



MPG 2020-2023

MEERJAREN-PERSPECTIEF

GEBIEDSONTWIKKELING



Auteur(s) R. de Boer
Datum 17 december 2019
Versie .
Status Definitief





Inhoudsopgave

1. Het MPG 2020-2023	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Samenvattend overzicht	3
2. Bouwgronden in exploitatie	7
2.1. Inleiding	7
2.2. Het BBV en bouwgronden in exploitatie	7
2.3. Boekwaarde, eindwaarde en netto contante waarde	8
2.4. Parameters	10
2.5. Tussentijdse winstneming en verliesvoorziening	11
2.6. Omgaan met risico's in een grondexploitatie	12
3. De Westlandse grondexploitaties	13
3.1. Inleiding	13
3.2. Bedrijventerrein Teylingen VI, 's-Gravenzande	14
3.3. Kernwinkelgebied, 's-Gravenzande	16
3.4. Hoogenburgh-Horticoop, 's-Gravenzande	18
3.5. Bedrijventerrein Leehove, De Lier	20
3.6. CPDL-locatie voormalig gemeentekantoor, De Lier	22
3.7. Molensloot-Noordwest/Liermolen, De Lier	24
3.8. Centrumplan Honselersdijk, Honselersdijk	26
3.9. Chrysantenstraat, Naaldwijk	28
3.10. Hoogeland, Naaldwijk	30
3.11. Veilinglocatie (Brandweer), Naaldwijk	32
3.12. Juliahof-grondbank, Wateringen	34
3.13. ONW Waelpark-grondbank, meerdere kernen	36
3.14. Westlandse Zoom-grondbank, meerdere kernen	38
Verklarende woordenlijst	40



1. Het MPG 2020-2023

1.1. Aanleiding

Voor u ligt het *Meerjarenperspectief Gebiedsontwikkeling 2020-2023*, afgekort MPG 2020-2023. Met dit MPG blikken wij terug op de resultaten tot en met het jaar 2019 en kijken wij vooruit naar het jaar 2020 en verder.

Het MPG 2020-2023 geeft de stand van zaken van de gemeentelijke grondexploitaties weer per 1 september 2019 en geeft prognoses van nog te verwachten kosten en opbrengsten voor de resterende looptijd vanaf die datum.

Deze cijfers worden vergeleken met de cijfers van vorig jaar. Bij de jaarrekening 2018, door de gemeenteraad vastgesteld op 9 juli 2019, zijn de (geprognosticeerde) uitkomsten uit het MPG 2019-2022 aangepast als gevolg van de verplichte tussentijdse winstnemingen dan wel te treffen voorzieningen in verband met verwachte verliezen. Het is met deze cijfers, onder de noemer MPG 2019-2022 (jaarrekening), waarmee de cijfers uit dit MPG, het MPG 2020-2023 (prognose), worden vergeleken.

Midden 2020 zal nog een tussenrapportage verschijnen, het TMPG 2020. Dit TMPG 2020 zal de stand van zaken weergeven per 1 mei 2020, inclusief de prognoses over de nog te verwachten inkomsten en uitgaven voor de resterende looptijd van de projecten vanaf die datum.

De bedragen in deze rapportage zijn afgerond op hele euro's. Daardoor is het mogelijk dat er kleine afrondingsverschillen in de tabellen zijn.

Leeswijzer

Onderstaand volgt eerst een samenvattend overzicht van de Westlandse grondexploitaties (paragraaf 1.2). Er zijn overzichten opgenomen waarin per grondexploitatie is aangegeven het startjaar en het verwacht eindjaar, de boekwaarden, de netto contante waarden, de voorzieningen en de risicobedragen.

In hoofdstuk 2 wordt de context van dit MPG geschetst. Daarbij wordt aandacht gegeven aan de wet- en regelgeving, de begrippen boekwaarde, eindwaarde en netto contante waarde, de voor dit MPG gebruikte parameters, de tussentijdse winstnemingen en verliesvoorzieningen en het omgaan met risico's in de grondexploitaties.

In hoofdstuk 3 staan de Westlandse grondexploitaties opgenomen, waarbij per grondexploitatie de stand van zaken is weergegeven, samen met een overzicht van de financiën op het peilmoment (1 september 2019).

Aan het eind van dit MPG is een verklarende woordenlijst opgenomen.

1.2. Samenvattend overzicht

Aantal en looptijd grondexploitaties

Op dit moment heeft de gemeente Westland 13 grondexploitaties. Dat is inclusief de gemeentelijke groundbanken. In de onderstaande tabel 1.1 zijn deze grondexploitaties opgesomd per kern, met weergave van het startjaar van de grondexploitatie en het eindjaar van de grondexploitatie.

De grondexploitaties van de CPDL-locatie voormalig gemeentekantoor (De Lier) en de Chrysantenstraat (Naaldwijk) worden per 31 december 2019 afgesloten. De andere grondexploitaties lopen nog één of meerdere jaren door.

Grondexploitatie	Kern	Startjaar	Eindejaar
Bedrijventerrein Teylingen VI	's-Gravenzande	2014	2021
Centrum Kernwinkelgebied	's-Gravenzande	2007	2020
Hoogenburgh-Horticoop	's-Gravenzande	2013	2020
Bedrijventerrein Leehove	De Lier	2003	2020
CPDL-voormalig gemeentekantoor	De Lier	2015	2019
Molensloot N-W/Liermolen	De Lier	2006	2020
Centrumplan Honselersdijk	Honselersdijk	2015	2022
Chrysantenstraat	Naaldwijk	2014	2019
Hoogeland	Naaldwijk	2006	2023
Veilinglocatie (Brandweer)	Naaldwijk	2017	2022
Juliahof-grondbank	Wateringen	2006	2020
OBWZ-grondbank	meerdere	2003	2026
ONW Waelpark-grondbank	meerdere	2006	2030

Tabel 1.1 Overzicht van grondexploitaties

Van 5 grondexploitaties wordt de looptijd verlengd (ten opzichte van het TMPG 2019). Het gaat hier om de grondexploitaties van het Bedrijventerrein Teylingen VI ('s-Gravenzande), het Centrum Kernwinkelgebied ('s-Gravenzande), Hoogenburgh-Horticoop ('s-Gravenzande), de Veilinglocatie (Naaldwijk) en het Centrumplan Honselersdijk (Honselersdijk). Het gaat in alle gevallen om een verlenging met één jaar. De oorzaken van deze langere looptijden wordt gegeven bij het overzicht van de grondexploitaties in hoofdstuk 3.

Boekwaarde

De gezamenlijke boekwaarde van de grondexploitaties bedraagt € 200.530.659. Dat is een afname van € 4.713.967 ten opzichte van het MPG 2019-2022 (jaarrekening). De afname van de gezamenlijke boekwaarde is een gevolg van de afname van de boekwaarden bij de grondbanken en een toename van de boekwaarden bij de overige grondexploitaties.

Grondexploitatie	MPG 2019-2022 (jaarrek.)	MPG 2020-2023 (prog.)	Vershil	V/N
Bedrijventerrein Teylingen VI	€ 786.866	€ 868.413	€ 81.547	N
Centrum Kernwinkelgebied	€ -447.672	€ -240.445	€ 207.227	N
Hoogenburgh-Horticoop	€ -91.993	€ -67.910	€ 24.083	N
Bedrijventerrein Leehove	€ 427.835	€ 470.176	€ 42.341	N
CPDL-voormalig gemeentekantoor	€ -80.503	€ 4.923	€ 85.426	N
Molensloot N-W/Liermolen	€ 5.757.654	€ 6.416.199	€ 658.545	N
Centrumplan Honselersdijk	€ 1.053.676	€ 1.170.645	€ 116.969	N
Chrysantenstraat	€ -217.455	€ -70.078	€ 147.377	N
Hoogeland	€ -9.502.763	€ -6.546.742	€ 2.956.021	N
Veilinglocatie (Brandweer)	€ 631.378	€ 789.405	€ 158.027	N
Juliahof-grondbank	€ -	€ -	€ -	-
OBWZ-grondbank	€ 159.451.944	€ 156.545.510	€ 2.906.434	V
ONW Waelpark-grondbank	€ 47.475.659	€ 41.190.563	€ 6.285.096	V
totaal	€ 205.244.626	€ 200.530.659	€ 4.713.967	V

Tabel 1.2 Overzicht van boekwaarden per grondexploitatie

Netto contante waarde

De gezamenlijke netto contante waarde van de grondexploitaties bedraagt € 9.711.183 (nadelig). Dat is een voordeel van € 91.033 ten opzichte van het MPG 2019-2022 (jaarrekening).

Grondexploitatie	MPG 2019-2022 (jaarrek.)	MPG 2020-2023 (prog.)	Vershil	V/N
Bedrijventerrein Teylingen VI	€ 834.105	€ 844.072	€ 9.967	N
Centrum Kernwinkelgebied	€ 535.867	€ -61.972	€ 597.839	V
Hoogenburgh-Horticoop	€ -65.685	€ -48.815	€ 16.870	N
Bedrijventerrein Leehove	€ 528.539	€ 527.105	€ 1.434	V
CPDL-voormalig gemeentekantoor	€ -12.265	€ 4.923	€ 17.188	N
Molensloot N-W/Liermolen	€ 7.106.001	€ 6.886.713	€ 219.288	V
Centrumplan Honselersdijk	€ 1.979.006	€ 2.122.842	€ 143.836	N
Chrysentenstraat	€ -77.901	€ -70.078	€ 7.823	N
Hoogeland	€ -987.723	€ -488.891	€ 498.832	N
Veilinglocatie (Brandweer)	€ -37.728	€ -4.716	€ 33.012	N
Juliahof-grondbank	€ -	€ -	€ -	-
OBWZ-grondbank	€ -	€ -	€ -	-
ONW Waelpark-grondbank	€ -	€ -	€ -	-
totaal	€ 9.802.216	€ 9.711.183	€ 91.033	V

Tabel 1.3 Overzicht van netto contante waarden per grondexploitatie

Voorzieningen

De gezamenlijke voorziening op de grondexploitaties bedraagt € 10.385.655 (nadelig). Dat is een voordeel van € 597.864 ten opzichte van het MPG 2019-2022 (jaarrekening).

Grondexploitatie	MPG 2019-2022 (jaarrek.)	MPG 2020-2023 (prog.)	Vershil	V/N
Bedrijventerrein Teylingen VI	€ 834.105	€ 844.072	€ 9.967	N
Centrum Kernwinkelgebied	€ 535.867	€ -	€ 535.867	V
Hoogenburgh-Horticoop	€ -	€ -	€ -	-
Bedrijventerrein Leehove	€ 528.539	€ 527.105	€ 1.434	V
CPDL-voormalig gemeentekantoor	€ -	€ 4.923	€ 4.923	N
Molensloot N-W/Liermolen	€ 7.106.001	€ 6.886.713	€ 219.288	V
Centrumplan Honselersdijk	€ 1.979.007	€ 2.122.842	€ 143.835	N
Chrysentenstraat	€ -	€ -	€ -	-
Hoogeland	€ -	€ -	€ -	-
Veilinglocatie (Brandweer)	€ -	€ -	€ -	-
Juliahof-grondbank	€ -	€ -	€ -	-
OBWZ-grondbank	€ -	€ -	€ -	-
ONW Waelpark-grondbank	€ -	€ -	€ -	-
totaal	€ 10.983.519	€ 10.385.655	€ 597.864	V

Tabel 1.4 Overzicht van voorzieningen per grondexploitatie

Risicobedrag

Het gezamenlijke risicobedrag is de som van het risicobedrag voor de projectspecifieke risico's en het risicobedrag voor de algemene risico's en bedraagt € 644.063. Dat is een afname van € 45.706 ten opzichte van het MPG 2019-2022 (jaarrekening).

Het gezamenlijke risicobedrag voor de projectspecifieke risico's bedraagt € 570.353. Dat is een voordeel van € 31.951 ten opzichte van het MPG 2019-2022 (jaarrekening). Het gezamenlijke

risicobedrag voor de algemene risico's bedraagt € 73.710. Dat is een voordeel van € 13.755 ten opzichte van het MPG 2019-2022 (jaarrekening).

Grondexploitatie	MPG 2019-2022 (jaarrekening)	MPG 2020-2023 (prog.)	Vershil	V/N
Bedrijventerrein Teylingen VI	€ 88.809	€ 41.850	€ 46.959	V
Centrum Kernwinkelgebied	€ 50.000	€ 60.000	€ 10.000	N
Hoogenburgh-Horticoop	€ -	€ 60.000	€ 60.000	N
Bedrijventerrein Leehove	€ -	€ -	€ -	-
CPDL-voormalig gemeentekantoor	€ -	€ -	€ -	-
Molensloot N-W/Liermolen	€ 38.551	€ -	€ 38.551	V
Centrumplan Honselersdijk	€ 17.947	€ 17.947	€ -	-
Chrysantenstraat	€ 19.000	€ -	€ 19.000	V
Hoogeland	€ 254.682	€ 174.762	€ 79.920	V
Veilinglocatie (Brandweer)	€ 133.315	€ 215.794	€ 82.479	N
Juliahof-grondbank	€ -	€ -	€ -	-
OBWZ-grondbank	€ -	€ -	€ -	-
ONW Waelpark-grondbank	€ -	€ -	€ -	-
totaal projectspecifieke risico's	€ 602.304	€ 570.353	€ 31.951	V
totaal algemene risico's	€ 87.465	€ 73.710	€ 13.755	V
totale risicobedrag	€ 689.769	€ 644.063	€ 45.706	V

Tabel 1.5 Overzicht van projectspecifieke risicobedragen per grondexploitatie

Tussentijdse winstneming

Bij twee grondexploitaties wordt tussentijdse winst genomen. Het gaat om € 112.000 tussentijdse winstneming op de grondexploitatie Centrum Kernwinkelgebied ('s-Gravenzande) en € 1.700.000 tussentijdse winstneming op de grondexploitatie Hoogeland (Naaldwijk).

Deze bedragen zullen verwerkt worden in de jaarrekening 2019. In de Prorap 2019 is rekening gehouden met de winstneming van € 1.700.000.

Financieel resumé

Ten opzichte van de begroting 2019 zal het resultaat in de jaarrekening 2019 met circa € 780.000 gunstig worden beïnvloed.

Dit voordeel bestaat uit:

- € 112.000 tussentijdse winstneming. De winstneming in 2019 bedraagt € 1.812.000, waarvan € 1.700.000 is geraamd.
- € 597.864 bijstelling van de getroffen voorziening grondexploitaties, waarvan € 4.923 voor de afsluiting van de grondexploitatie van de CPDL-locatie voormalig gemeentekantoor (De Lier).
- € 70.078 als resultaat van de afsluiting van de grondexploitatie Chrysantenstraat (Naaldwijk).

Ten opzichte van het MPG 2019-2022 (jaarrekening) dalen de risico's met € 45.706. Dit zal worden verwerkt bij de aanpassing van het risicoregister.

2. Bouwgronden in exploitatie

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de context van het MPG 2020-2023 geschetst.

Achtereenvolgens wordt ingegaan op het BBV en de bouwgronden in exploitatie (paragraaf 2.2), de begrippen boekwaarde, eindwaarde en netto contante waarde (paragraaf 2.3), de voor dit MPG gebruikte parameters (paragraaf 2.4), de tussentijdse winstneming en verliesvoorzieningen (paragraaf 2.5) en het omgaan met risico's in de grondexploitaties (paragraaf 2.6).

2.2. Het BBV en bouwgronden in exploitatie

Het *Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten* (afgekort tot BBV) is rijksregelgeving en bevat voorschriften voor de begrotings- en verantwoordingsdocumenten van provincies en gemeenten, voor de uitvoeringsinformatie en voor de informatie voor derden.

Eén van de onderwerpen waarover het BBV regels stelt, zijn de bouwgronden in exploitatie. De regels in het BBV over de bouwgronden in exploitatie hebben betrekking op de wijze waarop deze gronden worden verantwoord op de balans en de informatie die in de toelichting op de balans moet worden opgenomen (respectievelijk artikel 38 en artikel 52d, BBV).

Daarnaast is de *Notitie grondbeleid in begroting en jaarstukken 2019*, van de Commissie BBV van belang. De commissie BBV, wiens taak het is om te zorgen voor een eenduidige uitvoering en toepassing van het BBV, formuleert in de notitie een aantal nadere richtlijnen voor de gemeentelijke praktijk (stellige uitspraken die moeten worden gevolgd en aanbevelingen die steun en richting geven aan de praktijk). Dit MPG is opgesteld met inachtneming van deze notitie.

Bouwgronden in exploitatie = projecten met actief grondbeleid

Bij het toepassen van actief grondbeleid op een ontwikkelingslocatie koopt de gemeente zelf de gronden. Bij actief grondbeleid zorgt de gemeente er zelf voor dat de grond geschikt wordt gemaakt om op te bouwen. De gemeente voert grondwerkzaamheden uit, legt werken en voorzieningen aan en ontsluit de gronden met nieuwe infrastructuur. Nadat het bestemmingsplan gemaakt is, wordt de grond in bouwrijpe staat verkocht aan één of meerdere andere partijen (bouwers, projectontwikkelaars, beleggers, corporaties, bedrijven of ook particulieren), die zorgen voor de bouw van de woningen en bedrijfspanden. Deze gronden worden bouwgronden in exploitatie genoemd (zoals gedefinieerd in artikel 1, onder m, van het BBV).

Het startpunt van bouwgronden in exploitatie is het raadsbesluit met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting. Vanaf dat moment is de bouwgrond in exploitatie geopend en kunnen kosten worden geactiveerd.

Het uitgangspunt is dat een grondexploitatiebegroting tenminste jaarlijks wordt herzien (aldus de Commissie BBV in de *Notitie grondbeleid in begroting en jaarstukken 2019*, blz. 36-37). Als de herziening betrekking heeft op ondergeschikte punten, kan volstaan worden met een aanpassing van de grondexploitatiebegroting als normaal onderdeel van jaarlijkse begroting- en verslaggevingsprocedures. Actualisaties van het grondexploitatiecomplex en de grondexploitaties met planinhoudelijke wijzigingen, dan wel autonome wijzigingen met materiële financiële gevolgen, moeten opnieuw door de raad worden vastgesteld.

Bouwgronden in exploitatie ≠ projecten met faciliterend grondbeleid

Bij het toepassen van faciliterend grondbeleid op een ontwikkeling wordt de gemeente gedurende de ontwikkeling geen eigenaar van de gronden. De gemeente laat de grondverwerving en gronduitgifte over aan andere partijen (particulieren, ontwikkelaars, bouwers, beleggers, en dergelijke). De invloed van de gemeente op de toekomstige bestemming en de inrichting van de grond loopt dan ook niet via het grondeigendom, maar via het bestemmingsplan, de anterieure overeenkomst of een exploitatieplan. De anterieure overeenkomst en het exploitatieplan dienen ertoe de grondexploitatiekosten die de gemeente bij faciliterend grondbeleid maakt te verhalen op de ontwikkelende partijen. Dat is sinds 1 juli 2008 geregeld in de regeling voor grondexploitatie, in de Wet ruimtelijke ordening.

De projecten met faciliterend grondbeleid zijn geen onderdeel van dit MPG.

Grondbanken

Een bijzondere categorie zijn de gemeentelijke grondbanken met transformatie (begrip ontleend aan de *Notitie grondbeleid in begroting en jaarstukken 2019*, van de Commissie BBV, blz. 31). Van een gemeentelijke grondbank met transformatie is sprake als de gemeente gronden aankoopt en na enige transformatie – bijvoorbeeld sloophandelingen en enkele werkzaamheden van bouwrijp maken – de grond vervolgens verkoopt aan een derde, zoals een bouwonderneming of een ontwikkelaar. Deze derde voert vervolgens de resterende werkzaamheden uit om de grond bouw- en woonrijp te maken en als bouwkavels in de markt te zetten om te gaan bebouwen.

Een grondbank met transformatie wordt in het kader van het BBV aangemerkt als bouwgrond in exploitatie en ook als zodanig verantwoord. Om die reden zijn deze grondbanken in dit MPG opgenomen.

De gemeente Westland heeft op dit moment drie grondbanken: de Juliahof-grondbank, de ONW-grondbank en de Westlands Zoom-grondbank.

Voor elk van deze grondbanken geldt, dat alle kosten die de gemeente maakt voor deze grondbanken (denk aan de kosten van de verwerving van de gronden, de kosten van sloop en de ambtelijke uren) vergoed worden via de grondprijs die wordt betaald bij de afname van de gronden uit de grondbank. Om die reden is de netto contante waarde van deze grondbanken-grondexploitaties steeds nul, hoeft er geen voorziening te worden getroffen en is er ook geen sprake van tussentijdse winstneming.

2.3. Boekwaarde, eindwaarde en netto contante waarde

Een onderscheid kan worden gemaakt tussen de boekwaarde, de eindwaarde en de netto contante waarde van een grondexploitatie. In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op deze drie waarden.

Boekwaarde

De boekwaarde van een grondexploitatie is het bedrag dat al is uitgegeven aan een grondexploitatie (de kosten) minus de al ontvangen bedragen (de opbrengsten).

De boekwaarde is *positief* als er meer kosten zijn gemaakt dan dat er opbrengsten zijn gerealiseerd. De boekwaarde is *negatief* als er meer opbrengsten zijn gerealiseerd dan dat er kosten zijn gemaakt.

In de meeste grondexploitaties worden de kosten eerder gemaakt dan de opbrengsten worden gerealiseerd. Dat houdt in dat deze grondexploitaties in ieder geval in het begin een positieve boekwaarde hebben. Afhankelijk van het moment dat er opbrengsten worden gerealiseerd en de hoogte van deze opbrengsten kan de boekwaarde van een grondexploitatie op enig moment negatief worden.

De boekwaarde van de grondexploitaties wordt opgenomen op de balans in de jaarrekening. Op deze balans worden de boekwaarden gepresenteerd na aftrek van de getroffen voorzieningen.

Een daling van de boekwaarde is gunstig voor de gemeente, omdat de verhouding tussen kosten en opbrengsten wijzigt in het voordeel van de gemeente. Een daling van de boekwaarde wordt daarom in de tabellen in hoofdstuk 3 met een V (van voordelig) beoordeeld. Een toename van de boekwaarde wordt, omgekeerd met een N (van nadelig) beoordeeld.

Eindwaarde

De eindwaarde van een grondexploitatie is de waarde van een grondexploitatie op het moment dat de grondexploitatie wordt afgesloten. Om de eindwaarde te kunnen bepalen worden alle kosten en opbrengsten naar de einddatum van de grondexploitatie doorberekend.

De eindwaarde is *negatief* als het als er, doorberekend naar het moment dat de grondexploitatie wordt afgesloten, meer opbrengsten zijn gerealiseerd dan dat er kosten zijn gemaakt. In dat geval wordt gesproken van een winstgevende locatie.

De eindwaarde is *positief* als het als er, doorberekend naar het moment dat de grondexploitatie wordt afgesloten, minder opbrengsten zijn gerealiseerd dan dat er kosten zijn gemaakt. In dat geval wordt gesproken van een verliesgevende locatie.

De eindwaarde blijft gedurende de looptijd van een grondexploitatie een geraamde waarde, die gedurende de looptijd ook kan veranderen. De geraamde eindwaarde kan zowel negatief als positief zijn.

Netto contante waarde

De netto contante waarde van een grondexploitatie is de eindwaarde van een grondexploitatie terugerekend tot een bepaalde peildatum, gebruik makend van de disconteringsvoet.

De netto contante waarde is *negatief* als de eindwaarde negatief is. In dat geval kan, zoals gezegd, worden gesproken van een winstgevende locatie.

De netto contante waarde is *positief* als de eindwaarde positief is. In dat geval kan, zoals gezegd, worden gesproken van een verliesgevende locatie.

De netto contante waarde blijft gedurende de looptijd van een grondexploitatie een geraamde waarde, die gedurende de looptijd ook kan veranderen. De geraamde netto contante waarde kan zowel negatief als positief zijn.

Door het berekenen van de netto contante waarden van grondexploitaties met verschillende einddata worden de grondexploitaties onderling vergelijkbaar (met betrekking tot stand van zaken op de peildatum uiteraard).

Een daling van de netto contante waarde is gunstig voor de gemeente, omdat de verhouding tussen kosten en opbrengsten wijzigt in het voordeel van de gemeente. Een daling van de netto contante waarde wordt daarom in de tabellen in hoofdstuk 3 met een V (van voordelig) beoordeeld. Een toename van de netto contante waarde wordt, omgekeerd met een N (van nadelig) beoordeeld.

2.4. Parameters

Voor het opstellen van de grondexploitaties wordt gebruikt gemaakt van een aantal aannames, bijvoorbeeld voor wat betreft de te verwachten ontwikkeling van de kosten en de opbrengsten. Voor de jaarlijkse, wettelijk verplichte actualisatie van de grondexploitaties moeten de gebruikte uitgangspunten van de berekeningen opnieuw bekeken worden, en zo nodig worden aangepast aan de gewijzigde omstandigheden.

Een aantal uitgangspunten wordt op projectniveau bekeken, zoals de planbegrenzing, het programma en de looptijd. Een aantal andere uitgangspunten wordt gemeentebreed en projectonafhankelijk bekeken, namelijk de verwachte ontwikkeling van de kosten en de verwachte ontwikkeling van de opbrengsten. Voor de rente en de disconteringsvoet, tenslotte, geldt dat deze volgen uit landelijke richtlijnen.

Het adviesbureau Metafoor RO brengt jaarlijks een rapportage uit, waarin het jaarcijfers en prognoses van een aantal toonaangevende instanties samenbrengt tot een betrouwbare inschatting van de parameters voor grondexploitaties landsbreed. De cijfers uit die rapportage zijn naast onze eigen cijfers en ervaring gelegd. Daarnaast zijn een aantal andere cijfers gebruikt als input voor dit voorstel.

De verwachte ontwikkeling van de kosten

Voor alle kosten van een grondexploitatie (verwerving gronden, aanleg openbare werken en plankosten) is de verwachting dat deze de komende tijd blijven toenemen. De grootste piek zal waarschijnlijk in 2020 worden bereikt en daarna op een lager niveau stijgend blijven.

De verwachte ontwikkeling van de opbrengsten

Voor de opbrengsten van een grondexploitatie geldt hetzelfde als voor de kosten. Ook hier geldt dat voor de korte termijn nog forse stijgingen worden verwacht, waarna de opbrengsten op de langere termijn op een lager niveau stijgend blijven.

De rente

Over de boekwaarde van een grondexploitatie moet rente gerekend worden. Voor het berekenen van het rentepercentage wordt gebruik gemaakt van een door de commissie BBV voorgeschreven methode (*Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2019*, van de Commissie BBV, blz. 43-45 en blz. 64). Deze wijze van berekening leidt momenteel tot een te hanteren rentepercentage van 1,18 procent.

De disconteringsvoet

Voor de disconteringsvoet is door de Commissie BBV een vast, landsbreed toe te passen percentage van 2,00 procent voorgeschreven (*Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2019*, van de Commissie BBV, blz. 45-46).

Keuze parameters

Op grond van de bovengenoemde bronnen worden voor het MPG 2020-2023 de volgende parameters gehanteerd.

Kostenstijging:	2,00 procent
Opbrengstenstijging:	1,00 procent
Rente:	1,18 procent
Disconteringsvoet	2,00 procent

De parameter voor de kostenstijging sluit aan bij de verwachting van Metafoor RO op de langere termijn (2,00 procent).

De parameter voor de opbrengstenstijging (1,00 procent) is lager dan de verwachting van Metafoor RO (2,00 procent). Hiervoor wordt gekozen omdat de voorspellingen voor de opbrengsten op de langere termijn in hoge mate onzeker zijn door een aantal cruciale ontwikkelingen, zoals het afnemend consumentenvertrouwen, het tekort aan woningbouwlocaties en stagnatie van de bouwproductie. Deze keuze past bovendien bij het voorzichtigheidsbeginsel, als een van de grondslagen voor de BBV-regels.

2.5. Tussentijdse winstneming en verliesvoorziening

Voor het tussentijds winstnemen dan wel het treffen van een verliesvoorziening is de geraamde eindwaarde van belang. Als de eindwaarde van een grondexploitatie negatief is, moet gekeken worden of er een tussentijdse winst op de grondexploitatie moet worden genomen. Als de eindwaarde van een grondexploitatie positief is, moet gekeken worden of er een voorziening voor het verwachte verlies moet worden genomen.

Tussentijdse winstneming

Tussentijdse winstneming op een grondexploitatie is geen keuze maar een verplichting (aldus de *Notitie grondbeleid in begroting en jaarstukken 2019*, van de Commissie BBV, blz. 50).

Als hoofdregel geldt dat de realisatie van de winst op een grondexploitatie moet worden uitgesteld tot daarover voldoende zekerheid bestaat (het zogenoemde voorzichtigheidsbeginsel). Van voldoende zekerheid is sprake indien (1) het resultaat op de grondexploitatie betrouwbaar kan worden ingeschat, (2) de grond of het deelperceel is verkocht, én (3) de kosten zijn gerealiseerd.

Dit betekent niet dat de winst pas kan worden genomen bij het afsluiten van de grondexploitatie. In de situatie dat er gedurende de looptijd van een grondexploitatie voldoende zekerheid is over de winst van deze grondexploitatie, dient in die gevallen de winst ook daadwerkelijk tussentijds te worden genomen (het realisatiebeginsel). Hierbij is voorgeschreven dat de "percentage of completion"-methode (kortweg: POC methode) wordt gevolgd.

Indien, bijvoorbeeld vanwege veranderde omstandigheden, naar voren komt dat in het verleden te veel winst is genomen, dan dient deze winst te worden teruggedraaid. Dit kan door een lagere tussentijdse winstneming of door het treffen van een voorziening of een afboeking die als negatieve opbrengst ten laste van de grondexploitatie wordt gebracht.

Voor twee grondexploitaties zal een tussentijdse winstneming worden gedaan. In de grondexploitaties zal een tussentijdse winstneming worden gedaan van € 112.000 uit de

grondexploitatie Kernwinkelgebied ('s-Gravenzande) en € 1.700.00 uit de grondexploitatie Hoogeland (Naaldwijk).

Voorziening

Op het moment dat een grondexploitatie verliesgevend is – en dat kan direct vanaf het begin zijn, maar ook gedurende de looptijd van het grondexploitatie ontstaan – dan moet op grond van het BBV voor deze grondexploitatie direct een voorziening worden getroffen, ter grootte van dit volledige verlies.

Gemeente Westland hanteert voor het waarderen van de voorzieningen de netto contante waarde van het verlies.

2.6. Omgaan met risico's in een grondexploitatie

Aan een grondexploitatie kan gedurende de looptijd een aantal risico's zijn verbonden. Een onderscheid kan worden gemaakt tussen algemene risico's en projectspecifieke risico's.

De algemene risico's gaan over de verwachtingen ten aanzien van markt- en conjunctuurinvloeden, waardoor prijzen en afzetmogelijkheden over de gehele linie van grondexploitaties kunnen veranderen.

De algemene risico's worden in beeld gebracht door twee scenario's door te rekenen, waarin rekening wordt gehouden met een vertraging van één jaar voor alle grondexploitaties en een kostenstijging van 3 procent (in plaats van 2 procent). Op grond hiervan wordt het algemene risico berekend op € 73.710.

Projectspecifieke risico's zijn verbonden aan een bepaalde grondexploitatie in het bijzonder. Deze risico's worden in beeld gebracht door het financiële risico te vermenigvuldigen met de kans dat het risico zich voordoet.

De projectspecifieke risico's zijn ook van belang bij de berekening van de tussentijdse winstneming. Nog te maken kosten en te realiseren opbrengsten worden hiermee gecorrigeerd.

3. De Westlandse grondexploitaties

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de 13 grondexploitaties die de gemeente Westland heeft.

Per grondexploitatie wordt een korte stand van zaken gegeven, zoals het programma, de betrokken partijen en de verwachte einddatum van de grondexploitatie.

Daarnaast wordt per grondexploitatie een overzicht met de kerncijfers gegeven, zoals cijfers met betrekking tot de kosten en de opbrengsten, de boekwaarde en de netto contante waarde en de tussentijdse winstneming, verliesvoorziening en het risicobedrag.



Nieuwbouw aan de Fossastraat (Hoogeland, Naaldwijk)

3.2. Bedrijventerrein Teylingen VI, 's-Gravenzande

Stand van zaken

Projectkenmerken	
Projectnaam	Bedrijventerrein Teylingen VI
Kern	's-Gravenzande
ARP-fase	Realisatiefase
Programma	Realisatie van 7.900 m ² bedrijventerrein.
Betrokken partijen	Westlandse ondernemers
Startjaar grondexploitatie	2014
Einddatum grondexploitatie	31-12-2021



Tabel 3.1 Overzicht projectkenmerken Bedrijventerrein Teylingen VI

Teylingen VI betreft een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Teylingen met 0,8 hectare bedrijventerrein en 1 hectare ecologische zone. De inrichting van de ecologische zone is gereed. Van de vijf bedrijfskavels zijn vier kavels verkocht en geleverd.

Bij de ontwikkeling van Teylingen VI zijn bestaande vrachtwagenparkeerplaatsen komen te vervallen. Deze worden in de directe omgeving gecompenseerd. Hiervoor was het nodig een nieuw bestemmingsplan te maken. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk sinds 1 september 2019. Het vrachtwagenparkeerterrein kan nu worden gerealiseerd en de laatste bedrijfskavel kan worden verkocht. Er zijn onderhandelingen gaande met gegadigden voor deze laatste kavel.

De looptijd van de grondexploitatie is door uitloop van de bestemmingsplanprocedure en als gevolg daarvan een latere verkoop van de laatste bedrijfskavel ten opzichte van het TMPG 2019 met één jaar en ten opzichte van het MPG 2019 met twee jaar verlengd.

Financieel overzicht

	Prognose			Nadelig (N) / Voordelig (V)	Raming			
	31-12-2018	31-12-2019	Vershil		2020	2021	2022	2023 e.v.
Geraamde totale kosten per	€ 3.523.649	€ 3.541.578	€ 17.929	N				
Geraamde totale opbrengsten per	€ 2.686.119	€ 2.686.119	€ -					
Gerealiseerde kosten per	€ 2.972.239	€ 3.053.787	€ 81.548	N				
Gerealiseerde opbrengsten per	€ 2.185.374	€ 2.185.374	€ -					
Boekwaarde per	€ 786.866	€ 868.413	€ 81.547	N				
Nog te realiseren kosten per jaar					€ 322.115	€ 165.676		
Nog te realiseren opbrengsten per jaar					€ 500.745	€ -		
Winstneming tot en met	€ -	€ -	€ -					
Geraamde netto contante waarde per	€ 834.105	€ 844.072	€ 9.967	N				
Geraamde benodigde voorziening per	€ 834.105	€ 844.072	€ 9.967	N				
Geraamde risicobedrag per	€ 88.809	€ 41.850	€ 46.959	V				

Tabel 3.2 Overzicht kerncijfers Bedrijventerrein Teylingen VI

Totale kosten en opbrengsten

De totale kosten nemen per saldo licht toe. Meerdere oorzaken zijn hier debet aan. Zo vallen de kosten van het realiseren van het vrachtwagenparkeerterrein enigszins tegen, zijn de plankosten door onder andere verlenging van de looptijd van de grondexploitatie toegenomen en was het mogelijk een reservering voor aanpassingen aan het rioolgemaal te schrappen.

Boekwaarde

De toename van de boekwaarde komt door bijboeking van plankosten, kosten voor het woonrijp maken en rentekosten.



Nog te realiseren kosten en opbrengsten

De nog te realiseren kosten en opbrengsten hebben betrekking op de aanleg van het vrachtwagenparkeerterrein, de afronding van het woonrijp maken van de Buijs Ballotstraat en de verkoop van de laatste bedrijfskavel.

Tussentijdse winstneming

Niet van toepassing. Het betreft een verliesgevende grondexploitatie.

Netto contante waarde

De netto contante waarde is nagenoeg gelijk gebleven.

Benodigde voorziening

De grondexploitatie is verliesgevend. De benodigde voorziening per 31 december 2019 bedraagt € 844.072. Dit is nagenoeg gelijk aan het bedrag per 31 december 2018.

Risicobedrag

Het risicoprofiel is afgenomen. Er zijn geen risico's meer ten aanzien van het bouwrijp maken, omdat deze werkzaamheden zijn afgerond. Het risicobedrag voor hogere kosten voor het woonrijp maken wordt lager ingeschat, aangezien de grondexploitatie teneinde loopt. Hetzelfde geldt voor de plankosten.

3.3. Kernwinkelgebied, 's-Gravensande

Stand van zaken

Projectkenmerken	
Projectnaam	Kernwinkelgebied
Kern	's-Gravensande
ARP-fase	Realisatiefase
Programma	Realisatie van 100 appartementen en 7.600 m ² winkelruimte.
Betrokken partijen	Ontwikkelingscomb. Hart van 's-Gravensande
Startjaar grondexploitatie	2007
Einddatum grondexploitatie	31-12-2020



Tabel 3.3 Overzicht projectkenmerken Kernwinkelgebied

De nieuwbouw is in juni 2019 opgeleverd. De inrichting van de nieuwe winkelstraat (Graaf Willem II) is nagenoeg gereed. Er moeten nog bomen, straatmeubilair en fietsenstallingen worden geplaatst. Nadat de inrichting gereed is, draagt de ontwikkelaar de straat in eigendom over aan de gemeente. Dit vindt in het eerste kwartaal van 2020 plaats.

Bij de gemeente is een verzoek tot nadeelcompensatie ingediend. Behandeling van dit verzoek loopt mogelijk door tot in het jaar 2020.

Beide zaken zijn er de oorzaak van dat de loopt van de grondexploitatie met één jaar moet worden verlengd.

Financieel overzicht

	Prognose			Nadelig (N) / Voordelig (V)	Raming			
	31-12-2018	31-12-2019	Vershil		2020	2021	2022	2023 e.v.
Geraamde totale kosten per	€ 22.710.350	€ 22.103.113	€ 607.237	V				
Geraamde totale opbrengsten per	€ 22.164.543	€ 22.164.543	€ -					
Gerealiseerde kosten per	€ 21.716.871	€ 21.924.098	€ 207.227	N				
Gerealiseerde opbrengsten per	€ 22.164.543	€ 22.164.543	€ -					
Boekwaarde per	€ -447.672	€ -240.445	€ 207.227	N				
Nog te realiseren kosten per jaar					€ 179.015			
Nog te realiseren opbrengsten per jaar					€ -			
Winstneming tot en met	€ -	€ 112.000	€ 112.000	V				
Geraamde netto contante waarde per	€ 535.867	€ -61.972	€ 597.839	V				
Geraamde benodigde voorziening per	€ 535.867	€ -	€ 535.867	V				
Geraamde risicobedrag per	€ 50.000	€ 60.000	€ 10.000	N				

Tabel 3.4 Overzicht kerncijfers Kernwinkelgebied

Totale kosten en opbrengsten

De laatste nog te maken kosten voor het woonrijp maken zijn in beeld gebracht. Deze vallen lager uit dan aanvankelijk geraamd. Daarnaast valt er onder overige kosten een gereserveerd bedrag vrij gerelateerd aan de verkoop van het onroerend goed. De verkoop is afgerond waardoor dit bedrag niet langer beschikbaar hoeft te blijven.

Beide zaken zorgen voor een afname van de totale kosten met circa € 0,7 miljoen.

Boekwaarde

De boekwaarde neemt toe met € 0,21 miljoen. Dit wordt veroorzaakt door plankosten over 2019 en de geplande tussentijdse winstneming bij de jaarrekening 2019.



Nog te realiseren kosten en opbrengsten

De nog te realiseren kosten in 2020 bestaan uit het terug betalen van BTW over eerder gemaakte servicekosten van het gesloopte winkelcentrum de Koningswerf en uit het woonrijp maken van de winkelstraat. Er worden extra fietsenstallingen en straatmeubilair bij het kunstwerk aangebracht.

Tussentijdse winstneming

De grondexploitatie was tot nu toe verliesgevend. Door de afname van de kosten wordt de grondexploitatie nu winstgevend. Dit betekent dat er een berekening gemaakt moet worden om te bepalen of een tussentijdse winstneming aan de orde is. Deze berekening leidt tot een verplichte tussentijdse winstneming van € 112.000.

Netto contante waarde

Zonder de verplichte tussentijdse winstneming zou de netto contante waarde per 31 december 2019 uitgekomen zijn op € -173.072 (voordelig). Als gevolg van de winstneming van € 112.000 komt de netto contante waarde per 31 december 2019 uiteindelijk uit op € -61.972 (voordelig).

Benodigde voorziening

Door de afname van de geraamde totale kosten wordt de grondexploitatie winstgevend. Er is geen voorziening meer nodig.

Risicobedrag

Het risicoprofiel van de grondexploitatie neemt toe. Er is een nieuw risico ontstaan op het moeten betalen van een vergoeding. Dit risicobedrag is hoger dan het vervallen risicobedrag voor planschade

Per saldo is het risicobedrag verhoogd met € 10.000.

3.4. Hoogenburgh-Horticoop, 's-Gravenzande

Stand van zaken

Projectkenmerken	
Projectnaam	Hoogenburgh - Horticoop
Kern	's-Gravenzande
ARP-fase	Realisatiefase
Programma	Realisatie van 29 woningen.
Betrokken partijen	Hoogenburgh 's-Gravenzande B.V.
Startjaar grondexploitatie	2013
Einddatum grondexploitatie	31-12-2020



Tabel 3.5 Overzicht projectkenmerken Hoogenburgh-Horticoop

Het project betreft de bouw van 29 appartementen. Deze zijn in 2017 opgeleverd.

De ontwikkelaar heeft de afdracht van meeropbrengsten op basis van de suppletierегeling in de verkoopovereenkomst ter discussie gesteld. Gemeente Westland heeft een gerechtelijke procedure aangespannen om af te dwingen dat de ontwikkelaar zijn financiële verplichtingen nakomt.

Hierdoor moet de looptijd van de grondexploitatie met één jaar worden verlengd.

Financieel overzicht

	Prognose		Verschil	Nadelig (N) / Voordelig (V)	Raming			
	31-12-2018	31-12-2019			2020	2021	2022	2023 e.v.
Geraamde totale kosten per	€ 982.772	€ 999.705	€ 16.933	N				
Geraamde totale opbrengsten per	€ 1.048.990	€ 1.048.990	€ -					
Gerealiseerde kosten per	€ 956.997	€ 981.080	€ 24.083	N				
Gerealiseerde opbrengsten per	€ 1.048.990	€ 1.048.990	€ -					
Boekwaarde per	€ -91.993	€ -67.910	€ 24.083	N				
Nog te realiseren kosten per jaar					€ 18.625			
Nog te realiseren opbrengsten per jaar					€ -			
Winstneming tot en met	€ 50.000	€ 50.000	€ -					
Geraamde netto contante waarde per	€ -65.685	€ -48.815	€ 16.870	N				
Geraamde benodigde voorziening per	€ -	€ -	€ -					
Geraamde risicobedrag per	€ -	€ 60.000	€ 60.000	N				

Tabel 3.6 Overzicht kerncijfers Hoogenburgh-Horticoop

Totale kosten en opbrengsten

De gerechtelijke procedure leidt tot extra advocaatkosten en interne begeleidingskosten.

Boekwaarde

De toename van de boekwaarde komt door bijboeking van plankosten.

Nog te realiseren kosten en opbrengsten

In 2020 worden naar verwachting nog de nodige kosten gemaakt om de gerechtelijke procedure af te ronden.

Tussentijdse winstneming

In 2018 heeft een tussentijdse winstneming van € 50.000 plaatsgevonden. De grondexploitatie laat nog een klein positief saldo zien. Een extra tussentijdse winstneming in 2019 is niet aan de orde, als gevolg van een toename van de projectspecifieke risico's.

***Netto contante waarde***

Door de kosten verbonden aan de gerechtelijke procedure is de netto contante waarde licht verslechterd.

Benodigde voorziening

De grondexploitatie is winstgevend. Het is niet nodig om een voorziening te treffen.

Risicobedrag

Het risicoprofiel is toegenomen. Dit heeft te maken met de lopende gerechtelijke procedure. De financiële uitkomst hiervan is onzeker.

3.5. Bedrijventerrein Leehove, De Lier

Stand van zaken

Projectkenmerken	
Projectnaam	Bedrijventerrein Leehove
Kern	De Lier
ARP-fase	Realisatiefase
Programma	Realisatie van 15 hectare bedrijventerrein.
Betrokken partijen	Diverse bedrijven
Startjaar grondexploitatie	2003
Einddatum grondexploitatie	31-12-2020



Tabel 3.7 Overzicht projectkenmerken Bedrijventerrein Leehove

Het project betreft de aanleg van een regionaal gemengd bedrijventerrein van 15 hectare. Alle kavels zijn verkocht.

Het laatste bedrijfspand is in aanbouw en wordt begin 2020 opgeleverd. Hierna voert de gemeente de laatste werkzaamheden aan het openbaar gebied uit.

De grondexploitatie kan vervolgens per 31 december 2020 worden afgesloten.

Financieel overzicht

	Prognose		Verschil	Nadelig (N) / Voordelig (V)	Raming			
	31-12-2018	31-12-2019			2020	2021	2022	2023 e.v.
Geraamde totale kosten per	€ 7.446.364	€ 7.442.180	€ 4.184	V				
Geraamde totale opbrengsten per	€ 6.910.049	€ 6.911.049	€ 1.000	V				
Gerealiseerde kosten per	€ 7.337.884	€ 7.381.225	€ 43.341	N				
Gerealiseerde opbrengsten per	€ 6.910.049	€ 6.911.049	€ 1.000	V				
Boekwaarde per	€ 427.835	€ 470.176	€ 42.341	N				
Nog te realiseren kosten per jaar					€ 60.955			
Nog te realiseren opbrengsten per jaar					€ -			
Winstneming tot en met	€ 400.000	€ 400.000	€ -					
Geraamde netto contante waarde per	€ 528.539	€ 527.105	€ 1.434	V				
Geraamde benodigde voorziening per	€ 528.539	€ 527.105	€ 1.434	V				
Geraamde risicobedrag per	€ -	€ -	€ -					

Tabel 3.8 Overzicht kerncijfers Bedrijventerrein Leehove

Totale kosten en opbrengsten

De laatste werkzaamheden aan het openbaar gebied en de nog benodigde ambtelijke inzet zijn in beeld gebracht. In zijn totaliteit nemen de kosten marginaal af. De totale opbrengsten nemen marginaal toe omdat er nog een bijdrage van een grondeigenaar ontvangen gaat worden voor het verplaatsen van een boom.

Boekwaarde

De prognose boekwaarde per 31 december 2019 komt uit op € 0,47 miljoen. Dit is een toename van € 0,04 miljoen ten opzichte van de stand per 31 december 2018. Aan de kostenkant zijn er uitgaven voor het woonrijp maken, plankosten en rentekosten. Het voordeel aan de opbrengstenkant betreft de hiervoor al genoemde bijdrage.

Nog te realiseren kosten en opbrengsten

In het jaar 2020 vinden nog kosten plaats voor het woonrijp maken en worden er nog plankosten gemaakt.

Tussentijdse winstneming

Niet van toepassing. Het betreft een verliesgevende grondexploitatie.

De in de tabel opgenomen tussentijdse winstneming heeft in het jaar 2003 plaatsgevonden.

Netto contante waarde

De netto contante waarde blijft nagenoeg gelijk.

Benodigde voorziening

De grondexploitatie is verliesgevend. De benodigde voorziening per 31 december 2019 bedraagt € 527.105. Dit is nagenoeg gelijk aan het bedrag per 31 december 2018.

Risicobedrag

De grondexploitatie kent geen specifieke risico's meer.



Nieuwbouw in Leehove

3.6. CPDL-locatie voormalig gemeentekantoor, De Lier

Stand van zaken

Projectkenmerken	
Projectnaam	Gemeentekantoorlocatie De Lier
Kern	De Lier
ARP-fase	Realisatiefase
Programma	Realisatie van 36 woningen en 185 m ² commercieel.
Betrokken partijen	Giesbers Rotterdam B.V.
Startjaar grondexploitatie	2015
Einddatum grondexploitatie	31-12-2019



Tabel 3.9 Overzicht projectkenmerken CPDL-locatie voormalig gemeentekantoor

Het project betreft de bouw van 24 eengezinswoningen, 12 appartementen en 185 m² commerciële ruimte. Alle nieuwbouw is opgeleverd en het openbaar gebied is overgedragen aan de beheerteams.

De grondexploitatie wordt per 31 december 2019 afgesloten.

Financieel overzicht

	Prognose		Verschil	Nadelig (N) / Voordelig (V)	Raming			
	31-12-2018	31-12-2019			2020	2021	2022	2023 e.v.
Geraamde totale kosten per	€ 1.608.981	€ 1.626.175	€ 17.194	N				
Geraamde totale opbrengsten per	€ 1.621.252	€ 1.621.252	€ -					
Gerealiseerde kosten per	€ 1.540.748	€ 1.626.175	€ 85.427	N				
Gerealiseerde opbrengsten per	€ 1.621.252	€ 1.621.252	€ -					
Boekwaarde per	€ -80.503	€ 4.923	€ 85.426	N				
Nog te realiseren kosten per jaar								
Nog te realiseren opbrengsten per jaar								
Winstneming tot en met	€ 100.000	€ 100.000	€ -					
Geraamde netto contante waarde per	€ -12.265	€ 4.923	€ 17.188	N				
Geraamde benodigde voorziening per	€ -	€ 4.923	€ 4.923	N				
Geraamde risicobedrag per	€ -	€ -	€ -					

Tabel 3.10 Overzicht kerncijfers CPDL-locatie voormalig gemeentekantoor

Totale kosten en opbrengsten

De totale kosten zijn toegenomen door meer kosten dan verwacht in de afronding van het woonrijp maken van het openbaar gebied.

Boekwaarde

De toename van de boekwaarde is het gevolg van plankosten en kosten voor afronding van het openbaar gebied.

Nog te realiseren kosten en opbrengsten

Niet van toepassing. De grondexploitatie wordt per 31 december 2019 afgesloten.

Tussentijdse winstneming

Niet van toepassing. De grondexploitatie wordt per 31 december 2019 afgesloten.

Netto contante waarde

Door de meerkosten voor het woonrijp maken van het openbaar gebied is de netto contante waarde € 17.188 nadeliger geworden.

*Benodigde voorziening*

De grondexploitatie wordt per 31 december 2019 afgesloten. Het negatieve eindsaldo van € 4.923 komt ten laste van het rekeningsresultaat 2019.

Risicobedrag

De grondexploitatie wordt per 31 december 2019 afgesloten. Projectsamenificke risico's zijn niet meer gedefinieerd.

3.7. Molensloot-Noordwest/Liermolen, De Lier

Stand van zaken

Projectkenmerken	
Projectnaam	Molensloot-Noord-West / Liermolen
Kern	De Lier
ARP-fase	Realisatiefase
Programma	Realisatie van 118 woningen.
Betrokken partijen	Lithos bouw & ontwikkeling
Startjaar grondexploitatie	2006
Einddatum grondexploitatie	31-12-2020



Tabel 3.11 Overzicht projectkenmerken Molensloot-Noordwest

Het project betreft de realisatie van 118 woningen in De Lier.

April 2019 zijn de laatste woningen opgeleverd, waarna de aanleg van de verkeersinfrastructuur is afgerond. De bomen en heesters worden nog geplant in het plantseizoen, dat loopt van november tot en met maart.

Vervolgens kan de grondexploitatie per 31 december 2020 worden afgesloten.

Financieel overzicht

	Prognose			Nadelig (N) / Voordelig (V)	Raming			
	31-12-2018	31-12-2019	Vershil		2020	2021	2022	2023 e.v.
Geraamde totale kosten per	€ 20.310.098	€ 20.132.685	€ 177.413	V				
Geraamde totale opbrengsten per	€ 13.155.861	€ 13.187.361	€ 31.500	V				
Gerealiseerde kosten per	€ 18.913.515	€ 19.603.560	€ 690.045	N				
Gerealiseerde opbrengsten per	€ 13.155.861	€ 13.187.361	€ 31.500	V				
Boekwaarde per	€ 5.757.654	€ 6.416.199	€ 658.545	N				
Nog te realiseren kosten per jaar					€ 529.125			
Nog te realiseren opbrengsten per jaar					€ -			
Winstneming tot en met	€ -	€ -	€ -					
Geraamde netto contante waarde per	€ 7.106.001	€ 6.886.713	€ 219.288	V				
Geraamde benodigde voorziening per	€ 7.106.001	€ 6.886.713	€ 219.288	V				
Geraamde risicobedrag per	€ 38.551	€ -	€ 38.551	V				

Tabel 3.12 Overzicht kerncijfers Molensloot-Noordwest

Totale kosten en opbrengsten

De werkzaamheden voor het bouwrijp maken zijn afgerond. Er is minder uitgegeven dan geraamd. Het woonrijp maken is nagenoeg klaar. Het bedrag dat gereserveerd was voor nog nader te detailleren werkzaamheden is niet meer nodig. De raming voor nog uit te voeren opruimwerkzaamheden is neerwaarts bijgesteld. Voor de resterende werkzaamheden is een nieuwe raming van de plankosten opgesteld. Verder kunnen de kosten voor tijdelijk beheer naar beneden worden bijgesteld, omdat het project nagenoeg gereed is. Dit alles leidt tot een afname van kosten ter grootte van € 0,25 miljoen. Hier tegenover staat een bedrag aan extra rentekosten van € 0,07 miljoen.

Per saldo dalen de totale verwachte kosten met € 0,18 miljoen.

De extra opbrengsten bedragen € 0,03 miljoen. Dit is het gevolg van een niet geraamde verkoop van zand.

Boekwaarde

De prognose boekwaarde per 31 december 2019 komt uit op € 6,4 miljoen. Dit is een toename van € 0,66 miljoen ten opzichte van de stand per 31 december 2018.

Aan de kostenkant zijn er uitgaven voor het woonrijpmaken, plankosten, rentekosten en opruimkosten. Het voordeel aan de opbrengstenkant betreft de hiervoor al genoemde verkoop van zand.

Nog te realiseren kosten en opbrengsten

In 2020 worden nog plankosten gemaakt en vindt er een afdracht aan de Reserve bovenwijkse voorzieningen plaats ten behoeve van aanleg van de Oostelijke randweg.

Tussentijdse winstneming

Niet van toepassing. Het betreft een verliesgevende grondexploitatie.

Netto contante waarde

De netto contante waarde verbetert met € 0,22 miljoen. Dit is in hoofdzaak het effect van de toegelichte lagere kosten en hogere opbrengsten.

Benodigde voorziening

De grondexploitatie is verliesgevend. De benodigde voorziening per 31 december 2019 bedraagt € 6,89 miljoen. Dat is een verbetering van € 0,22 miljoen ten opzichte van het MPG 2019-2022 (jaarrekening).

Risicobedrag

De grondexploitatie loopt ten einde en kent daarom geen specifieke risico's meer.



Woningen aan de IJslaanstraat

3.8. Centrumplan Honselersdijk, Honselersdijk

Stand van zaken

Projectkenmerken	
Projectnaam	Centrumplan Honselersdijk
Kern	Honselersdijk
ARP-fase	Realisatiefase
Programma	Realisatie van het huis van de Buurt.
Betrokken partijen	Vitis, de bibliotheek en kinderopvang. Kwest
Startjaar grondexploitatie	2015
Einddatum grondexploitatie	31-12-2022



Tabel 3.13 Overzicht projectkenmerken Centrumplan Honselersdijk

Het project betreft de nieuwbouw en renovatie van een basisschool in combinatie met huisvesting van de bibliotheek, Vitus en kinderopvang Kwest (Huis van de Buurt). Daarnaast wordt de openbare ruimte opnieuw ingericht, onder andere met extra parkeerplaatsen.

Voor de nieuwbouw en de renovatie heeft de raad in februari 2019 een krediet beschikbaar. Voor de aankoop en sloop van de voormalige pastorie is in december 2018 een raadsbesluit genomen. Het ontwerp bestemmingsplan wordt begin 2020 ter inzage gelegd.

Inmiddels hebben er participatiebijeenkomsten plaatsgevonden waarbij bewoners en ondernemers zijn gevraagd om mee te denken over het ontwerp en inrichting van het Voorhofplein en omgeving. Vanwege het te doorlopen participatietraject wordt de looptijd van de grondexploitatie verlengd met één jaar.

Financieel overzicht

	Prognose			Nadelig (N) / Voordelig (V)	Raming			
	31-12-2018	31-12-2019	Verskil		2020	2021	2022	2023 e.v.
Geraamde totale kosten per	€ 2.120.422	€ 2.275.886	€ 155.464	N				
Geraamde totale opbrengsten per	€ 107.500	€ 107.500	€ -					
Gerealiseerde kosten per	€ 1.053.676	€ 1.170.645	€ 116.969	N				
Gerealiseerde opbrengsten per	€ -	€ -	€ -					
Boekwaarde per	€ 1.053.676	€ 1.170.645	€ 116.969	N				
Nog te realiseren kosten per jaar					€ 996.180	€ 67.940	€ 55.586	
Nog te realiseren opbrengsten per jaar					€ 107.500	€ -	€ -	
Winstneming tot en met	€ -	€ -	€ -					
Geraamde netto contante waarde per	€ 1.979.007	€ 2.122.842	€ 143.835	N				
Geraamde benodigde voorziening per	€ 1.979.007	€ 2.122.842	€ 143.835	N				
Geraamde risicobedrag per	€ 17.947	€ 17.947	€ -					

Tabel 3.14 Overzicht kerncijfers Centrumplan Honselersdijk

Totale kosten en opbrengsten

De totale kosten nemen toe met € 0,17 miljoen. Deze toename is het gevolg van hogere plankosten, vanwege onder meer de langere looptijd van de grondexploitatie.

Boekwaarde

De boekwaarde neemt toe als gevolg van plankosten en rentelasten.

Nog te realiseren kosten en opbrengsten

De nog te realiseren kosten bestaan uit de boekwaarde van de school, de kosten van bouw- en woonrijp maken en plankosten. De opbrengsten bestaan uit de levering van grond voor de beoogde nieuwbouw.

*Tussentijdse winstneming*

Niet van toepassing. Het betreft een verliesgevende grondexploitatie.

Netto contante waarde

De toegenomen kosten leiden tot een verslechtering van de netto contante waarde met € 143.836.

Benodigde voorziening

De grondexploitatie is verliesgevend. De benodigde voorziening per 31 december 2019 bedraagt € 2.122.842. Dat is een toename van € 0,14 miljoen ten opzichte van het MPG 2019-2022 (jaarrekening).


Risicobedrag

Het risicoprofiel blijft ongewijzigd.

3.9. Chrysantenstraat, Naaldwijk

Stand van zaken

Projectkenmerken	
Projectnaam	Chrysantenstraat
Kern	Naaldwijk
ARP-fase	Realisatiefase
Programma	Realisatie van 21 woningen.
Betrokken partijen	Projecticon Ontwikkeling
Startjaar grondexploitatie	2014
Einddatum grondexploitatie	31-12-2019



Tabel 3.17 Overzicht projectkenmerken Chrysantenstraat

Het project betreft de bouw van 21 woningen. Deze woningen zijn in november 2018 opgeleverd.

De openbare ruimte is door de ontwikkelaar opnieuw ingericht en de onderhoudsperiode hiervan is eind november 2019 afgelopen. Hierna draagt de ontwikkelaar de openbare ruimte over aan de gemeente.

De grondexploitatie wordt per 31 december 2019 afgesloten.

Financieel overzicht

	Prognose		Verschil	Nadelig (N) / Voordelig (V)	Raming			
	31-12-2018	31-12-2019			2020	2021	2022	2023 e.v.
Geraamde totale kosten per	€ 1.415.543	€ 1.421.931	€ 6.388	N				
Geraamde totale opbrengsten per	€ 1.492.009	€ 1.492.009	€ -					
Gerealiseerde kosten per	€ 1.274.554	€ 1.421.931	€ 147.377	N				
Gerealiseerde opbrengsten per	€ 1.492.009	€ 1.492.009	€ -					
Boekwaarde per	€ -217.455	€ -70.078	€ 147.377	N				
Nog te realiseren kosten per jaar								
Nog te realiseren opbrengsten per jaar								
Winstneming tot en met	€ 370.445	€ 370.445	€ -					
Geraamde netto contante waarde per	€ -77.901	€ -70.078	€ 7.823	N				
Geraamde benodigde voorziening per	€ -	€ -	€ -					
Geraamde risicobedrag per	€ 19.000	€ -	€ 19.000	V				

Tabel 3.18 Overzicht kerncijfers Chrysantenstraat

Totale kosten en opbrengsten

De totale kosten nemen toe, omdat er meer gemeentelijke uren worden gemaakt dan waren geraamd.

Boekwaarde

De boekwaarde neemt toe, omdat er in 2019 nog plankosten worden gemaakt en er een speeltuintje wordt aangelegd. Daarnaast wordt bij afsluiting van de grondexploitatie per 31 december 2019 aan de raad voorgesteld een bedrag van € 60.000 terug te storten in de bestemmingsreserve Volkshuisvesting, omdat kosten waarvoor dit bedrag als dekking diende uiteindelijk niet zijn gemaakt.

Nog te realiseren kosten en opbrengsten

Niet van toepassing. De grondexploitatie wordt per 31 december 2019 afgesloten.

Tussentijdse winstneming

Niet van toepassing. De grondexploitatie wordt per 31 december 2019 afgesloten.

***Netto contante waarde***

De netto contante waarde verslechterd door een toename van de kosten. Het positief eindsaldo van € 70.078 wordt na afsluiting toegevoegd aan het rekeningsresultaat 2019.

Benodigde voorziening

De grondexploitatie is winstgevend. Het is niet nodig om een voorziening te treffen.

Risicobedrag

Het risicoprofiel is afgenomen. Er zijn geen projectspecifieke risico's meer gedefinieerd.

3.10. Hoogeland, Naaldwijk

Stand van zaken

Projectkenmerken	
Projectnaam	Hoogeland
Kern	Naaldwijk
ARP-fase	Realisatiefase
Programma	Realisatie van circa 1.000 woningen, 48.000 m ² maatschappelijke voorzieningen en 10.700 m ² kantoor.
Betrokken partijen	AM Wonen, Bouwhuisen en Vestia
Startjaar grondexploitatie	2006
Einddatum grondexploitatie	31-12-2023



Tabel 3.15 Overzicht kerncijfers Hoogeland

Het project betreft de bouw van ongeveer 1.000 woningen, 48.000 m² maatschappelijke voorzieningen en 10.700 m² kantoor. Het project wordt ontwikkeld in 4 deelgebieden.

Deelgebied 1 betreft het gebied rondom het politiebureau en is al enige jaren opgeleverd. In deelgebied 2 zijn alle gronden verkocht en worden op dit moment de laatste 60 woningen door AM gerealiseerd. Deze woningen worden medio het eerste kwartaal van 2020 opgeleverd. Wat resteert zijn nog twee te bebouwen vrije kavels.

In deelgebied 3 zijn alle gronden verkocht aan woningcorporatie Vestia. Voor de ontwikkeling verkoopt Vestia haar gronden aan derden. De meeste te bouwen woningen zijn onder contract. Voor ruim 90 woningen is Vestia nog in onderhandeling of op zoek naar een partij.

In deelgebied 4 is nog een laatste kavel uitgifbaar. De exacte invulling is onderwerp van studie. Voornamelijk wordt in de grondexploitatie uitgegaan van woningbouw.

De grondexploitatie loopt nog door tot en met 2023.

Financieel overzicht

	Prognose			Nadelig (N) / Voordelig (V)	Raming			
	31-12-2018	31-12-2019	Verskil		2020	2021	2022	2023 e.v.
Geraamde totale kosten per	€ 96.281.321	€ 97.032.206	€ 750.885	N				
Geraamde totale opbrengsten per	€ 97.394.045	€ 97.604.607	€ 210.562	V				
Gerealiseerde kosten per	€ 87.447.782	€ 90.577.865	€ 3.130.083	N				
Gerealiseerde opbrengsten per	€ 96.950.545	€ 97.124.607	€ 174.062	V				
Boekwaarde per	€ -9.502.763	€ -6.546.742	€ 2.956.021	N				
Nog te realiseren kosten per jaar					€ 2.470.793	€ 1.992.018	€ 1.283.543	€ 707.987
Nog te realiseren opbrengsten per jaar					€ -	€ 480.000	€ -	€ -
Winstneming tot en met	€ 650.000	€ 2.350.000	€ 1.700.000	V				
Geraamde netto contante waarde per	€ -987.723	€ -488.891	€ 498.832	N				
Geraamde benodigde voorziening per	€ -	€ -	€ -					
Geraamde risicobedrag per	€ 254.682	€ 174.762	€ 79.920	V				

Tabel 3.16 Overzicht kerncijfers Hoogeland

Totale kosten en opbrengsten

De kosten voor het bouwrijp maken zijn lager uitgekomen dan begroot. Nieuwe ramingen zijn opgesteld voor de nog uit te voeren werkzaamheden voor het woonrijp maken. Verder hebben de aanbestedingen van twee bruggen voordelig uitgekapt. Door dit alles dalen de kosten voor civiele werkzaamheden in zijn totaliteit met € 0,74 miljoen.

Voor de plankosten is een nieuwe raming opgesteld. Deze kosten dalen met € 0,06 miljoen.

Verder is er een rentevoordeel van € 0,11 miljoen en kunnen de kosten voor tijdelijk beheer met € 0,04 miljoen omlaag worden bijgesteld aangezien bijna alle gronden zijn verkocht.

Het effect van de hiervoor genoemde kostendalingen telt op tot € 0,95 miljoen (nadelig). Binnen de grondexploitatie moet een tussentijdse winstneming plaatsvinden van € 1,70 miljoen. Deze winstneming wordt geboekt als een nadelige kostenpost. In zijn totaliteit nemen de kosten daarom toe met € 0,75 miljoen.

De opbrengsten stijgen met € 0,21 miljoen. Dit is het gevolg van een niet begrote verkoop van een reststrook grond en de ontvangst van bijdragen van derden voor werkzaamheden die de gemeente voor hen verricht.

Boekwaarde

De prognose boekwaarde per 31 december 2019 komt uit op € -6,55 miljoen. Dit is een nadelige toename van € 2,96 miljoen ten opzichte van de stand per 31 december 2018.

Aan de kostenkant zijn er uitgaven voor het woonrijp maken, plankosten en de tussentijdse winstneming. Verder is er sprake van rentebijdragen. Het voordeel aan de opbrengstenkant betreft de hiervoor al genoemde verkoop van restgrond en bijdragen van derden.

Nog te realiseren kosten en opbrengsten

De kosten die nog worden gemaakt betreffen met name kosten voor bouwrijp maken van de laatste te verkopen kavel, kosten voor woonrijp maken in de diverse deelgebieden van Hoogeland en plankosten. Daarnaast wordt nog rekening gehouden met bescheiden bedragen voor eventuele milieuverontreinigingen, tijdelijk beheer en afdracht aan de Reserve bovenwijkse voorzieningen. Bij de opbrengsten is alleen nog voorzien in de verkoop van de laatste kavel aan de Mr. Jan Tuningstraat.

Tussentijdse winstneming

Bij de jaarrekening 2018 is een winst van € 0,65 miljoen genomen. Voor 2019 komt de te nemen winst uit op € 1,70 miljoen.

Netto contante waarde

Zonder de verplichte tussentijdse winstneming zou de netto contante waarde per 31 december 2019 uitgekomen zijn op € -2,13 miljoen (voordelig). Een verbetering van € 1,15 miljoen ten opzichte van 31 december 2018.

Als gevolg van de tussentijdse winstneming van € 1,70 miljoen komt de netto contante waarde per 31 december 2019 uit op € -0,49 miljoen (voordelig).

Benodigde voorziening

De grondexploitatie is winstgevend. Het is niet nodig om een voorziening te treffen.

Risicobedrag

Het risicoprofiel is afgenomen. Deze afname is hoofdzakelijk het gevolg van het kunnen verwijderen van het risico op lagere grondopbrengsten aangezien alle gronden in fase 2 zijn verkocht.

De risico's die er nog zijn betreffen hogere kosten voor het bouwrijp maken en het woonrijp maken en hogere plankosten in geval van verlenging van de doorlooptijd van de grondexploitatie.

3.11. Veilinglocatie (Brandweer), Naaldwijk

Stand van zaken

Projectkenmerken	
Projectnaam	Veilinglocatie Naaldwijk (Brandweerkazerne)
Kern	Naaldwijk
ARP-fase	Realisatiefase
Programma	Realisatie van 36 appartementen en een tijdelijke brandweerkazerne.
Betrokken partijen	Boele & Van Eesteren, Gemeente Westland
Startjaar grondexploitatie	2017
Einddatum grondexploitatie	31-12-2022



Tabel 3.19 Overzicht projectkenmerken Veilinglocatie

Het project betreft de bouw van 36 appartementen en een tijdelijke brandweerkazerne.

De woningbouwprogrammering is afgestemd met de toekomstige bewoners. Voor de realisatie van de appartementen is een wijzigingsplan noodzakelijk. Dit kan worden vastgesteld als de onderhandeling met de ontwikkelaar over de grondprijs is afgerond. Dit duurt langer dan aanvankelijk gedacht. De grondexploitatie loopt daarom een jaar langer door (tot en met 2022).

De tijdelijke brandweerkazerne is in september 2019 opgeleverd. De brandweer is momenteel bezig met interne inrichting en zal naar verwachting in januari 2020 verhuizen. Daarna wordt de oude kazerne gesloopt. De start van de bouw van het appartementencomplex is gepland in 2020.

Financieel overzicht

	Prognose		Verschil	Nadelig (N) / Voordelig (V)	Raming			
	31-12-2018	31-12-2019			2020	2021	2022	2023 e.v.
Geraamde totale kosten per	€ 1.636.478	€ 1.689.075	€ 52.597	N				
Geraamde totale opbrengsten per	€ 1.689.498	€ 1.705.013	€ 15.515	V				
Gerealiseerde kosten per	€ 769.408	€ 927.435	€ 158.027	N				
Gerealiseerde opbrengsten per	€ 138.030	€ 138.030	€ -					
Boekwaarde per	€ 631.378	€ 789.405	€ 158.027	N				
Nog te realiseren kosten per jaar					€ 259.973	€ 145.343	€ 356.324	
Nog te realiseren opbrengsten per jaar					€ 1.566.983	€ -	€ -	
Winstneming tot en met	€ -	€ -	€ -					
Geraamde netto contante waarde per	€ -37.728	€ -4.716	€ 33.012	N				
Geraamde benodigde voorziening per	€ -	€ -	€ -					
Geraamde risicobedrag per	€ 133.315	€ 215.794	€ 82.479	N				

Tabel 3.20 Overzicht kerncijfers Veilinglocatie

Totale kosten en opbrengsten

De totale kosten nemen toe, als gevolg van extra kosten voor het bouwrijp maken, een verhoging van de interne uren en externe advieskosten.

Boekwaarde

De geprognostiseerde boekwaarde per 31 december 2019 komt € 156.000 nadeliger uit als gevolg van uitgaven voor het woonrijp maken bij de nieuwe brandweerkazerne, advieskosten en interne uren.

Nog te realiseren kosten en opbrengsten

De nog te realiseren kosten zijn grotendeels nodig voor het nieuwe appartementencomplex. Het betreft het bouw- en woonrijp maken en de bijbehorende plankosten. De grondverkoop ten behoeve van het nieuwe appartementencomplex is gepland in 2020.

Tussentijdse winstneming

Niet van toepassing. De grondexploitatie is beperkt winstgevend en kent een aanzienlijk risicoprofiel.

Netto contante waarde

Ten opzichte van de situatie op 31 december 2018 is de prognose voor de netto contante waarde per 31 december 2019 € 34.000 nadeliger geworden. Dit is een gevolg van de toegenomen kosten.

Benodigde voorziening

De grondexploitatie is winstgevend. Het is niet nodig om een voorziening te treffen.

Risicobedrag

Het risicoprofiel is toegenomen. Het nieuwe risicobedrag is € 216.000, een toename van circa € 82.000. De wijziging betreft een verhoogd risico op de grondprijs.



Nieuwe tijdelijke brandweerkazerne

3.12. Juliahof-grondbank, Wateringen

Stand van zaken

Projectkenmerken	
Projectnaam	Juliahof
Kern	Wateringen
ARP-fase	Realisatiefase
Programma	Grondbank ten behoeve van nog circa 40 te realiseren woningen (totaal circa 425).
Betrokken partijen	Juliahof VOF, BPD, Volkerwessels Vastgoed
Startjaar grondexploitatie	2006
Einddatum grondexploitatie	31-12-2020



Tabel 3.21 Overzicht projectkenmerken Juliahof-grondbank

De afgelopen jaren hebben verschillende grondtransacties plaatsgevonden vanuit de grondbank naar Juliahof VOF. Op dit moment zijn alle gronden uit de grondbank aan Juliahof VOF economisch geleverd en daarmee is de boekwaarde € 0.

De grondbank kan nog niet worden afgesloten in verband met de fiscale afwikkeling bij de juridische leveringen van de gronden. Contractueel is vastgelegd dat Juliahof VOF alle kosten vergoedt die de gemeente maakt.

De planning is de grondbank per 31 december 2020 af te sluiten.

Financieel

	Prognose			Nadelig (N) / Voordelig (V)	Raming			
	31-12-2018	31-12-2019	Vershil		2020	2021	2022	2023 e.v.
Geraamde totale kosten per	€ 42.120.357	€ 42.080.611	€ 39.746	V				
Geraamde totale opbrengsten per	€ 42.120.357	€ 42.080.610	€ 39.747	N				
Gerealiseerde kosten per	€ 30.552.985	€ 36.565.462	€ 6.012.477	N				
Gerealiseerde opbrengsten per	€ 30.552.985	€ 36.565.462	€ 6.012.477	V				
Boekwaarde per	€ -	€ -	€ -					
Nog te realiseren kosten per jaar					€ 5.515.149			
Nog te realiseren opbrengsten per jaar					€ 5.515.148			
Winstneming tot en met	€ -	€ -	€ -					
Geraamde netto contante waarde per	€ -	€ -	€ -					
Geraamde benodigde voorziening per	€ -	€ -	€ -					
Geraamde risicobedrag per	€ -	€ -	€ -					

Tabel 3.22 Overzicht kerncijfers Juliahof-grondbank

Totale kosten en opbrengsten

De totale geraamde kosten nemen af met circa € 0,04 miljoen. Dit wordt veroorzaakt door minder plankosten en lagere kosten voor tijdelijk beheer. De totale geraamde opbrengsten nemen eveneens af met hetzelfde bedrag, zodat de boekwaarde op € 0 blijft sluiten (conform afspraak in de samenwerkingsovereenkomst).

Boekwaarde

De boekwaarde is € 0. Tegenover de gemaakte kosten staan even hoge opbrengsten.

Nog te realiseren kosten en opbrengsten

In 2020 worden nog plankosten gemaakt en zijn er kosten verbonden aan een grondruil die nog plaats gaat vinden. De nog te realiseren opbrengsten betreffen hetzelfde bedrag om de boekwaarde op € 0 te houden.



Tussentijdse winstneming

Niet van toepassing, het betreft een grondbank waarbij het financieel resultaat € 0 is.

Netto contante waarde

Niet van toepassing, het betreft een grondbank waarbij het financieel resultaat € 0 is.

Benodigde voorziening

Niet van toepassing, het betreft een grondbank waarbij het financieel resultaat € 0 is.

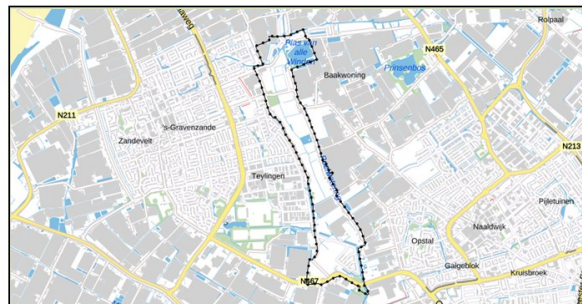
Risicobedrag

Het risicobedrag is € 0, omdat alle kosten volledig worden gedekt door Juliahof VOF.

3.13. ONW Waelpark-grondbank, meerdere kernen

Stand van zaken

Projectkenmerken	
Projectnaam	ONW Waelpark
Kern	Meerdere
ARP-fase	Realisatiefase
Programma	Grondbank ten behoeve van nog circa 700 te realiseren woningen (totaal circa 2.000), ecologische zones en groen/blauwe verbindingen.
Betrokken partijen	Hoogheemraadschap van Delfland, Provincie Zuid - Holland, BNG-GO, ONW
Startjaar grondexploitatie	2006
Einddatum grondexploitatie	31-12-2030



Tabel 3.25 Overzicht projectkenmerken ONW Waelpark-grondbank

Op basis van de in 2002 afgesloten samenwerkingsovereenkomst, het addendum (2007), de allonge (juli 2015) en een aanvullend addendum (januari 2019) houdt de gemeente ten behoeve van de bouw en ontwikkeling van nog circa 700 woningen en overige voorzieningen een grondbank aan. De gemeente verwerft, beheert, sloopt, saneert en levert vervolgens fiscaal bouwrijpe grond tegen de actuele boekwaarde van de grond aan ONW. In de allonge van 2015 is afgesproken de grondbank in vier tranches af te bouwen: in 2015, 2019, 2023 en 2027 onder een aantal voorwaarden. Eén daarvan is dat de financiering het toe moet laten.

De 1e tranche (circa € 33,5 miljoen) heeft ONW, conform afspraak en planning, in 2015 afgenomen. In 2017 en 2018 is tussentijds voor circa € 5,0 miljoen afgenomen. In 2019 is van de afgesproken tweede tranche € 8,7 miljoen afgenomen.

De planning is dat het resterende deel van de tweede tranche ter grootte van € 9,8 miljoen verspreid zal worden afgenomen over de jaren 2020 tot en met 2022.

Eind van elk jaar wordt door ONW een volledig geactualiseerde grondexploitatie opgesteld en vastgesteld. Hierin worden ook de grondbank-afnames meegenomen. In het eerste kwartaal van 2020 kan voor de ONW Waelpark-grondbank hiermee een geactualiseerd beeld gegeven worden. Alle gronden ten behoeve van de ontwikkeling zijn inmiddels verworven en in de grondbank opgenomen.

Financieel

	Prognose			Nadelig (N) / Voordelig (V)	Raming			
	31-12-2018	31-12-2019	Verskil		2020	2021	2022	2023 e.v.
Geraamde totale kosten per	€ 90.639.707	€ 92.113.970	€ 1.474.263	N				
Geraamde totale opbrengsten per	€ 97.617.238	€ 98.619.023	€ 1.001.785	V				
Gerealiseerde kosten per	€ 88.926.275	€ 91.516.022	€ 2.589.747	N				
Gerealiseerde opbrengsten per	€ 41.450.616	€ 50.325.458	€ 8.874.842	V				
Boekwaarde per	€ 47.475.659	€ 41.190.563	€ 6.285.096	V				
Nog te realiseren kosten per jaar					€ 117.777	€ 80.477	€ 82.087	€ 317.606
Nog te realiseren opbrengsten per jaar					€ 1.876.052	€ 3.963.743	€ 3.963.743	€ 38.490.028
Winstneming tot en met	€ -	€ -	€ -					
Geraamde netto contante waarde per	€ -	€ -	€ -					
Geraamde benodigde voorziening per	€ -	€ -	€ -					
Geraamde risicobedrag per	€ -	€ -	€ -					

Tabel 3.26 Overzicht kerncijfers ONW Waelpark-grondbank



Totale kosten en opbrengsten

Omdat in 2019 minder gronden uit de grondbank zijn uitgenomen dan geprognostiseerd nemen de totale geraamde kosten voor dit jaar toe met circa € 1,47 miljoen. Dit zijn rentekosten.

De kosten in de grondbank worden via even hoge opbrengsten vergoed door ONW in de vierkante meter prijs van de grondbank, waardoor de grondbank aan het eind van de looptijd sluit op nul en kan worden afgesloten.

Boekwaarde

De huidige boekwaarde bedraagt circa € 41 miljoen.

De boekwaarde verbetert met € 6,29 miljoen ten opzichte van 2018. Dit hangt in hoofdzaak samen met de (gedeeltelijke) 2e tranche van afname van gronden in 2019.

Nog te realiseren kosten en opbrengsten

De nog te realiseren kosten bedragen circa € 0,60 miljoen voor tijdelijk beheer, sloop, plankosten en rente. De nog te realiseren opbrengsten betreffen nog aan ONW te verkopen percelen grond.

Tussentijdse winstneming

Niet van toepassing, het betreft een grondbank waarbij het financieel resultaat € 0 is.

Netto contante waarde

Niet van toepassing, het betreft een grondbank waarbij het financieel resultaat € 0 is.

Benodigde voorziening

Niet van toepassing, het betreft een grondbank waarbij het financieel resultaat € 0 is.

Risicobedrag

Het bedrag is € 0, omdat alle kosten volledig worden gedekt door de gronduitnames door ONW.

3.14. Westlandse Zoom-grondbank, meerdere kernen

Stand van zaken

Projectkenmerken	
Projectnaam	Westlandse Zoom
Kern	Meerdere
ARP-fase	Realisatiefase
Programma	Grondbank ten behoeve van nog circa 2.400 te realiseren woningen (totaal circa 3.000), ecologische zone's en groen/blauwe verbindingen.
Betrokken partijen	Ontwikkelingsbedrijf Westlandse Zoom (OBWZ) & BPD
Startjaar grondexploitatie	2003
Einddatum grondexploitatie	31-12-2026



Tabel 3.23 Overzicht projectkenmerken Westlandse Zoom-grondbank

Op basis van de in maart 2014 afgesloten samenwerkingsovereenkomst (SOK), als vervolg op de samenwerkingsovereenkomst uit juli 2006, houdt de gemeente ten behoeve van de bouw en ontwikkeling van de nog circa 2.400 woningen en overige voorzieningen een grondbank aan.

De gemeente verwerft, beheert, sloopt, saneert en levert vervolgens fiscaal bouwrijpe grond tegen de actuele boekwaarde aan OBWZ. In de SOK is afgesproken dat voor minimaal € 5 miljoen per jaar gronden uit de grondbank door OBWZ worden afgenomen.

Elke drie jaar wordt door OBWZ de totale grondexploitatie herijkt, opgesteld en vastgesteld. Hierin worden ook de grondbank-afnames meegenomen. In december 2019 staat de driejaarlijkse herijking weer gepland. Op basis hiervan kan dan voor de Westlandse Zoom-grondbank in het eerste kwartaal van 2020 een geactualiseerd beeld gegeven worden.

Nog circa 10 hectare grond dient verworven te worden.

Financieel

	Prognose		Verschil	Nadelig (N) / Voordelig (V)	Raming			
	31-12-2018	31-12-2019			2020	2021	2022	2023 e.v.
Geraamde totale kosten per	€ 284.220.750	€ 289.051.040	€ 4.830.290	N				
Geraamde totale opbrengsten per	€ 306.089.132	€ 307.172.759	€ 1.083.627	V				
Gerealiseerde kosten per	€ 250.382.863	€ 260.557.484	€ 10.174.621	N				
Gerealiseerde opbrengsten per	€ 90.930.919	€ 104.011.974	€ 13.081.055	V				
Boekwaarde per	€ 159.451.944	€ 156.545.510	€ 2.906.434	V				
Nog te realiseren kosten per jaar					€ 22.624.703	€ 3.017.904	€ 227.682	€ 2.623.267
Nog te realiseren opbrengsten per jaar					€ 36.885.390	€ 28.001.473	€ 27.659.753	€ 110.614.169
Winstneming tot en met	€ -	€ -	€ -					
Geraamde netto contante waarde per	€ -	€ -	€ -					
Geraamde benodigde voorziening per	€ -	€ -	€ -					
Geraamde risicobedrag per	€ -	€ -	€ -					

Tabel 3.24 Overzicht kerncijfers Westlandse Zoom-grondbank

Totale kosten en opbrengsten

De totale geraamde kosten nemen toe met circa € 4,83 miljoen. Dit zijn rentekosten, omdat in 2019 circa € 12 miljoen aan grond is afgenomen in plaats van de begrote circa € 27 miljoen.

Deze rentekosten in de grondbank worden via even hoge opbrengsten vergoed door OBWZ in de vierkante meter prijs van de grondbank, waardoor de grondbank aan het eind van de looptijd sluit op nul en kan worden afgesloten.

***Boekwaarde***

De prognose boekwaarde per 31 december 2019 bedraagt circa € 157 miljoen. De boekwaarde verbetert met € 2,9 miljoen ten opzichte van 2018.

In 2019 worden meer opbrengsten dan kosten gerealiseerd. De kosten in 2019 betreffen de verwerving van gronden en rentekosten. Bij de opbrengsten in 2019 gaat het om verkopen van percelen grond.

Nog te realiseren kosten en opbrengsten

De nog te realiseren kosten betreffen kosten voor verwerving, sanering, sloop, tijdelijk beheer, plankosten, convenantsgelden en rente. De nog te realiseren opbrengsten zijn de nog aan OBWZ te verkopen percelen grond.

Tussentijdse winstneming

Niet van toepassing, het betreft een grondbank waarbij het financieel resultaat € 0 is.

Netto contante waarde

Niet van toepassing, het betreft een grondbank waarbij het financieel resultaat € 0 is.

Benodigde voorziening

Niet van toepassing, het betreft een grondbank waarbij het financieel resultaat € 0 is.

Risicobedrag

Het bedrag is € 0, omdat alle kosten volledig worden gedekt door de gronduitnames door OBWZ.

Verklarende woordenlijst

Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (afgekort: BBV)

Rijksregelgeving met voorschriften voor de begrotings- en verantwoordingsdocumenten, uitvoeringsinformatie en informatie voor derden van provincies en gemeenten.

Boekwaarde

De boekwaarde is het bedrag dat al is uitgegeven aan een grondexploitatie (de kosten) minus de al ontvangen bedragen (de opbrengsten).

De boekwaarde is *positief* als er meer kosten zijn gemaakt dan dat er opbrengsten zijn gerealiseerd. De boekwaarde is *negatief* als er meer opbrengsten zijn gerealiseerd dan dat er kosten zijn gemaakt.

Bouwgrond in exploitatie

Bouwgronden in exploitatie zijn gronden in eigendom van een provincie onderscheidenlijk een gemeente, waarvoor provinciale staten onderscheidenlijk de raad een grondexploitatiecomplex en een grondexploitatiebegroting heeft vastgesteld (zoals gedefinieerd in artikel 1, onder m, van het BBV).

Deelneming

Een deelneming is een participatie in een besloten of naamloze vennootschap, waarin de provincie onderscheidenlijk gemeente aandelen heeft.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is het rentepercentage dat wordt gebruikt in de berekening van de contante waarde van de eindwaarde.

Eindwaarde

De eindwaarde van een grondexploitatie is de waarde van een grondexploitatie op het moment dat de grondexploitatie wordt afgesloten. Om de eindwaarde te kunnen bepalen worden alle kosten en opbrengsten naar de einddatum van de grondexploitatie doorberekend.

De eindwaarde is *negatief* als het als er, doorberekend naar het moment dat de grondexploitatie wordt afgesloten, meer opbrengsten zijn gerealiseerd dan dat er kosten zijn gemaakt. In dat geval wordt gesproken van een winstgevende locatie. De eindwaarde is *positief* als het als er, doorberekend naar het moment dat de grondexploitatie wordt afgesloten, minder opbrengsten zijn gerealiseerd dan dat er kosten zijn gemaakt. In dat geval wordt gesproken van een verliesgevende locatie.

Grondbank

Van een gemeentelijke grondbank is sprake als de gemeente gronden aankoopt en na enige transformatie (bijvoorbeeld sloophandelingen en enkele werkzaamheden van bouwrijp maken) de grond vervolgens fiscaal bouwrijp verkoopt aan een derde. Deze derde voert vervolgens de resterende werkzaamheden uit om de grond bouw- en woonrijp te maken en als bouwkavels in de markt te zetten.

Grondexploitatiebegroting

De grondexploitatiebegroting is de financiële vertaling van een grondexploitatiecomplex, waarbij de kosten en opbrengsten gefaseerd zijn in de tijd (zoals gedefinieerd in de *Notitie grondbeleid in*

begroting en jaarstukken 2019, van de Commissie BBV, blz. 34). De grondexploitatiebegroting kent een voortschrijdende looptijd van maximaal tien jaar, waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken.

Grondexploitatiecomplex

Een grondexploitatiecomplex is een ruimtelijk plan, voorzien van een financiële vertaling (zoals gedefinieerd in de *Notitie grondbeleid in begroting en jaarstukken 2019*, van de Commissie BBV, blz. 34). Het grondexploitatiecomplex bevat de grondexploitatieopzet met daarin in elk geval opgenomen (a) een kaart van het grondexploitatiecomplex, (b) een beschrijving van de bouwkavels, de bestemming en toegestane bouwvolumes, de omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het grondexploitatiecomplex, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het grondexploitatiecomplex, en (c) een grondexploitatiebegroting.

Netto contante waarde

De netto contante waarde van een grondexploitatie is de eindwaarde van een grondexploitatie terugerekend tot een bepaalde peildatum, gebruik makend van de disconteringsvoet.

De netto contante waarde is *negatief* als de eindwaarde negatief is. In dat geval kan, zoals gezegd, worden gesproken van een winstgevende locatie. De netto contante waarde is *positief* als de eindwaarde positief is. In dat geval kan, zoals gezegd, worden gesproken van een verliesgevende locatie.

Risicobedrag

Projectspecifieke en algemene risico's die worden berekend door het financieel risico te vermenigvuldigen met de kans op het voordoen.

Tussentijdse winstneming

Van tussentijdse winstneming is sprake als gedurende de looptijd van een grondexploitatie een deel van de te verwachten winst uit de grondexploitatie wordt genomen (zoals bepaald in de *Notitie grondbeleid in begroting en jaarstukken 2019*, van de Commissie BBV, blz. 49 en 50). Volgens het realisatiebeginsel dient in de situatie dat voldoende zekerheid is over de winst van een grondexploitatie, deze winst verplicht te worden genomen, met toepassing van de Percentage of Completion-methode.

Voorziening

Een voorziening moet op grond van het BBV worden gevormd (voor zover voor de grondexploitatie relevant) wegens (a) verplichtingen en verliezen waarvan de omvang op de balansdatum onzeker is, doch redelijkerwijs te schatten en (b) op de balansdatum bestaande risico's ter zake van bepaalde te verwachten verplichtingen of verliezen waarvan de omvang redelijkerwijs is te schatten (artikel 44, eerste lid, onder a en b, van het BBV).

Weerstandsvermogen

Het weerstandsvermogen bestaat uit de relatie tussen (a) de weerstandscapaciteit, zijnde de middelen en mogelijkheden waarover de provincie onderscheidenlijk gemeente beschikt of kan beschikken om niet begrote kosten te dekken en (b) alle risico's waarvoor geen maatregelen zijn getroffen en die van materiële betekenis kunnen zijn in relatie tot de financiële positie (artikel 11, eerste lid, van het BBV).