoor is geen onttrekking nodig aan de voorziening exploitatierisico's ter dekking van het begrote negatieve resultaat van € 0,10 miljoen. Daarnaast liet de berekening van de hoogte van de voorziening exploitatierisico's ultimo 2024 zien, dat dit bedrag niet vrij kon vallen, omdat de benodigde omvang hiervan berekend is op € 0,12 miljoen.

Voor de huur van grond aan het Legmeerplein ten behoeve van de tijdelijke Aldi is afgerond € 0,07 miljoen ontvangen in 2024. Deze huurinkomsten waren niet in de begroting opgenomen.

De resterende onderbesteding op de lasten van € 0,14 miljoen staat uit diverse kleine(re) plussen en minnen.

Reservemutaties grondexploitaties

Het verschil op de reservemutaties is kleiner dan € 0,1 miljoen en wordt daarom niet toegelicht.

Lasten overig

De budgetoverhevelingen voor "Implementatie Omgevingswet," "Transformatie Amstelzone," "Ruimtelijk economische visie TPN," "Uitvoeringsplan legalisatie" en "Ontwikkelplan Thamerdal" (zie de paragraaf 2.9.4) zorgen voor een onderbesteding op de lasten van € 0,40 miljoen.

De resterende onderbesteding op de lasten van € 0,06 miljoen staat uit diverse kleine(re) plussen en minnen.

Baten overig

De lagere baten houden voor € 0,18 miljoen verband met lagere inkomsten omgevingsvergunningen. Dit is veroorzaakt doordat er in 2024 een specifieke aanvraag omgevingsvergunning werd voorzien die nu naar verwachting pas dit jaar wordt aangevraagd.

Reservemutaties overig

Er is geen verschil toe te lichten op de overige reservemutaties.

2.9.3 Indicatoren

Ruimtelijke initiatieven die niet passen binnen het omgevingsplan worden eerst behandeld op het pre-scan overleg. In 2024 zijn in de pre-scan in totaal 128 initiatieven behandeld. In ongeveer 75% van de gevallen kon het initiatief, voorzien van een advies, direct afgehandeld worden. In 32 gevallen heeft een aanvullende beoordeling op wenselijkheid plaats gevonden aan de integrale intaketafel. Het betroffen grotere en/of complexe initiatieven.

Voor 8 van deze initiatieven zijn in de vervolgfase omgevingstafels georganiseerd, waar ook ketenpartners zoals Waternet, Veiligheidsregio en Omgevingsdienst bij aansluiten om kaders mee te geven voor de haalbaarheid van een initiatief. Door