Gemeente Amsterdam

Toelichting grondexploitatie 20476 Herontwikkeling Ringparklocatie MPG 2026 definitief



Functie	Naam	Akkoord
Projectmanager	5.1, 2, e	
Projectleider grondzaken	5.1, 2, e	
Planeconoom	5.1, 2, e	

Ambtelijk opdrachtgever	5.1, 2, e	

Projectcontroller	5.1, 2, e		

Inleiding

De Ringparklocatie is gelegen in Amsterdam Nieuw-West, in de wijk Overtoomse Veld. Het maakt deel uit van buurt Rembrandtpark Zuid (FM05) en beslaat het zuidwestelijk deel ervan.

Samenvattend behelst het project het faciliteren van het optoppen en aanpassen van bestaand kantoorgebouw Ringpark (fase 1), het ondergronds brengen van parkeren, het bijbouwen van twee kantoorgebouwen met ondersteunend programma (fase 2 en 3) en het (her)inrichten van de openbare ruimte.

- **Fase 1** is afgerond. De omliggende openbare ruimte wordt momenteel aangelegd.
- De planvorming voor **fase 2 is** (voorlopig) stilgelegd.
- Voor **fase 3** wordt verkend om een woonprogramma te realiseren in plaats van een kantoorfunctie. Daarnaast is nog onduidelijk wie de ontwikkelende partij wordt.

Onderhavig toelichtingsdocument behandelt de actuele stand van de grondexploitatie en licht verschillen ten opzichte van het MPG 2025 in hoofdlijnen toe.

Verschil planresultaat

Planresultaat	MPG 2025	MPG 2026 definitief	Verschil
Netto contante waarde (1-1-2025)	5.1, 2, b	5.1, 2, b	5.1, 2, b

Alle getoonde bedragen zijn in duizenden euro's
In deze tabel is de NCW-datum van MPG 2025 omgerekend naar de NCW-datum van MPG 2026 definitief (door deze met 2% te verhogen) - hierdoor kan er een zuivere vergelijking gemaakt worden

Ten opzichte van het MPG 2025 is het eindsaldo in NCW van de grondexploitatie met het MPG 2026 met ca. € 5.1, 2, b verslechterd.

De grootste **verschillen** (nominaal) zijn:

- **Proceskosten** voor 2025 zijn bijgesteld naar de daadwerkelijke realisatie. Proceskosten voor 2026 zijn geactualiseerd conform de capaciteitsraming voor 2026. De fasering vanaf 2027 en verder is geactualiseerd conform de werkinstructie vanuit G&O. Gecombineerd heeft dit een verbetering van het eindsaldo tot gevolg van ca. € 5.1, 2, b
- **Grondopbrengsten** zijn geactualiseerd conform het grondprijsadvies van TAG (d.d. 21 mei 2025). Dit heeft een verslechtering van het eindsaldo tot gevolg van ca. € 5.1, 2, b .

Daarnaast is t.o.v. het MPG 2025 het **prijspeiljaar** van de kostencategorieën geactualiseerd (met negatief nominaal effect).

Ook zijn de financiële **parameters** gewijzigd met negatief effect in NCW. Het herijken van de **fasering** van sommige begrotingsposten heeft eveneens een negatief effect op het eindsaldo in NCW.

Onderstaande **'Verschillenanalyse'** (pagina 6) toont cijfermatig de details per begrotingspost. Hierin vallen significante verschillen op achter de posten *bouwrijp maken*, *maaiveldinrichting* en *civiele constructies* en *overige kosten*. Deze worden grotendeels veroorzaakt door een herziene categorisering van betreffende kostenposten in de overgang van Pagoni naar Totallink.

Saldo grondexploitatie

Nominale waarde (1-1-2025) (A)		5.1, 2, b
Verwachte inflatie investeringen (B)		
Verwachte inflatie opbrengsten (C)		
Reële waarde (D = A+B+C)		
Verwachte te betalen/ontvangen rente (E) (rente 0%)		
Eindwaarde (31-12-2030) (F = D+E)		
Netto contante waarde (1-1-2025) (verdiscontering 2%)		

Alle getoonde bedragen zijn in duizenden euro's

Ten opzichte van het MPG 2025 is het **eindjaar** van de grondexploitatie met één jaar verlengd tot en met 2030. Dit uitstel houdt rekening met het vertragen van de planvorming voor fase 3.

Het **eindsaldo** van de grondexploitatie in NCW is positief. Het eindresultaat komt ten bate van het grondbedrijfbrede Vereveningsfonds.

Programma (te realiseren vanaf 1-1-2025)

Programmaonderdeel	Eenh.	Totaal	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Bedrijfsruimte	m2	18.000	0	0	18.000	0	0	0
Gestapelde bedrijfsruimte	m2	18.000	0	0	18.000	0	0	0
Maatschappelijk/cultureel	m2	2.000	0	0	2.000	0	0	0
Nader te detailleren	m2	2.000	0	0	2.000	0	0	0
Parkeerplaatsen	st	1.023	0	0	1.023	0	0	0
Parkeren verdiept	st	120	0	0	120	0	0	0
Fietsparkeren	st	903	0	0	903	0	0	0

Bovenstaand overzicht toont het te realiseren **programma** per 1 januari 2025. Met betrekking tot bovenstaand overzicht geldt het volgende:

- Het programma voor **fase 1** is reeds gerealiseerd.
- De grondexploitatie houdt geen rekening met een programma voor **fase 2**. De planvorming is (voorlopig) stilgelegd.
- Het programma voor **fase 3** is opgenomen conform het voorziene programma in de (reeds verlopen) afsprakenbrief met Boelens de Gruyter. Dit betreft een kantoorontwikkeling. Momenteel wordt de mogelijkheid tot een woonprogramma verkend. Totdat hierover besloten is, is i.o.m. het projectteam en de projectcontroller bepaald het kantoorprogramma te handhaven.

Opbrengsten

Begrotingspost opbrengsten	Totaal begroot	Boekwaarde tot 1-1-2025	Restant budget	Nog te realiseren	2025	2026	2027 en verder
Bedrijfsruimte	5.1, 2, b						
Horeca (m.u.v. hotels)							
Maatschappelijk/cultureel							
Parkeren							
Overige opbrengsten							
Totaal opbrengsten							

Alle getoonde bedragen zijn in duizenden euro's

De **opbrengsten** zijn het resultaat van voorziene gronduitgifte. Met betrekking tot bovenstaand overzicht geldt het volgende:

- In 2025 staan nog grondopbrengsten begroot voor de plintuitbreiding (horeca) voor **fase 1** (ca. € 5.1, 2, b). De overige grondopbrengsten voor fase 1 zijn reeds gerealiseerd in 2024.
- De overige grondopbrengsten in het overzicht hebben betrekking op **fase 3** en zijn begroot in 2027. Deze grondopbrengsten zijn afgestemd op een recent grondprijsadvies van TAG (d.d. 21 mei 2025) en hebben betrekking op het (voorlopige) kantoorprogramma. Bij besluit over de uiteindelijke bestemming van fase 3 zullen de grondopbrengsten geactualiseerd worden naar bijbehorend programma.

Investeringen

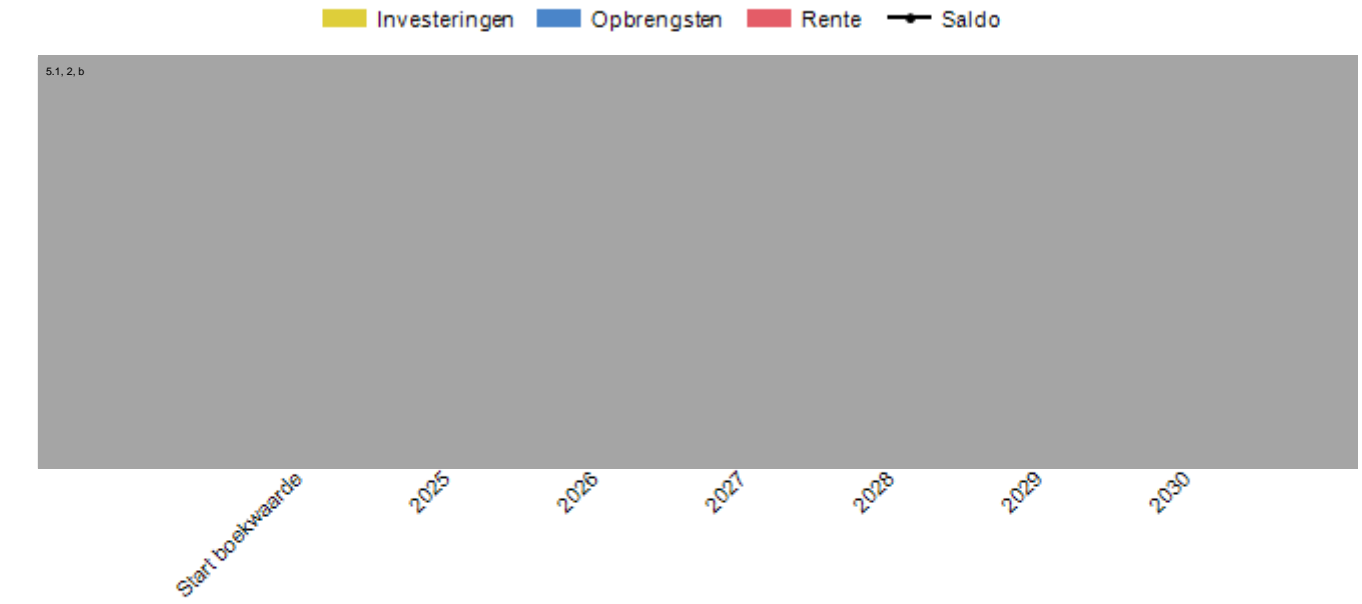
Begrotingspost investeringen	Totaal begroot	Boekwaarde tot 1-1-2025	Restant budget	Nog te realiseren	2025	2026	2027 en verder
Plankosten	5.1, 2, b						
Voorbereiding en toezicht							
Verwerving							
Planschade							
Tijdelijke exploitatie							
Bodemsanering							
Bouwrijp maken							
Maaiveldinrichting							
Civiele constructies							
Bijdragen aan							
Overige kosten							
Verrekening Fonds kosten							
Grondbedrijfvreemd							
Kostenverhogende BTW							
Rente kosten							
Totaal kosten							

Alle getoonde bedragen zijn in duizenden euro's

De **investeringen** hebben grotendeels betrekking op het bouwrijp en woonrijp maken van de ontwikkellocaties. Met betrekking tot bovenstaand overzicht geldt het volgende:

- De **proceskosten** voor 2026 zijn begroot op basis van de capaciteitsraming voor 2026. De begroting voor 2027 en verder is afgeleid van de capaciteitsraming conform werkinstructie vanuit G&O.
- **V&T** is begroot op basis van de capaciteitsraming IB voor 2026. De totaalbegroting voor 2027 en verder is per (nominaal) saldo ongewijzigd ten opzichte van het MPG 2025, maar naar rato van de voortgang van de uitvoering herverdeeld.
- De **maaiveldinrichting** rondom fase 1 is voorzien af te ronden in 2026. Dit betreft onder andere de aanleg van een brug (ca. € 5.1, 2, b . De recente inschrijfstaat van de aannemer past binnen de begrote kosten.
- Het **bouwrijp** maken voor fase 3 is voorzien in 2027 en 2028 (ca. € 5.1, 2, b). De begrote kosten zijn op basis van een SSK (2021 en geïndexeerd naar huidig prijspeiljaar).
- De **maaiveldinrichting** rondom fase 3 is voorzien in 2030 (ca. € 5.1, 2, b). De begrote kosten zijn op basis van een SSK (2021 en geïndexeerd naar huidig prijspeiljaar).
- In 2025 is het IB verzocht de SSK-ramingen voor fase 3 te actualiseren. Dit proces wordt in gang gezet wanneer duidelijkheid bestaat over de programmatische invulling voor fase 3.

Kasstroom



Bovenstaand figuur toont de **kasstroom**. Het verloop van de grafiek vat de fasering van opbrengsten en investeringen in de grondexploitatie samen. Opvallend zijn de grondopbrengsten voor fase 3 gefaseerd in 2027 en het woonrijp maken voor fase 3 in 2030.

Verschillenanalyse

Begrotingspost	MPG 2025	MPG 2026 definitief	Verschil
Bedrijfsruimte	5.1, 2, b		
Horeca (m.u.v. hotels)			
Maatschappelijk/cultureel			
Parkeren			
Overige opbrengsten			
Totaal			

Begrotingspost	MPG 2025	MPG 2026 definitief	Verschil
Plankosten	5.1, 2, b		
Voorbereiding en toezicht			
Bodemsanering			
Bouwrijp maken			
Maaiveldinrichting			
Civiele constructies			
Overige kosten			
Rente kosten			
Totaal			

Verschillen zijn onder andere het gevolg zijn van de conversie van Pagoni naar Totallink (herijken categorisatie kosten- en opbrengstensoorten) en van het ophogen van het prijspeiljaar (indexatie). Bovenstaand overzicht maakt geen onderscheid tussen autonome en niet-autonome verschillen. Niet-autonome verschillen zijn toegelicht onder 'Verschil planresultaat'.

Risico's

Het volledige **risicoregister**, inclusief kans en impact per risico, is opgenomen in de applicatie *Fully in Control* (zie bijlage).

Het grootste risico hangt samen met de onzekerheid over de invulling van **fase 3**:

- De bestemming voor fase 3 is momenteel onzeker. Ook is de afsprakenbrief met ontwikkelaar Boelens de Gruyter voor het kantoorprogramma in 2025 verlopen.
- Zoals in dit toelichtingsdocument benoemd, gaat de grondexploitatie tot besluit over een alternatieve invulling uit van het voorlopig kantoorprogramma met actuele grondprijzen.
- Met betrekking tot fase 3 zijn **3 toekomstscenario's** mogelijk. Hiervan is het indicatief financieel effect gekwantificeerd in het risicoregister als drie aparte risico's. Het risicoregister houdt rekening met dat de scenario's zich niet gelijktijdig kunnen voordoen.
  1. Geen ontwikkeling.
  2. Een woonprogramma door Boelens de Gruyter.
  3. Een woonprogramma door een andere ontwikkelaar, maar op een kleinere kavel. De gemeente bezit immers slechts een deel van de kavel van het voorziene kantoorprogramma. Alleen een kavelruil met Boelens de Gruyter zou de oorspronkelijke kavelgrootte mogelijk maken.

Bijlagen

Printscreen Fully in Control (d.d. 20-11-2025):

