RAPPORTAGE TMPG

Corsa 23-0199903

Aanleiding

Zoals opgenomen in de Financiële verordening 2021 gemeente Westland, bieden wij u jaarlijks rond de jaarwisseling een geactualiseerd Meerjarenperspectief Gebiedsontwikkeling aan (hierna: MPG). Naast het MPG wordt jaarlijks ook een tussentijdse rapportage opgesteld, het TMPG. Met deze tussentijdse rapportage bieden wij u het TMPG 2023 aan. Het TMPG wordt door het college vastgesteld en ter informatie aangeboden aan de gemeenteraad.

1. TMPG 2023

Hierbij informeren wij u over de geactualiseerd Meerjarenperspectief Gebiedsontwikkeling (TMPG). Het TMPG 2023 geeft de stand van zaken weer van de gemeentelijke grondexploitaties per 1 mei 2023.Ook zijn de nog te verwachten kosten en opbrengsten voor de resterende looptijd opgenomen. De cijfers worden vergeleken met de cijfers van het MPG 2023.

1.1 Aantal en looptijd grondexploitaties

Op dit moment heeft de gemeente Westland vier grondexploitaties en twee grondbanken. Dit zijn:

- Herontwikkeling gemeentekantoor Monster
- Hoogeland
- Bedrijventerrein Teylingen VI
- Herontwikkeling De Schakel
- Grondbank ONW
- Grondbank OBWZ

2023 is het verwachte eindjaar voor de grondexploitaties bedrijventerrein Teylingen VI en herontwikkeling De Schakel. Als alles volgens planning loopt, worden deze grondexploitaties bij de jaarrekening 2023 afgesloten.

2. Financieel resumé

Het TMPG 2023 is een tussentijdse rapportage om te kijken of de grondexploitaties nog volgens planning verlopen. De resultaten worden geactualiseerd in het MPG 2024 (op te stellen eind 2023) en daarna verwerkt in de jaarrekening 2023. Het TMPG is informerend en heeft geen begrotingswijziging tot gevolg.

Onderstaande de twee financiële conclusies van het TMPG 2023. Deze zijn verder uitgelegd in deze memo.

- De netto contante waarde van de nadelige grondexploitaties verslechterd naar verwachting met circa. € 100.000, - ten opzichte van het MPG 2023 (herontwikkeling gemeentekantoor Monster).
- De totale voorziening voor negatieve grondexploitaties bedraagt naar verwachting € 1,7 miljoen. Dit is het totale tekort van de (negatieve) grondexploitaties.
- De netto contante waarde van de positieve grondexploitatie bedraagt circa € 250.000, -. (Hoogeland).

3. Marktontwikkelingen

Er zijn veel berichten in de media dat de verkoop van nieuwbouwwoningen stagneert. De Neprom bracht 11 maart 2023 een nieuwsbericht naar buiten dat zij verwachten dat het aantal verkochte nieuwbouwwoningen in 2023 met 50% terugvalt. De belangrijkste redenen zijn de stijging van rente, de stijging van bouwkosten en de grote problemen met planologische procedures (stikstof, vertraging door beroepsprocedures). Deze ontwikkeling heeft direct impact op de fasering en het uitgiftetempo van de gronden. De meeste gronden van de in dit TMPG genoemde projecten zijn verkocht.

Binnen de grondbanken is er een aanzienlijke voorraad grond die nog geleverd moet worden aan de ontwikkelmaatschappijen ONW en OBWZ. Dit wordt nader toegelicht bij risico’s.

4. Prognose per project

Projectresultaat (in NCW)	MPG 2023	TMPG 2023	Verschil	V/N/Neutraal
Bedrijven Teylingen	€ 734.934	€ 734.934	€	Neutraal
Herontwikkeling Gemeentekantoor Monster	€ 443.903	€ 545.332	€ - 101.429	N
Herontwikkeling De Schakel	€ 445.134	€ 445.134	€	Neutraal
Hoogeland	€ - 253.676	€ - 253.676	€	Neutraal
ONW Waelpark - grondbank	€	€	€	Neutraal
Westlandse Zoom - grondbank	€	€	€	Neutraal
Totaal	**€ 1.370.295**	**€ 1.471.724**	**€ - 101.429**	

4.1 Toelichting per project

Bedrijventerrein Teylingen VI
De ontwikkeling van het bedrijventerrein is nagenoeg afgerond. Het laatste deel van het nieuwe openbaar gebied wordt in 2023 definitief opgeleverd.

Risico's:
Geen

4.2 Herontwikkeling gemeentekantoor Monster

In 2022 is het tekort opgelopen voor het project 'Herontwikkeling gemeentekantoor Monster'. Dit komt met name door vertraging in de planvorming door extra overleggen met de woningcorporatie en extra participatie met omwonenden. Specifiek door onderstaande activiteiten:

- Het houden van twee inloopavonden in maart en april 2023;
- In juli 2023 is opnieuw geparticipeerd met omwonenden.

De vaststelling van het bestemmingsplan staat gepland voor oktober 2023. Naar verwachting loopt het tekort verder op als gevolg van eventuele beroepsprocedure.

Risico's

- Mogelijke beroepsprocedure op het bestemmingsplan
- Benodigde intensieve afstemming ontwerp buitenruimte, waardoor de te maken uren oplopen

4.3 Herontwikkeling De Schakel

Alle gronden zijn uitgegeven voor de herontwikkeling van De Schakel. De laatste fase voor de inrichting van de openbare ruimte is aanbesteed. Er is inmiddels gestart met de werkzaamheden. Na afronding van deze werkzaamheden wordt de openbare ruimte overgedragen aan de afdeling beheer De verwachting is dat het project binnen de vastgestelde grondexploitatie blijft.

Risico's
Geen

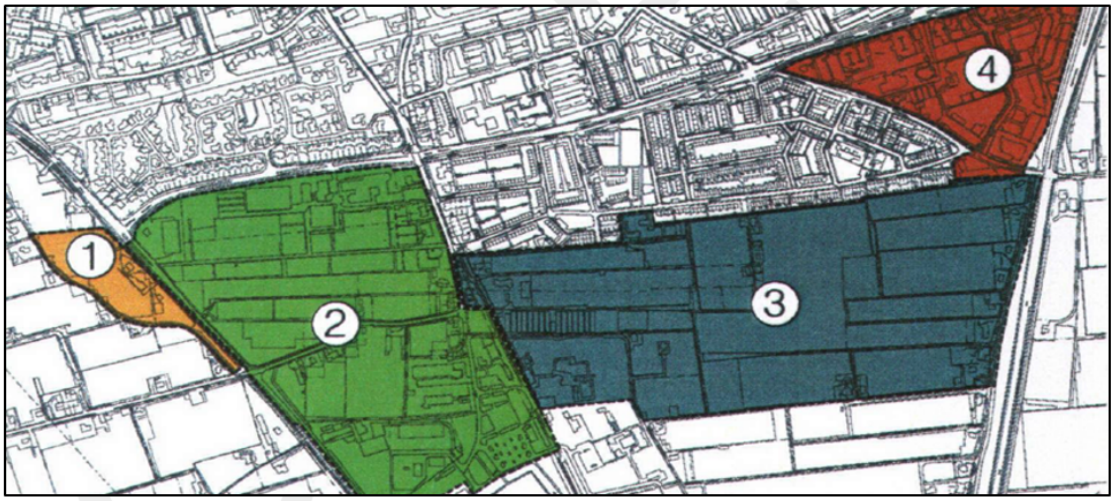
4.4 Hoogeland

Het project wordt ontwikkeld in 4 deelgebieden.

- Deelgebied 1 betreft het gebied rondom het politiebureau en is al enige jaren opgeleverd.
- In deelgebied 2 zijn alle gronden verkocht en zijn – op één na -alle woningen gebouwd en opgeleverd.
- In deelgebied 3 vinden momenteel de meeste activiteiten plaats. Alle gronden zijn in het verleden verkocht aan woningcorporatie Vestia (nu Hof Wonen genaamd). Momenteel

worden onderhandelingen gevoerd over een gewijzigd programma en gewijzigde grondwaardes. De gemeente is na realisatie van de woningbouw verantwoordelijk voor de inrichting openbare ruimte.

- In deelgebied 4 is er nog één kavel door de gemeente uit te geven. Het gaat om het terrein dat grenst aan de Naaldhorstlocatie. Deze kavel is nog onderwerp van studie.



Kaart: Deelgebieden Hoogeland

Risico's

- Er wordt in de risicoanalyse uitgegaan van een kleine kans op wat hogere kosten dan geraamd en een grotere kans op wat hogere opbrengsten dan geraamd voor deelgebied 4. Het op te nemen risicobedrag is bepaald op € 52.400, -.

4.5 ONW Waelpark Grondbank

De gronden in de grondbank ONW Waelpark zijn bestemd voor 'Ontwikkelingsmaatschappij Het Nieuwe Westland' (ONW). Het plan ONW Waelpark ligt aan de oostkant van `s-Gravenzande en omvat woningbouw, een ecologische zone en groen/blauwe verbindingen.

In de grondexploitatie 2022 van ONW was opgenomen dat in het 1e kwartaal van 2023 de resterende gronden afgenomen zouden worden. Dit is niet gebeurd. De huidige planning is aangepast naar afname van circa 30.000 m² eind 2023 en ongeveer 20.000 m² in april 2024. Na deze verkopen wordt de grondbank per 31 december 2024 afgesloten.

Risico's

- De percelen worden mogelijk nog later afgenomen.
- Er wordt rente berekend over de boekwaarde van de gronden. De overnamekosten voor ONW worden hoger, omdat zij de gronden later afnemen dan gepland. Dit kan van invloed zijn op het saldo van de grondexploitatie van ONW.
  Zie **Toelichting Deelnemingen ONW en OBWZ**

4.6 De Westlandse Zoom Grondbank

De gemeente houdt op basis van de samenwerkingsovereenkomsten (SOK) uit 2006 en 2014 een grondbank aan om bouwrijpe grond te kunnen leveren aan het 'Ontwikkelingsbedrijf De Westlandse Zoom' (OBWZ). Het plangebied 'De Westlandse Zoom' grenst aan het zuidwestelijk deel van Den Haag en omvat vijf woningbouwlocaties rond de kernen Monster, Poeldijk en Kwintsheul, een bedrijventerrein en de verbindingen tussen deze projecten. Er moeten nog circa 2.400 woningen en overige voorzieningen worden gerealiseerd.

De gemeente verwerft, beheert, sloopt, saneert en levert vervolgens fiscaal bouwrijpe grond tegen de actuele boekwaarde aan ‘Ontwikkelingsbedrijf De Westlandse Zoom’ (OBWZ). In de SOK is afgesproken dat voor minimaal € 5 miljoen per jaar aan gronden uit de grondbank door OBWZ wordt afgenomen. Door de Gemeente Westland dient nog circa 4,8 hectare grond verworven te worden om in de komende jaren bouwrijp te kunnen leveren aan OBWZ.

Risico’s
Door de kosten behorende bij de huidige boekwaarde ontstaat bij de verkoop aan OBWZ voor het minimale bedrag van € 5 miljoen per jaar een te lage daling van de boekwaarde. Hierdoor ontstaat het risico op een te hoge m² prijs aan het einde van het project. Dit kan druk op het ontwikkelingsbedrijf vergroten, lees de financiële stand van het project minder voordelig maken. Dit lijkt dit jaar niet aan de orde. Er is een voorziening getroffen in de jaarrekening van circa € 22 miljoen.
Zie **Toelichting Deelnemingen ONW en OBWZ**

5. Toelichting Deelnemingen ONW en OBWZ

De gemeente heeft grondbanken met voorraden grond. Deze gronden worden geleverd aan de ‘Ontwikkelingsmaatschappij het Nieuwe Westland’ (ONW) en ‘Ontwikkelingsbedrijf De Westlandse Zoom’ (OBWZ). ONW en OBWZ zijn aparte zelfstandige rechtspersonen waarin de gemeente participeert met marktpartijen.

Met ONW en OBWZ zijn afspraken gemaakt dat de voorraden grond uit de grondbank tegen de kostprijs worden overgenomen. De kosten die worden gemaakt voor de gronden worden toegevoegd aan de boekwaarde, waardoor de verwervingswaarde in ONW en OBWZ toeneemt.

Op dit moment bedraagt de kostprijs per m² grond ongeveer € 275, -. De waarde van de grond in de grondbanken voor ONW en OBWZ bedraagt totaal € 157.249.000, - (Jaarrekening 2022). Voor deze voorraden is geen voorziening noodzakelijk om tegenvallers op te vangen, met OBWZ en ONW is de afspraak gemaakt dat de voorraden tegen kostprijs worden overgenomen.

De grondwaarde van € 275, - per m² ruwe bouwgrond is relatief hoog. Dit geeft druk op de verwachte resultaten van de samenwerkingsverbanden. De verwervingswaarde moet worden terugverdiend met de gronduitgifte voor woningbouw, hierdoor zijn veel dure woningen geprogrammeerd in de samenwerkingsverbanden,

Jaarlijks wordt een beoordeling gemaakt van de waarde van de samenwerkingsverbanden ONW en OBWZ. De waarde van deze deelneming bestaat uit het saldo van alle verwachte kosten, waaronder de verwervingswaarde van € 157.249.000, - en opbrengsten uit grondverkopen. Deze waardering komt tot uitdrukking in de jaarrekeningen van ONW C.V. en OBWZ C.V. In de jaarrekening 2022 van ONW is een waardering van -/- € 9 miljoen opgenomen. Voor OBWZ is een waardering van -/- € 14 miljoen opgenomen.

De gemeente Westland maakt een eigen beoordeling van de waardering die bewust behoudender (voorzichtigheidprincipe) is dan de waardering van het (publiek/private) samenwerkingsverband. Voor ONW is de waardering in de gemeentelijke jaarrekening -/- € 16,2 miljoen en voor OBWZ -/- € 55,4 miljoen. Voor het gemeentelijk aandeel in dit tekort (het aandeel in het verlies is voor ONW 38% tot een bedrag van € 20 miljoen en voor OBWZ 50%) is een voorziening getroffen.

Per saldo heeft de gemeente voor haar aandeel in de samenwerkingsverbanden een verliesvoorziening getroffen van € 25.146.000, -. (jaarrekening 2022). Vooralsnog is de verliesvoorziening ruim toereikend, om eventuele onverwachte tegenvallers op te vangen.