

3.7 Grondbeleid

In overeenstemming met artikel 16 van het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) bevat deze paragraaf grondbeleid:

- **de visie op het grondbeleid en hoe we deze uitvoeren**
- **een actuele prognose van het totaal van de grondexploitaties**
- **de manier en onderbouwing van winstnemingen en de reserves in relatie tot de risico's.**

We gaan in deze paragraaf eerst in op het grond (prijs) beleid dat Amsterdam hanteert, daarna lichten we de werking van Vereveningfonds toe. De realisatie 2025 en balansposities worden in de derde alinea behandeld, tenslotte gaan we in op de prognose van de toekomstige inkomsten en uitgaven van de actieve portefeuille. Alle in deze paragraaf grondbeleid opgenomen cijfers, zijn gebaseerd of de cijfers van de Jaarrekening 2025 en/of het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) 2026.

De gemeenteraad stelde in 2019 de Nota Financiële verantwoording grondexploitaties en erfpachtuitgifte vast (hierna: de Nota Financiële verantwoording). Deze nota is de basis voor de verantwoording over het grondbeleid van Amsterdam.

Verder stelt Amsterdam naast de jaarrekening ook het MPG op. Bij het MPG 2026 gaat het over 159 actieve grondexploitatieplannen en over de planvorming van tientallen toekomstig vast te stellen grondexploitaties. Dit zijn toekomstige plannen die het ruimtelijke model Plaberum doorlopen van principebesluit tot investeringsbesluit. De grondexploitaties actualiseren we tweemaal per jaar en voorzien we van toelichtingen. Alle grondexploitaties beheren en beheersen we op dezelfde manier. Jaarlijks worden de saldi van alle actieve grondexploitaties via het MPG bestuurlijk vastgesteld.

Grond (prijs) beleid

Grondbeleid

De gemeente stuurt actief op de verdere (her-)ontwikkeling van de stad. Ruim 85 procent van de grond binnen de gemeentegrenzen is gemeentelijk eigendom. Daardoor is de gemeente Amsterdam als grondeigenaar vaak actief betrokken bij stedelijke ontwikkeling. Grofweg zijn er 2 hoofdvormen van gebieds- of locatieontwikkeling:

1. *Actief grondbeleid:* bij nieuwe terreinen en gebieden zonder zittende particuliere eigenaren en erfpachters.
2. *Faciliterend grondbeleid:* Bestaande terreinen met functiewijziging of verandering op pand- of gebiedsniveau. Er zijn dan belanghebbenden in het gebied zoals particuliere eigenaren die (een deel van) de grond bezitten of huidige erfpachters van eerder uitgegeven erfpachtgrond.

Bij actief grondbeleid heeft de gemeente een actieve positie en rol. We zijn dan in de regel verantwoordelijk voor het planontwikkelproces, het bouw- en woonrijp maken van de locatie en voor de uitgifte in erfpacht van de bouwrijpe kavels. Op deze kavels wordt door een derde partij vastgoed gerealiseerd. De gemeentelijke kosten en opbrengsten van een gebied dat ontwikkeld wordt, staan in een zogenoemde grondexploitatiebegroting.

Bij faciliterend grondbeleid heeft de gemeente een meer ondersteunende (faciliterende) rol. Dit ondanks het feit dat we ook hier (mede)grondeigenaar kunnen zijn. De gemeente formuleert de stedenbouwkundige en programmatische randvoorwaarden. Die leggen we vast in een investeringsbesluit dat de gemeenteraad vaststelt. Het initiatief voor de daadwerkelijke aanpassing op pandniveau laten we over aan de eigenaren of erfpachters in het gebied. We ondersteunen hen hier wel bij. Bijvoorbeeld door aanpassing van bestemmingsplannen en/of wijziging van erfpachtrechten om (door)ontwikkeling mogelijk te maken. Aanvankelijk ging het hierbij om aanpassingen (transformatie) op pandniveau. De laatste jaren gaat het steeds vaker over transformatie op gebiedsniveau. Dit zijn ingewikkelde ontwikkelingen die vragen om een aangepaste benadering waarin we een actieve en een facilitaire rol combineren.

De Grondexploitatiewet die is opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat we de grondkosten verhalen op derden. De gemeente Amsterdam verhaalt de grondkosten bij bouwrijpe gronden en bij zelfrealisatie van de erfpachters privaatrechtelijk via erfpachtcontracten. Wanneer de grond geen gemeentelijk eigendom is wordt kostenverhaal toegepast.

Grondprijsbeleid
In het grondprijsbeleid bij nieuwe gronduitgiften en omzetting van huidige gronduitgiften (transformatie) bij de huidige erfpachters past de gemeente een genormeerde residuele benadering van de volgende grondwaardebepaling toe. We bepalen de marktconforme grondwaarde vanuit de bestemming (de functie) die het gebouw krijgt dat erop komt te staan. De grondprijsbenadering is dat de grondprijs bestaat uit het verschil (residu) tussen de gemiddelde marktwaarde van een vastgoedbestemming en de genormeerde kosten die nodig zijn om het vastgoed te bouwen (stichtingskosten). We onderzoeken periodiek de stichtingskosten van de verschillende typen vastgoed en passen deze waar nodig aan. De ramingen van de grondopbrengsten van gronduitgiften in de grondexploitaties baseren we op het systeem van eeuwigdurende erfpacht. Voor commerciële bestemmingen geldt hierbij een verplichte afkoop van de erfpacht. Voor woningen geldt geen verplichte afkoop en kan ook gekozen worden voor jaarlijkse canon. Bij wijzigingen van oudere bestaande erfpachtovereenkomsten waarbij door faciliterend grondbeleid transformatie, herzieningen en bestemmings- en bebouwingswijzingen plaatsvinden geldt dat deze in de regel op basis van voortdurende rechten worden opgesteld.

Voor gronduitgifte aan marktpartijen gebruikt de gemeente bij voorkeur de tenderprocedure met combinatie van kwaliteitseisen aan woningen en ander vastgoed en prijs. Dit is in lijn met het vastgestelde selectiebeleid dat de gemeenteraad heeft vastgesteld. Het selectiebeleid schrijft voor dat de gemeente via een tenderprocedure het ontwikkelrecht voor een kavel toekent. Dit betekent dat we de optie aan een ontwikkelende partij gunnen via vooraf beschreven kwalitatieve en financiële criteria.

Vereveningsfonds (Werking)

In het Vereveningsfonds verevenen we de resultaten van de Amsterdamse grondexploitaties met elkaar (verlieslatende en winstgevende plannen.) Het Vereveningsfonds bestaat uit; reserve Vereveningsfonds (Reserve VEF), voorzieningen en actieve grondexploitaties die samenhangen met de gebiedsontwikkeling.

Grondexploitaties
Voor de actieve plannen werken we met grondexploitatiebegrotingen. Daarin zetten we in de tijd gefaseerd de kosten van onder andere het bouw- en woonrijp maken af tegen de opbrengsten door levering van bouwrijpe grond voor woningen, kantoren en ander vastgoed.

Reserve VEF
Voeding reserve en aanwending
Uit financieel positieve grondexploitaties nemen we (tussentijds) winst. Met deze winstnemingen vullen we de reserve. Uit de reserve vormen we de voorzieningen voor verlieslatende plannen.

Naast de grondexploitaties beïnvloeden rechtstreekse inkomsten en onttrekkingen ook het Vereveningsfonds. Onttrekkingen gebeuren bijvoorbeeld door afspraken vanuit het Coalitieakkoord of de voorjaarsnota. Rechtstreekse inkomsten komen onder meer voort uit de afspraken die we met corporaties maken over de inzet van meerwaarde erfpacht bij conversie en verkoop van corporatiebezit.

De reserve VEF heeft drie delen:
- Een deel dat dient om risico's te dragen (weerstandsvermogen). Aan het uitvoeren van grondbeleid zijn namelijk risico's verbonden. Deze risico's worden beheerst door middel van risicomanagement; tweemaal jaarlijks actualiseren van het plan, risicosessies binnen de projectteams om risico's te identificeren en maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van deze risico's. Daarnaast is het vormen van weerstandscapaciteit binnen het VEF om de nadelen van het eventueel voordoen van risico's te kunnen opvangen een onderdeel van het risicomanagement bij grondexploitaties.
- Gereserveerde delen die de gemeenteraad heeft bestemd om investeringen te financieren
- De vereveningsruimte die besteed kan worden aan voorfinanciering van nieuwe plannen of financiële tekorten op nieuwe plannen.

Systematiek Winstneming
Bij het tussentijds nemen van winst bij financieel positief geraamde grondexploitaties gelden twee beginselen: het voorzichtigheidsbeginsel en het realisatiebeginsel. Het voorzichtigheidsbeginsel betekent dat we het resultaat van de grondexploitatie voldoende betrouwbaar moeten vaststellen. Het realisatiebeginsel betekent dat we winst nemen naar verhouding van de voortgang van de grondexploitatie (gemaakte kosten en behaalde opbrengsten). Hierbij gebruiken we de POC-methode (Percentage of Completion) als uitgangpunt voor tussentijdse winstneming. Dat doen we op voorschrift van de commissie BBV.

Relatie Vennootschapsbelasting

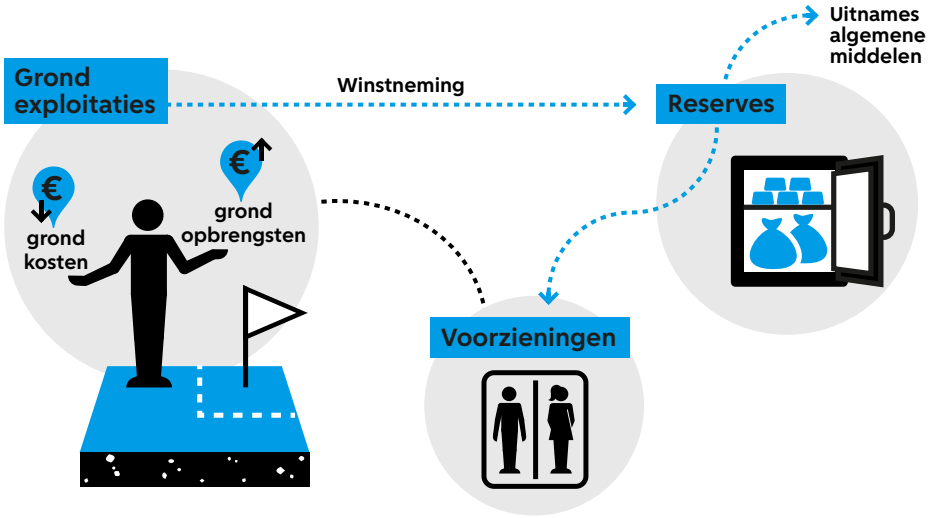
Amsterdam is vanaf het jaar belastingjaar 2019 VPB-plichtig geworden voor het grondbedrijf (Alle grondexploitaties). Er is een traject doorlopen wat heeft geleid tot het sluiten van een overeenkomst dat geldt tot en met 2026 met de Belastingdienst. *Hiermee is het duidelijk op welke aanvaardbare wijze waarmee de Rijksbelastingdienst heeft ingestemd, de VPB-deelaangifte dient te worden opgesteld.*

De fiscale resultaten hingen in hoge mate af van de economische omstandigheden waar de lopende plannen verslechterden in de periode 2019-2024. Zo heeft het grondbedrijf vanaf 2020 tot 2024 een fiscaal negatief resultaat laten zien. Economische omstandigheden kunnen in de toekomst natuurlijk weer verbeteren. Mochten de plannen verbeteren zal dat tot meer vereveningsruimte in de reserve leiden, maar dan dient er ook rekening te worden gehouden dat een deel (25%) aan de Belastingdienst als VPB zal moeten worden afgedragen.

Voorzieningen

Er zijn een tweetal voorzieningen die het vereveningsfonds raken:

- Een voorziening die samenhangt met de gebiedsontwikkeling voor verlieslatende projecten. Deze maakt deel uit van het saldo onderhandenwerk in de jaarrekening.
- Een voorziening Rijksgelden die samenhangt met de gebiedsontwikkeling, en maatregelen van mobiliteit en levendige inrichting zoals groen. Deze staat onder de rubriek voorzieningen in de jaarrekening verantwoord.



Realisatie 2025 en balansposities ultimo 2025

We gaan eerst in op de in de grondexploitaties gerealiseerde gronduitgiften. Daarna volgt een presentatie van de financiële resultaten van de grondexploitatieplannen in 2025. Het doel van grondexploitaties is om bouwrijpe kavels op te leveren en in erfpacht uit te geven voor het bouwen van vastgoed door derden of erfpachtgrond om te zetten (te transformeren) naar ander vastgoed. Bij de transformatie van erfpachtgrond gaat het meestal om omzetten van oude bedrijfs- en kantoorpanden naar woningen. Bij transformaties zetten we gronduitgiften om van het bestaande erfpachtrecht bij de huidige erfpachter, waarbij de erfpachter het eigen vastgoed kan transformeren. In 2025 is voor € 366 miljoen aan grond uitgegeven. Gronduitgifte betreft het grootste deel van de gerealiseerde inkomsten van de grondexploitaties. De tabel hieronder geeft een overzicht van de plannen waar in 2025 de grootste gronduitgiften zijn gerealiseerd.

Tabel 1. Plannen met grootste gerealiseerde gronduitgiften 2025

Plannen met grootste gerealiseerde gronduitgiften 2025 *(bedragen x € 1 miljoen)*	
Elzenhagen Zuid	75
Sluisbuurt	51
Amstelkwartier 2e fase	36
Jan Evertsenstraat	27
Podiumlocatie	19
Sloterdijk Centrum	19
Schinkelkwartier	19
Totaal grootste 7 plannen	**246**

Kasstromen 2025

De kasstromen in een jaar gaan over de reserve, de voorzieningen en de grondexploitaties van het Vereveningsfonds. In 2025 hebben we voor € 73 miljoen Rijkssubsidies ontvangen die betrekking hebben op meerdere verschillende Rijksregelingen gericht op meer en/of versnelling van woningbouw. In afstemming met ACAM hebben we deze ontvangsten verantwoord in een afzonderlijke voorziening.

Om de totale kasstroom binnen het Vereveningsfonds te bepalen, tellen we de kasstromen van al deze elementen bij elkaar op. De kasstromen van de grond-

exploitaties onder het Vereveningsfonds zijn de opbrengsten, bijvoorbeeld uit grond-uitgifte en de kosten zoals het bouwrijp maken van grond. De kasstromen van de Rijkssubsidies zijn ontvangsten van het ministerie. De kasstromen van de reserves ontstaan alleen als er rechtstreekse dotaties of onttrekkingen van buitenaf zijn. Een voorbeeld van een rechtstreekse dotatie is de meerwaarde erfpacht afkomstig van de woningcorporaties. Een voorbeeld van een rechtstreekse onttrekking aan de reserve is het budget voor gemeentelijke beleidsdoelen anders dan de ruimtelijke ontwikkeling. Deze afdracht vanuit het Vereveningsfonds aan de reserve schaalsprong en de algemene middelen bedroeg in 2025 € 175 respectievelijk € 10 miljoen.

In onderstaande tabel staan alle inkomsten en uitgaven 2025 van het Vereveningsfonds.

Met kasstromen worden dus de kasstromen vanuit het perspectief van het Vereveningsfonds bedoeld en vormen een belangrijk inzicht voor de sturing en de beheersing van het Vereveningsfonds. Een deel van deze financiële stromen is intern gemeentelijk. Deze kasstromen zijn daarom niet gelijk aan de gemeentelijke kasstromen die van invloed zijn op de gemeentelijke schuld.

Tabel 2. Kasstromen 2025 Vereveningsfonds

Omschrijving *(bedragen x € 1 miljoen)*	**Inkomsten**	**Uitgaven**	**Saldo**
Actieve plannen en planvorming	395	-393	2
Inkomsten en uitgaven Vereveningsfonds	67	-24	43
Rijkssubsidies gericht op woningbouw	73	-7	66
Afdrachten aan de algemene middelen	–	-10	-10
Afdracht aan reserve Schaalsprong	–	-175	-175
Totaal	**535**	**-609**	**-74**

In 2025 is sprake van een negatieve kasstroom van € 74 miljoen. De grootste reden van deze negatieve kasstroom betreft de overheveling van € 175 miljoen aan de reserve Schaalsprong. Zonder deze overdracht zou geen sprake zijn van een negatieve kas-stroom.

Tabel 3. Rijkssubsidies 2025 Vereveningsfonds

Omschrijving *(bedragen x € 1 miljoen)*	**2025**
Subsidie ontvangsten	–
Mobiliteitspakket Woningbouw	70
Subsidies voor doelgroepen	3
Totaal inkomsten	**73**

In totaliteit is in 2025 € 73 miljoen aan rijkssubsidies ontvangen. De rijkssubsidies betreffen voorschotten voor de versnelling van (betaalbare) woningbouw in de aangewezen gebieden. In 2025 is de 2e tranche ontvangen van de Regeling Mobiliteitspakketten Zuidoost, Oost en Havenstad. Verder is onder andere € 2,4 miljoen aan voorschot subsidie voor toekomstige studentenwoningen in het Cruquiusgebied ontvangen. Deze ontvangsten worden verantwoord onder de daarvoor ingestelde voorziening rijksgelden. Deze gelden blijven in beginsel onder deze voorziening staan tot het moment dat is voldaan aan de voorwaarden van woningbouw en aan de specifieke financiële voorwaarden zoals in de regelingen zijn opgenomen.
Bij de mobiliteit (bovenplanse infrastructurele voorzieningen) en maatregelen binnen de specifieke gebiedsbudgetten gelden eisen betreffende cofinanciering.

In 2025 is € 7 miljoen subsidiegelden besteed aan flexwoningen, Huisvesting aandachtgroepen. Voorts is € 1,4 miljoen besteed aan de aanlandoever in NDSM.

Tabel 4. Inkomsten en uitgaven 2025 Vereveningsfonds

Omschrijving *(bedragen x € 1 miljoen)*	**2025**
Inkomsten	
Gronduitgiften	366
Overige inkomsten grondexploitaties	29
Indexatievergoeding reserves en voorzieningen	25
Realisatiestimulans	27
Meerwaarde Erfpachtconversie corporaties	15
Rijkssubsidies	73
Totaal inkomsten	**535**
Uitgaven	
Uitvoeringskosten	-284
Proceskosten	-108
Algemene Middelen	-10
Overdracht aan reserve Schaalsprong	-170
Uitgaven rechtstreeks uit het Vereveningsfonds	-21
Afwikkeling uitgaven corporatie	-2
Reserveringen uitgaven direct bestemde delen.	-7
Bestedingen Rijksgelden	-7
Totaal uitgaven	**-609**
Saldo inkomsten minus uitgaven	**-74**

Van de inkomsten in de grondexploitaties (€ 395 miljoen) betreft het grootste deel gronduitgiften. De inkomsten uit gronduitgiften bedroegen in 2025 in totaal € 366 miljoen.

De investeringen binnen de grondexploitaties zijn onderverdeeld in uitvoerings- en proceskosten. De uitvoeringskosten betreffen investeringen in de plannen als Strandeiland (bouwrijpmaken kavels), Amstelkwartier, Elzenhagen. Al deze maatregelen zijn gericht om ook in de nabije toekomst hoge jaarlijkse aantal betaalbare woningen te kunnen realiseren.

Balans en Balansmutaties 2025

De kasstromen komen tot uiting in het zogenaamde kassaldo van het Vereveningsfonds. De negatieve kasstroom van € 74 miljoen is met name veroorzaakt door de afdracht aan de reserve schaalsprong. Dit kassaldo is het geheel aan balansposities binnen het Vereveningsfonds. De balansposten bestaan uit:

- reserves
- voorzieningen
- materieel vast actief (bovenwijkse voorzieningen, die later in nog vast te stellen grondexploitaties worden ingebracht en anticiperende aankopen. Investeringen die buiten een gebiedsplan vallen, maar hier wel mee samenhangen noemen we bovenwijkse voorzieningen).
- immaterieel vast actief (voorbereidingskosten voor toekomstige grondexploitatieplannen vanaf het principebesluit).
- onderhanden werk – bouwgrond in exploitatie.

Tabel 5. Mutaties Kassaldo

(bedragen x € 1 miljoen)	**2025**	**2024**	**Verschil**
Reserves	698	885	-187
Voorzieningen	308	241	67
Voorschotten SBI subsidies	-17	-17	–
Materieel vast actief	-9	-14	5
Immaterieel vast actief – planvorming voor nieuwe plannen	-28	-23	-5
Onderhanden werk – Bouwgrond in Exploitatie	138	89	49
Overlopende passiva	–	3	-3
Totaal	**1.090**	**1.164**	**-74**

De balansposten muteren door de hiervoor beschreven kasstromen en door verrekeningen tussen de balansposten. Zo treffen we bijvoorbeeld voor nieuwe verlieslatende grondexploitaties voorzieningen ten laste van de reserve. En tussentijdse winstnemingen uit het onderhanden werk leiden tot een dotatie aan de reserves.

Mutaties 2025 van de reservepositie Vereveningsfonds en Zuidas

In onderstaand overzicht staan de mutaties 2025 en standen van eind 2025 van de reserve Vereveningsfonds.

Tabel 6. Mutaties reserves Vereveningsfonds en Zuidas

(bedragen x € 1 miljoen)	**2025**	**2024**	**Verschil**
Reserve Vereveningsfonds	698	696	2
Reserve Zuidas	0	190	-190
Totaal	**698**	**885**	**-187**

Uit bovenstaande tabel komt duidelijk naar voren dat de Reserve Zuidas per ultimo 2025 is opgeheven. Van het saldo van € 190 miljoen in 2024 is € 163 miljoen gedoteerd aan de Reserve Schaalsprong. Vanuit de reserve Vereveningsfonds is er € 12 miljoen aan de Reserve Schaalspong gedoteerd.

Tabel 7. Verloop en standen reserves Vereveningsfonds

(bedragen x € 1 miljoen)	**Realisatie 2025**
Omschrijving onderverdeelde posten	**Vereveningsfonds**
Reservepositie Vereveningsfonds	**885**
Planafsluitingen en winstneming	72
Bijdragen woningcorporaties	15
Indexatievergoeding reserve	19
Overige Uitgaven (met lerarencampus hoe aan te sluiten)	-7
Kosten rechtstreeks ten laste van het Vereveningsfonds	-39
Voorziening plantekorten en IMVA	-89
Afdracht aan Reserve Schaalsprong	-175
Realisatiestimulans	27
Uitname aan algemene middelen voor andere doeleinden en bezuiniging	-10
Afname (-) of Toename (+) reserves	**-187**
Reservepositie Vereveningsfonds per 31 december 2025	**698**

De winstnemingen zijn in 2025 hoger dan eerder is ingeschat vooral door planafsluiting van het positieve plan Podiumlocatie. De voorziening plantekorten is fors toegenomen. De voornaamste reden van deze hogere voorziening komt door de verslechtering van het plan Hamerkwartier.

In onderstaande tabel gaan we verder in op de bestemming van de reserves van het Vereveningsfonds en specifiek op het onbestemde deel (de behaalde vereveningsruimte).

Tabel 8. Reservepositie eind 2025 onderverdeeld naar gereserveerde delen en gerealiseerde vereveningsruimte

(bedragen x € 1 miljoen)	**Realisatie 2025**
Omschrijving van onderverdeelde posten	**Totaal**
Reserves Vereveningsfonds 31 december 2025	**698**
Weerstandvermogen	214
Reservering Sluisbuurt/Bovenwijks	107
Reservering samengevoegde reserveringen	86
Reservering Bovenplanse Investeringen	93
Reservering Bodemsanering	41
Reservering Realisatiestimulans	27
Reservering Buiteneiland	25
Reservering Gaasperdammerweg	27
Overige Reserveringen	53
Bestemde delen	**673**
Gerealiseerde en Beschikbare vereveningsruimte	**25**

Van de reservepositie van afgerond € 698 miljoen is € 673 miljoen bestemd en € 25 miljoen aan vereveningsruimte beschikbaar.

Weerstandsvermogen

Het weerstandsvermogen is kort gezegd het vermogen dat als buffer dient voor het risico in de bestaande portefeuille grondexploitaties. Bij het bepalen van de grootte van de buffer zijn de regels van het Financieel stelsel Gebiedsontwikkeling het uitgangspunt. Dat betekent dat de buffer zo groot moet zijn dat de gemeente de gebiedsontwikkeling voor de aankomende 4 jaar op een minimumniveau kan voortzetten. Ook als de huidige economische verandert. Het weerstandsvermogen kent 2 onderdelen:

- De project specifieke en generieke risico's die bij optreden de reservepositie direct raken via plannen met een financieel tekort of zaken die rechtstreeks via het Vereveningsfonds lopen.
- De doorlopende apparaatskosten.

Vereveningsruimte

Binnen de reserve Verveningsfonds is de vereveningsruimte opgenomen. Wanneer de reserve hoger is dan de reserveringen en het benodigde weerstandsvermogen, ontstaat er vereveningsruimte. Sinds het MPG 2019 wordt gerapporteerd over de vereveningsruimte.

Mutaties 2025 in materieel vast actief

Investeringen die buiten een actief gebiedsplan vallen en gericht zijn op toekomstige grondontwikkeling betreffen anticiperende aankopen en infrastructurele werken die voorafgaand aan de vaststelling van een grondexploitatie in uitvoering worden genomen. Zodra een plan wordt vastgesteld rekenen we deze kosten (deels) toe aan dit plan. Zolang een plan nog niet bestuurlijk is vastgesteld moet de gemeente deze investeringen tijdelijk verantwoorden onder de balanspost 'materieel vast actief'. Een voorbeeld hiervan zijn anticiperende aankopen van panden bij Sloterdijk Donauweg die samenhangt met de toekomstige ontwikkeling van Sloterdijk Noord.

Tabel 9. Mutaties 2025 Materieel vast Actief

(bedragen x € 1 miljoen)	**2025**	**2024**	**Verschil**
Materieel vast actief	-9	-14	-5
Totaal	**-9**	**-14**	**-5**

Mutaties 2025 Immaterieel vast actief – planvorming

We gebruiken planvorming en maken proceskosten om ook in de toekomst bouwrijpe uitgeefbare gronden te hebben voor de bouw van woningen en ander vastgoed. Het betreft onder andere de voorbereidingen van plannen waarover een principebesluit is genomen, maar waarvoor de gemeenteraad nog geen investeringsbesluit vaststelde. De voorbereidingskosten worden na het investeringsbesluit onderdeel van de grondexploitatie. Voor gemaakte kosten van planvorming tot en met 2025 is een voorziening getroffen voor toekomstige plannen die naar verwachting verlieslatend zullen worden (financieel tekort).

Tabel 10. Mutaties 2025 Immaterieel vast Actief

(bedragen x € 1 miljoen)	**2025**	**2024**	**Verschil**
Immaterieel vast actie- planvorming voor nieuwe plannen	-34,7	-32,1	2,6
Voorziening voorbereidingskosten grondexploitaties	6,9	9,3	2,4
Totaal	**-27,8**	**-22,8**	**5**

Mutaties 2025 onderhanden werk – Bouwgrond in exploitatie

In onderstaande tabel staat een overzicht van de stand eind 2024 en mutaties 2025 in het onderhanden werk. Dit is de bouwgrondexploitatie inclusief de voorziening plantekorten. De voorziening plantekorten baseren we op de verwachte tekorten van de negatieve grondexploitaties.

In onderstaand overzicht staat het verloop van het onderhanden werk aan de hand van de gerealiseerde inkomsten, uitgaven, winstnemingen, planafsluitingen, verschuivingen tussen niet actieve naar actieve plannen na een investeringsbesluit en verrekeningen met de reserveringen.

Tabel 11. Overzicht verloop onderhanden werk grondexploitaties

(bedragen x € 1 miljoen)	**Beginstand**	**Inkomsten**	**Uitgaven**	**Winstneming & Plan-afsluiting**	**Voorziening**	**Eindstand**
Totaal bouwgrond in exploitatie	247	-395	363	72	–	287
Voorzieningen van plantekorten	-332	–	–	–	93	-425
Totaal	**-85**	**-395**	**363**	**72**	**-93**	**138**

Per saldo nam de voorziening plantekorten toe. De voorziening plantekorten brachten we in mindering op het onderhanden werk. Deze manier van presenteren wijkt af van een stellige uitspraak van de commissie BBV. Die zegt dat een voorziening ingericht kan zijn om (verwachte) tekorten in grondexploitaties te bestrijden. Maar die moeten we dan als een waarde correctie presenteren op de post bouwgrond in exploitatie. En dat maximaal voor de boekwaarde van het onderhanden werk van betreffende bouwgrond in exploitatie. De gemeente Amsterdam volgt deze uitspraak niet. Het opknippen van de voorziening heeft als enig effect dat we deze dan op 2 plaatsen, versnipperd presenteren. Dat vergroot niet het inzicht in de totale waarde correctie. De getroffen voorziening heeft daarnaast geen relatie met de boekwaarde, maar met te verwachten

nog komende verliezen. Verder is het gebruikelijk voorzieningen die dienen als waarde correctie ook te verantwoorden bij het actief waarvoor de correctie geldt.

De balanspost Bouwgrond in exploitatie heeft een lage positieve (ongunstige) stand ondanks een groot aantal positief geraamde grondexploitaties waarvan de gerealiseerde grondbaten beduidend hoger zijn de gerealiseerde lasten. De saldi van financieel negatieve plannen en relatief nieuwe financieel positieve plannen waarvan de lasten hoger zijn dan de gerealiseerde grondbaten overstijgt sinds 2023 de positieve plannen met beduidend meer baten dan lasten. In positieve plannen als Strandeiland is tot nu toe fors geïnvesteerd in het landmaken, de inrichting van openbare ruimte en de aanbouw van brugverbindingen waardoor het onderhanden werk een tijdelijke ongunstige stand heeft. In de komende jaren start Strandeiland met gronduitgiften (inkomsten) gericht op wonen.

De voorziening plantekorten van € 425 miljoen waarderen we op basis van netto contante waarde. De negatieve waarde van alle negatief geraamde grondexploitaties is daarom € 425 miljoen. Het BBV schrijft voor dat we het verschil tussen de netto contante waarde (huidige waarde rekening houdend met een voorgeschreven disconvoet van 2 procent) en de eindwaarde van deze plannen weergeven. De totale eindwaarde van de negatief geraamde grondexploitaties is het verwachte negatieve resultaat van alle negatief geraamde grondexploitaties vanuit de huidige geprognosticeerde afsluitingsdatum per grondexploitatie. Die totale eindwaarde bedraagt € 490 miljoen.

Mutatie 2025 voorziening Rijksmiddelen

Tabel 12. Mutatie 2025 voorziening Rijksmiddelen

(bedragen x € 1 miljoen)	**2025**	**2024**	**Verschil**
Voorzieningen	308	241	66
Totaal	**308**	**241**	**66**

Vanaf 2023 gebruiken we deze voorziening voor Rijksmiddelen die we veelal hebben gekregen voor toekomstige woningbouw. Het betreft voorschotten met een specifiek bestedingsdoel waarvan we nog aan de voorwaarden van Start Bouw (start van fundering of onomkeerbare transformatie) en / of gerealiseerd financieel tekort moeten voldoen. Binnen deze regelingen worden ook specifieke voorwaarden gesteld zoals het realiseren van voldoende betaalbare woningen, fasering en binnen de geldende termijnen waarop het geheel moet zijn gerealiseerd. In tabel 3 zijn de verschillende regelingen genoemd waarvoor wij in 2025 € 73 miljoen hebben toegevoegd (zie paragraaf 3.5 Kasstromen).

Prognose van de toekomstige inkomsten en uitgaven van de actieve portefeuille

In onderstaande tabel staat een overzicht van de geraamde inkomsten en uitgaven vanaf 2026. De ramingen zijn gebaseerd op nominale waarden. Bij nominale waarden houden we geen rekening met toekomstige prijsstijgingen van de geraamde inkomsten en uitgaven.

Tabel 13. Geraamde inkomsten en uitgaven grondexploitaties

(bedragen x € 1 miljoen)	**Inkomsten 2026 en verder**	**Uitgaven 2026 en verder**	**Saldo**
Vereveningsfonds	5.800	-4.300	1.500

De geraamde inkomsten en uitgaven zijn gebaseerd op de in het najaar bijgewerkte projectenportefeuille waarover in het MPG 2026 separaat wordt gerapporteerd. De ramingen zijn aangepast aan de geactualiseerde grondprijzen en aan de recente kostenramingen. Bij de nominale waarde is geen rekening gehouden met de inflatie.

Het BBV schrijft voor dat ook inzicht wordt gegeven in de eindwaarde. De eindwaarde van de portefeuille grondexploitaties bedraagt afgerond € 1,3 miljard, gebaseerd op het verwachte resultaat bij planafsluiting per grondexploitatie. De BBV-commissie houdt bij de eindwaarde geen rekening met verplichte tussentijdse winstneming. Bij positief geraamde plannen moeten we tussentijdse winst nemen waardoor bij afsluiting van een plan nog een klein positief saldo overblijft.

We geven er voorkeur aan om de geraamde inkomsten en uitgaven weer te geven zonder rekening te houden met toekomstige prijsstijging. In het Meerjarenperspectief 2026 geven we vooral inzicht in ramingen en de verwachte winstnemingen. En hebben we tevens ook een slechtweerscenario hebben opgenomen.
Bij de geraamde kasstromen en de eindwaarde van de portefeuille horen de nodige kanttekeningen. De belangrijkste kanttekening is dat deze bedragen eerst nog moeten worden verdiend. De hoogte van de kasstromen is een verwachte waarde die we

baseren op de huidige economische omstandigheden, maar de onzekerheid is groot. Zo is de omvangrijke portefeuille zeer gevoelig voor kostenstijgingen en grondprijsdalingen. Verder is netcongestie een groot knelpunt omdat deze voor de komende 10 jaar de omvang van gronduitgifte in ernstige mate aantast.

We houden daarom nog steeds rekening met vertragingen in de in erfpacht uit te geven gronden. Daarom kunnen de geraamde kasstromen van de portefeuille toenemen, maar ook afnemen. In het MeerjarenPerspectief Grondexploitaties 2026 leggen we daarom de nadruk op een prognose voor de komende 5 jaar waarbij de vereveningsruimte centraal staat.

Gevoeligheden en verwachtingen

De hoogte van de rente en de inflatie bepalen in hoge mate bij de uitvoering van de plannen het financieel resultaat. De omvangrijke portefeuille is zeer gevoelig voor kostenstijgingen en grondprijsdalingen. Om de financiële effecten te laten zien op het saldo van de actieve plannen is hieronder een overzicht opgesteld van verschillende gevoeligheden en scenario's gericht op de investeringen en proces kosten plus Voorbereiding &Toezicht en de verkoopprijzen (grondprijzen).

Naast de jaarlijkse 2 procent stijging geeft onderstaande tabel aan met hoeveel het plansaldo van de actieve portefeuille daalt als de grondprijzen dalen en de kosten stijgen met een extra 1 procent. Bij een stijging van grondprijzen en een daling van de kosten stijgt het plansaldo.

Gevoeligheden in miljoenen euro's autonoom

Gevoeligheden omschrijving	Mutatie plansaldo
1% stijging uitvoeringskosten	-23
1% verwervingskosten	-3
1% hogere proces en VenT kosten kostenstijging	-8
Grondprijzen Marktwoningen dalen met 1%	-18
Grondprijzen Middensegment dalen met 1%	-4
Grondprijzen Kantoren met 1%	-8
Grondprijzen Bedrijven dalen met 1%	-3
Grondprijzen overig commercieel daalt met 1%	-2
Grondprijzen Middensegment (middel dure huur) dalen met 1%	-4

Het potentiële verdienvermogen van de portefeuille van de door de Raad vastgestelde grondexploitaties in de komende 15 jaar is geheel nodig zijn voor reeds gemaakte afspraken (zoals afdrachten aan algemene middelen), daarna is het geld op. Ook de inzet van de in het verleden gemaakte risicoreserveringen en de realisatiestimulans van het Rijk is hierbij nodig.
Daarnaast bestaan er grote risico's die veel impact kunnen hebben op de reserve van het Vereveningsfonds, maar waarvoor slechts beperkt reserveringen zijn opgenomen: netcongestie, prijsstijgingen en daling van grondprijzen middeldure huur.

Specifiek netcongestie veroorzaakt een langdurige negatieve kasstroom. Hoe langer de negatieve kasstroom aanhoudt, hoe meer de reserve van het Vereveningsfonds wordt aangetast.

De verwachtingen zijn een momentopname. Zowel mondiale ontwikkelingen als landelijk en gemeentelijk beleid kunnen een grote invloed hebben op het Vereveningsfonds.