Gemeente Midden-Delfland
Anna van Raesfeltstraat 37, Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden
T (015) 380 41 11, F (015) 380 99 92
E gemeente@middendelfland.nl, I www.middendelfland.nl
cittaslow

Datum	24 april 2025
Nummer	2025-05-
Datum commissievergadering	13 mei 2025
Datum raadsvergadering	27 mei 2025

Oplegger

Zaaknummer	856714
Onderwerp	Actualisatie grondexploitaties 1-1-2025
Portefeuillehouder	F.A. Voskamp
Uiterste behandeldatum (met toelichting)	Besluitvorming in mei 2025 i.v.m. relatie met de jaarrekening 2024.
Eerdere besluitvorming	
Samenvatting voorstel	**Advies** De gemeenteraad besluit: 1. De grondexploitatie Vastgoedzone af te sluiten met een (aanvullende) winst van € 176.853. Daarbij resteert een restplan van € 13.000 voor afwikkeling laatste kosten. 2. Een aanvullend voorbereidingskrediet van € 50.000 beschikbaar te stellen voor de bredere centrumontwikkeling van Maasland. 3. De (herzieningen van de) grondexploitaties Woudselaan, bedrijventerreintjes Hooipolder, Keenenburg V, Kreekzone, Centrum Den Hoorn en Ruimte voor Ruimte met prijspeil 1-1-2025 vast te stellen. 4. In de jaarrekening 2024 de winstnames op projecten Vastgoedzone en Kreekzone te verwerken en daarnaast de verliesvoorzieningen op Woudselaan, Keenenburg V, Centrum den Hoorn en Ruimte voor Ruimte te verwerken. 5. De winst van de Vastgoedzone € 176.853 in de Reserve dividenden en huuropbrengsten te storten conform de uitgangspunten in de financiële verordening. 6. Het overige positieve resultaat op de jaarrekening 2024 (€ 814.000) in de Reserve Grondexploitaties te storten conform de uitgangspunten in de financiële verordening (2024) 7. Geheimhouding op te leggen op basis van artikel 87 Gemeentewet en artikel 5.1, tweede lid onder b van de Wet openbaarheid overheid op het MPG (bijlage 1) en de risicoanalyse (bijlage 4). **Argumenten** 1.1 De aanvullende opbrengst is ontvangen. 1.2 De nog uit te voeren werkzaamheden zijn beperkt. 2.1 Met het aanvullende voorbereidingskrediet kunnen er voorbereidingen getroffen worden om een verkenning te doen naar de bredere ontwikkeling van het centrum van Maasland en het opstarten van een nieuwe grondexploitatie. 3.1 Vanwege het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) en de omvang van de mogelijke risico's is een jaarlijkse herziening van de grondexploitaties zonder meer verplicht. In de grondexploitaties gaan zowel aan de kosten- als opbrengstenkant jaarlijks vele miljoenen

	euro's om. De beheersing van dergelijke bedragen met bijbehorende risico's vergt specifieke aandacht vanuit zowel het BBV als de interne beheersing. 3.2 Bij een verliesgevende grondexploitatie wordt een voorziening getroffen voor het geprognosticeerde verlies. De omvang van het verlies wordt jaarlijks gemonitord en indien noodzakelijk bijgesteld. Daarnaast wordt tussentijdse winst bepaald en uitgenomen volgens de voorgeschreven methodiek van het BBV (de POC-methode). 3.3 We moeten zowel verliesvoorzieningen treffen als tussentijdse winst nemen op de grondexploitaties op basis van de regelgeving van het BBV. 5.1 en 6.1 In de financiële verordening (2024) is bij de Reserve compensatie dividenden en huuropbrengsten de bijzonderheid opgenomen dat indien de grondexploitatie bij afsluiting (mits anders besloten) een positief saldo heeft, de eerder aangewende middelen vanuit de Reserve compensatie dividenden en huuropbrengsten weer worden toegevoegd aan deze reserve. 6.2 In de financiële verordening is bij de Reserve Grondexploitatie opgenomen dat het doel van de Reserve het dekken van het risico op toekomstige verliezen op grondexploitaties is. Naar verwachting zullen er in de toekomst meer verliesgevende projecten komen vanwege de vraag naar meer sociale woningen. Het behouden van financiële middelen in de Reserve Grondexploitatie is daarom gewenst. 8.1 Het is niet wenselijk dat bedrijven, projectontwikkelaars of beleggers inzicht hebben in de financiële ramingen. De grondexploitaties bestaan voor een groot deel uit financiële ramingen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de kosten van verwerving, de civieltechnische werken en de gronduitgifteprijzen. Wanneer bedrijven, ontwikkelaars of beleggers hierin inzicht kunnen verkrijgen raakt dit de onderhandelingspositie van de gemeente. **Kanttekeningen** 3.1 De herzieningen zijn gebaseerd op verwachtingen en betreffen een momentopname zonder garanties voor de toekomst. 5.1 Het restant van het eerder gestorte bedrag uit de 'reserve dividenden en huuropbrengsten' kan niet volledig teruggestort worden. Een groot deel van de risico's zijn verwerkt en onverwachte gebeurtenissen zijn opgetreden.
Beslispunten	De gemeenteraad besluit om: 1. De grondexploitatie Vastgoedzone af te sluiten met een (aanvullende) winst van € 176.853. Daarbij resteert een restplan van € 13.000 voor afwikkeling laatste kosten. 2. Een aanvullend voorbereidingskrediet van € 50.000 beschikbaar te stellen voor de bredere centrumontwikkeling van Maasland. 3. De (herzieningen van de) grondexploitaties Woudselaan, bedrijventerreintjes Hooipolder, Keenenburg V, Kreekzone, Centrum Den Hoorn en Ruimte voor Ruimte met prijspeil 1-1-2025 vast te stellen. 4. In de jaarrekening 2024 de winstnames op projecten Vastgoedzone en Kreekzone te verwerken en daarnaast de verliesvoorzieningen op Woudselaan, Keenenburg V, Centrum den Hoorn en Ruimte voor Ruimte te verwerken.

	5. De winst van de Vastgoedzone € 176.853 in de Reserve dividenden en huuropbrengsten te storten conform de uitgangspunten in de financiële verordening. 6. Het overige positieve resultaat op de jaarrekening 2024 (€ 814.000) in de Reserve Grondexploitaties te storten conform de uitgangspunten in de financiële verordening (2024) 7. Geheimhouding op te leggen op basis van artikel 87 Gemeentewet en artikel 5.1, tweede lid onder b van de Wet openbaarheid overheid op het MPG (bijlage 1) en de risicoanalyse (bijlage 4).
Bijlage(n)	Bijlage 1 -Rapportage herziening per 1-1-2025 GEHEIM Bijlage 2 -Winst- en verliesnemingen 1-1-2025 Bijlage 3 -Ontwikkeling reserve grondexploitaties Bijlage 4 -Risicoanalyse 1-1-2025 GEHEIM
Advies commissie	

Raadsbesluit	o Akkoord / o Niet akkoord	
	Opmerking:	
	Datum van besluit gemeenteraad:	
	A. de Vos griffier	F.I. Noordermeer – van Slageren voorzitter

Inleiding
Het actief exploiteren van gronden door de gemeente is een bedrijfsmatige activiteit, waarbij de gemeente risico's loopt. Deze risico's zijn omvangrijk. Om deze reden informeren wij de raad jaarlijks over de stand van zaken van de grondexploitaties. Dit doen we door het aanbieden van jaarlijkse actualisaties van de grondexploitaties en de bijbehorende risicoanalyse. Alle grondexploitaties zijn geactualiseerd naar de inzichten op peildatum 1-1-2025.

In bijlage 1 komen alle grondexploitaties in uitvoering inhoudelijk en financieel aan de orde. Met name de verschillen ten opzichte van vorig jaar krijgen hier de meeste aandacht. Daarnaast hebben we ook de in uitvoering zijnde facilitaire en gemeentelijke projecten inhoudelijk toegelicht. In bijlage 2 gaan we nader in op de winst- en verliesvoorzieningen op basis van de geactualiseerde grondexploitaties en in bijlage 3 zien we het effect hiervan op de Reserve Grondexploitaties en het beslag op de algemene middelen. Tot slot zijn in bijlage 4 de projectspecifieke en algemene risico's beschreven.

Beoogd maatschappelijk effect
De raad financieel inzicht geven in de grondexploitaties met peildatum 1-1-2025. De raad heeft hierdoor de mogelijkheid om, indien gewenst, bij te sturen.

Argumenten
1.1 De aanvullende opbrengst is ontvangen.
1.2 De nog uit te voeren werkzaamheden zijn beperkt.
2.1 Met het aanvullende voorbereidingskrediet kunnen er voorbereidingen getroffen worden om een verkenning te doen naar de bredere ontwikkeling van het centrum van Maasland en het opstarten van een nieuwe grondexploitatie.
3.1 Vanwege het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) en de omvang van de mogelijke risico's is een jaarlijkse herziening van de grondexploitaties zonder meer verplicht. In de grondexploitaties gaan zowel aan de kosten- als opbrengstenkant jaarlijks vele miljoenen euro's om. De beheersing van dergelijke bedragen met bijbehorende risico's vergt specifieke aandacht vanuit zowel het BBV als de interne beheersing.
3.2 Bij een verliesgevende grondexploitatie wordt een voorziening getroffen voor het geprognosticeerde verlies. De omvang van het verlies wordt jaarlijks gemonitord en indien noodzakelijk bijgesteld. Daarnaast wordt tussentijdse winst bepaald en uitgenomen volgens de voorgeschreven methodiek van het BBV (de POC-methode).
3.3 We moeten zowel verliesvoorzieningen treffen als tussentijdse winst nemen op de grondexploitaties op basis van de regelgeving van het BBV.
5.1 en 6.1 In de financiële verordening (2024) is bij de Reserve compensatie dividenden en huuropbrengsten de bijzonderheid opgenomen dat indien de grondexploitatie bij afsluiting (mits anders besloten) een positief saldo heeft, de eerder aangewende middelen vanuit de Reserve compensatie dividenden en huuropbrengsten weer worden toegevoegd aan deze reserve.
6.2 In de financiële verordening is bij de Reserve Grondexploitatie opgenomen dat het doel van de Reserve het dekken van het risico op toekomstige verliezen op grondexploitaties is. Naar verwachting zullen er in de toekomst meer verliesgevende projecten komen vanwege de vraag naar meer sociale woningen. Het behouden van financiële middelen in de Reserve Grondexploitatie is daarom gewenst.
8.1 Het is niet wenselijk dat bedrijven, projectontwikkelaars of beleggers inzicht hebben in de financiële ramingen. De grondexploitaties bestaan voor een groot deel uit financiële ramingen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de kosten van verwerving, de civieltechnische werken en de gronduitgifteprijzen. Wanneer bedrijven, ontwikkelaars of beleggers hierin inzicht kunnen verkrijgen raakt dit de onderhandelingspositie van de gemeente.

Kanttekeningen
3.1 De herzieningen zijn gebaseerd op verwachtingen en betreffen een momentopname zonder garanties voor de toekomst.
5.1 Het restant van het eerder gestorte bedrag uit de 'reserve dividenden en huuropbrengsten' kan niet volledig teruggestort worden. Een groot deel van de risico's zijn verwerkt en onverwachte gebeurtenissen zijn opgetreden.

Financiën

Wet- en regelgeving

Op basis van het BBV moeten we voor grondexploitaties met een negatief exploitatieresultaat direct het verlies nemen. Daarnaast moeten we bij grondexploitaties met een positief exploitatieresultaat op basis van de POC (percentage of Completion) methode tussentijds winst nemen naar rato van de voortgang van het project. Eerder genomen winsten brengen wij hierop in mindering.

Winst- en verliesvoorzieningen

In bijlage 2 zijn de beoogde winst- en verliesvoorzieningen vermeld. De basis voor (tussentijdse) winst- en verliesvoorzieningen zijn de geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2025. Het gaat om de grondexploitaties:

Kreekzone Terugdraaien winst € -28.500
Vastgoedzone winstneming € 176.853
Per saldo winstneming van: € 148.353

Keenenburg V Terugdraaien verliesvoorziening € -1.097.000
Woudselaan verliesvoorziening € 13.500
Ruimte voor Ruimte verliesvoorziening € 103.500
Centrum Den Hoorn verliesvoorziening € 137.500
Per saldo terugdraaien verliesvoorziening met : € 842.500

Financiële toelichting

In bijlage 1 zijn de verschillen > € 15.000 ten opzichte van vorig jaar toegelicht. In deze paragraaf lichten wij kort de (belangrijkste) verschillen toe:

- **Vastgoedzone**

De vastgoedzone wordt per 31-12-2024 afgesloten met een resterend winst van € 176.853 en een restant budget van € 13.000 voor de nog uit te voeren werkzaamheden. Deze uiteindelijke winstneming komt € 54.000 hoger uit dan vorig jaar ingeschat.

- **Keenenburg V**

Door de hogere grondbieding, lagere kosten voor het bouwrijp maken en het ontvangen van de subsidie voor pfas is het resultaat van de grondexploitatie verbeterd met €1.097.000. Door de verbetering van het saldo draaien wij dit jaar € 1.097.000 verlies terug.

- **Ruimte voor Ruimte**

De kosten voor saneren en de plankosten van de Zuidrand zijn toegenomen ten opzichte van vorig jaar. De kosten voor het restant van de Maaslandse Dam zijn daarnaast afgenomen. Dit resteert in een aanvullend verlies van circa € 103.500.

- **Centrum Den Hoorn**

Diverse kosten zijn geïndexeerd op basis van de huidige marktomstandigheden. Daarnaast zijn de plankosten toegenomen door de verwachting van aanvullende ureninzet. Dit resulteert in een aanvullend verlies van € 137.500.

- **Woudselaan**

De kosten van de Woudselaan zijn meer toegenomen van de opbrengsten. Hierdoor nemen we een aanvullend verlies van € 13.500.

Ontwikkeling Reserve Grondexploitaties

Vanwege gewijzigde regels in het BBV moeten wij vanaf 2016 voor grondexploitaties met een negatief exploitatieresultaat direct verlies voorzien. Verliesvoorzieningen worden gedekt uit de voorziening ‘tekorten grondexploitaties’ die wordt gevoed vanuit de Reserve Grondexploitaties. Daarnaast moeten wij voor winstgevende projecten op basis van de POC-methode tussentijds winst nemen. Deze (tussentijdse) winstnemingen voeden de Reserve Grondexploitaties.

In onderstaande tabel zijn de eerdere verlies- en (tussentijdse) winstnemingen, de verlies- en tussentijdse winstnemingen bij de jaarrekening 2024 en de toekomstige winsten weergegeven om een beeld te geven van het verloop van de Reserve compensatie en dividenden (algemene middelen) en de Reserve Grondexploitaties. In de tabel is gekozen om de winsten en verliezen tot en met 2019 samen te vatten, omdat het merendeel van de grondexploitaties een looptijd kennen van 10-20 jaar.

Op basis van onderstaande tabel kan geconcludeerd worden dat er tot en met 2019 per saldo € 3,7 miljoen aan de Reserve compensatie dividenden en huuropbrengsten onttrokken is ter dekking van de tekorten op de grondexploitaties. Het resultaat op de jaarschijf 2020 bedroeg afgerond - € 0,6 miljoen, waardoor het beslag op deze Reserve is toegenomen naar € 4,3 miljoen. In de jaarrekening 2021 was het positieve jaarresultaat € 3.454.000. Van dit resultaat is in 2021 € 1,0 miljoen naar de Reserve compensatie dividenden en huuropbrengsten teruggestort en de overige € 2,45 miljoen is in de Reserve Grondexploitaties gestort. Door de storting van € 1,0 miljoen is een deel van de eerdere niet begrootte terugstorting gecompenseerd en is de eerdere storting afgenomen naar € 3,3 miljoen. Daarnaast is er op basis van het positieve jaarresultaat in 2022 nog € 0,2 miljoen aan de Reserve Grondexploitaties toegevoegd en in 2023 € 1,97 miljoen aan onttrokken op basis van het negatieve jaarresultaat.

Op basis van de actualisaties naar peildatum 1-1-2025 nemen we bij de jaarrekening 2024 afgerond € 148.500 tussentijdse winst. Hiernaast vindt er een storting aan de verliesvoorziening plaats van afgerond € 842.500 positief. Het positieve jaarresultaat van afgerond € 991.000 storten wij deels (176.853) terug naar de Reserve compensatie en dividenden en deels (€ 814.000) naar de Reserve Grondexploitatie.

Door dit positieve jaarresultaat gaat de Reserve Compensatie dividenden en huuropbrengsten van € 3,3 naar € 3,1 miljoen en de Reserve Grondexploitaties van
€ 683.000 naar afgerond € 1.479.000. Daarnaast verwachten we op termijn (2027) nog afgerond € 0,75 aan de Reserve Grondexploitaties toe te kunnen voegen. De Reserve Grondexploitaties komt hiermee op een totaal van afgerond € 2,25 miljoen.

<u>Ontwikkeling verliesvoorziening Grondexploitaties</u>
De verliesvoorziening 'tekorten grondexploitaties' neemt op basis van de actualisatie naar 1-1-2025 af van € 5.656.500 naar € 4.814.000.

Tabel 3.1 MUTATIES RESERVE GRONDEXPLOITATIE: Winst- en verliesnemingen grexen (bedragen x € 1.000)

	T/M JR 2019	JR2020	JR2021	JR2022	JR2023	JR 2024	2025	2026	2027	TOTAAL (eindwaarde)
Kreekzone	€ 805	€ 524	€ 534	€ 37	€ 71	€ -29		€ 271		€ 2.213
Keenenburg V	€ -105	€ -565	€ 23	€ -486	€ -866	€ 1.097				€ -901
Ruimte voor Ruimte	€ -166	€ -392	€ -62	€ -362	€ -148	€ -104				€ -1.234
Centrum den Hoorn	€ -716	€ -454	€ -4	€ -89	€ -882	€ -138				€ -2.283
Vastgoedzone	€ 0	€ 0	€ 2.983	€ 819	€ 64	€ 177				€ 4.043
Bedrijventerreintjes Hooipolder	€ 304	€ -22	€ 0	€ 366	€ 15				€ 477	€ 1.140
Centrum Maasland*	€ -380	€ 8	€ -20	€ -14	€ 88					€ -318
Woudselaan			€ 0	€ -72	€ -312	€ -14				€ -397
Commandeurspolder IV (t/m 2020)	€ 31	€ 294								€ 325
Jaarresultaat grondexploitaties		**€ -607**	**€ 3.454**	**€ 200**	**€ -1.970**	**€ 991**	**€ 0**	**€ 271**	**€ 477**	
Dekking algemene middelen	€ 3.678	€ 607	€ -1.000			€ -177				**€ 3.108**
Reserve grondexploitatie (cumulatief)		€ 0	€ 2.454	€ 2.653	€ 683	€ 1.497	€ 1.497	€ 1.769	€ 2.246	
Voorziening tekorten grondexploitaties	JR 16 T/M 19	JR2020	JR2021	JR2022	JR2023	JR2024				
Keenenburg V	€ -105	€ -565	€ 23	€ -486	€ -866	€ 1.097				€ -901
Ruimte voor Ruimte	€ -166	€ -392	€ -62	€ -362	€ -148	€ -104				€ -1.234
Centrum den Hoorn	€ -716	€ -454	€ -4	€ -89	€ -882	€ -138				€ -2.283
Woudselaan	€ 0	€ 0	€ 0	€ -72	€ -312	€ -14				€ -397
Centrum Maasland*	€ -380	€ 8	€ -20	€ -14	€ 406	€ 0				€ 0
Jaarmutatie	€ -1.367	€ -1.403	€ -63	€ -1.022	€ -1.802					
Voorziening tekorten (cumulatief)	€ -1.367	€ -2.770	€ -2.833	€ -3.855	€ -5.657					€ -4.814

* Centrum Maasland is per 31-12-2023 afgesloten. We hebben het eerder genomen verlies (€ 406.000) ingezet voor het afwaarderen van de grond naar lagere marktwaarde. Er resteert een bedrag van € 88.000. Dit bedrag hebben we in de Reserve Grondexploitaties gestort.

Risicoanalyse
De actualisering van de (geheime) risicoanalyse (zie bijlage 4) laat een daling van de risico's met peildatum 1-1-2025 zien naar afgerond € 874.000. Dit is minder dan het verwachtte eindresultaat van de Reserve Grondexploitaties (€ 2,25 miljoen). Met het verwachte eindresultaat zijn wij in staat om het totaal aan netto risico's op te vangen.

Communicatie en participatie
n.v.t.

Vervolgstappen
Afdeling financiën:

- In de jaarrekening 2024 de winstnames op projecten Vastgoedzone en Kreekzone te verwerken en daarnaast de verliesvoorzieningen op Woudselaan, Keenenburg V, Centrum den Hoorn en Ruimte voor Ruimte te verwerken.
- € 842.500 te onttrekken aan de Reserve Grondexploitatie ter dekking van de verliesgevende grondexploitaties.
- Het positieve jaarresultaat van de Vastgoedzone (€ 176.853) te storten naar de Reserve dividenden en huuropbrengsten.
- Het overige positieve jaarresultaat van de grondexploitaties (totaal € 814.000) te storten naar de Reserve Grondexploitaties.
- Een aanvullend voorbereidingskrediet van € 50.000 in te stellen voor de bredere ontwikkeling van Centrum Maasland.

Reactie college op commissiebehandeling