



# **TMPG 2019**

## **TUSSENTIJDSE RAPPORTAGE MEERJAREN-PERSPECTIEF TAAKVELD GEBIEDSONTWIKKELING 2019**



Auteur(s) Strategie & Programmering, Gebiedsontwikkeling en  
Financiële Concerntaken  
Datum 9 juli 2019  
Versie  
Status Definitief

ALGHS 007

19-0153099



## Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Beeld TMPG 2019</b> .....	<b>4</b>
2.1. Vergelijking met het MPG 2019-2022 .....	4
2.1.1. Gemeentelijke grondexploitaties .....	4
2.1.2. Deelnemingen.....	5
2.1.3. Faciliterende projecten .....	6
2.1.4. Overige projecten .....	6
2.1.5. Investeringsprojecten .....	7
2.2. Parameters en marktontwikkelingen .....	7
2.3. Samenvattende conclusies .....	8
<b>3. De geactualiseerde cijfers</b> .....	<b>9</b>
3.1. Gemeentelijke grondexploitaties .....	9
3.2. Deelnemingen.....	11
3.3. Faciliterende projecten .....	13
3.4. Overige projecten .....	16
3.5. Investeringsprojecten .....	18
<b>Bijlage 1: Verklarende woordenlijst</b> .....	<b>21</b>
<b>Bijlage 2: Gebruikte bronnen</b> .....	<b>23</b>



## 1. Inleiding

Deze Tussentijdse rapportage Meerjarenperspectief Gebiedsontwikkeling (TMPG) rapporteert over de financiële situatie van de lopende gebiedsontwikkelingsprojecten. Het TMPG 2019 geeft de stand van zaken weer per 1 mei 2019 en geeft prognoses over de nog te verwachten inkomsten en uitgaven voor de resterende looptijd van de projecten vanaf die datum.

Op dit moment zijn er 13 gemeentelijke grondexploitaties onderhanden, participeert de gemeente Westland in drie deelnemingen en wordt er aan 30 faciliterende projecten medewerking verleend. Daarnaast zijn er 4 overige projecten en wordt er binnen de portefeuille gebiedsontwikkeling gewerkt aan 39 investeringsprojecten.

### *Verkeerslichtenmodel*

Financiële afwijkingen en wijzigingen in de looptijd ten opzichte van het MPG 2019-2022 worden inzichtelijk gemaakt door middel van een verkeerslichtenmodel. In het verkeerslichtenmodel wordt aangegeven of een project volgens het bestuurlijk vastgestelde plan verloopt, beperkt afwijkt of sterk afwijkt.

- Projecten die verlopen volgens het bestuurlijk vastgesteld plan worden met groen beoordeeld.
- Negatieve afwijkingen worden met oranje of rood beoordeeld.
- Positieve afwijkingen worden met groen beoordeeld.
- Projecten die oranje of rood kleuren en projecten waarin zich vermeldenswaardige ontwikkelingen voordoen, worden in deze rapportage kort toegelicht.



## 2. Beeld TMPG 2019

### 2.1. Vergelijking met het MPG 2019-2022

De gemeente Westland hanteert de "Aanpak Ruimtelijke Projecten" (afgekort: ARP) bij de realisatie van ruimtelijke ontwikkelingen. Gebiedsontwikkeling bevat projecten in de studie- tot en met de realisatiefase. In de volgende paragrafen wordt de stand van zaken weergegeven van de gemeentelijke grondexploitaties, de deelnemingen, de faciliterende projecten, de overige projecten en de investeringsprojecten.

De cijfers in deze rapportage zijn de geprognosticeerde uitkomsten per 1 mei 2019. Het TMPG 2019 geeft prognoses over de nog te verwachten inkomsten en uitgaven voor de resterende looptijd van de projecten vanaf die datum.

Deze cijfers worden vergeleken met de cijfers uit het voorafgaande MPG en de aangepaste cijfers bij de jaarrekening 2018.

De cijfers die over deze onderdelen in het MPG 2019-2022 zijn gepresenteerd, zijn de geprognosticeerde uitkomsten per 31 december 2018. Het MPG 2019-2022 geeft de stand van zaken weer per 1 september 2018 en geeft prognoses over de nog te verwachten inkomsten en uitgaven voor de resterende looptijd van de projecten vanaf die datum. Deze cijfers worden in deze rapportage "MPG 2019 prognose" genoemd.

Bij de jaarrekening 2018 zijn de uitkomsten uit het MPG 2019-2022 aangepast als gevolg van (verplichte) winstneming dan wel te treffen voorzieningen in verband met verwachte verliezen. Deze cijfers worden in deze rapportage "MPG 2019 aanpassing" genoemd.

In het TMPG 2019 zijn dezelfde parameters gehanteerd als in het MPG 2019-2022, zie ook paragraaf 2.2.

#### 2.1.1. Gemeentelijke grondexploitaties

Op 1 mei 2019 zijn er 13 gemeentelijke grondexploitaties onderhanden. De waarde van gemeentelijke grondexploitaties wordt uitgedrukt in netto contante waarde (in de onderstaande tabellen afgekort tot NCW).<sup>1</sup>

Tabel 2.1 Netto contante waarde gemeentelijke grondexploitaties (bedragen in €)

Netto contante waarde gemeentelijke grondexploitaties								
	I		II		III		III-II	
	MPG 2019 prognose	V/N	MPG 2019 aanpassing	V/N	TMP 2019	V/N	Vershil	V/N
Projecten met een positieve NCW	-1.330.296	V	-1.181.302	V	-1.245.514	V	-64.212	V
Projecten met een negatieve NCW	10.983.519	N	10.983.519	N	10.938.025	N	-45.494	V
<b>Totaal projecten</b>	<b>9.653.223</b>	<b>N</b>	<b>9.802.217</b>	<b>N</b>	<b>9.692.511</b>	<b>N</b>	<b>-109.706</b>	<b>V</b>

<sup>1</sup> Een negatieve netto contante waarde betekent dat de totale waarde van de contant gemaakte netto geldontvangsten lager is dan het investeringsbedrag. Bij een positieve netto contante waarde is de totale waarde van de contant gemaakte netto geldontvangsten hoger dan het investeringsbedrag, dat wil zeggen, dat de ontwikkeling een waardestijging tot gevolg heeft.



De netto contante waarde van de gemeentelijke grondexploitaties was in het MPG 2019-2022 op € 9,65 miljoen (nadelig) geprognosticeerd. Na het MPG 2019-2022 hebben er bij het opstellen van de jaarrekening 2018 in twee projecten nog winstnemingen plaatsgevonden. Als gevolg hiervan is de netto contante waarde aangepast naar € 9,80 miljoen (nadelig).

Bij het TMPG 2019 is de verwachte netto contante waarde verbeterd naar € 9,69 miljoen (nadelig). Dit verschil van € 109.706 (kolom III – II) is het saldo van een verbetering van de netto contante waarde van de gemeentelijke grondexploitaties met een positieve netto contante waarde met € 64.212 en een verbetering van de netto contante waarde van de gemeentelijke grondexploitaties met een negatieve netto contante waarde met € 45.494.

In paragraaf 3.1 worden de onderliggende projecten gepresenteerd en wordt, waar nodig, per project verklaard wat de redenen voor de afwijkingen zijn ten opzichte van het MPG 2019-2022 aanpassing.

### 2.1.2. Deelnemingen

Het merendeel van het gemeentelijk grondbezit heeft betrekking op deelnemingen waarin de gemeente Westland participeert. De gemeente Westland participeert bij drie gebiedsontwikkelingen in een samenwerkingsverband, namelijk:

- Juliahof (VOF);
- Ontwikkelingsmaatschappij het Nieuwe Westland (ONW BV/CV);
- Ontwikkelingsbedrijf De Westlandse Zoom (OBWZ BV/CV).

De grondexploitaties voor de deelnemingen zijn bij de drie zelfstandige rechtspersonen ondergebracht en vallen niet onder de gemeentelijke grondexploitaties. Aangezien de gemeente Westland wel financieel risico loopt door de grondposities die zij in deze drie deelnemingen heeft, wordt elk jaar in het MPG en TMPG op hoofdlijnen over de deelnemingen gerapporteerd.

- Voor Juliahof is de grondexploitatie per 1 januari 2019 goedgekeurd in de Vergadering van Vennoten van 10 april 2019.
- Op 23 november 2018 heeft de Algemene Vergadering van Aandeelhouders de actualisatie van de grondexploitatie ONW per 01 juli 2018 vastgesteld.
- Op 3 april 2019 heeft de Algemene Vergadering van Aandeelhouders de grondexploitatie OBWZ 2019 vastgesteld. Het betreft een actualisatie van de grondexploitatie 2018. Een volledige herziening vindt 3-jaarlijks plaats en staat gepland voor 2020.

Over de actualisatie van de deelnemingen is in een oplegmemo bij het MPG 2019 gerapporteerd. De risico's van de deelnemingen zijn herberekend en zijn afgenomen. De toen berekende benodigde voorziening lag € 2,1 miljoen lager dan ten tijde van het MPG 2019 prognose (kolom II – kolom I). Dit is verwerkt in de jaarrekening 2018.

Tabel 2.2 Voorziening deelnemingen (bedragen in €)

	I		II		III	
Voorziening deelnemingen	MPG 2019 prognose	V/N	MPG 2019 oplegmemo	V/N	TMPG 2019	V/N
Voorziening	31.327.949	N	29.248.046	N	29.259.650	N
Afwaardering aandelenkapitaal	19.307.966	N	19.307.966	N	19.307.966	N
<b>Totaal</b>	<b>50.635.915</b>	<b>N</b>	<b>48.556.012</b>	<b>N</b>	<b>48.567.616</b>	<b>N</b>

De gegevens in kolom II betreft de informatie die via een oplegmemo is verstrekt. De in kolom TMPG 2019 (III) opgenomen bedragen zijn uiteindelijk in de jaarrekening 2018 verwerkt.

Tabel 2.3 Risicoreservering deelnemingen (bedragen in €)

	I		II		III	
Risicoreservering	MPG 2019 prognose	V/N	MPG 2019 oplegmemo	V/N	TMPG 2019	V/N
Deelneming Juliahof	450.000	N	100.000	N	100.000	N
Deelneming ONW	1.111.853	N	987.676	N	987.676	N
Deelneming OBWZ	6.233.932	N	5.829.543	N	5.142.043	N
<b>Totaal</b>	<b>7.795.785</b>	<b>N</b>	<b>6.917.219</b>	<b>N</b>	<b>6.229.719</b>	<b>N</b>

De actualisatie in de jaarrekening 2018 heeft geleid tot een verlaging van de risicoreservering met € 1,57 miljoen (kolom III – kolom I).

### 2.1.3. Faciliterende projecten

Tabel 2.4 Prognose projectresultaat van faciliterende projecten (bedragen in €)

	MPG 2019 prognose	V/N	MPG 2019 aanpassing	V/N	TMPG 2019	V/N	Vershil	V/N
<b>Saldo projectresultaat</b>	<b>1.234.167</b>	<b>N</b>	<b>1.234.167</b>	<b>N</b>	<b>1.316.352</b>	<b>N</b>	<b>82.185</b>	<b>N</b>

Het resultaat van de faciliterende projecten is met € 82.185 verslechterd ten opzichte van het MPG 2019 aanpassing.

In paragraaf 3.3 worden de onderliggende projecten gepresenteerd en wordt, waar nodig, per project verklaard wat de redenen voor de afwijkingen zijn ten opzichte van het MPG 2019 aanpassing.

### 2.1.4. Overige projecten

Naast de gemeentelijke grondexploitaties, de deelnemingen en de faciliterende projecten zijn er ook projecten in voorbereiding (toekomstige gemeentelijke grondexploitaties) en wordt gewerkt aan de verkoop van het gemeentekantoor 's-Gravenzande. In onderstaande tabel wordt de totale raming van de projectkredieten van deze projecten weergegeven.

Tabel 2.5 Projectkrediet van overige projecten (bedragen in €)

	Projectkrediet (incl. irap)	Restant krediet per 01-05-2019	Verwachte aanpassing krediet
<b>Totaal</b>	<b>533.471</b>	<b>224.937</b>	<b>25.000</b>

In paragraaf 3.4 worden de onderliggende projecten gepresenteerd en wordt, waar nodig, per project verklaard wat de redenen voor de afwijkingen zijn ten opzichte van het MPG 2019 aanpassing.

### 2.1.5. Investeringsprojecten

Naast de werkzaamheden binnen de gemeentelijke grondexploitaties en faciliterende projecten wordt ook uitvoering gegeven aan realisatie van investeringen op het gebied van grond- weg- en waterbouwkundige werken en investeringen gericht op gebiedsontwikkeling. Het totaal investeringskrediet dat beschikbaar is voor deze projecten bedraagt momenteel € 191,56 miljoen.

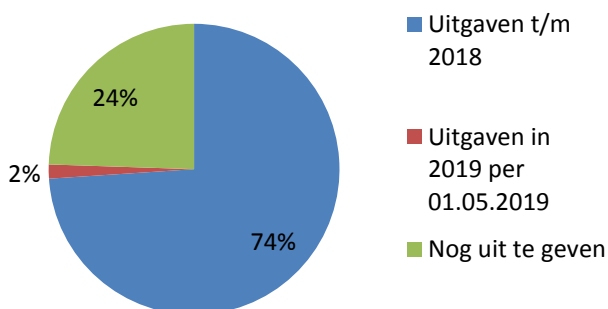
Tabel 2.1 Projectkrediet van investeringsprojecten (in €)

Omschrijving	Projectkrediet incl. irap/1e act.2019		Boekingen per 01-05-2019		Restant krediet per 01-05-2019		Verwachte aanpassing krediet	
	Uitgaven	Inkomsten	Uitgaven	Inkomsten	Uitgaven	Inkomsten	Uitgaven	Inkomsten
Totaal	191.561.718	103.819.501	144.905.914	84.742.741	46.655.804	19.076.760	-2.596.000	335.000

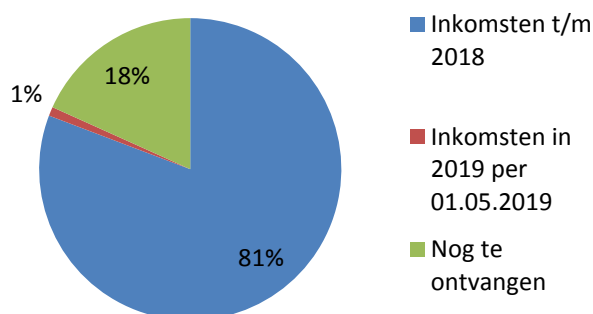
In paragraaf 3.5 worden de onderliggende projecten gepresenteerd en wordt, waar nodig, per project verklaard wat de redenen voor de verwachte aanpassingen van de kredieten zijn.

Figuur 2.1 Projectkrediet inkomsten en uitgaven

#### Totaal krediet uitgaven € 191,56 mln



#### Totaal krediet inkomsten € 103,82 mln



### 2.2. Parameters en marktontwikkelingen

Bij het opstellen van het MPG 2019-2022 zijn de volgende parameters gebruikt:

- kostenstijging 2019 tot einde looptijd 2%
- opbrengstenstijging 2019 tot einde looptijd 1%

Deze parameters zijn grotendeels gebaseerd op externe rapportages (zie bijlage 2). De marktontwikkelingen in Nederland in het algemeen en in de gemeente Westland in het bijzonder vormen op dit moment geen aanleiding om deze parameters aan te passen. Bij het opstellen van het TMPG 2019 is dan ook met dezelfde parameters gerekend.

De renteparameter is bepaald op grond van het BBV en bedraagt 1,32% (vanaf 2019).



### 2.3. Samenvattende conclusies

Het TMPG 2019 laat een geringe afwijking zien ten opzichte van het MPG 2019 aanpassing. Over de gehele linie is het volgende beeld te zien:

- De verwachte netto contante waarde van de gemeentelijke grondexploitaties is met € 109.706 verbeterd. Verwerking van financiële wijzigingen gebeurt via het MPG 2020-2023 in de jaarrekening 2019.
- Bij de faciliterende projecten is de prognose van het projectresultaat met € 82.185 (nadelig) verslechterd. Dit komt ten laste van de reserve faciliterende ontwikkelingen.
- Voor de overige projecten is een verhoging van het krediet noodzakelijk van € 25.000. Dit bedrag wordt ingebracht in de nog op te stellen grondexploitatie van het betreffende project.
- Bij de investeringen kunnen de ramingen voor de uitgaven, per saldo, worden verlaagd met circa € 2,60 miljoen en voor de inkomsten verhoogd met € 0,34 miljoen. Dit wordt meegenomen bij de Prorap.

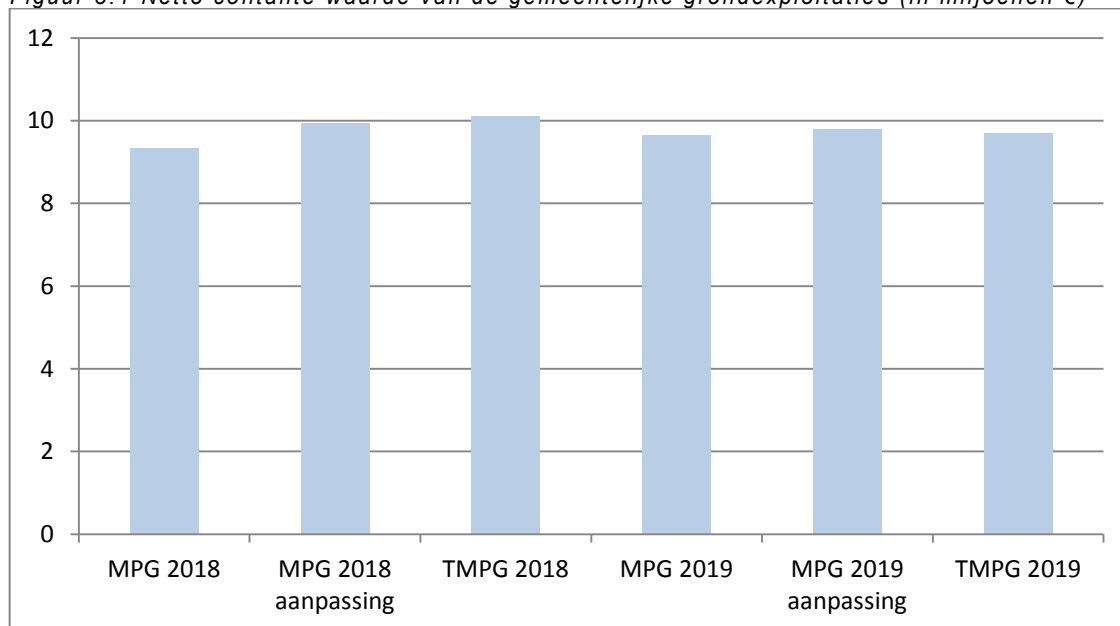


### 3. De geactualiseerde cijfers

#### 3.1. Gemeentelijke grondexploitaties

Onderstaand figuur geeft de getotaliseerde netto contante waarde van de gemeentelijke grondexploitaties weer.

*Figuur 3.1 Netto contante waarde van de gemeentelijke grondexploitaties (in miljoenen €)*






De totale netto contante waarde van de gemeentelijke grondexploitaties was tijdens het MPG 2019-2022 op € 9,65 miljoen (nadelig) geprognosticeerd. Bij de jaarrekening 2018 (MPG 2019 aanpassing) bedroeg deze € 9,80 miljoen (nadelig). Bij het TMPG 2019 is de prognose van de totale netto contante waarde bijgesteld naar € 9,69 miljoen (nadelig).

















Na het opstellen van het MPG 2019-2022 zijn er 4 gemeentelijke grondexploitaties afgesloten: Noordland ('s-Gravenzande), Herontwikkeling Bibliotheeklocatie (Kwintsheul), Kerkzicht (Monster) en Molensloot West (De Lier). Er is geen nieuwe grondexploitatie geopend.

#### *Verkeerslichtenmodel*

In het verkeerslichtenmodel worden de uitkomsten van het MPG 2019 aanpassing en het TMPG 2019 vergeleken. Daarbij worden voor het verkeerslichtenmodel de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- 
 Project wijkt af van bestuurlijk vastgesteld plan op:
  - netto contante waarde negatiever  $\geq$  € 100.000 en/of
  - toename looptijd  $>$  1 jaar.
- 
 Project wijkt af van bestuurlijk vastgesteld plan op:
  - netto contante waarde negatiever  $\geq$  € 20.000 en  $<$  € 100.000 en/of
  - toename looptijd = 1 jaar.
- 
 Project verloopt volgens bestuurlijk vastgesteld plan.

Tabel 3.1 Verkeerslichtenmodel van de gemeentelijke grondexploitaties (bedragen in €)

Kern	Grondexploitatie	Afwijking NCW t.o.v. MPG 2019 prognose	V/N	Afwijking NCW t.o.v. MPG 2019 aanpassing	V/N	Einddatum TMPG 2019	Wijziging einddatum t.o.v. MPG 2019			
's-Gravenzande	Bedrijventerrein Teylingen VI	-8.146	N	-8.146	N	31-12-2020	1			
's-Gravenzande	Centrum Kern winkelgebied	58	V	58	V	31-12-2019	0			
's-Gravenzande	Hoogenburgh-Horticoop	-50.533	N	-869	N	31-12-2019	0			
De Lier	Bedrijventerrein Leehove	-2.241	N	-2.241	N	31-12-2020	0			
De Lier	CPDL-Herontwikkeling Gemeentekantoorlocatie	-106.551	N	-7.222	N	31-12-2019	0			
De Lier	Molensloot-Noordwest/ Liermolen	55.562	V	55.562	V	31-12-2020	1			
Honselersdijk	Centrumplan Honselersdijk	262	V	262	V	31-12-2021	0			
Naaldwijk	Hoogeland	73.462	V	73.462	V	31-12-2023	0			
Naaldwijk	Chrysantenstraat	-2.415	N	-2.415	N	31-12-2019	0			
Naaldwijk	Veilinglocatie Naaldwijk (Brandweer)	1.255	V	1.255	V	31-12-2021	0			
Wateringen	Juliahof-Grondbank	0	-	0	-	31-12-2020	0			
Westland	ONW-Grondbank	0	-	0	-	31-12-2030	0			
Westland	Westlandse Zoom- Grondbank	0	-	0	-	31-12-2026	0			
		<b>-39.287</b>	<b>N</b>	<b>109.706</b>	<b>V</b>					

Onderstaand volgt een toelichting voor de projecten met significante wijzigingen ten opzichte van het MPG 2019 aanpassing.

#### Bedrijventerrein Teylingen VI ('s-Gravenzande)

Dit project omvat de ontwikkeling van een vijftal bedrijfskavels en een ecologische zone. De looptijd van het project moet met één jaar worden verlengd tot 31 december 2020.

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. Het bestemmingsplan wordt in juli 2019 ter vaststelling aan de raad voorgelegd. De laatste bedrijfskavel kan nu worden verkocht. Naar verwachting wordt dit laatste perceel nog dit jaar verkocht en kan eind 2020, na bebouwing van dit laatste perceel, de grondexploitatie worden afgesloten.

#### Hoogenburgh-Horticoop ('s-Gravenzande)

Dit project betreft de bouw van 29 appartementen in twee gebouwen. In de grondexploitatie heeft na het opstellen van het MPG 2019-2022 nog een verplichte winstneming plaatsgevonden. Deze winstneming van € 50.000 is in de jaarrekening 2018 verwerkt. Het saldo van de grondexploitatie is overeenkomstig afgenomen. Zie hiervoor onderstaande tabel.

Tabel 3.2 Netto contante waarde Hoogenburgh-Horticoop (bedragen in €)

	I	II	III
Netto contante waarde (per 31-12-2018)	MPG 2019 prognose	MPG 2019 aanpassing	TMPG 2019
	-115.350	-65.685	-64.817
Verschil (II - I)	49.665		
Verschil (III-II)		868	
Verschil totaal (III-I)			50.533

### CPDL-Herontwikkeling Gemeentekantoorlocatie (De Lier)

Dit project omvat de herontwikkeling van de locatie van het voormalige gemeentehuis, het voormalige politiebureau en het voormalige jeugdcentrum in De Lier. In de grondexploitatie heeft na het opstellen van het MPG 2019-2022 nog een verplichte winstneming plaatsgevonden. Deze winstneming van € 100.000 is in de jaarrekening 2018 verwerkt. Het saldo van de grondexploitatie is overeenkomstig afgenomen. Zie hiervoor onderstaande tabel.

Tabel 3.3 Netto contante waarde CPDL-Herontwikkeling Gemeentekantoorlocatie (bedragen in €)

	I	II	III
Netto contante waarde (per 31-12-2018)	MPG 2019 prognose	MPG 2019 aanpassing	TMPG 2019
	-111.594	-12.265	-5.043
Verschil (II - I)	99.329		
Verschil (III-II)		7.222	
Verschil totaal (III-I)			106.551

### Molensloot-Noordwest/Liermolen (De Lier)

Maart 2019 zijn de laatste van in totaal 118 woningen in de locatie Hof van Vreeburch opgeleverd. Eind 2018 is gestart met de laatste fase van het woonrijpmaken van het woonwijkje. Medio 2019 zijn de werkzaamheden afgerond. Hierna volgt nog een garantietermijn van 6 maanden. Dit betekent dat de grondexploitatie niet in 2019, maar per 31 december 2020 afgesloten gaat worden.

### 3.2. Deelnemingen

In het MPG 2019-2022 zijn de gegevens van de deelnemingen vermeld zoals die bij de jaarrekening 2017 vastgesteld waren. In januari 2019 zijn de risico's van de deelnemingen op hoofdlijnen berekend en in een aparte memo als bijlage bij het MPG 2019 gevoegd (kolom MPG 2019 oplegmemorandum). Voor de jaarrekening 2018 zijn de risico's herberekend en geactualiseerd. Deze bedragen zijn opgenomen in kolom TMPG 2019.

Tabel 3.4 Voorziening deelnemingen (bedragen in €)

Voorziening deelnemingen	I		II		III	
	MPG 2019 prognose	V/N	MPG 2019 oplegmemo	V/N	TMPG 2019	V/N
Voorziening Juliahof	810.000	N	610.000	N	610.000	N
Voorziening ONW	3.279.140	N	2.083.275	N	2.083.275	N
Voorziening OWBZ	27.238.809	N	26.554.771	N	26.566.375	N
Afwaardering aandelen ONW	7.607.966	N	7.607.966	N	7.607.966	N
Afwaardering aandelen OBWZI	11.700.000	N	11.700.000	N	11.700.000	N
<b>Totaal</b>	<b>50.635.915</b>	<b>N</b>	<b>48.556.012</b>	<b>N</b>	<b>48.567.616</b>	<b>N</b>

Tabel 3.5 Verschil in voorziening deelnemingen (bedragen in €)

Verschil voorzieningen	II-I		III-II		III-I	
Deelneming Juliahof	-200.000	V	0		-200.000	V
Deelneming ONW	-1.195.865	V	0		-1.195.865	V
Deelneming OBWZ	-684.038	V	11.604	N	-672.434	V
<b>Totaal</b>	<b>-2.079.903</b>	<b>N</b>	<b>11.604</b>	<b>N</b>	<b>-2.068.299</b>	<b>N</b>

Na de opgestelde memo over de deelnemingen is de voorziening in de jaarrekening 2018 nog met € 11.604 aangepast.

Tabel 3.6 Voorziening deelnemingen (bedragen in €)

Risicoreservering	I		II		III	
	MPG 2019 prognose	V/N	MPG 2019 oplegmemo	V/N	TMPG 2019	V/N
Deelneming Juliahof	450.000	N	100.000	N	100.000	N
Deelneming ONW	1.111.853	N	987.676	N	987.676	N
Deelneming OBWZ	6.233.932	N	5.829.543	N	5.142.043	N
<b>Totaal</b>	<b>7.795.785</b>	<b>N</b>	<b>6.917.219</b>	<b>N</b>	<b>6.229.719</b>	<b>N</b>

Tabel 3.7 Verschil in risicoreservering deelnemingen (bedragen in €)

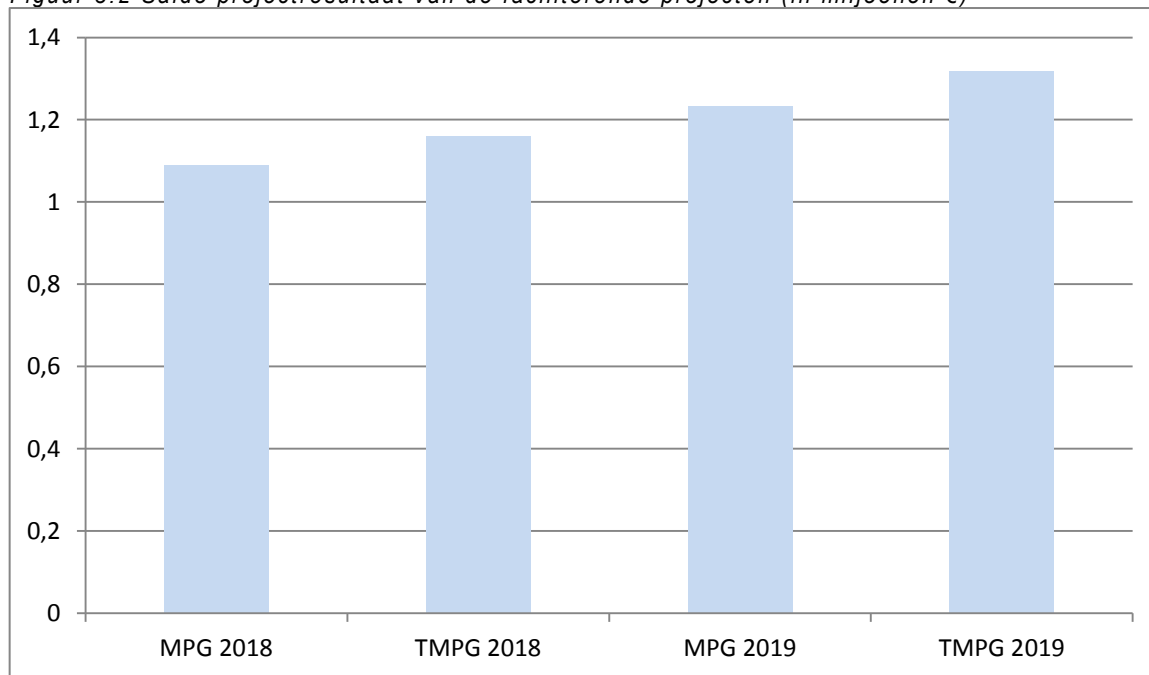
Verschil risicoreservering	II-I		III-II		III-I	
Deelneming Juliahof	-350.000	V	0		-350.000	V
Deelneming ONW	-124.177	V	0		-124.177	V
Deelneming OBWZ	-404.389	V	-687.500	V	-1.091.889	V
<b>Totaal</b>	<b>-878.566</b>	<b>V</b>	<b>-687.500</b>	<b>V</b>	<b>-1.566.066</b>	<b>V</b>

Na het opgestelde memo over de deelnemingen is de risicoreservering in de jaarrekening 2018 nog met € 687.500 aangepast. Door middel van een accountantsrapport heeft de gemeente aangetoond dat ontvangen ISV-bijdragen rechtmatig zijn besteed in Poeldijk-Dorp. Het risico op korting op deze bijdragen is hiermee komen te vervallen.

### 3.3. Faciliterende projecten

In het MPG 2019 was de prognose van het saldo projectresultaat nog € 1.234.167 (nadelig). Bij het TMPG 2019 is deze gestegen naar € 1.316.352 (nadelig). Het resultaat van de faciliterende projecten is daarmee met € 82.185 verslechterd ten opzichte van de prognose in het MPG 2019-2022. Dit bedrag komt ten laste van de reserve faciliterende ontwikkelingen.

Figuur 3.2 Saldo projectresultaat van de faciliterende projecten (in miljoenen €)



Na het MPG 2019-2022 zijn de volgende faciliterende projecten afgesloten:

- DVO Westerhonk (Monster)
- Verhagenplein II, Heeren van Naeldwijck (Naaldwijk)
- Jan Barendselaan (Poeldijk)

Nieuw faciliterend project in het TMPG 2019 is:

- Prinsenland-Burg, Hoogenboomstraat 5 (Honselersdijk)

#### Verkeerslichtenmodel

In het verkeerslichtenmodel voor de faciliterende projecten worden de huidige prognoses van de projectresultaten vergeleken met de prognoses van het MPG 2019 aanpassing. Daarbij worden voor het verkeerslichtenmodel de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- ☹️ Project wijkt af van bestuurlijk vastgesteld plan op:
  - saldo negatiever  $\geq$  € 25.000 en/of
  - toename looptijd  $>$  1 jaar.
- 😬 Project wijkt af van bestuurlijk vastgesteld plan op:
  - saldo negatiever  $\geq$  € 10.000 en  $<$  € 25.000 en/of
  - toename looptijd = 1 jaar.
- 😊 Project verloopt volgens bestuurlijk vastgesteld plan.

Tabel 3.8 Verkeerslichtenmodel van de faciliterende projecten (bedragen in €)

Kern	Project	Saldo	V/N	Einddatum TMP 2019	Afwijking einddatum t.o.v. MPG 2019 aanpassing			
's-Gravenzande	Van de Horstweg 10	-	-	31-12-2019	0			
's-Gravenzande	Multimate	-	-	31-12-2020	0			
De Lier	Emmastraat 3 (Taxi Jabben)	-	-	31-12-2020	0			
De Lier	Veilingweg de Lier	-	-	31-12-2019	0			
De Lier	Bieb locatie de Lier	-	-	31-12-2019	0			
De Lier	Liermolen en Molensloot	-	-	31-12-2027	0			
De Lier	Sportlaan de Lier	-	-	31-12-2023	3			
Honselersdijk	Parckzicht	-24.159	N	31-12-2020	1			
Honselersdijk	Prinsenland - Burg. Hoogenboomstraat 5	-	-	31-12-2021	0			
Kwintsheul	8 van de Heul	-	-	31-12-2019	1			
Kwintsheul	Bovendijk Reconstructie	-	-	31-12-2022	0			
Kwintsheul	IOP Kwintsheul planvoorbereiding	-	-	31-12-2019	1			
Kwintsheul	Park Leeuwenhoek	-	-	31-12-2020	0			
Kwintsheul	Wittebrug garage Kerkstraat 127a	-	-	31-12-2020	0			
Maasdijk	De Watertuinen van Maasdijk (Maasdijk Zuid- Oost)	-	-	31-12-2020	0			
Maasdijk	Bedrijventerrein Honderdland II	-	-	31-12-2023	0			
Maasdijk	Korte Kruisweg 48 voorm. Rabo locatie	-8.113	N	31-12-2019	0			
Monster	Haagweg 39	-	-	31-12-2019	0			
Monster	Molenweg 2	-	-	31-12-2020	0			
Monster	Strandhuisjes	-	-	31-12-2019	1			
Monster	Westerhok Gebiedsvisie	-14.537	N	31-12-2025	0			
Naaldwijk	De Rentmeester	-	-	31-12-2021	2			
Naaldwijk	De Woerd	-	-	31-12-2020	0			
Naaldwijk	Opstal Westland Boslaan	-	-	31-12-2019	0			
Naaldwijk	Voormalige Dalton Mavo	-30.714	N	31-12-2022	0			
Naaldwijk	Woerdblok	-	-	31-12-2021	0			
Ter Heijde	De Admiraal	-	-	31-12-2020	1			
Wateringen	De Rozemarijn 1	-	-	31-12-2021	0			
Wateringen	Herontwikkeling Gemeentekantoor	-	-	31-12-2020	1			
Wateringen	Locatieonderzoek Supermarkt	-4.662	N	31-12-2020	1			
<b>Totaal</b>		<b>-82.185</b>	<b>N</b>					

Onderstaand volgt een toelichting voor de projecten met significante wijzigingen ten opzichte van het MPG 2019 aanpassing.



### **Sportlaan De Lier (De Lier)**

Het betreft een woningbouwproject van Arcade bestaande uit 42 huurappartementen en 20 huurwoningen op de voormalige locatie van de Tuinbouwschool. Mei 2019 is overeenstemming bereikt over het stedenbouwkundig plan. De afstemming hierover duurde langer dan aanvankelijk was voorzien. In juni 2019 heeft de inloopavond plaatsgevonden om de omgeving te informeren. De anterieure overeenkomst wordt in het 3<sup>e</sup> kwartaal 2019 getekend, waarna de ruimtelijke procedure in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2019 kan worden opgestart. De bouw start in 2021. De verwachte afsluiting van het project vindt plaats op 31 december 2023, na het inrichten van de openbare ruimte. Dit is drie jaar later dan verwacht.

### **Parckzicht (Honselersdijk)**

Het project betreft de bouw van 89 woningen. De laatste woningen, 26 sociale huurappartementen, worden eind oktober 2019 opgeleverd. Vervolgens dient de bouwstraat woonrijp te worden gemaakt. Dit betreft de laatste ingreep in het openbaar gebied. Daarna treedt de garantietermijn van één jaar in werking. Hierdoor vindt de overdracht in 2020 plaats, waarna het project wordt afgesloten. Dit is één jaar later dan verwacht.

Ten opzichte van het MPG 2019 is er een financieel nadeel. De geraamde kosten voor de civiele begeleiding en toezicht op het woonrijp maken vallen circa € 24.000 hoger uit dan begroot. Dit bedrag kan niet worden verhaald op de ontwikkelaar omdat met hem een vaste exploitatiebijdrage is afgesproken.

### **8 van de Heul (Kwintsheul)**

Dit project betreft de bouw van 8 woningen aan de Leeuwerik in Kwintsheul. Eind 2018 bleek dat een aantal bomen vervangen moest worden. Deze werkzaamheden zijn in april/mei 2019 uitgevoerd. Het openbaar gebied (parkeerplaatsen) moet nog worden overgedragen aan de gemeente. Hierdoor is de looptijd met één jaar verlengd. Het project wordt op 31 december 2019 afgesloten.

### **IOP Kwintsheul planvoorbereiding (Kwintsheul)**

In het project wordt winkelruimte en een dorpshuis ontwikkeld. Als gevolg van onvoorziene werkzaamheden, een parkeerdruk- en kadastraal onderzoek, wordt het project met één jaar verlengd en nu per 31 december 2019 afgesloten.

### **Strandhuisjes (Monster)**

In de raadsvergadering van 16 oktober 2018 heeft de raad een motie aangenomen voor het niet toestaan van strandhuizen langs de Westlandse kust. De gemeente heeft de dienstverleningsovereenkomst in april 2019 opgezegd. Hierdoor wordt het project één jaar later, per 31 december 2019, afgesloten.

### **Westerhonk Gebiedsvisie (Monster)**

Stichting 's-Heerenloo ontwikkelt een gebiedsvisie voor de locatie Westhonk. Op basis van deze visie stelt de stichting een bijbehorend bestemmingsplan op. Voor het kostenverhaal is in 2018 een concept voorovereenkomst opgesteld. Deze is april 2019 getekend. Het geraamde aantal uren in de voorovereenkomst wordt overschreden. Dit leidt tot een nadeel van circa € 14.500. Daarvoor zijn enkele oorzaken te noemen: (1) een uitgebreidere burgerparticipatie; (2) de complexiteit van de visie en (3) het opstellen van gemeentelijke randvoorwaarden.

Onderzocht wordt in hoeverre deze meerkosten verhaald kunnen worden in de af te sluiten anterieure overeenkomst eind 2019.



### **De Rentmeester (Naaldwijk)**

In dit project worden winkelruimte en woningen ontwikkeld. Voor het project loopt nog een beroepsprocedure bij de Raad van State. Hierdoor schuift de start van de bouw van de supermarkt en bovengelegen woningen op. De looptijd van het project moet met twee jaar worden verlengd tot en met 31 december 2021.

### **Voormalige Dalton Mavo (Naaldwijk)**

De initiatiefnemer ontwikkelt op de locatie 38 woningen, waaronder 14 sociale huurappartementen. De anterieure overeenkomst is ondertekend en met de werkzaamheden voor de planologische procedure is een aanvang gemaakt. De verwachting is dat de procedure medio 2020 kan worden afgerond zodat daarna met de bouw van de woningen begonnen kan worden. Het financieel nadeel is ontstaan door toename van de plankosten als gevolg van omgevingsmanagement in relatie tot de veiligheid van het leegstaande pand. Daarnaast zijn de kosten vanuit de voorovereenkomst abusievelijk onjuist meegenomen in de anterieure overeenkomst.

### **De Admiraal (Ter Heijde)**

De initiatiefnemer bouwt 14 appartementen en levert deze eind 2019 op. Het woonrijp maken van het aangrenzende openbaar gebied vindt in 2020 plaats waardoor het project per 31 december 2020 wordt afgesloten, één jaar later dan verwacht.

### **Herontwikkeling Gemeentekantoor (Wateringen)**

Na verkoop van het gemeentekantoor Wateringen in de huidige staat is de herontwikkeling van dit kantoor naar onder andere woningbouw als een faciliterend project binnen de gemeente opgepakt. De verwachting was dat eind 2019 dit project kon worden afgesloten. Inmiddels hebben de bibliotheek en Vitis, waarbij de bibliotheek thans al gebruiker is van het pand, een gezamenlijke nieuwe visie (Huis van de Buurt) gelanceerd die invloed kan hebben op het maatschappelijk programma in het gemeentekantoor. De besluitvorming binnen de gemeente over deze nieuwe visie dient nog plaats te vinden waardoor de looptijd van het project herontwikkeling gemeentekantoor Wateringen met één jaar moet worden verlengd tot eind 2020.

### **Locatieonderzoek Supermarkt (Wateringen)**

Het locatieonderzoek voor een supermarkt in Wateringen is al geruime tijd in concept klaar. Het project is tijdelijk stilgelegd omdat er eerst een integrale visie voor Wateringen moet komen. Ten tijde van het MPG 2019 was de planning voor de visie nog dat deze in september 2019 door de raad zou worden vastgesteld. Inmiddels is deze planning aangepast en wordt de visie in december 2019 aan de raad voorgelegd. Dit betekent dat het locatieonderzoek qua afronding doorschuift naar begin 2020.

## **3.4. Overige projecten**

Naast de gemeentelijke grondexploitaties, de deelnemingen en de faciliterende projecten zijn er ook overige projecten. Het gaat daarbij om drie projecten in voorbereiding (toekomstige grondexploitaties) en de verkoop van het gemeentekantoor 's-Gravenzande.

Het startpunt van een gemeentelijke grondexploitatie is het raadsbesluit met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting. Voorafgaand aan het raadsbesluit worden doorgaans al kosten gemaakt. Wanneer de kosten vanuit de voorbereidingsfase moeten worden toegerekend aan de grondexploitatie, dan kunnen deze kosten op de balans worden geactiveerd als kosten van onderzoek en ontwikkeling. Dit geldt ook voor

kosten die verband houden met de verkoop van vastgoed. Deze kosten mogen maximaal vijf jaar worden geactiveerd.

Na het MPG 2019-2022 zijn de volgende projecten afgesloten:








- De Driesprong uitbreiding (Kwintsheul)
- Gemeentekantoor (Wateringen)

#### Verkeerslichtenmodel

In het verkeerslichtenmodel voor de overige projecten worden de toegekende kredieten met elkaar vergeleken. Daarbij worden voor het verkeerslichtenmodel de volgende uitgangspunten gehanteerd:

-  Project wijkt af op:
  - toegekend krediet  $\geq$  € 25.000
  - kosten worden niet binnen 5 jaar toegerekend aan een op te stellen grondexploitatie of verkoop van vastgoed.
  
-  Project wijkt af op:
  - toegekend krediet  $\geq$  € 10.000 en  $<$  € 25.000.
  
-  Project wijkt niet af, of project wijkt af op:
  - toegekend krediet  $<$  € 10.000
  - projectkosten worden binnen vijf jaar toegerekend aan een op te stellen grondexploitatie of verkoop van vastgoed.

Tabel 3.9 Verkeerslichtenmodel overige projecten (bedragen in €)

Kern	Project	Projectkrediet (incl. irap)	Boekingen per 01-05-2019	Restant krediet per 01-05-2019	Verwachte aanpassing krediet			
		Uitgaven	Uitgaven	Uitgaven	Uitgaven			
<b>Toekomstige grondexploitatie</b>								
Maasdijk	Herontwikkeling De Schakel	37.500	1.156	36.344	25.000			
Monster	Centrumlocatie Monster	48.248	27.331	20.917	-			
Wateringen	Tuin van der Lely	92.003	36.711	55.292	-			
<b>Verkoop gemeentelijk vastgoed</b>								
's-Gravenzande	Gemeentekantoor	355.720	243.336	112.384	-			
<b>Totaal</b>		<b>533.471</b>	<b>308.534</b>	<b>224.937</b>	<b>25.000</b>			

Onderstaand volgt een toelichting voor het project De Schakel (Maasdijk).

#### Herontwikkeling De Schakel (Maasdijk)

Voor de voormalige school De Schakel is in maart 2019 gestart met de studiefase. De studiefase heeft als resultaat het uitwerken van de actieve gemeentelijke ontwikkeling van de locatie qua woningbouwprogramma, stedenbouwkundige randvoorwaarden, financiële haalbaarheid en marktvraag. Hiervoor is het noodzakelijk om diverse onderzoeken te doen (onder meer flora- en faunaonderzoek, archeologieonderzoek, bodemonderzoek). Deze onderzoeken blijken complexer van aard en daardoor ook duurder dan verwacht. Aanvullend krediet is noodzakelijk om de



studiefase af te kunnen ronden. Deze kosten maken onderdeel uit van de op te stellen grondexploitatie.

### 3.5. Investeringsprojecten

Na het MPG 2019 zijn er geen investeringsprojecten afgesloten.

De volgende investeringen zijn in het TMPG 2019 toegevoegd:

- De Hoeksteen (Honselersdijk)
- Nieuwbouw Huis van de Buurt (meerdere investeringsprojecten)
- Calamiteitenberging (meerdere investeringsprojecten)

#### *Verkeerslichtenmodel*

In het verkeerslichtmodel voor de investeringsprojecten worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- ☹️ Werkzaamheden wijken af:
  - afwijking doelstelling en/of
  - afwijking krediet nadelig  $\geq$  € 100.000
- 😐 Werkzaamheden wijken af:
  - afwijking krediet nadelig  $<$  € 100.000
- 😊 Werkzaamheden passen binnen het krediet

Tabel 3.10 Verkeerslichtenmodel investeringsprojecten (bedragen in €)

Omschrijving	Projectkrediet incl. irap/1e act.2019		Boekingen per 01.05.2019		Restant krediet per 01.05.2019		Verwachte aanpassing krediet		⊕	⊖	⊙
	Uitgaven	Inkomsten	Uitgaven	Inkomsten	Uitgaven	Inkomsten	Uitgaven	Inkomsten			
<b>Gebouwen weg en waterbouw</b>											
Scope uitbreidingen 3-in-1 project	8.459.486	5.309.183	7.454.651	5.309.183	1.004.835	0					⊙
Dir.verbind.tussen de Maasdijk (N220) en Honderdla	22.138.907	12.878.907	12.417.425	4.033.498	9.721.482	8.845.409					⊙
Sc 3 in 1: Koop en sloop woningen JvdLaarw (M-nut)	1.550.002	267.502	1.309.478	2	240.524	267.500					⊙
3 in 1 Pr.Aanp.Snelbinder, PietStr.w. en Leeweg	152.500	0	101.650	0	50.850	0					⊙
Tijdelijke verkorte verbinding Maasdijk-Oranjesl	300.001	1	179.734	1	120.267	0					⊙
Aanleg Oostelijke Randweg De Lier	23.750.038	2.210.036	10.524.743	453.881	13.225.295	1.756.155					⊙
Ontsluiting Teylingen	11.433.969	2.680.019	7.590.000	1.442.163	3.843.969	1.237.856	-2.800.000	335.000			⊙
Aanleg rot.Patijnenburg/Secr.Verhoeffw	827.500	0	88.712	0	738.788	0					⊙
Verbreding N213 incl. reconstruc. N213-Dijkweg	2.838.559	104.175	808.807	7	2.029.752	104.168					⊙
Verbreding N213 bijdrage Elsenbosch (M-nut)	200.000	0	14.292	0	185.708	0					⊙
G: (ig) Maasdijk-Naaldwijkseweg grondverwerving	3.748.690	4.652.115	3.743.689	4.610.160	5.001	41.955					⊙
Verbreding N211 Wippolderlaan	554.626	52	91.980	26	462.646	26					⊙
IRG Reconstructiegebied Wateringveldse Polder	31.120.662	18.477.839	30.793.231	18.075.045	327.431	402.794					⊙
Waterkering De Lier centrum (M-nut)	1.930.754	530.570	1.830.143	530.570	100.611	0					⊙
Herinrichting Graaf Florisplein e.o. 's Gravenz	1.087.505	1.087.505	980.548	980.548	106.957	106.957					⊙
Herinr. parkeerterrein Sand Ambachtstr ('s-G)	1.145.000	442.000	42.604	0	1.102.396	442.000					⊙
Poeldijk centrum (bijdr.herinr.voorsr M-nut)	245.001	1	32.376	1	212.625	0					⊙
Bijdr.aanl.parkeerplaats en ontsl. Sonnehoeck Mnut	115.000	0	0	0	115.000	0					⊙
Plaberum hellingbaan strandopgang Molenslag Monste	84.302	0	35.624	0	48.678	0					⊙
Fietsverbinding Tuinveld / De Groene Schakel	480.001	1	25.373	1	454.628	0					⊙
Aanleg rotonde Coldenhovelaan	1.500.000	454.500	92.223	0	1.407.777	454.500					⊙
Verkeerssituatie Kerkstr-Vorkotterstraat Kw.	451.839	0	452.204	0	-365	0	4.000				⊙
Vorbereidingskosten doorontwikkeling GHC	25.000	0	15.091	0	9.909	0					⊙
Aanleg voetpad en bushalte Middelbroekweg (N)	222.000	0	118.964	0	103.036	0					⊙
2e oprit De Tuinen (N)(M-nut)	86.953	0	0	0	86.953	0					⊙
Aankoop pand Kerklaan 7 (W)	560.000	0	552.692	0	7.308	0					⊙
Aankoop grond M.dijk Twee Pleinenweg- H.land	970.000	450.000	946.820	536.700	23.180	-86.700					⊙
Isolatiemaatregelen geluidbelasting Maasdijk	250.000	0	0	0	250.000	0					⊙
Aankoop woning Fazantlaan 8 (H)	455.000	0	441.648	0	13.352	0					⊙
Calamiteitenberging Westland locatie glas 8a	2.810.500	0	25.226	4.100	2.785.274	-4.100					⊙
Calamiteitenberging Westland locatie glas 3	1.501.500	0	0	0	1.501.500	0					⊙
Gebouw De hoeksteen H. dijk	2.018.445	0	0	0	2.018.445	0					⊙
Nieuwbouw Huis v.d. Buurt - Vitis H. dijk	838.300	0	0	0	838.300	0					⊙
Nieuwbouw Huis v.d. Buurt - Bibliotheek H. dijk	388.850	0	0	0	388.850	0					⊙
Nieuwbouw Huis v.d. Buurt - Kwest H. dijk	113.120	0	0	0	113.120	0					⊙
Nieuwbouw Huis v.d. Buurt - grond H. dijk	130.613	0	0	0	130.613	0					⊙
<b>Gebiedsontwikkeling</b>											
IRG De Baak verkoop gronden	443.000	350.000	410.960	73.514	32.040	276.486					⊙
Gebiedsontwikkeling Boomawatering BCF	25.603.197	18.342.197	25.696.061	13.074.221	-92.864	5.267.976	200.000				⊕
Gebiedsontwikkeling Poelzone BCF	41.030.898	35.582.898	38.088.967	35.619.119	2.941.931	-36.221					⊙
<b>Totaal</b>	<b>191.561.718</b>	<b>103.819.501</b>	<b>144.905.914</b>	<b>84.742.741</b>	<b>46.655.804</b>	<b>19.076.760</b>	<b>-2.596.000</b>	<b>335.000</b>			

Onderstaand volgt een toelichting voor de projecten met een significante wijziging ten opzichte van het MPG 2019 aanpassing.

### Tweede ontsluiting Teylingen

Bij de vaststelling van de Prorap in november 2019 valt er uit dit investeringsproject in totaal een bedrag van afgerond € 3,10 miljoen vrij. Enerzijds wordt het krediet voor de uitgaven met € 2,80 miljoen naar beneden bijgesteld. De aanleg van de weg met rotonde, een fietsverbinding naar het sportpark en bijbehorende aanpassingen op het bedrijventerrein Teylingen valt goedkoper uit dan begroot als gevolg van optimalisaties en marktontwikkelingen. Daarnaast hebben niet alle geplande verwervingen doorgang gevonden. Anderzijds wordt het krediet voor de inkomsten met € 0,34 miljoen omhoog bijgesteld. Het bleek mogelijk om restantkavels succesvol te verkopen.

### Boomawatering

Dit project betreft de reconstructie van het gebied Boomawatering tot duurzaam glastuinbouwgebied. Voor het project is een aanvullend krediet nodig van € 200.000. Dit wordt veroorzaakt door extra kosten voor de reconstructie van de Middenweg (bodemverontreiniging) en

extra plankosten omdat het project langer doorloopt. Dit is het gevolg van het later kunnen opstarten van het bestemmingsplan. Ook moet een bocht in een bestaande weg worden aangepast voor een veilige afwikkeling van het vrachtverkeer. De verwachting is dat het project 31 december 2022 kan worden afgesloten.

### Meerjareninvesteringsplan (MIP)

Overige investeringen waarover in het TMPG wordt gerapporteerd zijn de investeringen uit het Meerjareninvesteringsplan (MIP). Op het MIP 2019-2023 worden voor 2019 nog de volgende investeringen genoemd waarvan de kredieten nog beschikbaar moeten worden gesteld. Hierbij is rekening gehouden met de 1<sup>e</sup> actualisatie 2019.

Tabel 3.11 Beschikbaar krediet van de investeringsprojecten (bedragen in €)

Omschrijving		2019	2020	2021	2022	Totaal bruto investering
1	Mutatie N213: Geluidproblematiek Dijkweg	300.000				300.000
<b>Totaal</b>		<b>300.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>300.000</b>

1. Kredietaanvraag voor geluidswerende maatregelen N213 wordt verwacht in het vierde kwartaal 2019.



## **Bijlage 1: Verklarende woordenlijst**

### **Boekwaarde**

De boekwaarde geeft het totaal aan gemaakte kosten en opbrengsten weer, die ten behoeve van een project gerealiseerd zijn.

### **Bouwgrond In Exploitatie (BIE)**

Dit zijn gronden in eigendom van een gemeente, waarvoor de raad een grondexploitatiecomplex en een grondexploitatiebegroting heeft vastgesteld. Feitelijk betreffen bouwgronden in exploitatie die gronden die zich in het transformatieproces bevinden waarbij in bezit zijnde grond en (eventueel) aanwezige opstallen worden omgevormd naar bouwrijpe grond, met als oogmerk (opnieuw) te worden bebouwd. Vanaf het moment dat de raad een grondexploitatiecomplex en bijbehorende grondexploitatiebegroting heeft vastgesteld, wordt de BIE geopend en kunnen kosten worden geactiveerd en bijgeschreven op de voorraadpositie op de balans.

### **Contante waarde**

De contante waarde (of: actuele waarde) is de huidige waarde van een toekomstig bedrag, verrekend met een bepaalde rente over dat bedrag. Of anders gezegd, de huidige waarde van een reeks van kasstromen op verschillende tijdstippen. Om inzicht te krijgen wat de 'prestatie' van projecten ten opzichte van elkaar is, zullen saldi met elkaar vergeleken moeten worden. Projecten hebben echter verschillende einddata. Door kosten en opbrengsten 'contant' te maken kunnen projecten onderling vergeleken worden.

Berekend wordt wat de waarde van het eindwaardesaldo is, teruggerekend naar 01 januari 2019. Het resultaat is een bedrag op contante waarde; een bedrag op het prijspeil van 01 januari 2019 dat, onder invloed van rente, leidt tot het bedrag op eindwaarde. De netto contante waarde ontstaat door de contante kosten (huidige waarde van toekomstige kosten) af te trekken van de contante opbrengsten (huidige waarde van toekomstige opbrengsten). Op deze wijze kunnen de effecten van uitgaven en inkomsten die op verschillende tijdstippen plaatsvinden met elkaar vergeleken worden. In deze rapportage wordt de netto contante waarde weergegeven als voordelig (V) of nadelig (N).

### **Eindwaarde**

Alle kosten en opbrengsten ten behoeve van een project worden bij elkaar gebracht in een exploitatieberekening. Deze berekening heeft een einddatum, waarop ook het project administratief wordt afgesloten. Het saldo op deze einddatum is het zogeheten 'eindwaardesaldo'. Dit is het bedrag, dat op de datum van afsluiting daadwerkelijk moet worden verrekend. Om dit te kunnen berekenen, worden alle individuele kosten en opbrengsten naar de einddatum doorberekend en dan gesaldeerd. Hierbij wordt, naast de kostenstijging, ook de rente berekend.

### **Geraamd risico**

Een risico dat in de grondexploitatie van een project berekend is. Het geraamde risico is opgenomen in het risicoregister wat dient ter bepaling van de benodigde weerstandscapaciteit waarover in de paragraaf Weerstandsvormogen wordt gerapporteerd.

### **Grondexploitatie(complex)**

De term grondexploitatiecomplex is in het BBV geïntroduceerd en wordt in de praktijk vaak aangeduid als grondexploitatie of grex. Een grondexploitatiecomplex is een ruimtelijk plan, voorzien van een financiële vertaling.



### **Grondexploitatiebegroting**

De financiële vertaling van een grondexploitatiecomplex, waarbij de kosten en opbrengsten gefaseerd zijn in de tijd, met een richttermijn van tien jaar (voortschrijdend).



## Bijlage 2: Gebruikte bronnen

**Benchmark gemeentelijke grondprijzen 2018-2019** (gedateerd november 2018), Stec Groep

**Kwartaalbericht grondexploitaties 2019 Q1** (gedateerd mei 2019), via <https://www.metafoorro.nl/kwartaalbericht-grondexploitaties-2019-q1/>, Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling

**Outlook Grondexploitaties 2019** (gedateerd 17 december 2018), via <https://www.metafoorro.nl/outlook-grondexploitaties-2019/>, Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling

**Woningmarktcijfers 1<sup>e</sup> kwartaal 2019** (gedateerd 11 april 2019), via <https://www.nvm.nl/marktinformatie/marktinformatie>, Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM)