



**Leidschendam-
Voorburg**

Meerjaren Perspectief Grondexploitaties

MPG 2025 1e herziening

Datum 16 april 2025
Status Definitief
Versie Ibabs; 3857

Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1 Inleiding	5
1.1 Achtergrond	5
1.2 Waarom een MPG?	5
1.3 Beknopt MPG.....	5
1.4 Nieuwe grondexploitatie	6
1.5 Leeswijzer	6
2 Grondbeleid.....	7
2.1 Grondexploitatie	7
2.1.1 Actief grondbeleid	7
2.1.2 Faciliterend grondbeleid	8
2.1.3 Mix actief en faciliterend grondbeleid.....	8
2.2 Relatie met de jaarrekening	9
2.3 Risicobeheersing	9
3 Parameters.....	11
4 Resultaat	12
4.1 Resultaat	12
4.2 Resultaat ten opzichte van het vorige MPG	12
4.3 Effect op voorziening en weerstandsvermogen.....	13
4.4 Resultaat conform jaarrekening	13
4.5 Bovenwijkse voorziening	14
4.6 Tussentijdse winstneming	14
Bijlagen.....	15

Samenvatting

Achtergrond

Om de resultaten van de grondexploitaties integraal in beeld te houden is in de gemeente Leidschendam-Voorburg (hierna gemeente) het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (hierna MPG) opgesteld. Voor de grondexploitaties van het MPG is een uitgebreide 1e herziening van de grondexploitatieberekeningen per 2025 opgesteld.

Resultaat MPG

Het resultaat van de uitgebreide 1e herziening 2025 (peildatum 1 januari 2025) van alle grondexploitaties van het MPG is circa € 5,8 miljoen (nadelig) op eindwaarde.

In deze rapportage zijn de verschillen toegelicht ten opzichte van de uitgebreide 1e herziening 2024 met peildatum 1 januari 2024. Deze is op 9 juli 2024 door de raad vastgesteld.

Bij de 2e herziening 2024 is een lightversie gemaakt omdat de verwachte mutaties van het MPG ten opzichte van de 1e herziening 2024 minder dan € 0,5 miljoen per grondexploitatie werden ingeschat. In de raadsbrief 3606 van 26 november 2024 is de 2e herziening van het MPG 2024 toegelicht.

In onderstaande tabel staan de resultaten per grondexploitatie. Op totaal niveau blijft het resultaat circa € 5,8 miljoen nadelig op eindwaarde. Per grondexploitatie zijn er wel verschillen tussen de 1e herzieningen van 2024 en 2025.

Resultaat ten opzichte van het vorige MPG

Verschillenanalyse Resultaat			
	MPG 2024-1	MPG 2025-1	Vershil
Vlietvoorde	€ -7.422.000	€ -7.873.000	€ -451.000
Klein Plaspoelpolder	€ 1.611.000	€ 2.095.000	€ 484.000
De Star	€ 14.000	€ 1.000	€ -13.000
Leidschendam-centrum	€ -	€ -	€ -
Saldo op eindwaarde	-€ 5.797.000	-€ 5.777.000	€ 20.000

Tabel 1. Verschil resultaat MPG 1e herziening 2024 en 1e herziening 2025

Voorzieningen en weerstandsvermogen

Het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (hierna BBV) schrijft voor dat voor het verwachte verlies van een grondexploitatie een verliesvoorziening (hierna voorziening) dient te worden getroffen. De gemeente houdt bij het treffen van de voorziening rekening met het verwachte tekort op eindwaarde.

In tabel 2 staan de benodigde voorzieningen per project. De voorziening voor het verwachte verlies wordt conform de BBV-voorschriften in mindering gebracht op de waardering van het onderhanden werk in de balans.

Voorzieningen	
	MPG 2025-1
Vlietvoorde	€ 7.873.000
Klein Plaspoelpolder	€ -
De Star	€ -
Totaal Voorzieningen	€ 7.873.000

Tabel 2. Voorzieningen MPG 1e herziening 2025

Aangezien de risico's bij ruimtelijke projecten substantieel kunnen zijn, is het van groot belang om deze te beheersen. Daarom wordt bij de grondexploitaties per project een inventarisatie van zowel de positieve als van de negatieve risico's uitgevoerd, wat leidt tot een concreet overzicht van het risicoprofiel. Door dit risicoprofiel financieel te waarderen is het effect op het weerstandsvermogen inzichtelijk gemaakt.

Het grondexploitatie-risico voor het MPG 1e herziening 2025 is berekend op circa € 4,9 miljoen (zie tabel 3).

Risicoprofiel	
	MPG 2025-1
Vlietvoorde	€ 1.650.000
Klein Plaspoelpolder	€ 2.652.000
De Star	€ 550.000
Totaal Risico's	€ 4.852.000

Tabel 3. Risicoprofiel 1e herziening 2025

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

Het MPG is een rapportage waarin informatie wordt gegeven over de (financiële) voortgang en risico's van grondexploitaties. Het is een onderbouwing van de 1e actualisatie van de grondexploitatiebegroting.

1.2 Waarom een MPG?

Het MPG heeft drie functies;

1. Informatiefunctie;
Het MPG geeft een doorkijk vanuit het verleden naar de verwachte toekomst van de in ontwikkeling zijnde grondexploitaties. Het is bedoeld als integrale toelichting op alle door de gemeenteraad vast te stellen grondexploitaties.
2. Verantwoordingsfunctie;
De informatieverstrekking is voor de gemeenteraad van belang om haar controlerende taak uit te voeren. Het is van belang dat de gemeenteraad zich een oordeel kan vormen over de wijze waarop de budgetten beschikbaar worden gesteld en het woningbouwprogramma wordt vastgesteld.
3. Sturingsfunctie;
Met het MPG kan het proces van de grondexploitaties beter worden afgestemd met de planning en control cyclus van de gemeente. De grondexploitaties hebben een financiële impact op de voorraadpositie op de gemeentelijke balans. Het risicoprofiel geeft een onderbouwing van het benodigd weerstandsvermogen in de jaarrekening.
Daarnaast kan de programmering en planning in de grondexploitatie getoetst worden aan de volkshuisvestelijke doelstellingen.

1.3 Beknopt MPG

Een MPG is bedoeld als integrale toelichting. In het MPG zijn de volgende projecten opgenomen:

- Vlietvoorde
- Klein Plaspoelpolder
- De Star
- Leidschendam Centrum (grondpositie)

Deze herziening van de grondexploitatie betreft een uitgebreide actualisatie van de grondexploitaties. De rapportage is kort en bondig gehouden om de leesbaarheid te vergroten. De grondexploitaties zijn per project apart berekend en zijn als bijlage opgenomen in de vorm van infographics. Een uitgebreidere toelichting is in de geheime bijlage opgenomen. De aandacht ligt op gewijzigde uitgangspunten en verschillenverklaringen.

1.4 Nieuwe grondexploitaties

In de toekomst zijn binnen de gemeente nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voorzien. De gemeente bezit ook **eigen gronden** die (her)ontwikkeld kunnen worden. Per situatie formuleert de gemeente hiervoor een ontwikkelstrategie. Per situatie bepaald de gemeente of het noodzakelijk is om hiervoor een grondexploitatie te openen.

Na vaststelling van een nieuwe grondexploitatie wordt het project in het volgende MPG meegenomen.

Particuliere initiatieven en projecten waarbij een **gemeentelijke grondpositie niet aan de orde is**, vallen buiten het bereik van het MPG. Projecten met een gemeentelijke grondpositie die niet voldoen aan de voorwaarden¹ van het (op termijn) openen van een grondexploitatie² zijn geen onderdeel het MPG.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de relatie van het MPG met het grondbeleid en regelgeving grondexploitaties toegelicht.

In hoofdstuk 3 zijn de parameters van het MPG opgenomen.

In hoofdstuk 4 is het resultaat van het MPG toegelicht.

In de bijlagen van dit rapport zijn openbare) infographics en de (geheime) rapportages van de grondexploitaties opgenomen.

¹ Bijvoorbeeld dat er sprake is van bouw- en woonrijp maken. Bij (kleinschalige) projecten kan het voorkomen dat ze niet voldoen aan de voorwaarden. Er is dan sprake van bijvoorbeeld een reguliere verkoop.

² Het BBV spreekt van BIE (bouwgronden in exploitatie)

2 Grondbeleid

2.1 Grondexploitatie

Conform de regelgeving uit het BBV besluit de raad voor een projectontwikkeling een grondexploitatie te openen.

In de grondexploitatieberekeningen zijn de grondproductiekosten afgezet tegen de grondopbrengsten. De grondopbrengsten zijn gebaseerd op de residuele grondwaarde uit de opstalexploitatie. In figuur 1 wordt de relatie tussen de grond- en opstalexploitatie inzichtelijk gemaakt.

Grondexploitatie (GREX)		Opstalexploitatie (OPEX)	
Kosten	Opbrengsten	Kosten	Opbrengsten
Verwerving en inbreng Sloop- en milieuvorz. Bouwrijp maken Woonrijp maken Bovenwijks Plankosten Overige kosten Historische rentekosten	Grondopbrengsten Bijdragen en subsidies Overige opbrengsten	Bouwkosten Bijkomende kosten Btw	VON-prijzen
SALDO GREX		RESIDUELE GRONDWAARDE	

Figuur 1. Relatie grond- en opstalexploitatieberekening

In het BBV wordt onderscheid gemaakt in actief en faciliterend grondbeleid of een combinatie hiervan.

2.1.1 Actief grondbeleid

Bij actief grondbeleid worden gronden ontwikkeld die in eigendom zijn of actief worden verworven door de gemeente. In het algemeen voert de gemeente zelf het bouwrijp maken van de grond uit en wijzigt (eventueel) het bestemmingsplan. Deze grond wordt vervolgens als bouwrijpe grond verkocht aan één of meerdere partijen (bouwers, projectontwikkelaars, beleggers, corporaties, en/of particulieren). Bij verkoop zorgt de derde partij vervolgens voor bebouwing. De nieuwe openbare ruimte in het gebied wordt als woonrijpe grond 'overgedragen' aan de gemeente.

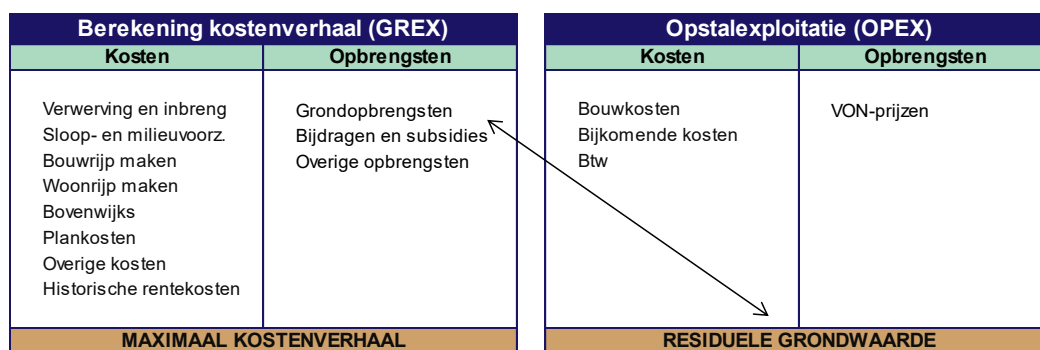
Het resultaat van de gebiedsontwikkeling bij actief grondbeleid wordt inzichtelijk gemaakt door het opstellen van een grond- en opstalexploitatieberekening. Zie hiervoor figuur 1.

Voorbeelden van actief grondbeleid zijn de grondexploitaties Vlietvoorde en de Star.

2.1.2 Faciliterend grondbeleid

Faciliterend grondbeleid houdt in dat de gemeente het derden/particulieren mogelijk maakt grond te exploiteren. De gemeente koopt dan niet zelf grond aan, maar oefent haar invloed op de inrichting van de grond uit via het bestemmingsplan, de anterieure overeenkomst en/of een posterieure overeenkomst met een exploitatieplan. De gemeente is (wettelijk) verplicht kosten verbonden aan de grondexploitatie te verhalen op de particuliere exploitant.

De wijze van de berekening van het kostenverhaal is in figuur 2 schematisch weergegeven.

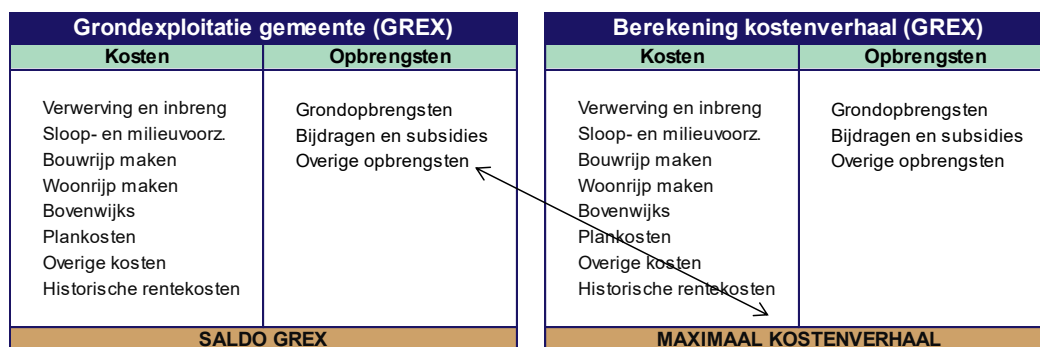


Figuur 2. Berekening kostenverhaal

Het maximale kostenverhaal wordt inzichtelijk gemaakt door het opstellen van een grondexploitatieberekening waarbij de grondproductiekosten worden afgezet tegen de grondopbrengsten, die zijn gebaseerd op de residuele grondwaarde uit de opstal-exploitatie. Het maximale kostenverhaal is het totaal van de potentiële opbrengsten van de grondexploitatie (macro-aftopping).

2.1.3 Mix actief en faciliterend grondbeleid

Een mix van actief en faciliterend grondbeleid is mogelijk binnen één grondexploitatie. Naast grondopbrengsten van de verkoop van bouwrijpe grond is er dan sprake van kostenverhaal voor gedeeltes die niet in eigendom zijn van de gemeente. Zie hiervoor de onderstaande figuur.



Figuur 3. Gemeentelijke grondexploitatie bij grondverkoop en kostenverhaal

De kosten worden afgezet tegen de grondopbrengsten én tegen de overige opbrengsten die bestaan uit het berekende maximale kostenverhaal. Voorbeeld van gemengd grondbeleid is de grondexploitatie Klein Plaspoelpolder.

2.2 Relatie met de jaarrekening

Het MPG is op een aantal punten verweven met de jaarrekening. Het BBV schrijft voor dat voor het verwachte verlies van een grondexploitatie een voorziening dient te worden getroffen. De gemeente houdt bij het treffen van de voorziening rekening met de verwachte toekomstige rentelasten en prijsstijgingen. Hierdoor is de getroffen voorziening toereikend om het verwachte tekort op eindwaarde te dekken. De voorziening voor het verwachte verlies wordt conform de BBV-voorschriften in mindering gebracht op de boekwaarde van het onderhandenwerk in de balans.

In het MPG is voor het project Klein Plaspoelpolder sprake van een mix van een actief en faciliterend gedeelte. In de jaarrekening is conform de BBV-voorschriften qua verslaglegging het actieve gedeelte bij de onderhanden werken opgenomen. De balanspositie van de facilitaire grondexploitatie wordt verantwoord onder de kortlopende vorderingen en schulden. In hoofdstuk 4 is hierom zowel het projectresultaat van het MPG (paragraaf 4.1) als het resultaat volgens de verslagleggingsregels van de jaarrekening opgenomen (paragraaf 4.4).

2.3 Risicobeheersing

Het is van belang om de risico's, die bij ruimtelijke projecten groot kunnen zijn, te beheersen. Daarom wordt per grondexploitatie een inventarisatie van zowel de positieve als van de negatieve risico's uitgevoerd. Door dit overzicht van het risicoprofiel financieel te waarderen is het beslag op het weerstandsvermogen inzichtelijk. Voor het afdekken van risico's houdt de gemeente weerstandscapaciteit aan: de algemene reserve met bufferfunctie. De weerstands-capaciteit minus de risico's vormt het weerstandsvermogen van de gemeente. Het totaal berekende risico wordt opgenomen in de bepaling van het weerstandsvermogen.

Het opstellen van de risicoanalyse vindt in drie stappen plaats.

1. In de eerste stap worden de risico's **geïnventariseerd**.
2. de tweede stap zijn de risico's en kansen **gewaardeerd** op kans van optreden en financieel effect. De leidraad bij dit proces is de Risk Mapping methode. Dit is een methode die de risico's waardeert op twee manieren:
 - a. semi-kwantitatief door middel van scores, en
 - b. kwantitatief op basis van het financieel effect

Hoewel de positieve risico's (kansen) niet worden betrokken bij de bepaling van de reservering binnen het weerstandsvermogen, zijn dit wel kansen welke mogelijk kunnen

optreden. Onderdeel van de risicoanalyse is eveneens het opstellen van beheersmaatregelen voor zowel de negatieve als positieve risico's.

3. De derde stap omvat het gebruik van de Monte Carlo-methode om de **impact** van de geïdentificeerde risico's op de eindwaarde van de GREX **te berekenen**. Deze methode wordt gebruikt om de waarschijnlijkheid van verschillende uitkomsten in kaart te brengen, resulterend in een verdelingsfunctie van mogelijke resultaten.

In de (geheime) rapportages van de grondexploitaties wordt een toelichting gegeven op de risicoanalyses.

3 Parameters

Het resultaat van de grondexploitaties op eindwaarde is berekend op basis van de dynamische eindwaardeberekening. Dit is gedaan door kasstromen in de tijd uit te zetten. Het tijdseffect van rente en indexatie-invloeden zijn hierin meegenomen. In de berekeningen is gebruik gemaakt van parameters. Deze parameters komen uit de in januari 2025 opgestelde parametervisie en zijn opgenomen in tabel 4.

GreX 2025-1	1-1-2024->1-1-2025	2025	2026	2027	2028
kosten	3,81%	3,83%	2,83%	2,83%	2,00%
opbrengsten	2,00%	2,50%	2,00%	2,00%	2,00%
rente	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%

Tabel 4. Overzicht parameters

Start- en prijspeildatum

Voor de projecten in het MPG is de start- en prijspeildatum 1 januari 2025. Bij de vorige herziening, de 1e herziening 2024, was de start- en prijspeildatum 1 januari 2024.

Indexatie invloeden

De prognoses voor de kosten en opbrengsten zijn niet op datum 1 januari-2025 uitgegeven of ontvangen maar zijn gefaseerd in de tijd per jaarschijf opgenomen. Als een geprognosticeerd bedrag later wordt uitgegeven of ontvangen dan de prijspeildatum is deze geïndexeerd in het grondexploitatie-model met de kosten- en opbrengstenindex. De index kan per jaar en per kostencategorie verschillen. Dit jaar is de kostenindex voor gemiddeld 3,81% per jaar aangehouden. De opbrengstenindex is voor dit jaar op 2% gesteld tenzij er gebruik gemaakt wordt van contractafspraken of taxaties.

De inflatie en rente schommelt in de loop van de tijd. Daarom zijn ook de kosten- en opbrengsten- indexaties in de toekomstige jaren in deze MPG opgenomen.

Rente

Voor de grondexploitaties in het MPG is het toe te rekenen rentepercentage bepaald volgens de nieuwe rekenmethode die door de commissie BBV is aanbevolen. Voor alle jaren wordt rekening houden met het laatst bepaalde rentepercentage. Voor de jaarrekening 2024 is dat 1,2%.

Eindwaardedatum

Elke grondexploitatie kent zijn eigen einddatum. Het saldo op eindwaarde is naar deze einddatum berekend.

4 Resultaat

4.1 Resultaat

In de geheime bijlagen is per grondexploitatie een toelichting gegeven op de gehanteerde uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de berekening.

Het resultaat van het MPG is circa € 5,8 miljoen nadelig op eindwaarde. In tabel 5 zijn de resultaten per project weergegeven.

4.2 Resultaat ten opzichte van het vorige MPG

De eindwaarde is gelijk gebleven³. Zie tabel 5 voor de verschillen per grondexploitatie.

Verschillenanalyse Resultaat			
	MPG 2024-1	MPG 2025-1	Vershil
Vlietvoorde	€ -7.422.000	€ -7.873.000	€ -451.000
Klein Plaspoelpolder	€ 1.611.000	€ 2.095.000	€ 484.000
De Star	€ 14.000	€ 1.000	€ -13.000
Leidschendam-centrum	€ -	€ -	€ -
Saldo op eindwaarde	-€ 5.797.000	-€ 5.777.000	€ 20.000

Tabel 5 Verschil resultaat MPG 1e herziening 2024 en 1e herziening 2025

In de geheime rapportage van de grondexploitaties is een uitgebreide toelichting gegeven op de verschillen met de vorige herziening.

Leidschendam-centrum; financiële afwikkeling tussen gemeente en VOF

In opdracht van de VOF heeft de gemeente gronden verworven in het gebied. Daarnaast draagt de VOF in opdracht van de gemeente zorg voor het woon- en bouwrijp maken van deze gronden. De boekwaarden van deze gronden, inclusief de bijkomende kosten, staan daarom op de balans van de gemeente. Hiertegenover staat een schuld van de gemeente aan de VOF in de vorm van een door de VOF aan de gemeente verstrekte geldlening. De gemeente verkoopt in delen de gronden aan de VOF. De opbrengsten uit deze verkopen worden gebruikt om de lening af te lossen. Aan het einde van het project is de lening naar verwachting geheel afgelost met de verkoopopbrengsten.

³ De grondexploitatieberekeningen met verschillende eindwaardedatumms mogen rekenkundig gezien niet met elkaar worden vergeleken. Voor de leesbaarheid wordt dit wel in de tabellen gedaan.

4.3 Effect op voorziening en weerstandsvermogen

Het BBV schrijft voor dat voor het verwachte verlies van een grondexploitatie een voorziening dient te worden getroffen. Deze staan in tabel 6:

Voorzieningen	
	MPG 2025-1
Vlietvoorde	€ 7.873.000
Klein Plaspoelpolder	€ -
De Star	€ -
Totaal Voorzieningen	€ 7.873.000

Tabel 6. Voorzieningen MPG 1e herziening 2025 (op eindwaarde)

Per project zijn de risico's geïntventariseerd en geactualiseerd door middel van riscosessies. De risico's zijn berekend op basis van de herziene grondexploitaties. In tabel 7 is het risicoprofiel weergegeven per project.

Risicoprofiel	
	MPG 2025-1
Vlietvoorde	€ 1.650.000
Klein Plaspoelpolder	€ 2.652.000
De Star	€ 550.000
Totaal Risico's	€ 4.852.000

Tabel 7. Risicoprofiel 1e herziening 2025

4.4 Resultaat conform jaarrekening

In tabel 8 is het projectresultaat MPG opgenomen zonder het facilitaire deel van Klein Plaspoelpolder. De boekwaarden in onderstaande tabel sluiten aan met de jaarrekening 2024 (paragraaf grondbeleid).

(N= Nadelig, V=Voordeling, O=Neutraal)	Vlietvoorde		Klein Plaspoelpolder		De Star		Leidschendam Centrum		Totaal MPG	
Boekwaarde per 01-01-2024	€ 43.382.000-	N	€ 3.932.000-	N	€ 582.000-	N	€ 1.558.000-	N	€ 49.455.000-	N
Gerealiseerde inkomsten in 2024	€ 2.554.000	V	€ -	O	€ -	O	€ -	O	€ 2.554.000	V
Gerealiseerde uitgaven in 2024	€ 2.219.000-	N	€ 749.000-	N	€ 421.000-	N	€ -	O	€ 3.389.000-	N
Boekwaarde per 31-12-2024	€ 43.047.000-	N	€ 4.681.000-	N	€ 1.003.000-	N	€ 1.558.000-	N	€ 50.289.000-	N
Nog te realiseren inkomsten (excl. prijsstijging/rente)	€ 50.988.000	V	€ 11.186.000	V	€ 9.131.000	V	€ 1.558.000	V	€ 72.863.000	V
Nog te realiseren uitgaven (excl. prijsstijging/rente)	€ 14.819.000-	N	€ 3.549.000-	N	€ 7.742.000-	N	€ -	O	€ 26.110.000-	N
Saldo nog te realiseren (excl prijsstijging en rente)	€ 36.169.000	V	€ 7.637.000	V	€ 1.389.000	V	€ 1.558.000	V	€ 46.753.000	V
Resultaat nominaal saldo (excl prijsstijging/rente)	€ 6.878.000-	N	€ 2.956.000	V	€ 386.000	V	€ -	O	€ 3.536.000-	N
Kosten- en opbrengstenstijging	€ 152.000	V	€ 501.000	V	€ 314.000-	N	€ -	O	€ 339.000	V
Rente	€ 1.148.000-	N	€ 79.000	V	€ 71.000-	N	€ -	O	€ 1.140.000-	N
Saldo op eindwaarde	€ 7.874.000-	N	€ 3.536.000	V	€ 1.000	V	€ -	O	€ 4.337.000-	N

Tabel 8. MPG conform jaarrekening

4.5 Bovenwijkse voorziening

Een deel van de te maken kosten bij de grondexploitatie KPP, de zogenaamde bovenwijkse voorzieningen, kan niet volledig verhaald worden. Deze kosten worden geraamd op circa € 1.943.000. De uitgaven worden vanaf 2025 tot en met 2029 verwacht. Bij de 1e herziening 2024 is door de raad hiervoor een krediet van € 1.790.000 beschikbaar gesteld. Het verschil komt door indexatie naar het prijspeil 1 januari 2025. De raad wordt bij de vaststelling van de 1e herziening MPG 2025 gevraagd dit krediet op te hogen.

Het nut van deze voorzieningen in KPP strekt verder dan alleen de te ontwikkelen deellocales in KPP. Ook de bewoners van de bestaande woningen en de bewoners van de omliggende gebieden profiteren namelijk van de nieuw aan te leggen voorzieningen. Dit worden bovenwijkse voorzieningen genoemd.

De bovenwijkse voorzieningen zijn:

- Het doorlopend wandelpad langs de Vliet
- De groen-blauwe as die de wijk Damsigt verbindt naar de Vliet
- De doorgaande fietsverbinding door KPP

Dat deze voorzieningen niet alleen toerekenbaar zijn aan KPP blijkt ook uit de gestelde opgaven vanuit de structuurvisie (Ruimte voor Wensen 2040), namelijk:

- versterken van de kwaliteit van de Vlietoever;
- versterken relatie met de Vliet, door de groenblauwe zone die de wijk Damsigt verbindt met de Vliet;
- verbeteren van de verbinding tussen beide kernen onder andere door de aanleg van een langzaam verkeersverbinding (doorgaande fietsverbinding door KPP richting Damcentrum).

4.6 Tussentijdse winstneming

De commissie BBV heeft regels gegeven voor tussentijdse winstneming. Het voorzichtigheidsbeginsel leidt ertoe dat realisatie van winst moet worden uitgesteld tot daarover voldoende zekerheid bestaat. De resultaten van de huidige grondexploitaties in het MPG geven geen aanleiding voor tussentijdse winstneming.

Voor Klein Plaspoelpolder wordt wel rekening gehouden met een positief eindresultaat, maar er zijn nog geen opbrengsten uit grondverkoop ontvangen, waardoor ook hier op dit moment geen sprake is van tussentijdse winstneming.

Bijlagen

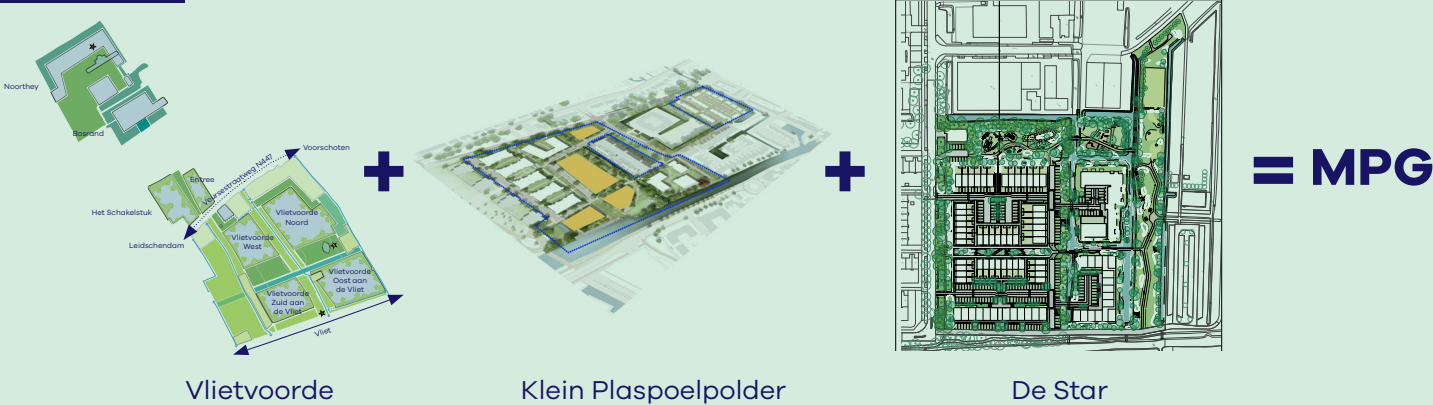
De grondexploitaties zijn per project apart geactualiseerd en de resultaten zijn in infographics opgenomen:

- Infographic 1e herziening MPG 2025
- Infographic 1e herziening grondexploitatie 2025 – Vlietvoorde
- Infographic 1e herziening grondexploitatie 2025 – Klein Plaspoelpolder
- Infographic 1e herziening grondexploitatie 2025 – De Star

Daarnaast is er een niet-openbare (geheime) rapportage voor de grondexploitaties van de 1e herziening grondexploitaties MPG 2025 gemaakt;

- [GEHEIM] Rapportage 1e herziening grondexploitaties MPG 2025 – Vlietvoorde, Klein Plaspoelpolder en De Star

Inleiding



Waarom stellen we het MPG en de grondexploitaties op?



Informatieve functie

Grondexploitaties geven inzicht in de kosten en opbrengsten van het project. Het MPG geeft een doorkijk vanuit het verleden naar de toekomst van alle in ontwikkeling zijnde grondexploitaties.



Verantwoordingsfunctie

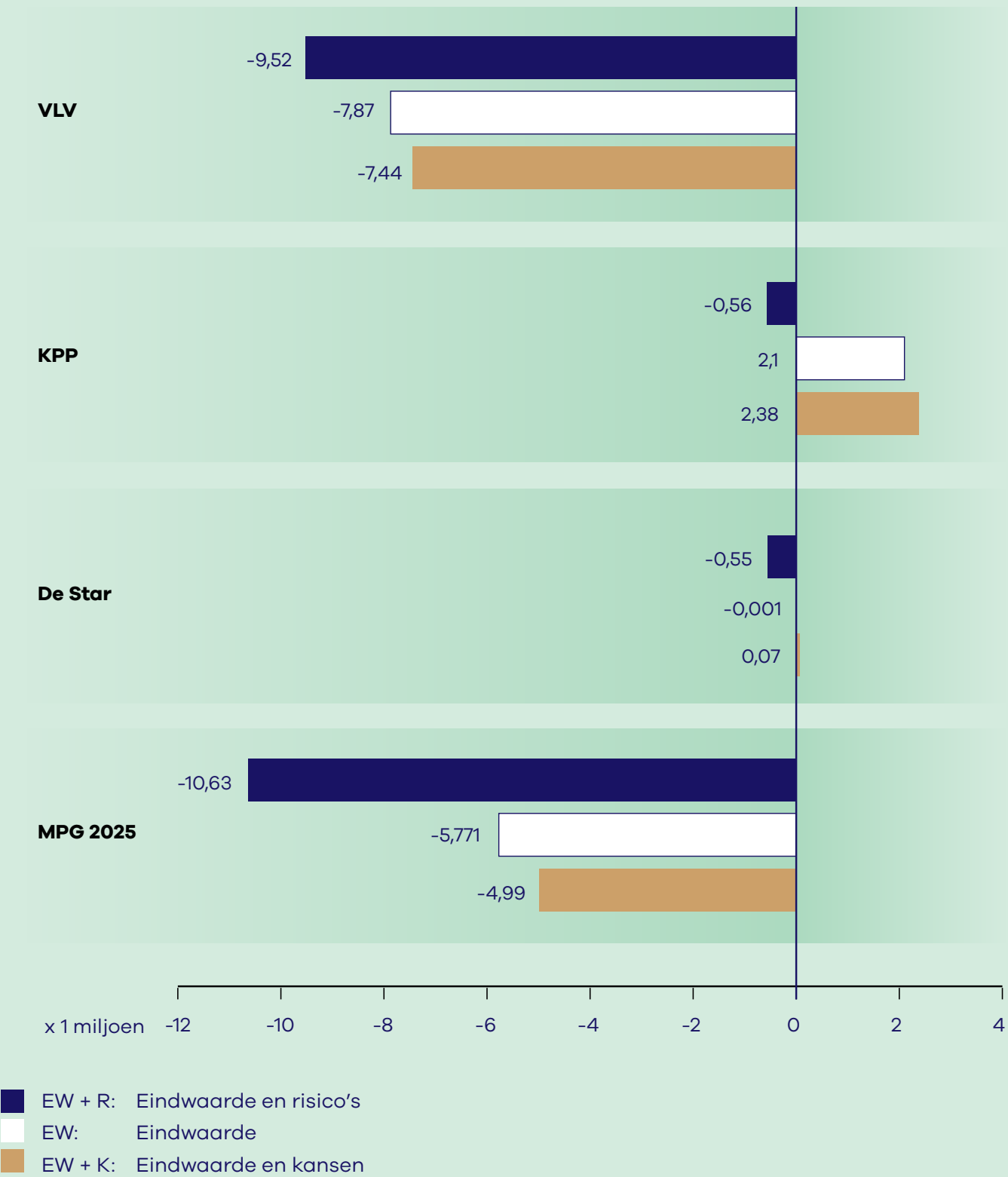
Voor alle kosten en opbrengsten per grondexploitatie legt het college verantwoording af. Het MPG is de integrale toelichting op alle door de raad vast te stellen grondexploitaties.



Sturingsfunctie

De Raad kan, door het nemen van inhoudelijke besluiten bij de projecten, sturen op het resultaat per grondexploitatie. De resultaten worden zichtbaar in het MPG. Met een MPG kan ook het complexe proces van de grondexploitatie beter worden afgestemd met de P&C-cyclus.

Wat is de eindwaarde en de bandbreedte van het MPG?



Het resultaat (eindwaarde (EW)) van het MPG (1e herziening 2025) betreft circa € 5,8 miljoen negatief. De exacte hoogte van de nog te verwachten kosten en opbrengsten is bij de projecten op dit moment niet met zekerheid vast te stellen. Het uiteindelijke resultaat kan hierdoor lager of hoger uitvallen. De risico's en kansen bepalen per project de bandbreedte van de eindwaarde.

Voorzieningen en risico's



Voor het verwachte verlies van een grondexploitatie moet een verliesvoorziening worden getroffen. Het totaal aan voorzieningen voor dit MPG is € 7,82 miljoen.



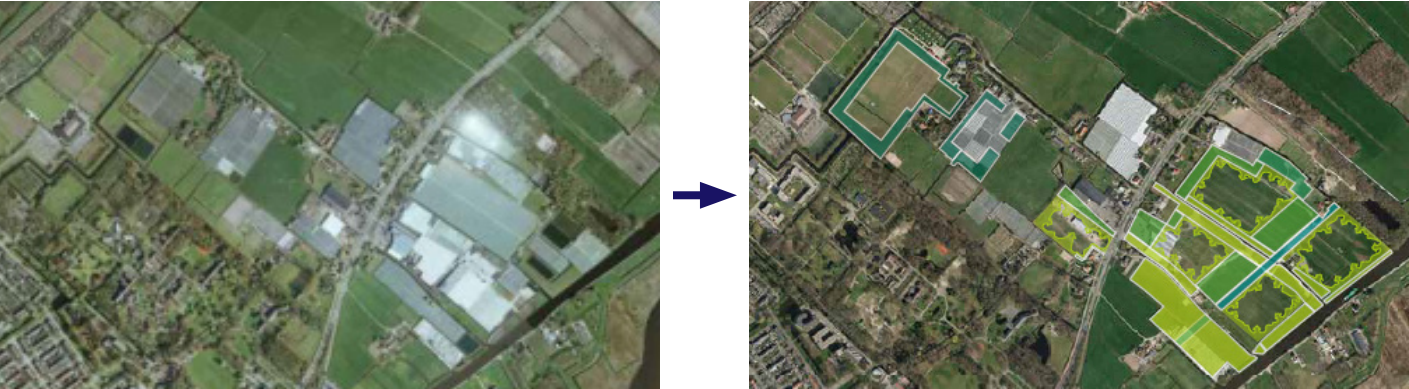
Aangezien de risico's bij ruimtelijke projecten substantieel kunnen zijn, is het van groot belang om deze te beheersen. Per project is een overzicht van het risico-profiel opgesteld. Het grondexploitatierisico voor dit MPG is berekend op circa € 4,85 miljoen. Hiermee is het beslag op het weerstandsvermogen van de gemeente inzichtelijk.

Inleiding

In de grondexploitatie voor Vlietvoorde worden de benodigde investeringen en de te realiseren opbrengsten bijgehouden. Door zowel de kosten als de opbrengsten in te schatten en hierbij rekening te houden met inflatie en rentekosten, is het verwachte resultaat te berekenen.



Transformatie naar oorspronkelijke groene landschap met kleinschalige woningbouw



Wat is de grondexploitatie Vlietvoorde?

Kosten

- Aankoop grond
- Sloopkosten
- Bodemsanering
- Bouwrijp maken
- Inrichten openbaar gebied
- Plankosten



Opbrengsten

- Verkoop gemeentegrond
- Subsidies en bijdragen

Wat is de eindwaarde (EW) en de bandbreedte van de grondexploitatie?



De kosten en opbrengsten in de grondexploitatie Vlietvoorde zijn gebaseerd op ramingen van (externe) deskundigen. Omdat de kosten hoger zijn dan de opbrengsten is sprake van een tekort op de grondexploitatie. Dit tekort is in de eerste herziening van 2025 berekend op circa -/- € 7,87 miljoen (op eindwaarde in 2028, rekening houdend met rente en inflatie). De hoogte van de toekomstige kosten en opbrengsten is op dit moment niet met zekerheid vast te stellen. Het uiteindelijke grondexploitatie-resultaat kan hierdoor lager of hoger uitvallen. Daarom wordt een bandbreedte van circa -/- € 9,52 miljoen tot circa -/- € 7,44 miljoen aangehouden.

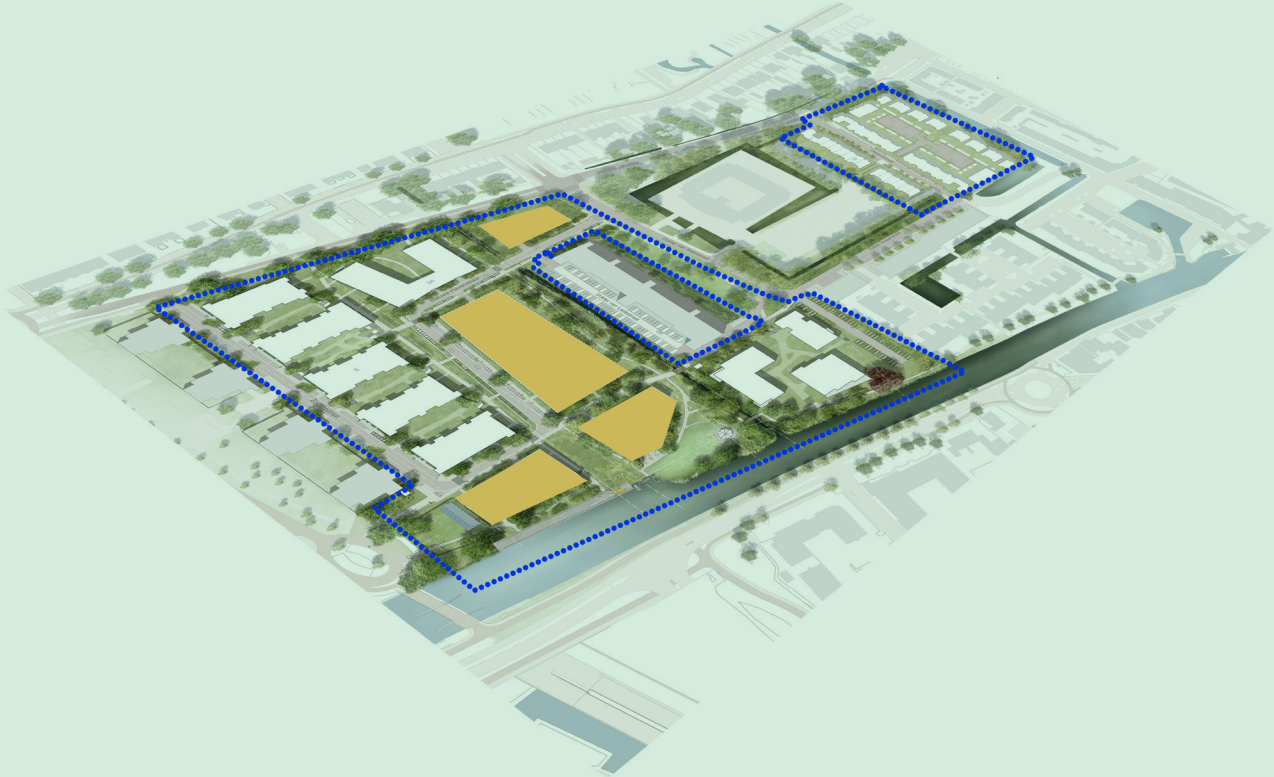


De eerste herziening van 2024 kende een resultaat van circa -/- € 7,42 miljoen op eindwaarde per 2027. De eerste herziening 2025 geeft het financiële effect van de laatste ontwikkelingen in het project en in de markt weer. Het resultaat op eindwaarde 2028 is nadelig bijgesteld. De marktsituatie leidt tot vertraging en prijsstijgingen in het project. Doordat het project een langere doorlooptijd kent, zijn er extra plankosten gerekend. Daarnaast zorgt de marktontwikkeling voor woningen voor een positief effect op de verwachte grondopbrengsten.

Grondexploitatie Klein Plaspoelpolder

Inleiding

In de grondexploitatie voor Klein Plaspoelpolder worden de benodigde investeringen en de te realiseren opbrengsten bijgehouden. Door zowel de kosten als de opbrengsten in te schatten en hierbij rekening te houden met inflatie en rentekosten, is het verwachte resultaat te berekenen.



Transformatie van een gemengd stedelijk gebied naar een stedelijk woonmilieu



Wat is de grondexploitatie Klein Plaspoelpolder?

Kosten

-  Onderzoekskosten
-  Sloopkosten
-  Bodemsanering
-  Bouwrijp maken
-  Inrichting openbare ruimte
-  Plankosten



Opbrengsten

-  Verkoop gemeentegrond
-  Bijdragen kostenverhaal andere initiatiefnemers binnen het plangebied

Wat is de eindwaarde (EW) en de bandbreedte van de grondexploitatie?

EW + risico's

EW

EW + kansen

-/- € 0,56 miljoen

+/- € 2,10 miljoen

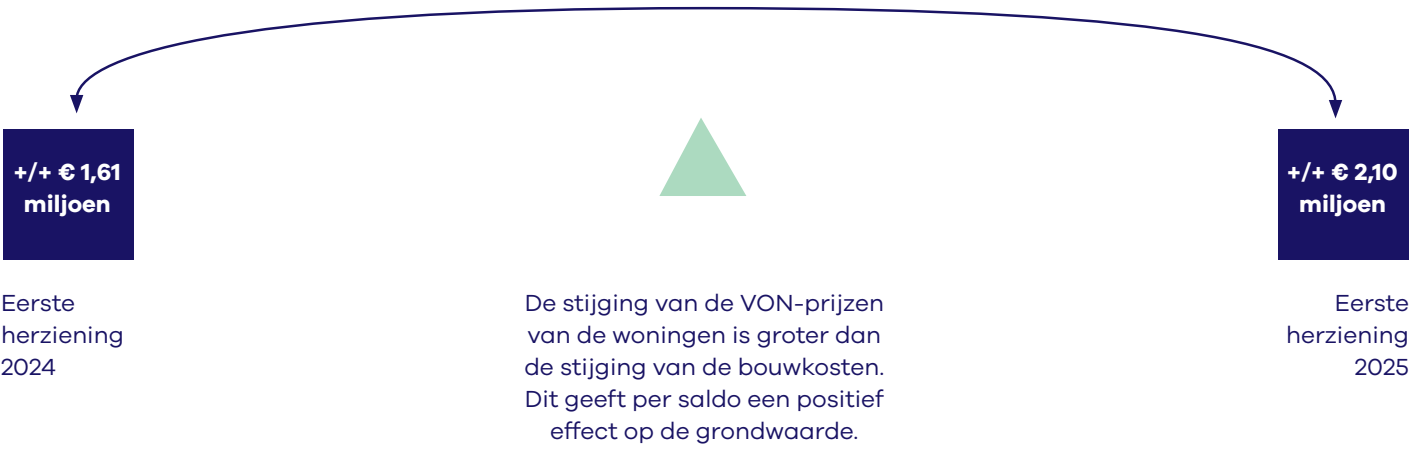
+/- € 2,38 miljoen

De kosten en opbrengsten in de grondexploitatie Klein Plaspoelpolder zijn gebaseerd op ramingen en kengetallen, gecheckt door (externe) deskundigen.

Het resultaat van de grondexploitatie is circa +/- 2,10 miljoen (op eindwaarde 2029, rekening houdend met rente en inflatie) bij de eerste herziening 2025. Indien de risico's worden meegenomen kan het uiteindelijke grond-exploitatieresultaat lager of hoger uitvallen. Daarom wordt een bandbreedte van circa -/- € 0,56 miljoen tot circa +/- € 2,38 miljoen aangehouden.

Bovenwijkse voorzieningen

Een deel van de kosten voor openbare inrichting mogen niet aan de ontwikkeling Klein Plaspoelpolder en de grondexploitatie worden toegerekend. Voor deze bovenwijkse voorzieningen is een apart krediet vastgesteld. De ramingen voor de openbare inrichting zijn geïndexeerd. Het bovenwijkse deel is daarmee ook toegenomen.

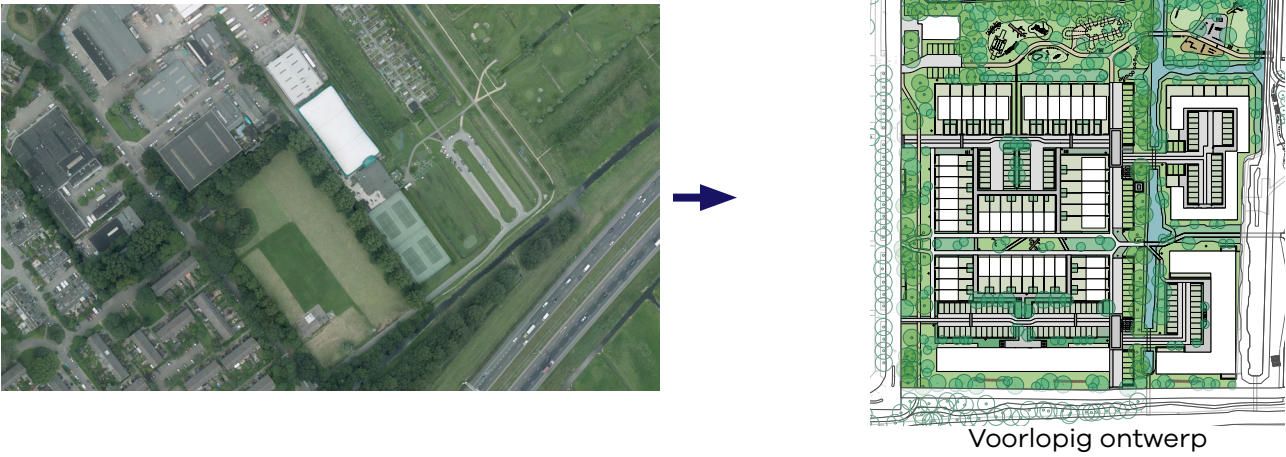


Bij de eerste herziening van 2024 was het saldo positief berekend op circa +/- € 1,61 miljoen. In 2024 is dit resultaat verbeterd met € 0,49 miljoen. De eerste herziening van de grondexploitatie per 2025 komt nu uit op +/- € 2,10 miljoen.

Inleiding

In de grondexploitatie voor De Star worden de benodigde investeringen en de te realiseren opbrengsten bijgehouden. Door zowel de kosten als de opbrengsten in te schatten en hierbij rekening te houden met inflatie en rentekosten, is het verwachte resultaat te berekenen.

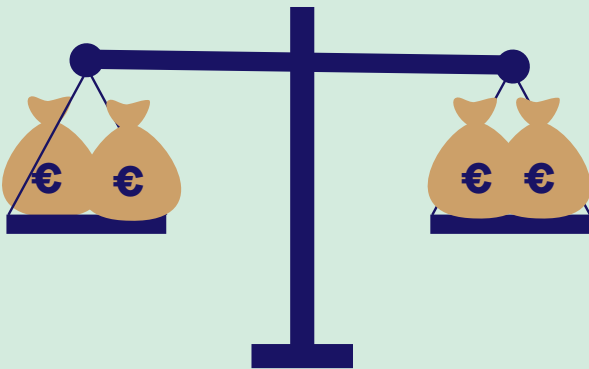
Transformatie van grotendeels sportpark naar sociale huur en koopwoningen



Wat is de grondexploitatie De Star?

Kosten

- Aankoop grond
- Bodemsanering
- Bouwrijp maken
- Inrichten openbaar gebied
- Plankosten



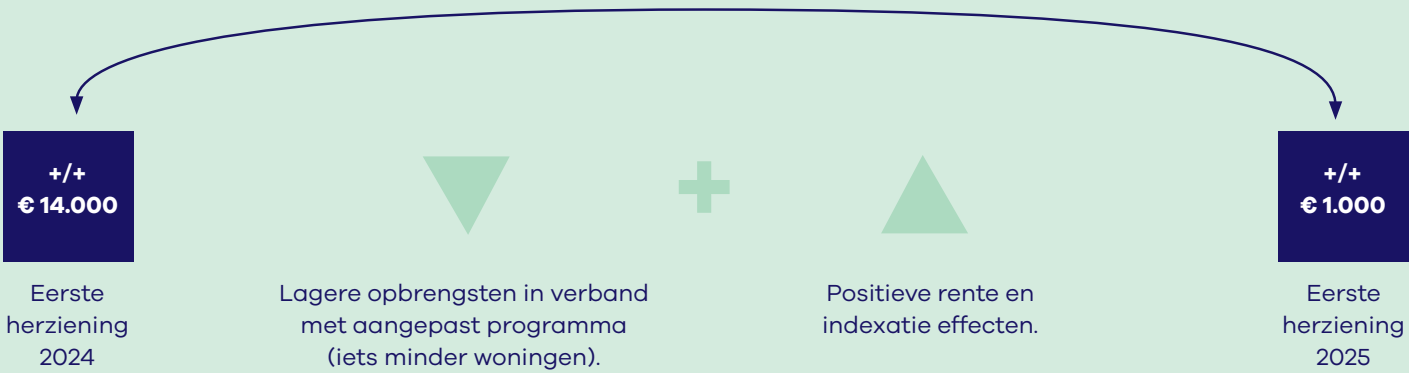
Opbrengsten

- Verkoop gemeentegrond
- Subsidies en bijdragen

Wat is de eindwaarde (EW) en de bandbreedte van de grondexploitatie?



De kosten en opbrengsten in de grondexploitatie De Star zijn gebaseerd op ramingen van (interne en externe) deskundigen. Omdat de kosten hoger zijn dan de opbrengsten is bij de provincie subsidie aangevraagd. Hiermee zijn de kosten in balans met de opbrengsten. Het resultaat van de grondexploitatie is in de eerste herziening van 2025 berekend op circa +/- € 1.000 (op eindwaarde in 2027, rekening houdend met rente en inflatie). Indien de risico's worden meegenomen kan het uiteindelijke grondexploitatie resultaat lager of hoger uitvallen. Daarom wordt een bandbreedte van circa -/- € 0,55 miljoen tot circa +/- € 0,07 miljoen aangehouden.



De eerste herziening van 2024 kende een resultaat van circa +/- € 14.000 op eindwaarde per 2027. De eerste herziening 2025 geeft het financiële effect van de laatste ontwikkelingen in het project en in de markt weer. Het resultaat op eindwaarde 2027 is nadelig bijgesteld. Dit wordt veroorzaakt door een aangepast programma met minder woningen. Dit leidt tot iets lagere opbrengsten. Hier tegenover staat dat de herziening van de rente en indexaties een positief effect op het eindresultaat heeft gehad.