



MEERJARENPECTIEF GEBIEDSONTWIKKELING MPG 2025



Auteur(s)	Werkgroep Planeconomie
Datum	7 mei 2025
Versie	1.1
Status	Concept

Samenvatting

Voor u ligt het Meerjarenperspectief Gebiedsontwikkeling 2025, afgekort het **MPG 2025**. Het MPG 2025 geeft de stand van zaken van de projecten weer op basis van de boekingen t/m 31-12-2024. Daarnaast geeft het inzicht in de nog te verwachten kosten en opbrengsten voor de resterende looptijd van de projecten en de bijhorende verwachte eindresultaten. De cijfers in de grondexploitaties en de deelnemingen met de bijbehorende grondbanken in het MPG 2025 worden vergeleken met die van het MPG 2024. Dit jaar zijn voor het eerst de facilitaire projecten toegevoegd aan het MPG 2025. Deze kunnen nog niet worden vergeleken met de stand in 2024.

Op basis van het gemeentelijk grondbeleid, de Omgevingswet en het BBV zijn de ruimtelijke projecten op te delen in drie categorieën. In 2024 kende de gemeente 3 grondexploitaties, 2 deelnemingen die gronden overnemen uit grondbanken en 50 projecten waar faciliterend grondbeleid wordt toegepast. Bij het actualiseren en herzien van de projecten worden de onderstaande parameters toegepast, tenzij anders vermeld.

Gemeente Westland Indexatie		Jaarovergang	2025	2026	2027	2028
Kosten - Verwerving, BWRM		3,50%	3,00%	3,00%	2,00%	2,00%
Kosten - VTA		6,15%	3,00%	3,00%	2,00%	2,00%
Opbrengstenstijging Woningbouw	Sociaal	8,86%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Betaalbaar	3,50%	1,00%	1,00%	1,00%	2,00%
	Vrije Sector	3,50%	8,00%	6,00%	4,00%	2,00%
Opbrengstenstijging Overige functies	Bedrijven	3,50%	3,00%	3,00%	2,00%	2,00%
	Kantoren	3,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Retail	3,50%	1,00%	1,00%	1,00%	2,00%
Discontovoet		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Rente		1,70%	2,20%	2,40%	2,40%	2,40%

Parameters 2025 gemeente Westland.

Ook worden in het MPG tussentijdse winsten bepaald, worden de te verwachten verliezen gedekt door verrekeningen met verschillende reserves en worden er voorzieningen getroffen. Daarnaast wordt een toelichting gegeven op de risico's van de projecten.

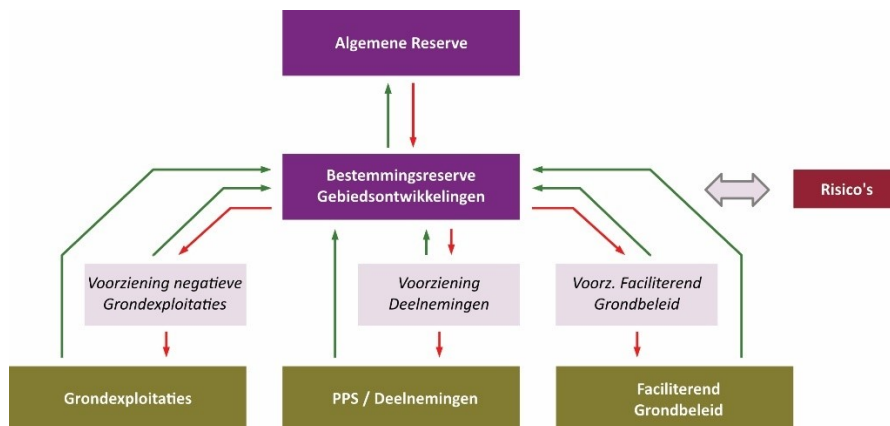
Herziening van de reserve- en voorzieningen structuur

De gemeente heeft per 31-12-2024 een aantal reserves en voorzieningen die gerelateerd zijn aan de verschillende categorieën gebiedsontwikkelingen. Bij dit MPG willen wij de gemeenteraad voorstellen om één nieuwe reserve in te stellen voor alle gebiedsontwikkelingen, namelijk de "Bestemmingsreserve Gebiedsontwikkelingen".

Doel van de bestemmingsreserve Gebiedsontwikkelingen: Het voorstel is dat winsten en verliezen uit alle type gebiedsontwikkelingsprojecten automatisch in de exploitatie worden verrekend met deze reserve (openeindregeling). Daarnaast dient deze reserve als bufferfunctie en als weerstandsvermogen om de risico's die samenhangen met de gebiedsontwikkelingen op te vangen.

Omvang en looptijd: De bestemmingsreserve Gebiedsontwikkeling is minimaal € 0,- en kan worden afgeroomd als verhouding tussen de af te dekking risico's uit gebiedsontwikkelingen en het saldo van de reserve hoger is dan 2,0. Deze reserve is voor onbepaalde tijd.

De voorgestelde situatie is opgenomen in de volgende illustratie:



De Westlandse Grondexploitaties

In de jaarrekening 2024 zullen geen grondexploitaties worden gesloten. Naast de al langer lopende grondexploitaties Hoogeland en gemeentekantoor Monster heeft de gemeenteraad in 2024 ingestemd met het openen van de grondexploitatie Flora Campus. In de onderstaande tabel wordt de netto contante waarde, de verliesvoorzieningen / winstnemingen en de risicobedragen van de grondexploitaties weergegeven.

Prognose in ncw	MPG 2024 prognose per 31-12-2023	MPG 2025 prognose per 31-12-2024	Vershil (2) - (1)	V/N
Flora Campus	€ -	€ -4.484.000	€ -4.484.000	-
Hoogeland	€ 334.000	€ 397.000	€ 63.000	V
Gemeentekantoor Monster	€ -516.000	€ -525.000	€ -9.000	N
Totaal restant prognose na afsluiting	€ -182.000	€ -4.612.000	€ -4.430.000	N

Voorziening toekomstig tekort	MPG 2024 voorziening 31-12-2023	MPG 2025 voorziening 31-12-2024	Vershil (2) - (1)	V/N
Flora Campus	€ -	€ 4.484.000	€ 4.484.000	N
Hoogeland	€ -	€ -	€ -	-
Gemeentekantoor Monster	€ 516.000	€ 525.000	€ 9.000	N
subtotaal restant voorziening na sluiting	€ 516.000	€ 5.009.000	€ 4.493.000	N

Tussentijdse winstnemingen	MPG 2024 genomen winsten 31-12-2023	MPG 2025 winstneming 31-12-2024	Vershil (2) - (1)	V/N
Flora Campus	€ -	€ -	€ -	-
Hoogeland	€ 2.398.000	€ 2.927.000	€ 529.000	V
Gemeentekantoor Monster	€ -	€ -	€ -	-
subtotaal restant voorziening na sluiting	€ 2.398.000	€ 2.927.000	€ 529.000	V

Risico's grondexploitaties	MPG 2024 prognose per 31-12-2022	MPG 2025 prognose per 31-12-2023	Vershil (2) - (1)	V/N
Flora campus	€ -	€ 13.100.000	€ 13.100.000	V
Hoogeland	€ 50.000	€ 120.000	€ 70.000	V
Gemeentekantoor Monster	€ 13.000	€ 20.000	€ 7.000	V
Projectspecifieke risico's	€ 63.000	€ 13.240.000	€ 13.177.000	V

Overzicht kerncijfers grondexploitaties



Scopewijziging Hoogeland

In dit MPG wordt aan de raad voorgesteld om de scope van de grondexploitatie Hoogeland te wijzigen. Het financiële effect is dat historische verwervingswaarde (€ 680.000) van de Woonlocatie aan de Laan van de Glazen Stad en de bijbehorende opbrengsten (€ 480.000) uit de grondexploitatie worden gehaald. Gronden worden gewaardeerd tegen de historische verwervingswaarde of lagere marktwaarde. Aan de raad wordt een krediet gevraagd om de gronden onder de materiële vaste activa te activeren van € 635.000. Het verschil tussen de historische verwervingswaarde van € 680.000 en de actuele marktwaarde van € 635.000 is € 45.000. Wij stellen voor dit verschil te dekken uit de reserve gebiedsontwikkeling. Het saldo van de grondexploitatie Hoogeland verbetert met deze Scopewijziging. De verbetering komt bij realisatie van de winst ten gunste van de reserve gebiedsontwikkeling. Het perceel van de Woonlocatie aan de Laan van de Glazenstad kan bij een nieuw plan voor ontwikkeling worden ingebracht in een nieuw vast te stellen grondexploitatie.

De grondbanken en deelnemingen

Naast de grondexploitaties participeert de gemeente in een tweetal deelnemingen. In deze deelnemingen worden de gronden uit de grondbanken tot ontwikkeling gebracht. Bij Ontwikkelingsbedrijf de Westlandse Zoom (OBWZ) is de gemeente 50% aandeelhouder. Bij Ontwikkelingsmaatschappij het Nieuwe Westland (ONW) is de gemeente 38% aandeelhouder.

Op basis van de vastgestelde grondexploitaties en de jaarrekeningen van de deelnemingen maakt de gemeente een inschatting van de voorziening die nodig is voor de deelnemingen. Bij de inschatting betreft de gemeente actuele ontwikkelingen zoals marktomstandigheden stikstof. De gemeente kijkt voorzichtiger aan tegen de waardering van de deelnemingen. Daarnaast houdt de gemeente ook rekening met kosten die zij nog moet maken om uitvoering te geven aan de samenwerkingsovereenkomsten met onze partners in de gebiedsontwikkeling.

Voor de deelnemingen wordt per 31 december 2024 een verlies verwacht van € 20.915.000. Dit komt tot uitdrukking in de afwaardering van het aandelenkapitaal van de deelneming OBWZ en ONW van totaal € 18.762.000. Daarnaast is een voorziening deelneming grondexploitaties aan de passivazijde van de balans voor € 2.153.000 opgenomen (inclusief voorziening PMWZ) in de jaarrekening. In de jaarrekening 2024 is een vrijval van de voorziening opgenomen van € 15.952.000 die ten gunste is gebracht van de reserve deelnemingen grondexploitaties.

De vrijval van de voorziening is op hoofdlijnen het gevolg van een minder behoudende inschatting van de gemeente voor de grondopbrengsten dan in het verleden en het effect van gewijzigde renteafspraken met OBWZ. In het TMPG 2024 heet het college de raad geïnformeerd over de in 2024 herziene renteafspraken. Bij de jaarrekening 2024 zal het college een voorstel doen om de vrijval als gevolg van de herziene renteafspraken toe te voegen aan de egalisatiereserve opslagrente grondbanken.

De projecten met faciliterend grondbeleid

De gemeente heeft ook projecten waar facilitair grondbeleid wordt toegepast. Bij deze projecten wordt gedurende de ontwikkeling de gemeente geen eigenaar van de gronden. De initiatiefnemer ontwikkelt het gebied voor eigen rekening en risico. De gemeente begeleidt het plan en blijft wel verantwoordelijk voor de ruimtelijke procedure en goede ruimtelijke ordening. De gemeente kent in 2024 50 projecten waar faciliterend grondbeleid wordt toegepast. De belangrijkste vier projecten worden afzonderlijk weergegeven. Daarnaast worden 12 ontwikkelingen in 2024 afgesloten en worden de resterende 34 projecten gebundeld weergegeven. In het onderstaande overzicht zijn de financiële kerncijfers weergegeven.



Project Kerncijfer	Saldo 31-12-2024	Restant raming		Eindwaarde	Reserve mutatie 2024	Totale voorziening	Risicobedrag	Eindjaar
		Inkomsten	Uitgaven					
Meest omvangrijke facilitaire projecten								
Wateringen Noord	€ -402.505	€ 2.288.000	€ 1.886.000	€ -	€ -	€ -	€ 990.000	2028
Iermolen Molensloot	€ -255.878	€ 515.000	€ 326.000	€ -67.000	€ -	€ 67.000	€ 83.000	2028
Uitbreiding bedrijventerrein ABC Westland	€ -58.842	€ 512.000	€ 453.000	€ -	€ -	€ -	€ 155.000	2028
De Driesprong	€ -3.883	€ 205.000	€ 107.000	€ 94.000	€ -	€ -	€ 410.000	2027
Subtotaal	€ -721.108	€ 3.520.000	€ 2.772.000	€ 27.000	€ -	€ 67.000	€ 1.638.000	
Overige lopende facilitaire projecten								
Te sluiten projecten (12 gebundelde projecten)	€ 37.281	€ -	€ -	€ 37.000	€ -37.000	€ -	€ -	2024
Overige lopende projecten (34 gebundelde projecten)	€ -158.594	€ 3.056.000	€ 3.061.000	€ -170.000	€ 166.000	€ 286.000	€ 1.087.000	diverse
Subtotaal	€ -121.313	€ 3.056.000	€ 3.061.000	€ -133.000	€ 129.000	€ 286.000	€ 1.087.000	
Totaal	€ -842.421	€ 6.576.000	€ 5.833.000	€ -106.000	€ 129.000	€ 353.000	€ 2.725.000	

Overzicht kerncijfers projecten met faciliterend grondbeleid



Inhoudsopgave

Samenvatting	2
1. Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Leeswijzer	7
1.3 Beleidsmatige kaders, wet- en regelgeving	8
1.4 Type projecten	9
1.5 Parameters	10
1.6 Tussentijdse winstnemingen en verliesvoorzieningen	10
1.7 Risicomanagement in de projecten	11
2. Herziening van de reserves en voorzieningen	12
2.1 Oude naar nieuwe situatie	13
2.2 Verwerking financiële resultaten MPG 2025 en jaarrekening 2024	14
2.2.1 Verwerking van de waarderingen van de gebiedsontwikkelingen	14
2.2.2 Verwerkingen van de risico's van de gebiedsontwikkelingen	15
3. De Westlandse Grondexploitaties	16
3.1 Flora Campus	18
3.2 Hoogeland	20
3.3 Gemeentekantoor Monster	22
4. Grondbanken	24
4.1 ONW Waelpark-grondbank,	24
4.2 Westlandse Zoom-grondbank,	25
5. Toelichting op de Westlandse deelnemingen	27
6. Projecten faciliterend grondbeleid	31
6.1 Wateringen Noord	32
6.2 Liermolen Molensloot	33
6.3 ABC Westland	34
6.4 De Driesprong	34
6.5 Overige facilitaire projecten	35
7. Verklarende woordenlijst	36
Bijlage(n):	39

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor u ligt het Meerjarenperspectief Gebiedsontwikkeling 2025, afgekort het **MPG 2025**. Met dit MPG blikken wij terug op de resultaten tot en met het jaar 2024. Ook kijken wij vooruit naar de komende jaren. In 2024 kende de gemeente 3 grondexploitaties, 2 grondbanken en 50 facilitaire projecten.

Het MPG 2025 geeft de stand van zaken van de projecten weer op basis van de boekingen t/m 31-12-2024. Daarnaast geeft het inzicht in de nog te verwachten kosten en opbrengsten voor de resterende looptijd van de projecten en de bijhorende verwachte eindresultaten. De cijfers in de grondexploitaties en de deelnemingen met de bijbehorende grondbanken in het MPG 2025 worden vergeleken met die van het MPG 2024. Dit jaar zijn voor het eerst de facilitaire projecten toegevoegd aan het MPG 2025. Deze kunnen nog niet worden vergeleken met de stand in 2024.

Het jaarlijks rapporteren over de stand van zaken van de grondexploitaties is een verplichting vanuit het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV). Om transparant en volledig te zijn in de rapportage over de projecten is ervoor gekozen dit jaar de facilitaire projecten toe te voegen aan het MPG 2025.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt naast de aanleiding en de leeswijzer een toelichting op de uitgangspunten en parameters voor de gemeentelijke projecten gegeven. Daarbij wordt een toelichting gegeven op:

- de beleidsmatige kaders wet- en regelgeving
- de verschillende type projecten
- de voor dit MPG gebruikte parameters
- de tussentijdse winstnemingen en verliesvoorzieningen
- het omgaan met risico's in de projecten

In hoofdstuk 2 wordt een voorstel voor het herzien van de reserves en voorzieningen structuur omschreven. De Westlandse projecten worden in hoofdstuk 3 t/m 6 toegelicht. Per project zijn in een overzicht de volgende aspecten opgenomen: het startjaar en het nieuwe verwachte eindjaar, de nieuwe boekwaarden, de nieuwe verwachte eindresultaten (in netto contante waarde), de nieuwe benodigde verliesvoorzieningen en de nieuwe opgenomen risicobedragen. Hoofdstuk 3 gaat over de Westlandse grondexploitatie en geeft een korte toelichting over de stand van zaken. In hoofdstuk 4 en 5 wordt de stand van zaken van grondbanken en de deelnemingen ONW en OBWZ besproken. Tot slot worden in hoofdstuk 6 de projecten met faciliterend grondbeleid behandeld.

Een verklarende woordenlijst is in hoofdstuk 7 opgenomen. Het MPG geeft een algemeen financieel beeld van de gebiedsontwikkelingen in Westland.

1.3 Beleidsmatige kaders, wet- en regelgeving

Conform de Financiële verordening 2023 gemeente Westland wordt middels het MPG gerapporteerd over de gebiedsontwikkelingsprojecten. De resultaten van het MPG worden verwerkt in de jaarrekening. Daarnaast wordt halverwege het jaar een TMPG (Tussentijds-Meerjarenperspectief Gebiedsontwikkeling) opgesteld. Eventuele resultaten uit het TMPG worden meegenomen bij de slotwijziging. Bij het actualiseren en de verslaglegging hierover worden de kaders bepaald door:

- De Omgevingswet, met de bijbehorende aanvullingswetten
- Wettelijke voorschriften zoals opgenomen in de Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2023) van de Commissie BBV
- Financiële verordening 2023 gemeente Westland
- Gemeentelijk Grondbeleid bestaande uit de Nota Grondbeleid Westland 2013, de Nota Grondprijzen 2023 en de Nota Kostenverhaal en gebiedsoverstijgende werken, werkzaamheden en maatregelen 2022
- Aanpak Ruimtelijke Projecten (ARP)

Sinds 1-1-2024 is de Omgevingswet (Ow) in werking getreden. De Ow geeft de wettelijke kaders aan de uitvoering van ruimtelijke projecten. De Ow biedt onder meer kaders voor het toepassen van kostenverhaal, onteigening, etc.. In 3^e kwartaal van 2025 wordt het gemeentelijk grondbeleid herzien om aan te sluiten op de gewijzigde wetgeving.

De Financiële uitwerking is te vinden in het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV). Het BBV bevat de landelijke voorschriften voor de begrotings- en verantwoordingsdocumenten van provincies en gemeenten. De Commissie BBV heeft de taak om te zorgen voor een eenduidige uitvoering en toepassing van het BBV. De commissie BBV formuleert 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 formuleringen. In de meest recente notitie van de commissie zijn i.v.m. de Ow enkele wijzigingen doorgevoerd. Deze wijzigingen moeten in de jaarrekening van 2025 zijn verwerkt. De gemeente heeft de gewijzigde regels vooruitlopend verwerkt in het MPG 2025.

Naast de landelijke wet- en regelgeving heeft de gemeente een Financiële verordening 2023 waarin staat hoe de gemeente de raad informeert en welk mandaat het college en specifieke ambtenaren hebben om financiële middelen in te zetten. Ook heeft de gemeente Westland een Nota grondbeleid, waarin staat hoe de gemeente zich gedraagt op de grondmarkt en daarbij een Nota Grondprijzen 2023 waarin staat hoe en tegen welke grondwaarde de gemeente gronden verkoopt.

Voor facilitaire gebiedsontwikkelingen heeft de gemeente de Nota Kostenverhaal en gebiedsoverstijgende werken, werkzaamheden en maatregelen 2022. Daarin staat omschreven hoe de gemeente ambtelijke kosten verhaalt bij de begeleiding van plannen waar de gemeente zelf geen grondpositie heeft. Ook wordt door middel van deze nota een bijdrage fonds bovenwijkse voorzieningen gevraagd. Met deze bijdrage kan de gemeente bovenwijkse investeringen bekostigen om de kwaliteit van de openbare ruimte te behouden of verbeteren. Ook dit beleid wordt in 3^e kwartaal van 2025 herzien en aangepast op de huidige Omgevingswet.

Tot slot is op projectniveau de Aanpak Ruimtelijke Projecten (ARP) van toepassing. Alle projecten worden volgens een standaard werkproces van verkenning tot realisatie stapsgewijs gerealiseerd, met vaste besluitvormingsprocessen.

1.4 Type projecten

Op basis van het gemeentelijk grondbeleid, de Ow en het BBV zijn de ruimtelijke projecten op te delen in drie categorieën.

Actieve projecten / Bouwgronden in Exploitatie (BIE)

Bij actieve projecten zorgt de gemeente er zelf voor dat de grond geschikt wordt gemaakt voor een bouwplan. Het startpunt van een BIE is het raadsbesluit met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting. Vanaf dat moment is de BIE geopend en kunnen kosten en opbrengsten worden geactiveerd om de functie (voorheen bestemming) op de locatie te wijzigen, de grond bouwrijp te maken en in bouwrijpe staat te verkopen aan één of meerdere partijen (bouwers, ontwikkelaars, beleggers, corporaties, bedrijven of particulieren). Deze partijen zorgen voor de realisatie van het vastgoed. Het BBV stelt dat een BIE jaarlijks herzien moet worden. Bij een actualisatie met significante wijzigingen (planinhoudelijke, dan wel autonome wijzigingen met materiële financiële gevolgen) moet de raad opnieuw een raadsbesluit nemen.

Grondbanken / Publiek-Private Samenwerkingen (PPS)

Een bijzondere categorie zijn de gemeentelijke grondbanken met transformatie (begrip destijds 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 alle resterende werkzaamheden uit om de grond bouw- en woonrijp te maken en als bouw kavels in de markt te zetten om te gaan bebouwen.

De gemeente Westland heeft op dit moment twee grondbanken: de Grondbank ONW-Waelpark en de Grondbank Westlandse Zoom. In beide gevallen wordt de grond afgenomen door een deelneming. De gemeente is bij de deelnemingen aandeelhouder. Dat maakt dat de deelnemingen volgens de Ow en het gemeentelijk grondbeleid een Publiek-Private Samenwerking (PPS) zijn.

Een grondbank met transformatie wordt in het kader van het BBV ook aangemerkt als BIE en ook als zodanig verantwoord. Voor beide grondbanken geldt dat contractueel is vastgelegd dat de kosten die de gemeente maakt voor deze grondbanken (verwervingskosten, sloopkosten en ambtelijke begeleiding) geheel worden vergoed door de deelnemingen via de grondprijs die betaald wordt bij de afname van de gronden. Daarom is de netto contante waarde (het resultaat) van deze grondbanken steeds nul. Er hoeft dan ook geen voorziening te worden getroffen en is er ook geen sprake van tussentijdse winstneming.

Projecten met faciliterend grondbeleid

Bij facilitaire projecten is de gemeente gedurende de ontwikkeling geen eigenaar van de gronden. De gemeente laat de grondverwerving en gronduitgifte over aan andere partijen / de initiatiefnemer (particulieren, ontwikkelaars, bouwers, beleggers en dergelijke). De initiatiefnemer ontwikkelt het gebied voor eigen rekening en risico. De gemeente faciliteert de ruimtelijke procedure en waarborgt een goede ruimtelijke ordening. De invloed van de gemeente op het toekomstige gebruik en de inrichting van de grond loopt dan niet via het grondeigendom, maar via

de functiewijziging (bestemmingswijziging), een anterieure overeenkomst of kostenverhaalregels. De anterieure overeenkomst en de kostenverhaalregels zijn ervoor om de kosten die de gemeente maakt voor het begeleiden van het plan te verhalen op de initiatiefnemer(s). Dit jaar is besloten om niet alleen de BIE en PPS in het MPG op te nemen, maar ook de facilitaire projecten. Het is geen vereisten vanuit de BBV om facilitaire projecten op te nemen in het MPG. Maar door het toevoegen van de projecten geeft het MPG een totaalbeeld. De facilitaire projecten worden ook in de jaarrekening verwerkt.

1.5 Parameters

Om de projecten uit het MPG te actualiseren stelt de gemeente jaarlijks via het MPG parameters vast. Deze parameters zijn opgesteld aan de hand van diverse bronnen. In bijlage 1 zijn de gehanteerde bronnen opgenomen. In tabel 1 zijn de gehanteerde parameters weergegeven.

Gemeente Westland Indexatie		Jaarovergang	2025	2026	2027	2028
Kosten - Verwerving, BWRM		3,50%	3,00%	3,00%	2,00%	2,00%
Kosten - VTA		6,15%	3,00%	3,00%	2,00%	2,00%
Opbrengstenstijging Woningbouw	Sociaal	8,86%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Betaalbaar	3,50%	1,00%	1,00%	1,00%	2,00%
	Vrije Sector	3,50%	8,00%	6,00%	4,00%	2,00%
Opbrengstenstijging Overige functies	Bedrijven	3,50%	3,00%	3,00%	2,00%	2,00%
	Kantoren	3,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Retail	3,50%	1,00%	1,00%	1,00%	2,00%
Discontovoet		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Rente		1,70%	2,20%	2,40%	2,40%	2,40%

Tabel 1: Parameters 2025 gemeente Westland.

In afwijking op eerdere jaren worden dit jaar zowel aan de opbrengsten als aan de kostenkant meerdere parameters toegepast, in plaats van één enkele kostenindex en één opbrengstenindex. Dit doen we omdat dit jaar een groot verschil in de opbrengstenstijging van verschillend vastgoed zichtbaar is. Grondwaarden bij woningbouw stijgen hard, mede door de renteverlagingen en stijgende lonen. Daarnaast blijkt dat de trends van het thuiswerken en online winkelen ook op de lange termijn wisselende effecten hebben op de waarde van bedrijfsmatig vastgoed. Er is daarom gekozen om dit jaar de opbrengststijging op te splitsen. De gemeente hanteert twee parameters voor de kosten en zes parameters voor de opbrengsten. In bijlage 1 wordt een toelichting gegeven op de parameters.

1.6 Tussentijdse winstnemingen en verliesvoorzieningen

Het BBV stelt dat bij een positief resultaat op projecten de gemeente tussentijdse winst moet nemen. Wanneer een negatief resultaat wordt verwacht moet de gemeente een verliesvoorziening treffen. In deze paragraaf worden de regels rondom winstnemingen en verliesvoorzieningen toegelicht.

Tussentijdse winstneming

Als hoofdregel geldt dat de winst op een grondexploitatie moet worden genomen als er voldoende zekerheid bestaat over de winst. Dit betekent dat winst niet 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, moet de winst ook daadwerkelijk tussentijds worden genomen (het realisatiebeginsel). Hierbij is voorgeschreven dat de "percentage of completion"-methode (kortweg: POC-methode) wordt gevolgd.



De POC-methode houdt in dat het verwachte resultaat (excl. winstneming) wordt gedeeld door het percentage wat is gerealiseerd. Daarna worden de gewogen risico's (zoals toegelicht in paragraaf 1.7) afgetrokken van de te nemen winst en wordt de eerder genomen winst ook afgetrokken. Het resterende saldo is de te nemen tussentijdse winst in dat jaar.

Verliesvoorziening

Op het moment dat een project een voorzienbaar negatief resultaat heeft, dan moet op grond van het BBV voor dit project direct een voorziening worden getroffen, ter grootte van het tekort. Dit kan vanaf het begin het geval zijn maar ook gedurende de looptijd van het project ontstaan. Zowel projecten met actief als faciliterend grondbeleid en PPS constructies kunnen een voorziening hebben. Uitsluitend bij de grondbanken kan geen verlies optreden omdat de gronden tegen de boekwaarde worden doorverkocht aan de deelnemingen.

Voor het tussentijds winstnemen en het treffen van een verliesvoorziening is de geraamde eindwaarde van belang. Als de eindwaarde van een grondexploitatie tot een winst leidt, moet gekeken worden of er een tussentijdse winst op de grondexploitatie moet worden genomen. Als de geraamde eindwaarde van een grondexploitatie tot een voorzienbaar tekort leidt, moet er een voorziening voor het verwachte tekort worden genomen.

1.7 Risicomanagement in de projecten

Gebiedsontwikkelingen kennen vaak een lange doorlooptijd, met zowel kosten als opbrengsten en zijn door hun langere looptijd vaak onderhevig aan economische ontwikkelingen. Om enerzijds gerichte sturing te geven aan project specifieke risico's en anderzijds om het benodigd weerstandsvermogen te bepalen om tegenvallers op te vangen, berekent de gemeente bij projecten gekwantificeerde risico's.

Projectteams maken periodiek analyses om de project specifieke risico's in beeld te brengen. De planeconoom kwantificeert de risico's zo goed mogelijk en samen met het projectteam wordt per risico een kans bepaald. De gekwantificeerde risico's maal de trefkans, bepalen het gewogen risico. De gewogen project specifieke risico's zijn van belang bij de berekening van tussentijdse winstneming. Ook wordt in de berekening van het gemeentelijk weerstandsvermogen gebruik gemaakt van de gewogen risico's van de gehele portefeuille gebiedsontwikkeling. Tegenvallers hebben daardoor minder invloed op de overige bedrijfsvoering van de gemeente.

2. Herziening van de reserves en voorzieningen

Zoals beschreven in paragraaf 1.4 van het MPG heeft de gemeente verschillende categorieën projecten in gebiedsontwikkeling.

- Projecten met actief grondbeleid / Bouwgronden in Exploitatie (BIE)
- Deelnemingen met de grondbanken / Publiek-Private Samenwerkingen (PPS)
- Projecten met faciliterend grondbeleid

Op grond van de verslagleggingsregels vanuit het BBV moet de gemeente voor verwachte verliezen een verliesvoorziening vormen en worden winsten genomen op het moment dat deze voldoende zeker zijn. In paragraaf 1.6 van het MPG is hierop een uitgebreide toelichting gegeven.

Jaarlijks moet een herziening van de grondexploitatiebegroting plaatsvinden ten behoeve van de juiste waarderingen in de jaarrekening. De impact van die jaarlijkse herziening kan uiteenlopen. Er kunnen zich betrekkelijk grote fluctuaties voordoen in de prognoses van de kosten en de opbrengsten. Deze zijn afhankelijk van diverse factoren, zoals bijvoorbeeld de woningmarkt en de prijzen van civieltechnische werkzaamheden. In de grondexploitatiebegroting wordt de meest realistische schatting opgenomen. Risico's en kansen dat de schatting gaat afwijken van de werkelijkheid worden opgenomen in het risicoprofiel. De gemeente houdt een buffer aan om deze risico's te kunnen opvangen. Dit is het zogenoemde weerstandsvermogen.

De gemeente heeft per 31 december 2024 een aantal reserves en voorzieningen die gerelateerd zijn aan de verschillende categorieën gebiedsontwikkelingen. Bij dit MPG willen wij voorstellen om één nieuwe reserve in te stellen voor alle gebiedsontwikkelingen. De "Bestemmingsreserve Gebiedsontwikkelingen". Gelijktijdig worden de bestaande reserves en voorzieningen, gerelateerd aan gebiedsontwikkelingen, opgeheven.

Doel van de bestemmingsreserve Gebiedsontwikkelingen: Het voorstel is dat winsten en verliezen uit alle type gebiedsontwikkelingsprojecten automatisch in de exploitatie worden verrekend met deze reserve (open-eindregeling). Daarnaast dient deze reserve als bufferfunctie en als weerstandsvermogen om de risico's, die samenhangen met de gebiedsontwikkelingen, op te vangen.

Omvang en looptijd: De bestemmingsreserve Gebiedsontwikkeling is minimaal € 0,- en kan worden afgeroomd als verhouding tussen de af te dekken risico's uit gebiedsontwikkelingen en het saldo van de reserve hoger is dan 2,0. Deze reserve is voor onbepaalde tijd.

De risico's van de gebiedsontwikkelingen die in de jaarrekening 2024 nog worden afgezet tegen het algemene weerstandsvermogen zullen na vaststelling van de jaarrekening en instelling van de nieuwe reserve worden afgezet tegen de bestemmingsreserve gebiedsontwikkelingen.



2.1 Oude naar nieuwe situatie

In de situatie in 2024 is het zo dat de verschillende categorieën met verschillende reserves of met de algemene reserve worden verrekend. In het onderstaande overzicht wordt per categorie aangegeven hoe deze een relatie hebben met de verschillende reserves.

Huidige werkwijze van reserves en voorzieningen gerelateerd aan de gebiedsontwikkelingen

Categorie	Verlies voorziening	Verrekening winsten en verliezen / bijstellen voorzieningen	Risico's en kansen	Automatische verrekening winsten en verliezen
Grondexploitaties / BIE	Voorziening verlieslatend complex (correctie op boekwaarde voorraden)	Exploitatie / Algemene reserve	Weerstandsvermogen	Nee
Grondbanken / BIE	N.v.t.	Exploitatie / Algemene reserve	Weerstandsvermogen	Nee
Deelnemingen / PPS	Voorziening Deelneming grondexploitaties / Afwaardering aandelenkapitaal deelneming	Reserve deelnemingen gebiedsontwikkelingen	Reserve deelnemingen gebiedsontwikkelingen	Ja
Projecten met faciliterend grondbeleid	Voorziening faciliterende projecten (per 31-12-24)	Reserve faciliterende ontwikkelingen	Weerstandsvermogen	Nee

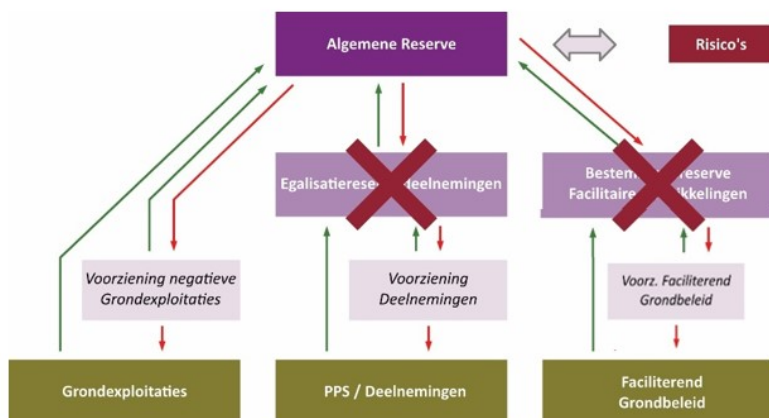
Het voorstel is dit aan te passen naar het onderstaande overzicht. Hierin worden de reserves voor faciliterende ontwikkelingen en de Reserve deelnemingen gebiedsontwikkelingen vervangen door één Reserve Gebiedsontwikkelingen waar alle winsten en verliezen van de gebiedsontwikkelingen via worden verrekend.

Voorgestelde werkwijze van reserves en voorzieningen gerelateerd aan de gebiedsontwikkelingen

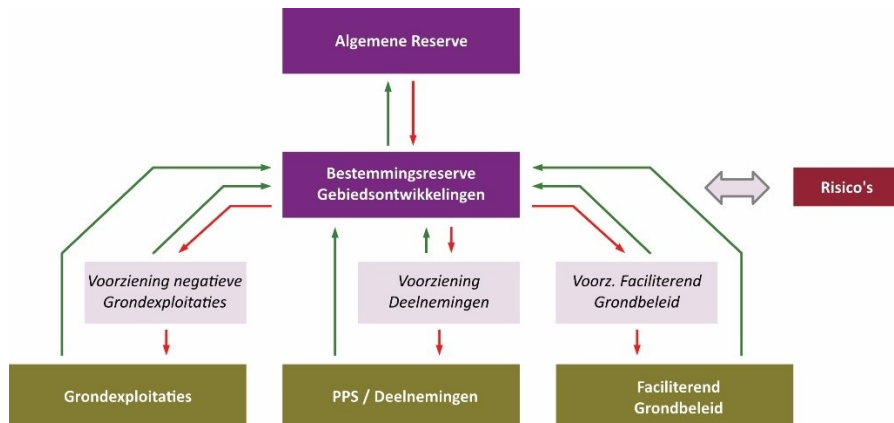
Categorie	Verlies voorziening	Verrekening winsten en verliezen / bijstellen voorzieningen	Risico's en kansen	Automatische verrekening winsten en verliezen
Grondexploitaties / BIE	Voorziening verlieslatend complex (correctie op boekwaarde voorraden)	Reserve Gebiedsontwikkelingen	Reserve Gebiedsontwikkelingen	Ja
Grondbanken / BIE	N.v.t.			
Deelnemingen / PPS	Voorziening Deelneming grondexploitaties / Afwaardering aandelenkapitaal deelneming			
Projecten met faciliterend grondbeleid	Voorziening faciliterende projecten			

Schematisch zijn de bestaande en voorgestelde situatie onderstaand opgenomen:

Bestaande situatie:



Voorgestelde situatie:



2.2 Verwerking financiële resultaten MPG 2025 en jaarrekening 2024

In de jaarrekening 2024 wordt de waardering van de gebiedsontwikkelingen per 31-12-2024 verwerkt conform de geldende reserves en voorzieningenstructuur. In de jaarrekening 2024 is de stand van de huidige specifieke reserves voor gebiedsontwikkelingen als volgt.

- Reserve deelnemingen gebiedsontwikkelingen € 19.031.000
- Reserve faciliterende ontwikkelingen € 0

2.2.1 Verwerking van de waarderingen van de gebiedsontwikkelingen

De waardering van de verliesgevende gebiedsontwikkelingen is op de volgende wijze verwerkt in de jaarrekening.

- Voorziening verlieslatend complex, dit is het resultaat op netto contante waarde van de negatieve grondexploitaties, zijnde € 5.009.000 wordt in mindering gebracht op boekwaarde van voorraden BIE. In de jaarrekening 2024 is deze voorziening verlaagd met € 6.716.000 (Flora Campus) en € 9.000 (gemeentekantoor Monster).
- Voor de deelnemingen wordt een verlies verwacht van € 20.915.000 (inclusief voorziening € 568.000 ten behoeve van PMWZ). Dit komt tot uitdrukking in de afwaardering van het aandelenkapitaal van de deelneming OWBZ en ONW van totaal € 18.762.000. Daarnaast is een voorziening deelneming grondexploitaties aan de passivazijde van de balans voor € 2.153.000 opgenomen (inclusief voorziening PMWZ) in de jaarrekening. In de jaarrekening 2024 is een vrijval van de voorziening opgenomen a € 15.952.000 die ten gunste is gebracht van de reserve deelnemingen grondexploitaties.
- Voor de projecten met faciliterend grondbeleid wordt een voorziening wordt getroffen van € 353.000 voor verlieslatende contracten, daarnaast worden € 129.000 aan kosten die reeds gemaakt zijn afgeboekt omdat deze niet meer verhaald kunnen worden. Het totale nadelige resultaat van € 482.000 in 2024 op facilitaire ontwikkelingen wordt deels gedekt door een onttrekking van de bestemmingsreserve faciliterende ontwikkelingen (€ 285.000). Het restant (€ 197.000) zal ten laste worden gebracht van het jaarrekeningresultaat.

Voor gebiedsontwikkelingen met een verwachte winst wordt de winst genomen op het moment dat deze voldoende zeker is.

- Voor het project grondexploitatie Hoogeland is in de jaarrekening 2024 voor € 529.000 tussentijds winst genomen.

Bij het raadsvoorstel bij de jaarrekening 2024 zal de raad het volgende worden voorgesteld:

- Het vrijvallende saldo van de voorziening van de grondexploitatie Flora van € 6.716.000 toe te voegen aan de reserve gebiedsontwikkelingen deelnemingen.
- € 6.149.000 van reserve gebiedsontwikkeling deelnemingen toe te voegen aan de reserve egalisatie renteopslag grondbanken. Na deze mutatie is de reserve egalisatie renteopslag toereikend om afschrijving van de boeterente tot aan het einde van de looptijd op te vangen.

Bij dit MPG wordt voorgesteld om het verschil tussen de marktwaarde en de historische verwervingswaarde van het perceel woonlocatie Laan van de Glazen Stad te dekken uit de reserve gebiedsontwikkeling voor een bedrag van € 45.000.

Als de raad instemt met deze bestemmingsvoorstellen bij de jaarrekening en dit MPG heeft de reserve gebiedsontwikkelingen, na vaststelling van de jaarrekening, een saldo van
 $\text{€ } 19.031.000 + \text{€ } 6.716.000 - \text{€ } 6.149.000 - \text{€ } 45.000 = \text{€ } 19.553.000$.

2.2.2 Verwerkingen van de risico's van de gebiedsontwikkelingen

Het saldo van de risico's en kansen van de grondexploitaties en faciliterende ontwikkelingen zijn in de jaarrekening 2024 opgenomen in de paragraaf weerstandsvermogen. Deze worden afgezet tegen het beschikbaar weerstandsvermogen dat bestaat uit de algemene reserve, een deel van de reserve financiële soliditeit en de post onvoorzien.

Grondexploitatie	€	13.240.000
Grondbanken	€	-
Facilitair Grondbeleid	€	2.725.000
Deelnemingen		p.m.
Totaal	€	15.965.000

Aanvullend zijn voor de deelnemingen ONW en OBWZ naast het risicoprofiel dat de gemeente heeft verwerkt in de waardering van de deelnemingen aanvullende risico's die moeilijk te kwantificeren zijn opgenomen. Een voorbeeld hiervan is het effect van de regelgeving en juridische uitspraken rondom stikstof. Voor deze risico's wordt de reserve deelnemingen gebiedsontwikkelingen als weerstandsvermogen gebruikt. Met de huidige inschatting is de nieuw te vormen reserve met € 19.553.000 ruim toereikend om de gekwantificeerde risico's af te dekken.

3. De Westlandse Grondexploitaties

Op dit moment heeft de gemeente Westland 3 grondexploitaties. In de jaarrekening 2024 zullen geen grondexploitaties worden gesloten. Naast de al langer lopende grondexploitaties Hoogeland en gemeentekantoor Monster heeft de gemeenteraad in 2024 ingestemd met het openen van de grondexploitatie Flora Campus.

Grondexploitatie	Startjaar	Eindjaar MPG 2024	Eindjaar MPG 2025
Flora Campus	2024		2040
Hoogeland	2006	2027	2028
Gemeentekantoor Monster	2021	2025	2026

Overzicht van grondexploitaties met start- en verwacht eindjaar

De totale netto contante waarde van de grondexploitaties bedraagt € 4,61 miljoen negatief. Dit betekent een verschil van € 4,43 miljoen negatief ten opzichte van het voorgaande jaar. Dit komt nagenoeg volledig door het openen van de grondexploitatie Flora Campus met een verwachte netto contante waarde van € 4,48 miljoen negatief.

Prognose in ncw	MPG 2024 prognose per 31-12-2023	MPG 2025 prognose per 31-12-2024	Vershil (2) - (1)	V/N
Flora Campus	€ -	€ -4.484.000	€ -4.484.000	-
Hoogeland	€ 334.000	€ 397.000	€ 63.000	V
Gemeentekantoor Monster	€ -516.000	€ -525.000	€ -9.000	N
Totaal restant prognose na afsluiting	€ -182.000	€ -4.612.000	€ -4.430.000	N

Overzicht van netto contante waarde per grondexploitatie

De gezamenlijke boekwaarde (saldo van gerealiseerde kosten en opbrengsten in 2024) per 31-12-2024 van de grondexploitaties bedraagt € -20.002.890. Dat heeft grotendeels te maken met de toegenomen boekwaarde van de grondexploitatie Flora Campus.



Boekwaarde	MPG 2024 prognose per 31-12-2023(2)	MPG 2025 werkelijk per 31-12-2024	Vershil	V/N
Flora Campus	€ -	€ -23.420.207	€ -23.420.207	N
Hoogeland	€ 3.267.985	€ 3.361.614	€ 93.629	V
Gemeentekantoor Monster	€ -691.209	€ 55.703	€ 746.912	V
Totaal	€ 2.576.776	€ -20.002.890	€ -22.579.666	N

Overzicht van boekwaarden per grondexploitatie

Het BBV schrijft voor dat voor een grondexploitatie met een voorzienbaar tekort *direct* een voorziening getroffen dient te worden ter hoogte van dit tekort. De totale verliesvoorziening bedraagt € 5,01 miljoen voor de grondexploitaties Flora Campus en Gemeentekantoor Monster. Het project Hoogeland heeft geen tekort. In de jaarrekening van 2024 wordt € 529.000 aan tussentijdse winst genomen in het project Hoogeland. Dit is de winstneming zonder dat rekening is gehouden met de scopewijziging. Deze wordt namelijk voor het boekjaar 2025 voorgesteld. In paragraaf 3.2. wordt de scopewijziging verder toegelicht.

Voorziening toekomstig tekort	MPG 2024 voorziening 31-12-2023	MPG 2025 voorziening 31-12-2024	Vershil (2) - (1)	V/N
Flora Campus	€ -	€ 4.484.000	€ 4.484.000	N
Hoogeland	€ -	€ -	€ -	-
Gemeentekantoor Monster	€ 516.000	€ 525.000	€ 9.000	N
subtotaal restant voorziening na sluiting	€ 516.000	€ 5.009.000	€ 4.493.000	N

Tussentijdse winstnemingen	MPG 2024 genomen winsten 31-12-2023	MPG 2025 winstneming 31-12-2024	Vershil (2) - (1)	V/N
Flora Campus	€ -	€ -	€ -	-
Hoogeland	€ 2.398.000	€ 2.927.000	€ 529.000	V
Gemeentekantoor Monster	€ -	€ -	€ -	-
subtotaal restant voorziening na sluiting	€ 2.398.000	€ 2.927.000	€ 529.000	V

Overzicht van voorzieningen en winstnemingen per grondexploitatie

Voor de grondexploitaties worden de project specifieke risico's financieel gekwantificeerd en keer de trefkans als een gewogen risicobedrag ingeschat. De gezamenlijke gewogen risico's zijn € 13,24 miljoen. De grootste gemeentelijke risico's bevinden zich in de grondexploitatie Flora Campus, ruim € 13,1 miljoen. Dit komt omdat Flora campus een lange doorlooptijd kent en net is begonnen. Zowel gemeentekantoor Monster als Hoogeland zijn in de afrondende fase en groten-deels gerealiseerd. Daardoor zijn de risico's beperkt.

	MPG 2024 prognose per 31-12-2022	MPG 2025 prognose per 31-12-2023	Vershil	V/N
Flora campus	€ -	€ 13.100.000	€ 13.100.000	V
Hoogeland	€ 50.000	€ 120.000	€ 70.000	V
Gemeentekantoor Monster	€ 13.000	€ 20.000	€ 7.000	V
Projectspecifieke risico's	€ 63.000	€ 13.240.000	€ 13.177.000	V

Overzicht van risico's per grondexploitatie



In de paragrafen 3.1 t/m 3.3 wordt per grondexploitatie een overzicht gegeven van de stand van zaken en de financiële gegevens.

3.1 Flora Campus

Projectkenmerken	
Projectnaam	Flora Campus Westland
Kern	Naaldwijk
ARP-fase	Realisatiefase
Programma	1.250 woningen, 400 units studentenhuysvesting 400 units Arbeidsmigrantenhotel 27.000 m²bvo maatschappelijke voorzieningen 68.000 m²bvo commerciële voorzieningen
Betrokken partijen	in onderhandeling
Startjaar grondexploitatie	2024
Einddatum grondexploitatie	2040



Overzicht projectkenmerken Flora Campus Westland

Stand van zaken

Met de vaststelling van de grondexploitatie en de kredieten voor het Vakcollege+, de sporthal, het parkeren en Tijdelijk Wonen op 3 juli 2024 is de realisatiefase van het project Flora Campus Westland begonnen. Het gebied rond het huidige World Horti Center groeit de komende 15 jaar tot het hart van de glastuinbouw.

Sinds het vaststellen van de grondexploitatie zijn er belangrijke stappen gezet. Zo zijn de onderhandelingen met Royal Flora Holland succesvol afgerond, de gemeente heeft 7,9 hectare grond aangekocht en voor 1,2 hectare een erfpachtcontract afgesloten. De gemeente moet nog met twee grondeigenaren tot een verwerving komen, hiervoor lopen nog gesprekken. Bij succesvolle afronding komt vrijwel het volledige plangebied in gemeentelijk beheer komt, met uitzondering van het WHC. Met Arcade is overeenstemming bereikt over de realisatie van 151 tijdelijke woningen en bijbehorende parkeerplaatsen. De aanbesteding voor het engineeringsteam van het Vakcollege+, de sporthal en de parkeergarage is succesvol afgerond, met als doel om eind 2025 / begin 2026 met de bouw te starten. Ook vordert de ontwikkeling van het businesscluster: de onderhandelingen over de eerste gronduitgifte van 2.800 m² bvo voor bedrijfsontwikkeling zit in een gevorderd stadium, met een geplande bouwstart eind 2025. Voor het arbeidsmigrantenhotel zijn 1.200 bedden voorzien, met een beoogde bouwstart in 2026. Inmiddels is circa 75% van de benodigde projectfinanciering gedekt via afgesloten leningen. Tot slot is in februari het Beeldkwaliteitsplan aan de Raad gepresenteerd en positief ontvangen.

Financieel overzicht

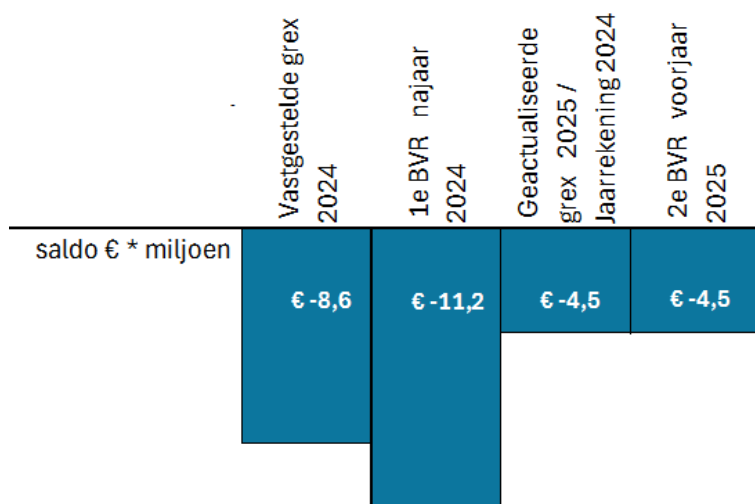
Flora Campus Kerncijfer	Vaststelling GREX 2024	MPG 2025	Verschil	V/N
Boekwaarde	€ -8.477.000	€ -23.420.207	€ -14.943.207	N
Netto contante waarde	€ -8.594.000	€ -4.484.000	€ 4.110.000	N
Voorziening	€ -8.594.000	€ 4.484.000	€ 13.078.000	N
Winstneming (tot en met ...)	€ -	€ -	€ -	-
Risicobedrag	€ 11.500.000	€ 13.100.000	€ 1.600.000	V

Overzicht kerncijfers Flora Campus

In het MPG 2024 was Flora Campus nog niet meegenomen, daarom wordt in deze paragraaf de vergelijking gemaakt tussen de vaststelling van de grondexploitatie in juli 2024, en het MPG 2025 met de stand van zaken per 1-1-2025. De grondexploitatie is vastgesteld door de gemeenteraad in juli 2024 met een saldo van € 8,6 miljoen negatief. In de 2e voortgangsrapportage van 2024 is het



effect beschreven van het aangaan van projectfinanciering verwerkt waardoor het saldo wijzigde in € 11,2 miljoen negatief, een verslechtering van € 2,6 miljoen. Met de herziening van de grond-exploitatie en actualisering van de uitgangspunten en parameters is het saldotekort op de geactualiseerde grondexploitatie afgenomen tot € 4,5 miljoen negatief. De grootste wijziging betreft het verhogen van de opbrengststijging voor grond onder dure woningen voor de jaren 2025 – 2027.



De komende 3 jaren worden flinke grondwaardestijgingen verwacht voor de dure (vrije sector) woningen. Dit in aansluiting op de verwachting dat de woningprijzen in de vrije sector ook de komende jaren nog hard zullen stijgen. Bij de gronduitgifte zal sterk worden gestuurd op het behalen van de geraamde grondopbrengsten. In samenhang met de verwerkte waardeestijgingen in de grondexploitatie is de risicoreservering verhoogd om grondopbrengsten die lager zijn dan verwacht op te vangen. In de jaarrekening 2024 valt een bedrag vrij van de voorziening van € 11.200.000 -/- € 4.484.000 = € 6.716.000

Boekwaarde

De boekwaarde is per 31/12/2024 van € 8.477.000,- naar € 23.420.207,- negatief gegaan. De gemeente heeft diverse verwervingen gedaan en plankosten gemaakt. De realisatie moet nog worden gestart.

Netto contante waarde

De netto contante waarde is per 1-1-2025 € 4,48 miljoen negatief. Dit is een positieve verbetering ten opzichte van de vaststelling van de grondexploitatie toen de netto contante waarde € 8,60 miljoen negatief was. De verbetering komt voornamelijk door de gewijzigde parameters omschreven in paragraaf 1.5.

Benodigde voorziening

Ondanks een verbetering van de netto contante waarde blijft het project verlieslatend en wordt er een voorziening van € 4,48 miljoen genomen. Het negatief resultaat is tot stand gekomen nadat ook een geprognosticeerde onrendabele top voor parkeren is opgenomen tot een bedrag van € 15,6 miljoen.

Risicobedrag

De gewogen risico's voor Flora Campus zijn van € 11,5 miljoen naar € 13,1 miljoen gestegen. Dat



komt omdat de parameters en indices relatief hoog zijn. Dit vergroot het risico dat de geprognosticeerde inkomsten niet worden gehaald. Daarnaast zijn, doordat het project steeds verder in ontwikkeling komt risico's weggevallen omdat de gekoppelde gebeurtenis al dan niet hebben plaatsgevonden.

3.2 Hoogeland

Projectkenmerken		
Projectnaam	Hoogeland	
Kern	Naaldwijk	
ARP-fase	Realisatiefase	
Programma	Realisatiefase van circa 1.000 woningen, 48.000 m2 maatschappelijke voorzieningen en 10.700 m2 kantoor.	
Betrokken partijen	AM Wonen, Boushuisen, Hof Wonen, NU Projectontwikkeling, Arcade	
Startjaar grondexploitatie	2006	
Einddatum grondexploitatie	2028	

Overzicht projectkenmerken Hoogeland

Stand van zaken

Het project Hoogeland betreft de ontwikkeling van een nieuwe wijk. Het totale project betreft de bouw van ongeveer 1.000 woningen, 48.000 m² maatschappelijke voorzieningen en 10.700 m² kantoorruimte. Het project is grotendeels gereed.

Het project wordt in 4 deelgebieden gerealiseerd. Deelgebied 1 betreft het gebied rondom het politiebureau en is al enige jaren opgeleverd. In deelgebied 2 zijn alle gronden verkocht en zijn - op één na - alle woningen gebouwd en opgeleverd. In deelgebied 3 vindt momenteel de meeste activiteit plaats. De gemeente heeft met Nu Projectontwikkeling (NUP) een anterieure overeenkomst gesloten voor de realisatie van de Rieteilanden. Daarnaast zijn de overige gronden verkocht aan woningcorporatie Vestia (nu Hof wonen). In deelgebied 4 was nog één kavel door de gemeente uit te geven: de zogenaamde Woonlocatie aan de Laan van de Glazen Stad (Woonlocatie aan LvdGS). Uit de eerdere onderzoeken is gebleken dat de gronden in de grondexploitatie ingebracht moeten worden in een nieuw project.

Scopewijziging (herziening)

Binnen de grondexploitatie Hoogeland vindt een scopewijziging plaats, waarbij de Woonlocatie LvdGS wordt losgekoppeld van de ontwikkeling Hoogeland. In de onderstaande afbeelding wordt de locatie aangegeven. Bij deze loskoppeling dient de historische verwervingswaarde van circa € 680.000,- uit de grondexploitatie te worden gehaald. Tevens is er een "nog te realiseren" opbrengst van € 480.000,- gekoppeld aan de Woonlocatie aan LvdGS, die eveneens uit de grondexploitatie wordt gehaald. De scopewijziging is noodzakelijk, omdat de verwachting is dat de grondexploitatie Hoogeland binnen enkele jaren kan worden gesloten. Dit is naar verwachting niet het geval voor de Woonlocatie aan LvdGS. Door de Woonlocatie aan LvdGS en Hoogeland los te koppelen en ruimtelijk te verbinden met de Naaldhorst kan zowel financieel als ruimtelijk de Woonlocatie aan LvdGS beter ontwikkeld worden. Volgens de verslagleggingsregels van de BBV worden gronden gewaardeerd tegen historische verwervingswaarde of lagere marktwaarde. De marktwaarde op dit perceel wordt ingeschat op € 635.000. Voor het verschil tussen de historische verwervingswaarde en de lagere marktwaarde van € 45.000 doen wij een voorstel om dit te dekken uit de nieuwe Bestemmingsreserve Gebiedsontwikkelingen. Samenhangend met deze mutatie verbeterd de grondexploitatie met een bedrag van € 212.000.



Overzicht Scopewijziging loskoppelen Woonlocatie LvdGS

Door de scopewijziging is het niet langer een actualisatie, maar een herziening. Volgens de Commissie BBV dient er voor een herziening een afzonderlijk raadsbesluit te worden genomen, zodat de Woonlocatie aan de LvdGS in 2025 uit de grondexploitatie kan worden gehaald. Het besluit tot loskoppeling kan gelijktijdig met de vaststelling van het MPG worden genomen.

Om zowel aan te sluiten bij de jaarrekening, maar ook een goed beeld te geven van de situatie waar Woonlocatie aan de LvdGS uit de grondexploitatie is gehaald, is het perspectief zonder de Woonlocatie aan de LvdGS in de grondexploitatie aangehouden.

Financieel overzicht

Door de scopewijziging (herziening) zijn er twee tabellen met het overzicht kerncijfers Hoogeland. Het eerste overzicht laat de stand zien zoals die in de jaarrekening wordt gepresenteerd. Dit is de stand waar de scopewijziging nog niet heeft plaatsgevonden. Daarnaast geeft het tweede overzicht de stand na de herziening aan. Dit is het nieuwe financieel kader en wordt in de onderstaande toelichting verder omschreven.

Hoogeland Kerncijfer	MPG 2024 (prognose)	MPG 2025	Verschil	V/N
Boekwaarde	€ 3.267.985	€ 3.361.614	€ 93.629	V
Netto contante waarde	€ 334.000	€ 185.000	€ -149.000	N
Voorziening	€ -	€ -	€ -	-
Winstneming (tot en met ...)	€ 2.398.000	€ 2.927.000	€ 529.000	V
Risicobedrag	€ 50.000	€ 124.000	€ 74.000	V

Hoogeland na Scopewijziging Kerncijfer	MPG 2024 (prognose)	MPG 2025	Verschil	V/N
Boekwaarde	€ 3.267.985	€ 3.361.614	€ 93.629	V
Netto contante waarde	€ 334.000	€ 397.000	€ 63.000	V
Voorziening	€ -	€ -	€ -	-
Winstneming (tot en met ...)	€ 2.398.000	€ 2.927.000	€ 529.000	V
Risicobedrag	€ 50.000	€ 120.000	€ 70.000	V

Overzicht kerncijfers Hoogeland

Boekwaarde

De boekwaarde is per 31/12/2024 toegenomen met € 93.629. Dit zijn voornamelijk kosten en opbrengsten voortkomend uit de grondverkoop en het sluiten van de anterieure overeenkomst voor de Rieteilanden. Ook is de winstneming onderdeel van de gewijzigde boekwaarde.

Contante waarde (resultaat)

De netto contante waarde stijgt naar verwachting met € 63.000. Dit komt enerzijds door de opbrengsten voor de Rieteilanden en anderzijds door het onttrekken van de Woonlocatie aan LvdGS.

Tussentijdse winstneming

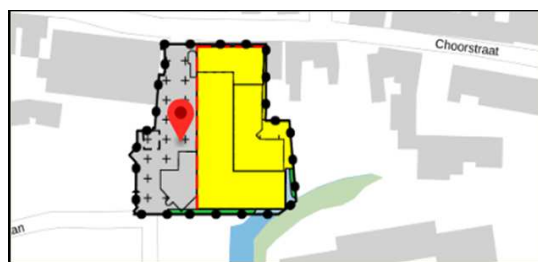
In totaal is er inmiddels € 2,93 miljoen aan winst genomen uit deze grondexploitatie ten bate van de algemene reserve. In 2024 wordt nog een winstneming van in totaal € 529.000,- genomen.

Risicobedrag

Het risicobedrag is ingeschat op maximaal € 120.000. Dit heeft voornamelijk betrekking op eventuele hogere bouwrijp- en woonrijpmaak kosten dan geraamd en de kans op bodemvervuiling.

3.3 Gemeentekantoor Monster

Projectkenmerken	
Projectnaam	Herontwikkeling Gemeentekantoor Monster
Kern	Monster
ARP-fase	Realisatiefase
Programma	34 sociale huurwoningen, 6 midden-huurwoningen
Betrokken partijen	in onderhandeling
Startjaar grondexploitatie	2021
Einddatum grondexploitatie	2026



Overzicht projectkenmerken Herontwikkeling Gemeentekantoor Monster

Stand van Zaken

Op 22 september 2020 is de visie Centrum Monster vastgesteld. Eén van de voorgestelde ontwikkelingen die voortvloeien uit deze visie is de herontwikkeling van het voormalig gemeentekantoor. In 2021 zijn de sloopwerkzaamheden van het voormalig gemeentekantoor afgerond. Het gebied is vervolgens tijdelijk ingericht in afwachting van de planvorming voor het toekomstig gebruik. De raad heeft in 2019 een besluit genomen voor ongeveer 40 appartementen in de sociale-, midden huur en betaalbare koop.

In 2024 is het bouwrijp maken afgerond en is de grond verkocht aan Arcade. In 2025 zal worden gestart met de bouw van het vastgoed. Ook zal de gemeente het woonrijp maken aanbesteden. In 2026 wordt de aansluitende openbare ruimte woonrijp gemaakt. Naar verwachting zal het project in 2026 afgerond worden.

Financieel overzicht

Gemeentekantoor Monster	MPG 2024	MPG 2025	Vershil	V/N
Kerncijfer	(prognose)			
Boekwaarde	€ -691.209	€ 55.703	€ 746.912	V
Netto contante waarde	€ -516.000	€ -525.000	€ -9.000	N
Voorziening	€ 516.000	€ 525.000	€ 9.000	N
Winstneming (tot en met ...)	€ -	€ -	€ -	-
Risicobedrag	€ 13.000	€ 20.000	€ 7.000	V

Overzicht kerncijfers Herontwikkeling Gemeentekantoor Monster

Boekwaarde

De boekwaarde is per 31/12/2024 positief toegenomen van €- 691.209,- naar € 55.703,-, dit hangt samen met de grondverkoop in november 2024.

Netto contante waarde

Het saldo van de grondexploitatie is verslechtert ten opzichte van het MPG 2024, van € 516.000 negatief naar € 525.000 negatief met een verschil van € 9.000. Dit is het gevolg van indexeren van de kosten.

Benodigde voorziening

De verslechtering van de netto contante waarde betekent dat de verliesvoorziening voor deze grondexploitatie moet worden verhoogd met € 9.000.

Risicobedrag

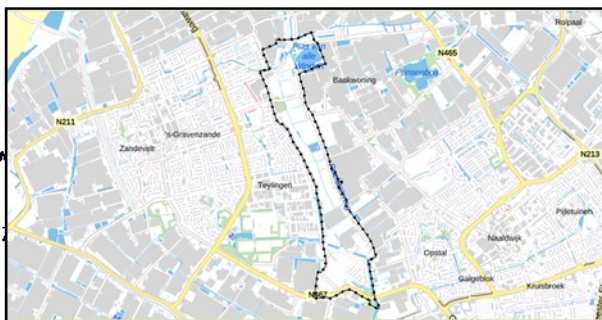
Het risicobedrag als gevolg van een mogelijke overschrijding van de plankosten, vertraging op de ontwikkeling vanwege weerstand uit de omgeving en het verder stijgen van de kosten voor het woonrijp maken wordt ingeschat op maximaal € 20.000.



4. Grondbanken

4.1 ONW Waelpark-grondbank,

Projectkenmerken	
Projectnaam	ONW Waelpark
Kern	Meerdere
ARP-fase	Realisatiefase
Programma	Grondbank ten behoeve van circa 2.000 woningen, ecologische zones en groen/blauwe verbindingen.
Betrokken partijen	Hoogheemraadschap van Delfland, Provincie
Startjaar grondexploitatie	2006
Einddatum grondexploitatie	2025



Overzicht projectkenmerken ONW Waelpark-grondbank

Stand van zaken

De gemeente houdt ten behoeve van de bouw en ontwikkeling van de woningen en diverse voorzieningen een grondbank aan. De gemeente heeft inmiddels alle daarvoor benodigde gronden verworven om deze fiscaal bouwrijp te kunnen leveren aan ONW tegen de actuele boekwaarde van de grond. In de allonge van 2015 is afgesproken de grondbank in vier momenten (tranches) af te bouwen: in 2015, 2019, 2023 en 2027 onder een aantal voorwaarden. Eén voorwaarde is dat het door ONW financierbaar is.

In december 2024 heeft ONW voor een totaalbedrag van € 3.3 miljoen gronden afgenomen. Hierdoor resteert per 31 december 2024 nog een boekwaarde van € 4.1 miljoen. De planning is dat de laatste percelen voor een bedrag van circa € 4.1 miljoen in het 1e kwartaal van 2025 worden afgenomen.

In het 1e kwartaal 2025 heeft ONW een geactualiseerde grondexploitatie opgesteld, waarin ook deze laatste grondbank afname voor het bedrag van circa € 4.1 miljoen is opgenomen. Bij het opstellen van dit MPG in maart 2025 zijn ondertussen, deze laatste percelen verkocht.

Deze grondexploitatie loopt tot eind 2025. Dit is één jaar langer dan de verwachting in het MPG 2024.

Financieel overzicht

ONW Waelpark-grondbank	MPG 2024	MPG 2025	Vershil	V/N
Kerncijfer				
Boekwaarde	€ 7.251.780	€ 4.033.684	€ -3.218.096	V
Netto contante waarde	€ -	€ -	€ -	-
Voorziening	€ -	€ -	€ -	-
Winstneming (tot en met ...)	€ -	€ -	€ -	-
Risicobedrag	€ -	€ -	€ -	-

Overzicht kerncijfers ONW Waelpark-grondbank

Boekwaarde

De boekwaarde van de grondbank is € 4 miljoen per 31 december 2024. De grondbank heeft nog circa 1 hectare grond in voorraad.



Netto contante waarde

Volgens de samenwerkingsovereenkomst zijn de opbrengsten binnen de grondbank altijd gelijk aan de gemaakte kosten. Daarmee is het resultaat voor de grondbank altijd € 0.

Benodigde voorziening

Deze grondexploitatie is een grondbank waarbij het financieel resultaat volgens contract altijd € 0 is. Een voorziening is daarmee niet nodig.

Tussentijdse winstneming

Deze grondexploitatie is een grondbank. Hieruit kunnen geen tussentijdse winsten worden onttrokken.

Risicobedrag

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

4.2 Westlandse Zoom-grondbank,

Projectkenmerken		
Projectnaam	Grondbank de Westlandse Zoom	
Kern	Meerdere	
ARP-fase	Realisatiefase	
Programma	Grondbank ten behoeve van circa 3.000 woningen, ecologische zone's en groen/blauw verbindingen.	
Betrokken partijen	Ontwikkelingsbedrijf Westlandse Zoom (OBWZ)	
Startjaar grondexploitatie	2003	
Einddatum grondexploitatie	2032	

Overzicht projectkenmerken Westlandse Zoom-grondbank

Stand van zaken

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 een aantal plangebieden bij Monster, Poeldijk en Kwintsheul een grondbank aan. De gemeente verworft, beheert, sloopt, saneert en levert vervolgens fiscaal bouwrijpe grond tegen de actuele boekwaarde aan OBWZ.

In de SOK is afgesproken dat per jaar voor minimaal € 5 miljoen aan gronden door OBWZ uit de grondbank worden afgenomen. De grondverwerving voor de grondbank is nog niet afgerond. Door de Gemeente Westland dient nog circa 5 hectare grond verworven te worden om in de komende jaren bouwrijp te kunnen leveren aan OBWZ.

Deze grondexploitatie loopt nog een aantal jaren door, naar verwachting tot en met 2032. Dat is twee jaar langer dan de verwachting in het MPG 2024.

**Financieel overzicht**

Westlandse Zoom-grondbank	MPG 2024	MPG 2025		
Kerncijfer			Vershil	V/N
Boekwaarde	€ 144.313.963	€ 122.963.630	€ -21.350.333	V
Netto contante waarde	€ -	€ -	€ -	-
Voorziening	€ -	€ -	€ -	-
Winstneming (tot en met ...)	€ -	€ -	€ -	-
Risicobedrag	€ -	€ -	€ -	-

Overzicht kerncijfers Westlandse Zoom-grondbank

Boekwaarde

Ten opzichte van het MPG 2024 is de boekwaarde per 31 december 2024 circa € 20.8 miljoen afgenomen.

De grondbank heeft per 31 december 2024 een boekwaarde van circa € 122.9 miljoen en heeft dan ruim 47 hectare (deels) bouwrijpe grond in voorraad.

Netto contante waarde

Volgens de samenwerkingsovereenkomst (artikel 15.4) zijn de opbrengsten binnen de grondbank altijd gelijk aan de gemaakte kosten. Daarmee is het resultaat voor de grondbank altijd € 0.

Benodigde voorziening

Deze grondexploitatie is een grondbank waarbij het financieel resultaat volgens contract altijd € 0 is. Een voorziening is daarmee niet nodig.

Tussentijdse winstneming

Deze grondexploitatie is een grondbank. Hieruit kunnen geen tussentijdse winsten worden onttrokken.

Risicobedrag

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



5. Toelichting op de Westlandse deelnemingen

De gemeente participeert in een tweetal deelnemingen:

- Ontwikkelingsbedrijf de Westlandse Zoom (OBWZ) en
- Ontwikkelingsmaatschappij het Nieuwe Westland (ONW)

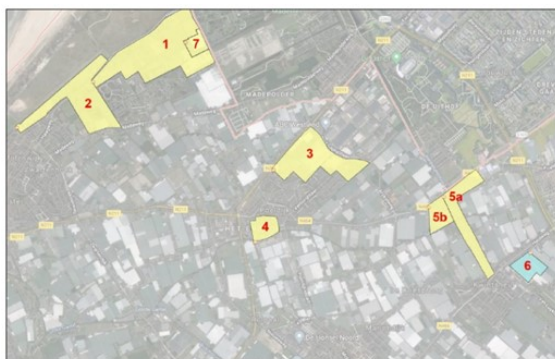
In deze deelnemingen worden de gronden uit de betreffende grondbanken tot ontwikkeling gebracht. Bij OBWZ is de gemeente 50% aandeelhouder en is de andere partij BPD (Bouwfonds Gebiedsontwikkeling). Bij ONW is de gemeente 38% aandeelhouder en zijn de andere partijen het Hoogheemraadschap Delfland, de Provincie Zuid-Holland en de Bank Nederlandse Gemeenten.

Bij Westlandse Zoom is er naast OBWZ ook sprake van de participatiemaatschappij Westlandse Zoom (PMWZ). Dit is een beheermaatschappij, waarin beperkte kosten worden gemaakt en waarin vennootschapsbelasting aangifte wordt gedaan over het gemeentelijk aandeel in OBWZ.

Algemeen

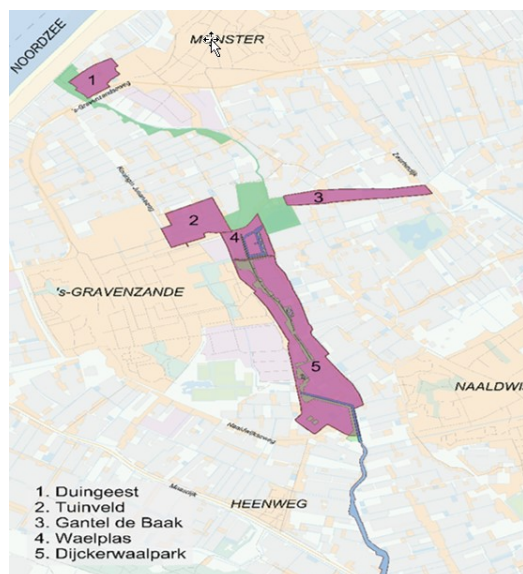
OBWZ

OBWZ (Ontwikkeling Bedrijf de Westlandse Zoom) betreft een ontwikkeling van circa 3.400 woningen, blauw/groene/recreatieve verbindingen, diverse voorzieningen (o.a. een school) en een bedrijfsterrein. De locaties liggen bij de kernen Monster, Poeldijk en Kwintsheul. Ongeveer de helft van de woningen is opgeleverd. Oorspronkelijk zouden enkel dure woningen worden gebouwd. Dit is bijgesteld naar een gemengd programma met ook betaalbare en sociale woningen.



ONW

ONW (Ontwikkelingsmaatschappij het Nieuwe Westland) betreft een ontwikkeling van circa 2.300 woningen, voorzieningen en ecologische zones. De locaties liggen bij de kernen Monster en s-Gravenzande.



De meeste deelgebieden zijn afgerond of bijna afgerond. De laatste nog te realiseren deelprojecten zijn Gantel de Baak fase 3 en enkele deelprojecten in Waelpolder. Ongeveer 80% van de woningen is opgeleverd. Voor de ontwikkeling van vrijwel alle gronden zijn contracten met ontwikkelaars gesloten. De risico's zijn daardoor beperkt. Dit geldt ook voor de kansen. De wens van BNG gebiedsontwikkeling (BNGGO) om uit te treden uit ONW bestaat nog steeds en verkenningen hieromtrent krijgen in 2025 waarschijnlijk een vervolg.

Financieel

In de onderstaande tabel is een samenvatting opgenomen van de waardering van de deelnemingen en de verwerking in de gemeentelijke jaarrekening 2024.

Overzicht deelnemingen		Resultaat vastgestelde grondexploitatie door deelneming	Gemeentelijk aandeel in resultaat vastgestelde grondexploitatie	Gemeentelijke waardering participatie in deelneming	Aandelenkapitaal	Afgewaardeerd aandelenkapitaal	Voorziening
OBWZ	MPG 2024	-14.450.000	-7.225.000	-26.322.000	11.700.000	11.700.000	-14.622.000
	MPG 2025	-15.722.000	-7.861.000	-13.285.000	11.700.000	11.700.000	-1.585.000
	Verschil	-1.272.000	-636.000	13.037.000	-	-	13.037.000
ONW	MPG 2024	-9.688.000	-3.681.000	-11.280.000	7.608.000	7.608.000	-3.672.000
	MPG 2025	-11.410.000	-4.336.000	-7.062.000	7.608.000	7.062.000	-
	Verschil	-1.722.000	-655.000	4.218.000	-	-546.000	3.672.000
Totaal	MPG 2024	-24.138.000	-10.906.000	-37.602.000	19.308.000	19.308.000	-18.294.000
	MPG 2025	-27.132.000	-12.197.000	-20.347.000	19.308.000	18.762.000	-1.585.000
	Verschil	-2.994.000	-1.291.000	17.255.000	-	-546.000	16.709.000

Op basis van de grondexploitaties en de jaarrekeningen van de deelnemingen maakt de gemeente een inschatting van de voorziening die nodig is voor de deelnemingen.

Kolom 'gemeentelijk aandeel in resultaat': In deze kolom is ons aandeel (50% bij OBWZ en 38% bij ONW) opgenomen van de door de deelneming vastgestelde grondexploitatie

Kolom 'gemeentelijke waardering participatie in deelneming': In deze kolom is de naast het resultaat wat is vastgesteld door de deelneming ook rekening gehouden met punten waarop wij als ge-

meente een andere inschatting maken. Hierbij worden de actuele ontwikkelingen zoals marktomstandigheden en het stikstofdossier betrokken. De gemeente kijkt voorzichtiger aan tegen de waardering van de deelnemingen. Daarnaast houdt de gemeente ook rekening met kosten die zij nog moet maken om uitvoering te geven aan de samenwerkingsovereenkomsten met onze partners in de gebiedsontwikkeling. In de geheime bijlagen is de opbouw hiervan weergegeven.

Verloop voorziening in jaarrekening	Totaal	Via afwaardering aandelenkapitaal	Via voorziening aan de creditzijde van de balans	
Voorziening 31-12-23	37.602.000	19.308.000	18.294.000	
Voorziening 31-12-24	20.347.000	18.762.000	1.585.000	
Verschil	17.255.000	546.000	16.709.000	A
Saldo Besteding toevoeging in 2024 inclusief mutatie Participatiemaatschappij Westlandse Zoom	-1.303.000	0	-1.303.000	B
Vrijval voorziening jaarrekening	15.952.000	546.000	15.406.000	(A-B) = C
Toevoeging aan reserve deelneminge gebiedsontwikkelingen	-15.952.000	-546.000	-15.406.000	D
Saldo resultaat in jaarrekening	-	-	-	C + D

Bij de vaststelling van de jaarrekening 2023 heeft de raad ingestemd met het vormen van de 'egalisereserve deelneming gebiedsontwikkelingen'. Bijstellingen op de voorzieningen voor de deelnemingen ONW en OBWZ worden verrekend met deze reserve. Zie ook hoofdstuk 2.

Financiële toelichting OBWZ

Vooraf het uitblijven van concrete besluiten en maatregelen op landelijk niveau en de recente jurisprudentie inzake het stikstofdossier zorgen voor onzekerheid en vertraging van de deelgebieden 1 en 2 (samen circa 1400 woningen).

De vastgestelde grondexploitatie van OBWZ is met € 1,3 miljoen verslechterd ten opzichte van de vorige vastgestelde grondexploitatie. Op hoofdlijnen is dit het gevolg van een langere verwachte looptijd vanwege het stikstofdossier en het opnemen van een hogere kostenpost voor de ontsluiting van plandeel de Hak. Daarnaast zijn hogere verkoopprijzen gerealiseerd.

De gemeentelijke inschatting van de waardering van OBWZ is verbeterd met € 13,0 miljoen. Op hoofdlijnen is dit het gevolg van 3 aspecten:

1. Rente: In het TMPG 2024 bent u geïnformeerd over de in 2024 herziene renteafspraken. Bij de jaarrekening zal het college een voorstel doen om de vrijval als gevolg van de herziene renteafspraken toe te voegen aan de egalisereserve opslagrente grondbanken.

2. Vertraging. In de gemeentelijke waardering bij de jaarrekening 2023 had de gemeente al rekening gehouden met verdere vertraging die nu ook door OBWZ zelf in haar grondexploitatie is verwerkt.
3. Opbrengsten. In de gemeentelijke waardering voor de jaarrekening 2024 wordt rekening gehouden met kansen op hogere grondopbrengsten. In de parameters voor de gemeentelijke grondexploitaties worden opbrengstenstijgingen gebruikt die voor de komende jaren hoger zijn dan de opbrengstenstijgingen waarmee de deelnemingen rekening houden. Daarom worden de kansen die OBWZ heeft opgenomen voor hogere grondopbrengsten meegenomen.

Financiële toelichting ONW

De vastgestelde grondexploitatie van ONW is met € 1,7 miljoen verslechterd ten opzichte van de vorige vastgestelde grondexploitatie. Op hoofdlijnen is dit het gevolg van hogere kosten voor grondafvoer dan verwacht. De rentekosten zijn hoger, omdat gronden later worden uitgegeven dan eerder gepland. Voorts is sprake van een toename van de plankosten. De verkoopopbrengsten, die zijn ingerekend, worden behaald. Op sommige verkopen is sprake van voordelen ten opzichte van de eerdere raming.

De gemeentelijke inschatting van de waardering van ONW is verbeterd met € 4,0 miljoen. Op hoofdlijnen is dit het gevolg van 3 aspecten:

1. Bestedingen ten laste van de voorziening. In 2024 is voor € 1,1 miljoen besteed ten laste van de voorziening. Dit betreft met name uitbetaalde cofinanciering voor de subsidieregeling woningbouwimpuls.
2. Subsidie woningbouwimpuls. De gemeente is met de subsidieverstrekker in overleg over de kosten verwerving die mogen worden verantwoord als subsidiabele kosten. In de waardering bij de jaarrekening 2023 was rekening gehouden met het mogelijk vervallen van de subsidie. Bij deze jaarrekening is de kans op het vervallen teruggebracht. Wij verwachten in de 1^e helft van 2025 een positieve uitspraak van de subsidieverstrekker.
3. Opbrengsten. In de gemeentelijke waardering voor de jaarrekening 2024 wordt rekening gehouden met kansen op hogere grondopbrengsten. In de parameters voor de gemeentelijke grondexploitaties worden opbrengstenstijgingen gebruikt die voor de komende jaren hoger zijn dan de opbrengstenstijgingen waarmee de deelnemingen rekening houden. Daarom worden de kansen, die ONW heeft opgenomen voor hogere grondopbrengsten, meegenomen.

6. Projecten faciliterend grondbeleid

De gemeente heeft ook projecten waar facilitair grondbeleid wordt toegepast. Bij deze projecten wordt gedurende de ontwikkeling de gemeente geen eigenaar van de gronden. De gemeente laat de grondverwerving en gronduitgifte over aan andere partijen / de initiatiefnemer (particulieren, ontwikkelaars, bouwers, beleggers en dergelijke). De initiatiefnemer ontwikkelt het gebied voor eigen rekening en risico. De gemeente begeleidt het plan en blijft wel verantwoordelijk voor de ruimtelijke procedure en goede ruimtelijke ordening. De invloed van de gemeente op de toekomstige bestemming en de inrichting van de grond loopt dan niet via het grondeigendom, maar via de besluitvorming van een bestemmingswijziging of een anterieure overeenkomst.

Voor de begeleiding van het project maakt de gemeente plankosten. De omgevingswet schrijft voor dat de gemeente deze plankosten verhaald op de initiatiefnemer. De gemeente kan via het Omgevingsplan kostenverhaalregels opstellen. Dit is de publiekrechtelijke manier om de plankosten te verhalen, of kan privaatrechtelijk het kostenverhaal verzekeren. Dit wordt gedaan door middel van een voorovereenkomst (VoVK) en een anterieure overeenkomst (AOK). Bij grotere gebiedsontwikkelingen worden voorbereidingskosten via een VoVK verhaald. Bij wat kleinere gebiedsontwikkelingen kan de gemeente deze kosten ook voorfinancieren. Bij alle projecten waar faciliterende grondbeleid wordt toegepast, sluit de gemeente een AOK met de initiatiefnemer. Een van de artikelen in de AOK is gewijd aan het kostenverhaal. Om de hoogte van de plankosten in te schatten, gebruikt de gemeente de landelijke plankostenkostenscan. Op dit moment worden binnen projecten meer kosten gemaakt dan de landelijke plankosteninschat, met als gevolg verlieslatende contracten. Er wordt onderzocht hoe binnen de juridische kaders meer werkelijk gemaakte plankosten verhaald kunnen worden.

Op het moment dat er in een project plankosten zijn, die niet meer binnen de overeenkomsten verhaald kunnen worden, moet dit nadelig resultaat bij de jaarrekening verrekend worden met de bestemmingsreserve faciliterende ontwikkelingen. Deze reserve wordt in 2025 omgezet naar een bestemmingsreserve Gebiedsontwikkelingen. Als er een tekort wordt verwacht moet conform de BBV richtlijn een voorziening worden getroffen. Op het moment dat tekorten daadwerkelijk optreden zal dit verrekend worden met de getroffen voorziening. De dekking van de voorzieningen komt uit dezelfde reserve, maar kan door de raad niet anders worden besteed. Wanneer een project een positieve eindwaarde heeft moet de gemeente dit bedrag terugbetalen om te voorkomen dat er een onverschuldigde betaling heeft plaatsgevonden. In enkele gevallen laat de gemeentelijke administratie onterecht een positieve eindwaarde zien. Bij deze projecten zijn kosten die terecht verhaald zijn op de ontwikkelaar op een andere plek in de gemeentebegroting geboekt. Door diverse procesoptimalisaties zal dit in de toekomst minder vaak moeten voorkomen.

In het overzicht met de kerncijfers van de projecten, waar faciliterend grondbeleid wordt toegepast, zijn de belangrijkste financiële gegevens van de projecten weergegeven. Het saldo geeft het financieel resultaat per 31-12-2024 aan. Vervolgens wordt de raming van de nog te maken inkomsten en uitgaven weergegeven. Het Saldo opgeteld bij de restantraming levert de eindwaarde. Bij negatieve eindwaarden wordt dit resultaat gedekt door een voorziening of verrekening met de reserve in 2024. Het risicobedrag geeft de gewogen risico's berekend zoals in paragraaf 1.7 is omschreven. Tot slot wordt het eindjaar weergegeven. Bij de overige lopende projecten zijn er diverse eindjaren.

De gemeente kent in 2024 50 projecten waar faciliterend grondbeleid wordt toegepast. Daarvan worden de meest omvangrijke projecten afzonderlijk toegelicht in paragraaf 6.1 t/m 6.4. Ook wor-



den er dit jaar 12 afgesloten en zijn de resterende 34 projecten gebundeld in paragraaf 6.5 omschreven. In het MPG 2025 worden voor het eerst facilitaire projecten toegevoegd. Hierdoor zal dit hoofdstuk in afwijking op andere hoofdstukken geen verschillenanalyse bevatten.

Project Kerncijfer	Saldo 31-12-2024	Restant raming		Eindwaarde	Reserve mutatie 2024	Totale voorziening	Risicobedrag	Eindjaar
		Inkomsten	Uitgaven					
Meest omvangrijke facilitaire projecten								
Wateringen Noord	€ -402.505	€ 2.288.000	€ 1.886.000	€ -	€ -	€ -	€ 990.000	2028
Liermolen Molensloot	€ -255.878	€ 515.000	€ 326.000	€ -67.000	€ -	€ 67.000	€ 83.000	2028
Uitbreiding bedrijventerrein ABC Westland	€ -58.842	€ 512.000	€ 453.000	€ -	€ -	€ -	€ 155.000	2028
De Driesprong	€ -3.883	€ 205.000	€ 107.000	€ 94.000	€ -	€ -	€ 410.000	2027
Subtotaal	€ -721.108	€ 3.520.000	€ 2.772.000	€ 27.000	€ -	€ 67.000	€ 1.638.000	
Overige lopende facilitaire projecten								
Te sluiten projecten (12 gebundelde projecten)	€ 37.281	€ -	€ -	€ 37.000	€ -37.000	€ -	€ -	2024
Overige lopende projecten (34 gebundelde projecten)	€ -158.594	€ 3.056.000	€ 3.061.000	€ -170.000	€ 166.000	€ 286.000	€ 1.087.000	diverse
Subtotaal	€ -121.313	€ 3.056.000	€ 3.061.000	€ -133.000	€ 129.000	€ 286.000	€ 1.087.000	
Totaal	€ -842.421	€ 6.576.000	€ 5.833.000	€ -106.000	€ 129.000	€ 353.000	€ 2.725.000	

Overzicht kerncijfers projecten met faciliterend grondbeleid

6.1 Wateringen Noord

De gemeente gaat in samenwerking met een initiatiefnemer 21 ha. plangebied transformeren tot een groen gebied met 1.000 woningen (waarvan minimaal 60% betaalbaar), wonen met zorg, een school en kinderdagverblijf. Het project bevindt zich in de studiefase. De gemeente heeft in 2024 het project prioriteit gegeven met als resultaat een gewijzigde projectorganisatie, meer capaciteit en expertise in het planteam en een herijkte strategie. Ook is geïnvesteerd in de samenwerking met de initiatiefnemer en is in gezamenlijkheid een schetsontwerp op hoofdlijnen opgesteld. Er hebben diverse afstemmingsmomenten met de gemeente Den Haag plaatsgevonden over de ontsluitingsmogelijkheden en heeft de initiatiefnemer een groot deel van de nog te verwerven gronden verworven. Tot slot is 2024 gestart met de onderhandelingen voor de verkoop van de gemeentelijke grondpositie. In 2025 worden de resultaten van een taxatie voor de waardebeoordeling verwacht waarna de gemeente het voornemen heeft haar grondpositie te verkopen aan de initiatiefnemer.

Wateringen Noord Kerncijfer	MPG 2025
Saldo 31-12-2024	€ -402.505
Eindwaarde	€ -
Reserve mutatie 2024	€ -
Totale voorziening	€ -
Risicobedrag	€ 990.000

Overzicht kerncijfers Wateringen Noord

Financieel overzicht:

De gemeente Westland is al sinds 2016 in overleg met diverse grondeigenaren voor de realisatie van Wateringen Noord. In totaal heeft de gemeente € 0,81 miljoen aan voorbereidingskosten gemaakt, waarvan er € 0,15 miljoen verhaald zijn middels een voorovereenkomst. De resterende historische plankosten, in de periode 2021 t/m 2023 zijn verrekend met de bestemmingsreserve faciliterende ontwikkelingen. De gemeente heeft in 2024 € 402.505 aan plankosten gemaakt. Daardoor is het saldo voor Wateringen Noord per 31-12-2024 € 402.505 negatief. Naar verwachting worden de nog te maken plankosten plus de gemaakte plankosten uit 2024 verhaald op de initiatiefnemer. Bij een mogelijk tekort op dekking van de gemeentelijke kosten wordt voorgesteld om dit te dekken uit de boekwinst van de gemeentelijke grondpositie. Daardoor is de verwachte eindwaarde € 0 en is er geen verdere verrekening met de reserve of een voorziening noodzakelijk.

Risicoanalyse:

Het gewogen risico voor Wateringen Noord is € 0,99 miljoen. De risico's zien op extra plankosten door vertraging in het project en risico op verhalen van de plankosten tot sluiten van de anterieure overeenkomst. Wanneer de gemeente een anterieure overeenkomst sluit zal dit risicoprofiel snel afnemen door bijvoorbeeld het wegvallen van het voorfinancieringsrisico van plankosten.

6.2 Liermolen Molensloot

Het project Liermolen Molensloot bevindt zich al geruime tijd in de realisatiefase. De transformatie van 20 hectare glastuinbouw naar woningbouw is gestart in 2018 en de afronding wordt verwacht in 2028. Het project bestaat uit drie deelplannen, Liermolen, Wilgenbuurt en Havenbuurt. Totaal worden er 931 woningen en ca. 3.000 m² maatschappelijke functies gerealiseerd.

- **Deelplan Liermolen:** Alle woningen zijn opgeleverd, de laatste 52 appartementen die onderdeel uitmaken van de schoollocatie zijn voltooid, de school is opgeleverd en het openbaar gebied van de Vlasbuurt is overgedragen. De overdracht van het openbaar gebied rondom de Schoolier aan de gemeente staat gepland voor eind 2025.
- **Deelplan Wilgenbuurt:** Het bestemmingsplan is onherroepelijk. De oplevering van 111 woningen wordt verwacht in 2025. De resterende woningen worden in 2026 opgeleverd.
- **Deelplan Havenbuurt:** Het bestemmingsplan Havenbuurt is in 2024 vastgesteld. Een vereniging voor groepswonen heeft beroep ingediend op het plan. In 2026 en 2027 wordt gestart met de bouw van circa 300 woningen en appartementen.

Liermolen Molensloot	MPG 2025
Kerncijfer	
Saldo 31-12-2024	€ -255.878
Eindwaarde	€ -67.000
Reserve mutatie 2024	€ -
Totale voorziening	€ 67.000
Risicobedrag	€ 83.000

Overzicht kerncijfers Liermolen Molensloot

Financieel overzicht:

Het saldo van het project geeft de financiële stand per 31-12-2024 aan. Voor Liermolen Molensloot is dat € 255.878 negatief, voor de jaren 2025 tot en met 2028 staat er nog ca. € 0,3 miljoen aan plankosten geraamd en ca. € 0,5 miljoen aan opbrengsten geraamd. Daarmee wordt een deel van het saldo nog gecorrigeerd maar blijft de eindwaarde ca. € 67.000 negatief. Volgens het BBV moet voor het verwacht tekort een voorziening worden getroffen. In het verleden heeft de gemeente al € 0,78 miljoen verlies verrekend met de bestemmingsreserve faciliterende ontwikkelingen. Dit is al verwerkt in het saldo.

Risicoanalyse:

Bij facilitaire projecten probeert de gemeente middels de overeenkomsten de risico's voor de ontwikkeling zoveel mogelijk bij de initiatiefnemer te leggen. Dit omdat de initiatiefnemer ook de winsten van de ontwikkeling ontvangt. Bij het project Liermolen Molensloot zijn de risico's in verhouding met het project relatief klein met een gewogen risicobedrag van € 83.000. Dit zijn voorname-

lijk situaties die leiden tot meer ambtelijke inzet die niet direct verhaald kan worden op de initiatiefnemer. Dit komt doordat de gemeente de financiële afspraken heeft vastgelegd in de AOK en deze niet zomaar kan openbreken.

6.3 ABC Westland

Het bedrijventerrein ABC Westland wilt uitbreiden met ca. 17 hectare. De ontwikkeling bevindt zich in de studiefase. Eind 2023 is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Naar aanleiding van verschillende zienswijzen zijn er aanpassingen onderzocht en uitgewerkt gedurende 2024. Eind 2024 hebben de aanpassingen geleid tot een addendum op de anterieure overeenkomst, welke in Q1 2025 ondertekend zal worden.

Uitbreiding bedrijventerrein ABC Westland	MPG 2025
Kerncijfer	
Saldo 31-12-2024	€ -58.842
Eindwaarde	€ -
Reserve mutatie 2024	€ -
Totale voorziening	€ -
Risicobedrag	€ 155.000

Overzicht kerncijfers ABC Westland

Financieel overzicht:

In de anterieure overeenkomst met ABC Westland is afgesproken dat de gemeentelijke kosten worden afgerekend op werkelijk gemaakte uren x het uurtarief van de gemeente. Per kwartaal worden de kosten doorbelast waardoor het saldo per 31-12-2024 € 58.842 negatief is, op de balans zijn deze kosten daarom ook opgenomen als nog te ontvangen. Dit bedrag zijn de plankosten voor het 4e kwartaal die in Q1 2025 worden doorbelast. Gezien de afspraak is de verwachting dat de gemeente bij dit project al haar kosten zal verhalen. De eindwaarde is daarom € 0 en is geen voorziening of verrekening met de reserve nodig.

Risicoanalyse:

Zoals eerder is aangegeven is het bestemmingsplan nog niet vastgesteld. Bewoners hebben zich verenigd en politiek is de ontwikkeling gevoelig. Dit kan leiden tot onverwachte situaties voor zowel de gemeente als de initiatiefnemer. Daarom is het totale gewogen risicobedrag € 155.000,-.

6.4 De Driesprong

Het project de Driesprong is gestart in 2021 en wordt naar verwachting in 2027 afgerond. In 2023 is de realisatie van 193 woningen in verschillende segmenten gestart. Fase 1 is in aanbouw, de woningen zullen in 2025 worden opgeleverd. Voor fase 2 is de omgevingsvergunning ingediend, de start van de verkoop staat gepland in 2025. De verwachting is dat eind 2025 wordt gestart met de realisatie. Fase 3 bevindt zich in de voorbereiding, de verwachting is dat het totale project in 2027 gerealiseerd is.

De Driesprong	MPG 2025
Kerncijfer	
Saldo 31-12-2024	€ -3.883
Eindwaarde	€ 94.000
Reserve mutatie 2024	€ -
Totale voorziening	€ -
Risicobedrag	€ 410.000

Overzicht kerncijfers de Driesprong

Financieel overzicht:

Het saldo op het project tot en met 31 december 2024 € 3.883 negatief. In 2022 en 2023 heeft de gemeente al in totaal € 156.000 verlies verrekend met de reserve. Naar verwachting kan de gemeente het saldo en de nog te maken kosten verhalen middels de exploitatiebijdrage, daarnaast kunnen binnen de huidige overeenkomst ook nog kosten verhaald worden die reeds zijn afgeboekt. Dit leidt tot een positief eindresultaat van € 94.000. Dit is echter geen winst om dat in 2022 en 2023 al een groter verlies op dit project is genomen.

Risicoanalyse:

In dit project is het totaal gewogen risico € 410.000. Dit komt voornamelijk door de bodemverontreiniging en de kans dat dit ernstiger is dan verwacht.

6.5 Overige facilitaire projecten

Naast de meest omvangrijke projecten waar faciliterend grondbeleid wordt toegepast zijn er nog 46 projecten waar de gemeente aan meewerkt. Van deze projecten worden er in 2024 12 afgesloten. De overige 34 projecten waar faciliterend grondbeleid wordt toegepast worden gebundeld omdat de impact voor de gemeente relatief laag is.

Financieel overzicht:

De 12 projecten die in 2024 worden afgesloten hebben een totale positieve eindwaarde van totaal € 37.000. Dit wordt verrekenend met de bestemmingsreserve faciliterende ontwikkelingen. Door reeds genomen verliezen in deze projecten is dit geen winst maar kan dit worden gezien op een correctie van de onttrekkingen van de reserve.

Van de 34 overige projecten hebben 23 projecten een neutrale of negatieve eindwaarde. De negatieve eindwaarde moet worden verrekenend met de bestemmingsreserve faciliterende ontwikkelingen of moet een voorziening voor worden getroffen. Totaal vindt er voor deze projecten een verrekening van € 166.000 met de reserve plaats. Ook wordt er een voorziening van € 286.000 getroffen. Naar verwachting zijn er 11 projecten met een positieve eindwaarde. Dit is echter geen winst omdat in het begin van deze projecten de werkzaamheden administratief anders zijn verwerkt. Er is daarom geen sprake van een onverschuldigde betaling. Daarom wordt de verwachte eindwaarde € 170.000 negatief en niet ($€166.000 + €286.000 = €452.000$).

Risicoanalyse:

De resterende facilitaire projecten hebben een risicobedrag van € 1,09 miljoen. Dit is een optelling van alle gekwantificeerde risico's van de lopende 34 projecten vermenigvuldigd met de trefkans van de risico's. Voor het overgrote deel hebben de risico te maken met eventuele onvoorziene ambtelijke inzet op de projecten, die niet volgens de contractuele afspraken doorbelast kunnen worden. Als belangrijkste beheersmaatregel werkt de gemeente aan gestandaardiseerde overeenkomsten waarin voldoende zekerheid aan de initiatiefnemer wordt verschaft maar tegelijkertijd voldoende flexibiliteit voor de gemeente is om al haar kosten te verhalen.

7. Verklarende woordenlijst

BBV (afkorting van: Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten)

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 gemeenteraad een grondexploitatiecomplex en een grondexploitatiebegroting heeft vastgesteld (zoals gedefinieerd in artikel 1, onder m, van het BBV).

Disconteringsvoet

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

Eindwaarde

De eindwaarde van een project is de waarde van het project op het moment van afsluiting. Om de eindwaarde te kunnen bepalen worden alle kosten en opbrengsten naar de einddatum van het project doorberekend.

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 afgevoerd.

Grondexploitatie (of kortweg: grex)

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 bouwkvavels, 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 teruggerekend 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.

Plankostenscan

De plankostenscan is een landelijk instrument dat gebruikt wordt om de plankosten van verschillende gebiedsontwikkelingen met faciliterend grondbeleid inzichtelijk te maken. Onder de Omgevingsregeling, de ministeriële regeling bij de Omgevingswet, zijn er 2 rekenmodellen voor kostenverhaal met en zonder tijdvak opgenomen. In de meeste gebiedsontwikkelingen wordt het rekenmodel met tijdvak toegepast. Uitsluitend bij projecten waar nog geen eindjaar bekend is kan de gemeente het rekenmodel zonder tijdvak toepassen.

Publieke-private Samenwerking PPS

Publiek-Private Samenwerking (PPS) is een samenwerkingsconstructie tussen de overheid en de markt. Daarin zijn diverse vormen en smaken mogelijk. De meest gebruikte vorm is een BV/CV constructie waarbij de partijen hun gronden inbrengen en die gezamenlijk ontwikkelen.

Risicobedrag

Een optelling van de project specifieke risico's die worden berekend door het financieel risico (het mogelijk gevolg) te vermenigvuldigen met de kans op het voordoen. Dit wordt ook wel het gewogen (project) risico genoemd.

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 (POC-methode).

Voorziening

Een voorziening moet op grond van het BBV worden gevormd (voor zover voor de grondexploitaties 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 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).



Bijlage(n):

Bijlage 1: Bronnen van de Parameters

Bijlage 1: Bronnen van de Parameters

In afwijking op eerdere jaren worden dit jaar zowel aan de opbrengsten als aan de kostenkant meerdere parameters toegepast, in plaats van één enkele kostenindex en één opbrengstenindex. Dit jaar is een groot verschil in de opbrengstenstijging van verschillend vastgoed zichtbaar. Grondwaarden bij woningbouw stijgen hard, door de renteverlagingen en stijgende lonen is het leenvermogen van kopers toegenomen. Daarnaast blijkt dat de trends van het thuiswerken en online winkelen ook op de lange termijn wisselende effecten hebben op de waarde van bedrijfsmatig vastgoed. Er is daarom gekozen om dit jaar de opbrengststijging op te splitsen. De gemeente hanteert twee parameters voor de kosten en zes parameters voor de opbrengsten.

Gemeente Westland Indexatie		Jaarovergang	2025	2026	2027	2028
Kosten - Verwerving, BWRM		3,50%	3,00%	3,00%	2,00%	2,00%
Kosten - VTA		6,15%	3,00%	3,00%	2,00%	2,00%
Opbrengstenstijging Woningbouw	Sociaal	8,86%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Betaalbaar	3,50%	1,00%	1,00%	1,00%	2,00%
	Vrije Sector	3,50%	8,00%	6,00%	4,00%	2,00%
Opbrengstenstijging Overige functies	Bedrijven	3,50%	3,00%	3,00%	2,00%	2,00%
	Kantoren	3,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Retail	3,50%	1,00%	1,00%	1,00%	2,00%
Discontovoet		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Rente		1,70%	2,20%	2,40%	2,40%	2,40%

Vast te stellen parameters

Kosten - Verwerving, BWRM (Bouw- en Woonrijp maken):

De indexatie voor de jaarovergang is gebaseerd op de inflatie van 3,5%. Voor de opvolgende jaren blijven we binnen de bandbreedte van zowel Metafoor als Stadkwadraat (bijlage 1) met een prijsstijging van 3%. In 2027 gaan we uit van het normaliseren van de inflatie naar 2% waar de Europese Centrale Bank (ECB) op stuurt.

Kosten – VTA (Voorbereiding, toezicht en administratie, zijnde plankosten):

De kosten voor VTA inclusief de interne ambtelijke kosten zijn in 2024 met gemiddeld 6,15% gestegen. Voor de aankomende jaren is de indexatie gelijk gezet aan de Kostenindex voor Verwerving en BWRM.

Opbrengstenstijging Woningbouw

Met het vaststellen van de nieuwe grondprijzenbrief 2025 wordt een langlopende vaste grondprijs voor sociale woningbouw met 8,86% verhoogd. Voor de betaalbare- en vrije sector woningen wordt uitgegaan van een opbrengstenstijging conform de inflatie. In de daarop volgende jaren is bij sociale- en betaalbare woningbouw een zeer beperkte prijsstijging voorgesteld. Daarmee volgen we de Metafoor outlook (bijlage 1) die aangeeft dat woningen in dit segment beperkt stijgen door de gelimiteerde VON-prijzen. Bij sociaal wordt geen rekening gehouden met een opbrengstenstijging, bij betaalbaar is dat slechts 1% waarna in 2028 de situatie stabiliseert naar 2%. Voor de vrije sector is te zien dat de VON prijzen sterk toenemen, deze woningen zijn niet gelimiteerd en het leenvermogen van kopers stijgt. We sluiten ook hier aan bij de Metafoor Outlook en blijven daarbij conservatief, dicht bij de minimale bandbreedte. Voor 2025 is dat 8% waarna we met stapjes teruggaan naar de 2% inflatie waar de ECB op aanstuurt.

Opbrengstenstijging Overige Functies:

Net als bij woningbouw zijn er voor verschillende functies verschillende indexen toegepast. Voor de jaarovergang is bij alle indexen uitgegaan van de prijsstijging conform de inflatie van 3,5%. De jaarlijkse inflatie verschilt per categorie.

- Bedrijven: Conform de bandbreedte uit Metafoor en Stadkwadraat (bijlage 1) wordt een opbrengstenstijging voor bedrijven gehanteerd van 3% voor 2025 en 2026. Vanaf 2027 daalt de index naar de inflatie van 2%, waar de ECB op stuurt.
- Kantoren: Sinds de corona pandemie werken veel mensen minder op kantoren. De vraag naar kantoorruimte is gestabiliseerd maar blijft achter bij de vraag naar bedrijfskavels. Daarom is conform de bandbreedte van Metafoor en Stadkwadraat (bijlage 1) bij kantoren de indexatie 2%.
- Retail: Waar de vraag voor kantoren is gestabiliseerd is de vraag naar winkels sinds de coronacrisis gedaald. Mensen zijn meer online gaan winkelen. Conform de Outlooks is daarom de prijsstijging voor Retail 1%. Vanaf 2028 wordt verwacht dat de vraag stabiliseert en wordt de index naar de 2% inflatie teruggebracht.

Rente en Discontovoet:

Bij de Gemeente Westland wordt conform de BBV de parameter rente sinds 2024 gelijk gezet aan de omslagrente van de gemeente. Deze percentages zijn in overleg met de afdeling financiën tot stand gekomen. Daarnaast schrijft de BBV voor dat de disconteringsvoet een vast, landelijk percentage van 2,0% moet zijn.

1.1. Bronnenlijst**Gehanteerde prognoses en outlooks**

- Stadkwadraat, Prognose parameters gebiedsontwikkeling 2025
- Metafoor, Outlook Grondexploitaties 2025

Gehanteerde databases

- Troostwijk index (2019 kwartaal 4 = 100)
- Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS)
 - DPI-index 2021 = 100 (Dienst Prijzen Index)
 - CPI-index 2015 = 100 (Consumenten Prijs Index)
 - GWW-index 2015 = 100 (Grond- Weg- en Waterbouw)
 - Outputprijsindex bouwkosten 2021 = 100
 - Koopwoningen nieuwe en bestaande 2020 = 100
- BDB index
-

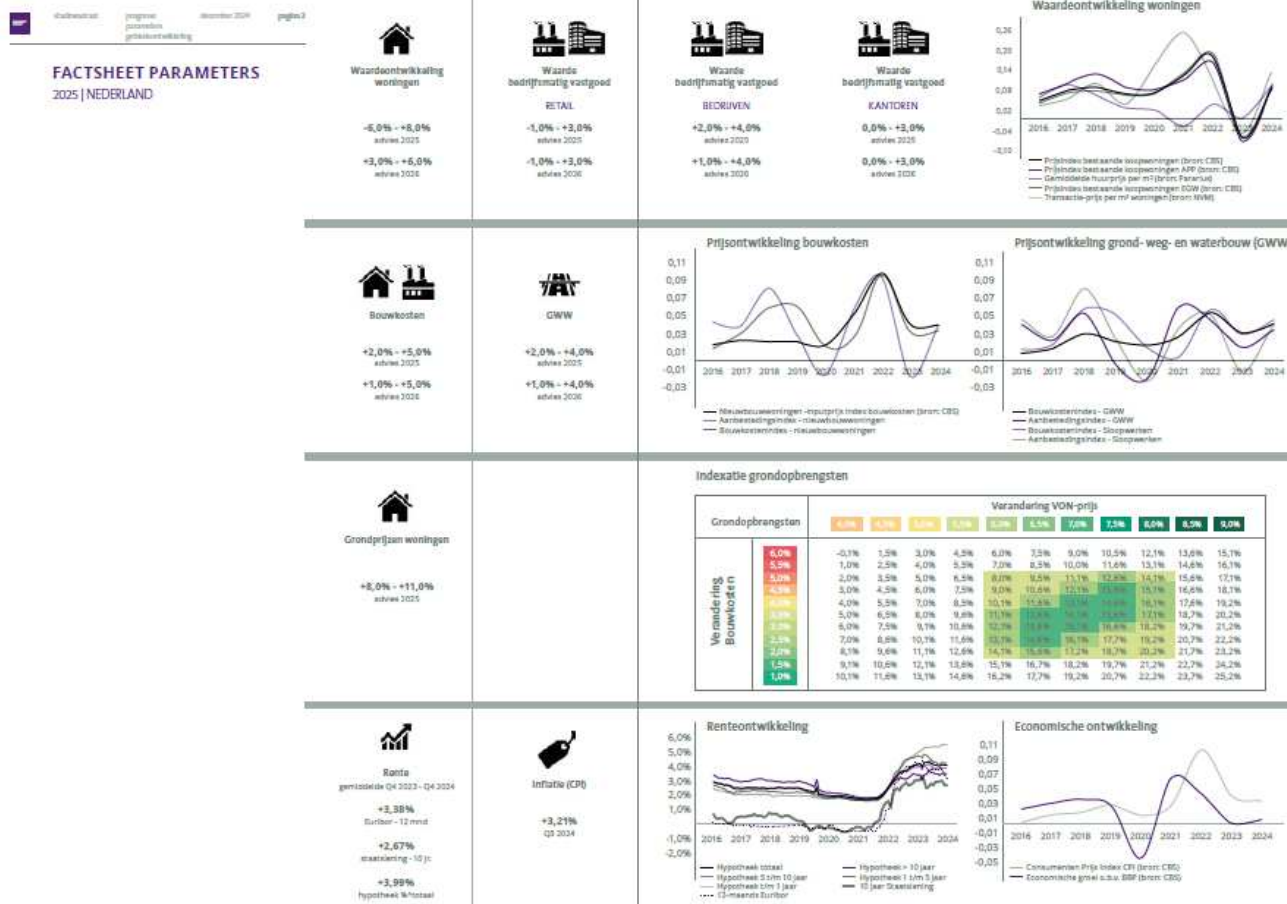
1.2. Inhoudelijke cijfers vanuit externe bronnen**Troostwijk Index**

Troostwijk Index (2019 kwartaal 4 = 100)					
	KW1 2025	KW4 2024	KW1 2024	% t.o.v. voorgaande kwartaal	% t.o.v. zelfde kwartaal voorgaande jaar
Bedr./Kantoor	133,4	131,8	128,4	+1,2%	+3,9%
Woningen	130,3	128,9	125,9	+1,1%	+3,5%
Inventaris	129,6	128,3	124,4	+1,0%	+4,2%

Outlook Metafoor

Woningprijzen		2025		2026-2027		2028 e.v.
		min	max	min	max	
	— Top	6%	9%	3%	6%	2%
	— Midden	7%	10%	4%	7%	2%
	— Basis	7%	10%	4%	7%	2%
Grondopbrengsten		2025		2026-2027		2028 e.v.
		min	max	min	max	
	Woningmarkt					
	— Top	7%	10%	4%	7%	2%
	— Midden	8%	11%	5%	8%	2%
	— Basis	8%	11%	5%	8%	2%
	— Betaalbare koop ¹	2%	5%	2%	4%	2%
	— Middenhuur	0%	2%	0%	2%	2%
	Sociale huur	0%	2%	0%	2%	2%
	Bedrijven					
	— Logistiek	3%	6%	3%	6%	2%
	— Top	3%	6%	3%	6%	2%
	— Midden	0%	2%	0%	2%	2%
	— Basis	0%	2%	0%	2%	2%
	Kantoren					
	— Top	2%	5%	2%	5%	2%
	— Midden	0%	2%	0%	2%	2%
	— Basis	-1%	1%	-1%	1%	2%
	Winkels					
	— Top	1%	3%	1%	3%	2%
	— Midden	0%	2%	0%	1%	2%
	— Basis	-1%	1%	-1%	1%	2%
Woningbouwkosten		2025		2026-2027		2028 e.v.
		min	max	min	max	
	— GWW	3%	6%	2%	5%	2%
	— Plankosten	4%	7%	2%	5%	2%
	— Woningbouwkosten	3%	6%	2%	5%	2%
Rente & Inflatie		2025		2026-2027		2028 e.v.
		min	max	min	max	
	Rente					
	— Kortlopend	1,5%	3,0%	1,0%	2,5%	2%
	— Langlopend	2,0%	3,5%	1,5%	3,0%	2%
	Inflatie					
	— Hypotheekrente	3,0%	4,0%	3,0%	4,5%	
	— CPI	2,5%	4,5%	1,5%	3,5%	2%
Aanvangsrendementen		2025		2026 e.v.		
		min	max	min	max	
	Woningen					
	— Toplocatie	4,0%	6,0%	3,5%	5,5%	
	— Overige locatie	5,0%	7,0%	4,5%	6,5%	
	Kantoren					
	— Toplocatie	4,5%	6,5%	4,5%	6,5%	
	— Overige locatie	6,0%	8,0%	6,0%	8,0%	
	Winkels					
	— Toplocatie	4,0%	6,0%	4,0%	6,0%	
	— Overige locatie	5,5%	7,5%	5,5%	7,5%	
	Logistiek					
	— Toplocatie	5,0%	7,0%	4,5%	6,5%	
	— Overige locatie	6,0%	8,0%	5,5%	7,5%	

Outlook Stadkwadraat



CBS-Statline datagegevens

Jaar	2023	2024
Periode	Q3	Q3
GRONDEXPLOITATIE - KOSTEN		
Bouw- en woonrijpmaken	145,9	147,10
Index per jaar	4,0%	0,8%
	118,8	123,10
		3,6%
VTA	113,8	118,6
Index per jaar	4,5%	4,3%
Inflatie	127,73	132,26
	-0,4%	3,5%
Jaar	2023	2024
Periode	Q4	Q3
VASTGOEDEXPLOITATIE - KOSTEN EN OPBRENGSTEN		
VON-prijsontwikkeling	131,9	134,4
Index per jaar	2,6%	1,9%
Bouwkosten	125,3	127,00
Index per jaar	9,9%	1,4%