



TMPG 2018

Tussentijdse rapportage MeerjarenPerspectief
Gebiedsontwikkeling



Auteur(s) Strategie & Programmering, Gebiedsontwikkeling,
Financiële Concerntaken
Datum 19 juni 2018
Versie 2
Status Definitief

ALGHS 007

18-0128538





Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Beeld TMPG 2018	4
2.1.	Vergelijking met het MPG 2018-2021	4
2.1.1.	Gemeentelijke grondexploitaties en grondbanken	4
2.1.2.	Deelnemingen	5
2.1.3.	Faciliterende projecten	6
2.1.4.	Projecten in voorbereiding	6
2.1.5.	Investeringsprojecten	6
2.2.	Marktontwikkelingen	7
2.3.	Samenvattende conclusies	8
3.	De geactualiseerde cijfers	9
3.1.	Gemeentelijke grondexploitaties en grondbanken	9
3.2.	Deelnemingen	13
3.3.	Faciliterende projecten	14
3.4.	Projecten in voorbereiding	18
3.5.	Investeringsprojecten	19
Bijlage 1:	Verklarende woordenlijst	23
Bijlage 2:	Gebruikte bronnen	25



1. Inleiding

Deze tussenrapportage MeerjarenPerspectief Gebiedsontwikkeling (TMPG) 2018 rapporteert over de financiële situatie van de projectenportefeuille voor gebiedsontwikkelingen. Het TMPG 2018 geeft de stand van zaken weer per 1 mei 2018 en prognoses over de nog te verwachten inkomsten en uitgaven voor de resterende looptijd van de projecten vanaf die datum. In 2018 zijn er 14 grondexploitaties onderhanden, participeert de gemeente Westland in drie deelnemingen en wordt er aan 30 faciliterende projecten medewerking verleend. Daarnaast zijn er drie projecten in voorbereiding en wordt er binnen de portefeuille Gebiedsontwikkeling gewerkt aan ruim 30 investeringsprojecten.

Financiële afwijkingen ten opzichte van het MPG 2018-2021 worden inzichtelijk gemaakt middels een verkeerslichtenmodel. In het verkeerslichtenmodel wordt aangegeven of een project volgens het bestuurlijk vastgestelde plan verloopt (groen), beperkt afwijkt (oranje) of sterk afwijkt (rood). Gekeken wordt of projecten afwijken qua financiën en doorlooptijd. Alleen de negatieve afwijkingen worden met rood of oranje beoordeeld. Positieve afwijkingen worden met groen beoordeeld. De projecten die rood of oranje kleuren of waarin zich vermeldenswaardige ontwikkelingen voordoen, worden in deze TMPG beschreven.



2. Beeld TMPG 2018

2.1. Vergelijking met het MPG 2018-2021

De gemeente Westland hanteert de "Aanpak Ruimtelijke Projecten" bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen. Gebiedsontwikkeling bevat projecten in de definitie- tot en met de realisatiefase. In de volgende subparagrafen wordt de stand van zaken weergegeven van de gemeentelijke grondexploitaties, deelnemingen, faciliterende projecten, de overige (voorbereidende) projecten en de investeringsprojecten.

De cijfers die over deze onderdelen in het MPG 2018-2021 gepresenteerd zijn, zijn geprognosticeerde uitkomsten per 31-12-2017. Bij de jaarrekening 2017 zijn de uitkomsten uit het MPG 2018 aangepast als gevolg van (verplichte) winstneming dan wel te treffen voorzieningen in verband met verwachte verliezen. De cijfers in het TMPG 2018 zijn de geprognosticeerde uitkomsten per 1 mei 2018 uit de projectenportefeuille van Gebiedsontwikkeling. Deze cijfers worden vergeleken met het MPG 2018 en de aangepaste cijfers als gevolg van de jaarrekening 2017. In het TMPG 2018 zijn dezelfde uitgangspunten gehanteerd als in het MPG 2018, zie ook paragraaf 2.2.

2.1.1. Gemeentelijke grondexploitaties en grondbanken

Op 1 mei 2018 zijn er 14 grondexploitaties onderhanden. De waarde van gemeentelijke grondexploitaties en grondbanken wordt uitgedrukt in netto contante waarde (NCW). In onderstaande tabel worden de NCW van het MPG 2018, MPG 2018 (aanpassing als gevolg van de jaarrekening) en het TMPG 2018 met elkaar vergeleken.

Tabel 2.1 Netto Contante Waarde gemeentelijke grondexploitaties en grondbanken (in €)

Netto contante waarde gemeentelijke grexen en grondbanken								
	I		II		III		III-II	
	MPG 2018 prognose	V/N	MPG 2018 aanpassing	V/N	TMPG 2018	V/N	verschil	V/N
Projecten met een positieve NCW	-3.063.996	V	-1.993.839	V	-1.882.045	V	111.794	N
Projecten met een negatieve NCW	12.397.782	N	11.942.129	N	11.992.617	N	50.488	N
Totaal projecten	9.333.786	N	9.948.290	N	10.110.572	N	162.282	N

De netto contante waarde¹ van de gemeentelijke grondexploitaties en grondbanken was tijdens het MPG op € 9,3 miljoen (nadelig) geprognosticeerd. Na het vaststellen van het MPG 2018 hebben er bij diverse projecten nog winstnemingen plaatsgevonden. Als gevolg hiervan moest de netto contante waarde worden aangepast naar € 9,9 miljoen (nadelig). Bij het TMPG is de verwachte netto contante waarde verslechterd naar € 10,1 miljoen (nadelig). Dit verschil van € 162.000 (kolom III – II) is het saldo van een verslechtering van de NCW van gemeentelijke grondexploitaties met een positieve NCW met € 112.000 en een verslechtering van de NCW van gemeentelijke grondexploitaties met een negatieve NCW met € 50.000.

In paragraaf 3.1 worden de onderliggende projecten gepresenteerd en wordt, waar nodig, per project verklaard wat de redenen voor de afwijkingen zijn ten opzichte van het MPG 2018 aanpassing.

¹ Een negatieve netto contante waarde betekent dat de totale waarde van de contant gemaakte netto geldontvangsten lager is dan het investeringsbedrag. Bij een positieve netto contante waarde is de totale waarde van de contant gemaakte netto geldontvangsten hoger dan het investeringsbedrag, d.w.z. dat de investering een waardeverhoging tot gevolg heeft.



2.1.2. Deelnemingen

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

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

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

Op 1 september 2017 (peildatum MPG 2018) waren de grondexploitaties van de deelnemingen nog niet geactualiseerd. Deze actualisatie heeft in december 2017 plaats gevonden (MPG aanpassing). Over de actualisatie van de deelnemingen is in een oplegnotitie bij het MPG 2018 gerapporteerd. De risico's van de deelnemingen zijn herberekend en zijn afgenomen. De toen berekende benodigde voorziening lag € 2,5 miljoen lager dan ten tijde van het MPG 2018 prognose (kolom II - I).

Tabel 2.2 Voorziening deelnemingen (in €)

	I		II		III	
Voorziening deelnemingen	MPG 2018 prognose	V/N	MPG 2018 aanpassing	V/N	TMPG 2018	V/N
Voorziening	33.264.717	N	30.770.275	N	31.327.949	N
Afwaardering aandelenkapitaal	19.307.986	N	19.307.986	N	19.307.986	N
Totaal	52.572.683	N	50.078.241	N	50.635.915	N

De gegevens die in de kolom TMPG 2018 (III) zijn opgenomen, zijn de bedragen die uiteindelijk in de jaarrekening 2017 zijn verwerkt. De actualisatie ten behoeve van de jaarrekening 2017 heeft geleid tot een toename van de totale voorziening met € 560.000 (kolom III – kolom II, tabel 2.2.).

Tabel 2.3 Risicoreservering deelnemingen (in €)

	I		II		III	
Risicoreservering	MPG 2018 prognose	V/N	MPG 2018 aanpassing	V/N	TMPG 2018	V/N
Deelneming Juliahof	850.000	N	450.000	N	450.000	N
Deelneming ONW	2.490.857	N	1.111.853	N	1.111.853	N
Deelneming OBWZ	7.864.877	N	6.233.932	N	6.233.932	N
Totaal	11.205.734	N	7.795.785	N	7.795.785	N

De actualisatie in de jaarrekening 2017 heeft geleid tot een verlaging van de risicoreservering met € 3,4 miljoen.

In paragraaf 3.2 worden de onderliggende projecten gepresenteerd en wordt, waar nodig, per project verklaard wat de redenen voor de afwijkingen zijn ten opzichte van het MPG 2018 aanpassing.



2.1.3. Faciliterende projecten

Tabel 2.4 Prognose projectresultaat van faciliterende projecten (in €)

Prognose projectresultaat van faciliterende projecten								
	MPG 2018 prognose	V/N	MPG 2018 aanpassing	V/N	TMPG 2018 prognose	V/N	verschil	V/N
Saldo projectresultaat	1.083.404	N	1.083.404	N	1.097.720	N	14.316	N

Het resultaat van de faciliterende projecten is bij het TMPG 2018 met € 14.000 verslechterd ten opzichte van het MPG aanpassing.

In paragraaf 3.3 worden de onderliggende projecten gepresenteerd en wordt, waar nodig, per project verklaard wat de redenen voor de afwijkingen zijn ten opzichte van het MPG 2018 aanpassing.

2.1.4. Projecten in voorbereiding

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

In paragraaf 3.4 worden de onderliggende projecten gepresenteerd en wordt, waar nodig, per project verklaard wat de redenen voor de afwijkingen zijn ten opzichte van het MPG 2018 aanpassing.

Tabel 2.5 Projectkrediet van projecten in voorbereiding (in €)

	Projectkrediet uitgaven incl irap	Restant krediet uitgaven 1-5-2018	Verwachte aanpassing krediet uitgaven
Totaal	370.560	107.244	134.550

2.1.5. Investeringsprojecten

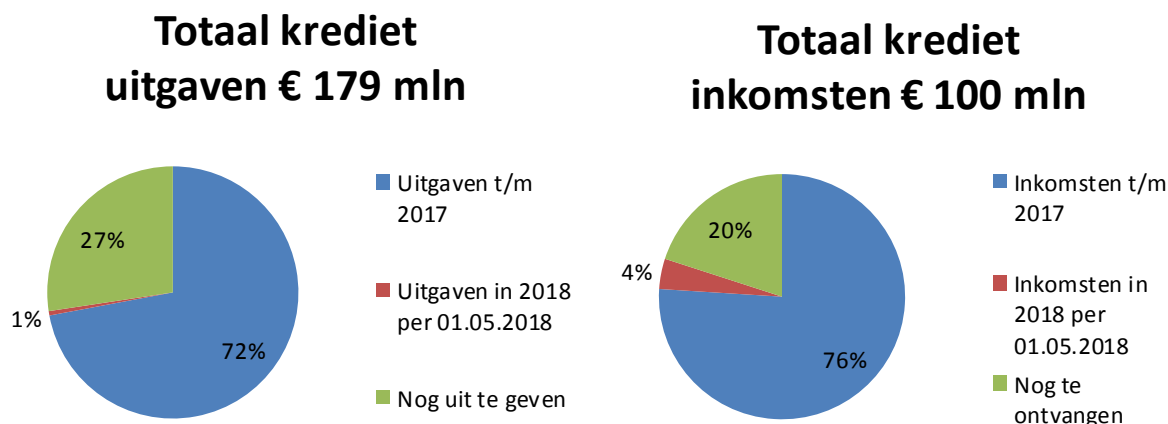
Naast de werkzaamheden binnen de grondexploitaties en faciliterende projecten wordt **binnen** Gebiedsontwikkeling ook uitvoering gegeven aan realisatie van investeringen op het gebied van grond- weg- en waterbouwkundige werken en investeringen gericht op gebiedsontwikkeling. Het totaal investeringskrediet dat beschikbaar is voor deze projecten bedraagt momenteel € 179 miljoen.

Tabel 2.6 Projectkrediet van investeringsprojecten (in €)

Omschrijving	Projectkrediet incl. irap		Boekingen per 01.05.2018		Restant krediet per 01.05.2018		Verwachte aanpassing krediet	
	Uitgaven	Inkomsten	Uitgaven	Inkomsten	Uitgaven	Inkomsten	Uitgaven	Inkomsten
Totaal	178.855.157	100.057.578	129.773.338	80.088.621	49.081.819	19.968.957	74.929	1.153.929

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

Figuur 2.1 Projectkrediet inkomsten en uitgaven



2.2. Marktontwikkelingen

Bij het opstellen van het MPG 2018-2021 is gebruik gemaakt van diverse publicaties met vooruitzichten over de ontwikkeling van de economische situatie in het algemeen en de (woning)bouwmarkt in het bijzonder. Deze vooruitzichten zijn mede gebruikt bij het bepalen van de uitgangspunten voor de te hanteren grondprijzen en parameters voor de kosten en opbrengsten.

Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling² brengt jaarlijks een Outlook Grondexploitatie. Volgens Metafoor zal in 2018 de stijging van de woningprijzen en de bouwkosten, incl. markteffect, net als in de 2017, gelijke tred houden. Waar Metafoor uitgaat van een grondwaardestijging van 2% op de lange termijn (na 2022) hanteert de gemeente Westland een grondwaardestijging van 1%. Dit sluit aan bij de onderkant van de bandbreedte van de middellange prijsontwikkeling voor een woningmarkt gebied "midden". Op basis van deze vooruitzichten is er momenteel geen aanleiding de uitgangspunten voor het TMPG te wijzigen.

De voorspellingen over het herstel van de Nederlandse economie zijn overwegend positief. Volgens Metafoor draait de markt voor gebiedsontwikkeling op volle toeren. De economische groei en de lage rente zorgen voor een versnelling van de planuitvoering. Woningbouwkwavels worden, met name in de Randstad, goed verkocht. Ook in het aantal transacties voor bedrijfskwavels en kantoor- en winkellocaties is landelijk een stijgende lijn te ontdekken.

In Westland is een zelfde positieve ontwikkeling te zien. De aantrekkelijke markt blijkt onder andere uit het hoge aantal opleveringen in het afgelopen jaren. Na een terugval in 2015 (235 opgeleverde woningen), zijn er in 2016 en 2017 respectievelijk 599 en 510 woningen opgeleverd.

² Outlook Grondexploitatie 2018, Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling, <https://www.metafoorro.nl/2018> (8 december 2017)



2.3. Samenvattende conclusies

Het TMPG 2018 laat een geringe afwijking zien ten opzichte van het MPG 2018 aanpassing. Bij de grondexploitaties en faciliterende projecten is sprake van een (beperkte) verslechtering van het resultaat van de Gebiedsontwikkeling projectenportefeuille. Over de gehele linie is het volgende beeld te zien:

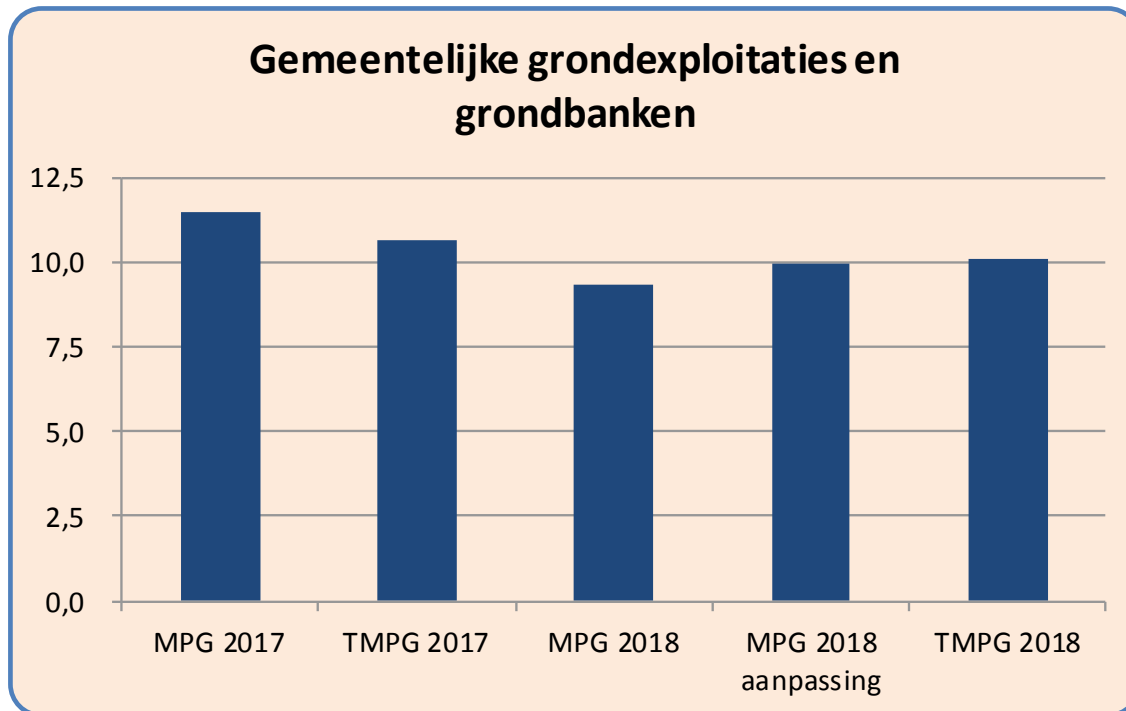
- De verwachte netto contante waarde van de gemeentelijke grondexploitaties en grondbanken is met € 162.000 verslechterd. Dit bedrag zal worden verwerkt in de jaarrekening 2018 (MPG 2019).
- De verliesvoorziening (voor de deelnemingen) is met € 560.000 toegenomen. Dit is verwerkt in de jaarrekening 2017.
- Bij de faciliterende projecten is de prognose van het projectresultaat met circa € 14.000 (nadelig) verslechterd. Dit komt ten laste van de reserve faciliterende projecten.
- Voor de projecten in voorbereiding is een verhoging van het krediet noodzakelijk van € 135.000. Dit bedrag wordt gedekt door de verkoopopbrengst.
- Bij de investeringen kunnen de ramingen, per saldo, worden verlaagd met circa € 1,1 miljoen. Dit wordt meegenomen bij de Investeringsrapportage (IRAP).

3. De geactualiseerde cijfers

3.1. Gemeentelijke grondexploitaties en grondbanken

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

Tabel 3.1 NCW van de gemeentelijke grondexploitatie projecten (in miljoenen €)



De totale NCW van de gemeentelijke grondexploitaties was tijdens het MPG 2018 op € 9,3 miljoen (nadelig) geprognostiseerd. Bij de noodzakelijke aanpassing hierna bedroeg deze € 9,9 miljoen (nadelig). Bij het TMPG 2018 is de prognose van de totale NCW bijgesteld naar € 10,1 miljoen (nadelig).

Na het opstellen van de MPG 2018 aanpassing zijn er geen grondexploitaties afgesloten. Er is één nieuwe grondexploitatie geopend: Veilinglocatie Naaldwijk (Brandweer)

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

- ☹ Project wijkt af van bestuurlijk vastgesteld plan op:
 - NCW negatiever \geq € 100.000 en/of
 - Toename looptijd $>$ 1 jaar
- ☺ Project wijkt af van bestuurlijk vastgesteld plan op:
 - NCW negatiever \geq € 20.000 en $<$ € 100.000 en/of
 - Toename looptijd = 1 jaar
- ☺ Project verloopt volgens bestuurlijk vastgesteld plan

Tabel 3.2 Verkeerslichtenmodel van de actieve grondexploitatie en grondbanken (bedragen in €)

Kern	Actieve grondexploitatie en grondbanken	Afwijking Contante Waarde t.o.v. MPG 2018	V/ N	Afwijking Contante Waarde t.o.v. MPG 2018 aanpassing	V/ N	Einddatum MPG 2018	wijziging einddatum t.o.v. MPG 2018 aanpassing	⊗	☺	☺
GRONDEXPLOITATIES										
s-Gravenzande	Bedrijventerrein Teylingen VI	€ -7.503	N	€ -7.503	N	31-12-2019	1		☺	
's-Gravenzande	Noordland	€ -746.519	N	€ -519	N	31-12-2018				☺
's-Gravenzande	Centrum Kern winkelgebied 's-Gravenzande	€ -4.687	N	€ -4.686	N	31-12-2018				☺
's-Gravenzande	Hoogenburgh - Horticoop	€ -15.585	N	€ -15.585	N	31-12-2019	2	⊗		
De Lier	Bedrijventerrein Leehove	€ -87	N	€ -87	N	31-12-2020				☺
De Lier	CPDL - Herontwikkeling Gemeentekantoorlocatie	€ 5.582	V	€ 5.582	V	31-12-2018				☺
De Lier	Molensloot-Noord-West / Liernolen	€ 453.866	V	€ -1.788	N	31-12-2019				☺
Kwintsheul	Bieb locatie	€ -186.828	N	€ -1.383	N	31-12-2018				☺
Monster	Kerkzicht	€ 4.094	V	€ 4.094	V	31-12-2018				☺
Naaldwijk	Hoogeland	€ 11.438	V	€ 11.438	V	31-12-2021				☺
Naaldwijk	Chrysantenstraat	€ -332.882	N	€ 11.569	V	31-12-2018				☺
Naaldwijk	Veilinglocatie Naaldwijk (Brandweer)	-	-	€ -126.990	N	31-12-2021	-	⊗		
Honselersdijk	Centrumplan Honselersdijk	€ -14.889	N	€ -14.889	N	31-12-2019				☺
De Lier	Molensloot-West (Grondbank niet PPS)	€ -21.535	N	€ -21.535	N	31-12-2018			☺	
TOTAAL		€ -855.534	N	€ -162.282	N					

Onderstaand volgt een toelichting voor de projecten met significante wijzigingen ten opzichte van het MPG 2018 aanpassing.

Teylingen VI

De verwachting is dat de looptijd van het project met een jaar wordt verlengd tot 31-12-2019. Van de 5 percelen zijn er inmiddels 2 geleverd. Voor 2 percelen is een koopovereenkomst gesloten. De verwachting is dat de levering van deze percelen uiterlijk het 3e kwartaal 2018 plaatsvindt.

Eén perceel is nog niet in de verkoop gebracht. Bij de ontwikkeling van Teylingen VI zijn vrachtwagenparkeerplaatsen komen te vervallen. Deze moeten worden gecompenseerd. In juni/juli 2018 wordt het bestemmingsplan voor het realiseren van een vrachtwagenparkeerterrein in procedure gebracht. De kans bestaat dat hier zienswijze of beroep wordt ingediend. Mocht het parkeerterrein niet kunnen worden gerealiseerd, dan moet het laatste bedrijfsperceel hiervoor worden gebruikt. Mocht er tijdens de procedure van het voorontwerp geen zienswijze worden ingediend, dan zal het perceel in de verkoop worden gezet. In de grondexploitatie is rekening gehouden met een verkoopopbrengst voor het laatste perceel.

Noordland

De grondexploitatie Noordland laat een verslechtering van de netto contante waarde ten opzichte van het MPG 2018 zien van ruim € 746.000. Dit komt voornamelijk door de in 2017 geboekte verplichte winstneming van € 750.000 die na het MPG 2018 heeft plaatsgevonden. Nadien is de netto contante waarde nagenoeg gelijk gebleven zoals in onderstaande tabel is te zien. Alle vrije kavels in het project zijn verkocht. De werkzaamheden aan de openbare ruimte worden dit jaar afgerond. De grondexploitatie zal daarna worden afgesloten.



Noordland	I	II	III
	MPG 2018 (prognose)	MPG 2018 (aanpassing)	TMPG 2018
Netto contante waarde	€ -751.099	€ -5.099	€ -4.580
Vershil (II-I)		€ 746.000	
Vershil ((III-II))			€ 519

Hoogenburgh – Horticoop

De doorlooptijd van het project is met 2 jaar verlengd vanwege een te verwachten rechtsgang. De projectontwikkelaar weigert een factuur te betalen met betrekking tot een suppletieregeling. Door de advocaat van de projectontwikkelaar is inmiddels een verzoek ingediend voor een voorlopig getuigenverhoor. Indien de rechtsgang wordt doorgezet zal het naar verwachting 2 jaar duren voordat er een uitspraak ligt van de rechtbank. Door deze omstandigheid zullen de komende 2 jaar extra plankosten moeten worden gemaakt.

Liermolen

De grondexploitatie Liermolen verbetert ten opzichte van het MPG 2018 met bijna € 454.000 (III-I in de tabel). Dit heeft te maken met de aanpassing van de grondexploitatie na ondertekening van de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) tussen gemeente en ontwikkelaar BPD in januari 2018. BPD neemt de actieve ontwikkeling van Liermolen over. De rol van de gemeente wordt toetsend en begeleidend. De gemeente rondt alleen nog fase 4 van Hof van Vreeburch (32 woningen) in de grondexploitatie af.

De wijziging van actieve naar faciliterende ontwikkeling had financiële consequenties voor de grondexploitatie Liermolen. Deze moest worden aangepast. Alleen de nog te maken kosten in verband met afronding van Hof van Vreeburch en de verkoop van de gemeentelijke gronden aan BPD bleven achter in de grondexploitatie. Alle overige geraamde kosten en opbrengsten zijn uit de grondexploitatie verwijderd. De raad is hierover in december 2017 uitgebreid geïnformeerd en heeft de gewijzigde grondexploitatie vastgesteld. Deze aanpassing na het MPG heeft geleid tot een positieve wijziging in de netto contante waarde van ruim € 455.000 (II-I in de tabel). In het TMPG is de netto contante waarde nagenoeg gelijk gebleven zoals in de tabel te zien is.

Liermolen	I	II	III
	MPG 2018 (prognose)	MPG 2018 (aanpassing)	TMPG 2018
Netto contante waarde	€ 7.519.354	€ 7.063.700	€ 7.065.488
Vershil (II-I)		€ -455.654	
Vershil ((III-II))			€ 1.788

Bieb locatie Kwintsheul

Het project de Bieb locatie Kwintsheul omvat de sloop van de bibliotheek in Kwintsheul en herontwikkeling van de locatie naar 21 appartementen en maisonnettes.

De grondexploitatie Bieb locatie laat een verslechtering van de netto contante waarde ten opzichte van het MPG 2018 zien van ruim € 186.000. Dit komt door de in 2017 geboekte verplichte winstneming van € 186.000 die na het MPG 2018 heeft plaatsgevonden. Na deze winstneming hebben er geen grote financiële wijzigingen meer plaatsgevonden, zoals uit onderstaande tabel blijkt.



Bieb locatie	I	II	III
	MPG 2018 (prognose)	MPG 2018 (aanpassing)	TMPG 2018
Netto contante waarde	€ -237.894	€ -52.449	€ -51.066
Verschil (II-I)		€ 185.445	
Verschil ((III-II))			€ 1.383

Verwacht wordt dat het project afgesloten kan worden op 31-12-2018.

Chrysantenstraat

De Chrysantenstraat omvat de ontwikkeling van 21 bouw kavels. 17 kavels zijn verkocht en 4 kavels zijn in erfpacht uitgegeven.

De grondexploitatie Chrysantenstraat laat een verslechtering van de netto contante waarde ten opzichte van het MPG 2018 zien van ruim € 332.000. Dit komt voornamelijk door de in 2017 geboekte verplichte winstneming van € 346.000 die na het MPG 2018 heeft plaatsgevonden. Na deze winstneming is de netto contante waarde licht verbeterd (met circa € 12.000). Dit is met name het gevolg van lagere plankosten in het laatste kwartaal van 2017.

Chrysantenstraat	I	II	III
	MPG 2018 (prognose)	MPG 2018 (aanpassing)	TMPG 2018
Netto contante waarde	€ -430.236	€ -85.785	€ -97.354
Verschil (II-I)		€ 344.451	
Verschil ((III-II))			€ -11.569

Het project wordt naar verwachting op 31-12-2018 afgesloten.

Veilinglocatie Naaldwijk

Het voorlopige programma van de Veilinglocatie bestaat uit 37 appartementen. Een deel van het appartementen complex zal worden gereserveerd voor een woongroep. Het krediet voor het project is in december 2017 door de raad vastgesteld. In de jaarrekening 2017 ('MPG 2018 aanpassing') is voor de Veilinglocatie de begrotingswijziging van de kredietaanvraag opgenomen.

Het verschil van € 127.000 wordt verklaard door de verhoging van de kostenraming van een damwand (€ 115.000) en een toename van de rentekosten. De rentekosten nemen toe doordat de grondopbrengsten in het TMPG 2018 1 jaar later (2019) zijn geraamd dan waarmee in MPG 2018 aanpassing rekening is gehouden.

Veilinglocatie Naaldwijk	I	II	III
	MPG 2018 (prognose)	MPG 2018 (aanpassing)	TMPG 2018
Netto contante waarde	€ 0	€ -205.739	€ -78.749
Verschil (II-I)		nvt	
Verschil ((III-II))			€ 126.990

Verwacht wordt dat het project op 31-12-2021 kan worden afgesloten.



Molensloot West

Het project Molensloot West laat een verslechtering van de netto contante waarde ten opzichte van het MPG 2018 aanpassing zien van ruim € 21.500. Dit komt nagenoeg geheel voor rekening van een administratieve correctie. In het MPG 2018 is slechts een deel van de rentetoe rekening op de kapitaallasten opgenomen. In het TMPG 2018 is in de boekwaarde alsnog het volledige bedrag aan rentetoe rekening op de kapitaallasten opgenomen.

Molensloot West	I	II	III
	MPG 2018 (prognose)	MPG 2018 (aanpassing)	TMPG 2018
Netto contante waarde	€ 1.043.423	€ 1.043.423	€ 1.064.958
Vershil (II-I)		€ 0	
Vershil ((III-II))			€ 21.535

3.2. Deelnemingen

In het MPG 2018 zijn de gegevens van de deelnemingen vermeld zoals die bij de jaarrekening 2016 vastgesteld waren. In januari 2018 zijn de risico's van de deelnemingen op hoofdlijnen berekend en in een aparte memo als bijlage bij het MPG 2018 gevoegd (kolom MPG aanpassing). Voor de jaarrekening 2017 zijn de risico's herberekend en geactualiseerd. Deze bedragen zijn opgenomen in kolom TMPG 2018.

Tabel 3.3 Voorziening deelnemingen (bedragen in €)

	I		II		III	
Voorziening deelnemingen	MPG 2018 prognose	V/N	MPG 2018 aanpassing	V/N	TMPG 2018	V/N
Voorziening Juliahof	1.175.500	N	810.000	N	810.000	N
Voorziening ONW	3.471.527	N	2.554.140	N	3.279.140	N
Voorziening OBWZ	28.617.690	N	27.406.135	N	27.238.809	N
Afwaardering aandelen ONW	7.607.966	N	7.607.966	N	7.607.966	N
Afwaardering aandelen OBWZ	11.700.000	N	11.700.000	N	11.700.000	N
Totaal	52.572.683	I	50.078.241	II	50.635.915	III

Tabel 3.4 Verschil in voorziening deelnemingen (bedragen in €)

Verschil voorzieningen	II-I		III-II		III-I	
Mutatie Juliahof	-365.500	V	0		-365.500	V
Mutatie ONW	-917.387	V	725.000	N	-192.387	V
Mutatie OBWZ	-1.211.555	V	-167.326	V	-1.378.881	V
Totaal	-2.494.442	V	557.674	N	-1.936.768	V

Na de opgestelde memo over de deelnemingen is de voorziening in de jaarrekening 2017 nog met € 558.000 aangepast. De voorziening ONW is verhoogd met € 0,7 miljoen als gevolg van nadere uitwerking bestemmingsplan Rijnvaart en de voorziening OBWZ is met € 0,1 miljoen verlaagd door bijstelling van de ambtelijke kosten en aanscherping van de risico's.

Tabel 3.5 Risicoreservering deelnemingen (bedragen in €)

Risicoreservering	I		II		III	
	MPG 2018 prognose	V/N	MPG 2018 aanpassing	V/N	TMPG 2018	V/N
Deelneming Juliahof	850.000	N	450.000	N	450.000	N
Deelneming ONW	2.490.857	N	1.111.853	N	1.111.853	N
Deelneming OBWZ	7.864.877	N	6.233.932	N	6.233.932	N
Totaal	11.205.734	N	7.795.785	N	7.795.785	N

Tabel 3.6 Verschil in risicoreservering deelnemingen (bedragen in €)

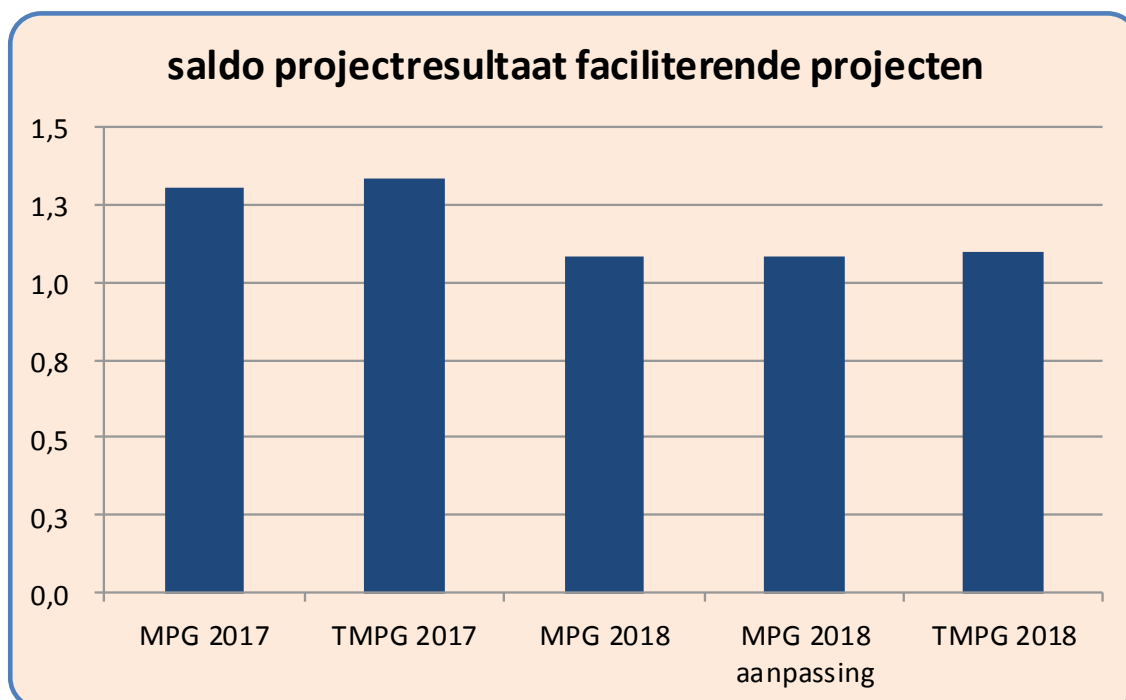
Verschil Risicoreservering	II-I		III-II		III-I	
Deelneming Juliahof	-400.000	V	0		-400.000	V
Deelneming ONW	-1.379.004	V	0		-1.379.004	V
Deelneming OBWZ	-1.630.945	V	0		-1.630.945	V
Totaal	-3.409.949	V	0		-3.409.949	V

De afname van de risico's is in hoofdzaak het gevolg van daling van de risico's bij de marktscenario's en daling van de parameterrisico's. Bij de jaarrekening 2017 zijn de risico's uitgebreid toegelicht.

3.3. Faciliterende projecten

Het resultaat van de faciliterende projecten is bij het TMPG met € 14.000 verslechterd ten opzichte van de prognose in het MPG. In het MPG 2018 was de prognose van het saldo projectresultaat nog € 1.083.000 (nadelig). Bij het TMPG is deze gestegen naar € 1.098.000 (nadelig). Dit bedrag komt ten laste van de reserve faciliterende ontwikkelingen.

Figuur 3.1 Saldo projectresultaat van de faciliterende projecten (in miljoenen €)





Na het MPG 2018 zijn de volgende facilitaire projecten afgesloten :

- CPDL Rabolocatie (nazorg)
- VML Regenboogschool Poeldijk
- N: Locatie Greenport Horti Campus Westland
- Dalton Mavo DVO
- Kwintsheul Supermarkt AH
- Oranjewijk Deelgebied III
- Kerklaan 81

Nieuwe faciliterende projecten in het TMPG 2018 zijn :


































- Liermolen en Molensloot de Lier
- Rozemarijn 1 te Wateringen
- Gemeentekantoor Wateringen

In het verkeerslichtenmodel voor de faciliterende projecten worden de huidige prognoses van de projectresultaten vergeleken met de prognoses van het MPG 2018 aanpassing. Daarbij worden voor het verkeerslichtenmodel de volgende uitgangspunten gehanteerd:

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

Voor de particuliere plannen wijken de uitgangspunten af van die van de gemeentelijke plannen, omdat de omvang van de investeringen vanuit de gemeente bij de particuliere plannen veel lager is.

Tabel 3.7 Verkeerslichtenmodel van de faciliterende projecten

Kern	Particulier initiatief	saldo	V/ N	Einddatum TMPG 2018	Afwijking einddatum t.o.v. MPG 2018 aanpassing			
Monster	Strandhuisjes Monster	€ -25	N	31-12-2018	onveranderd			
Wateringen	Locatieonderzoek Wateringen		-	31-12-2018	onveranderd			
Wateringen	De Rozemarijn	€ -24.000	N	31-12-2019	onveranderd			
De Lier	Locatie Sportlaan De Lier		-	31-12-2020	onveranderd			
's-Gravenzande	Multimate	€ 120	V	31-12-2019	1			
's-Gravenzande	Van de Horstweg 10	€ 4.760	V	31-12-2018	onveranderd			
Kwintsheul	IOP Kwintsheul planvoorbereiding	€ -111	N	31-12-2018	onveranderd			
Kwintsheul	8 van de Heul	€ -2.769	N	31-12-2018	onveranderd			
Kwintsheul	Wittebrug garage Kerkstraat 127a	€ 32	V	31-12-2019	onveranderd			
Kwintsheul	Park Leeuwenhoeck		-	31-12-2018	n.v.t.			
De Lier	Emmastraat 3 (Taxi Jabben)	€ -2.914	N	31-12-2019	1			
De Lier	Veilingweg de Lier (faciliterend)	€ -35	N	31-12-2019	onveranderd			
De Lier	Bieb locatie de Lier (faciliterend)	€ 3.700	V	31-12-2018	onveranderd			
Maasdijk	De Watertuinen van Maasdijk (Maasdijk Zuid-Oost)	€ 46	V	31-12-2019	onveranderd			
Maasdijk	Bedrijventerrein Honderdland II		-	31-12-2023	onveranderd			
Maasdijk	Korte Kruisweg 48 voormalig Rabo locatie	€ 1.647	V	31-12-2019	onveranderd			
Monster	Westerhonk	€ -393	N	31-12-2018	onveranderd			
Monster	Haagweg 39	€ -18.827	N	31-12-2019	onveranderd			
Monster	Molenweg 2	€ 4.675	V	31-12-2019	1			
Naaldwijk	De Woerd	€ 1.022	V	31-12-2020	onveranderd			
Naaldwijk	De Rentmeester	€ -582	N	31-12-2019	onveranderd			
Naaldwijk	Woerdblok	€ 6.915	V	31-12-2021	onveranderd			
Naaldwijk	Opstal Westland Boslaan	€ 9.370	V	31-12-2019	onveranderd			
Naaldwijk	Verhagenplein II (Heeren van Naeldwijck)	€ -3	N	31-12-2018	onveranderd			
Poeldijk	Jan Barendselaan	€ 19.131	V	31-12-2018	onveranderd			
Ter Heijde	De Admiraal	€ -16.107	N	31-12-2019	onveranderd			
Kwintsheul	Bovendijk Reconstructie		-	31-12-2020	onveranderd			
Honselersdijk	Parckzicht	€ 32	V	31-12-2019	1			
De Lier	Liermolen en Molensloot		-	31-12-2027	onveranderd			
Wateringen	Gemeentekantoor Wateringen		-	31-12-2019	onveranderd			
TOTAAL		€ -14.316	N					

Onderstaand volgt een toelichting voor de projecten met significante wijzigingen ten opzichte van het MPG 2018 aanpassing.

De Rozemarijn

De gemeente heeft in 2014 een overeenkomst gesloten met ontwikkelcombinatie De Rozemarijn B.V. over de verkoop van een schoolgebouw aan de Rozemarijn in Wateringen voor de ontwikkeling van woningbouw. Het doel is de locatie te herontwikkelen voor grondgebonden woningen. In de verkoopovereenkomst uit 2014 is overeengekomen dat er geen aparte anterieure overeenkomst zal worden afgesloten. De plankosten voor de planbegeleiding kunnen dus niet op de ontwikkelaar verhaald worden.



Multimate Locatie

Op de Multimate locatie in 's- Gravenzande zullen 70 appartementen gerealiseerd worden. De doorlooptijd van het project schuift door vanwege vertraging in de bestemmingsplanprocedure. In september 2018 zal met de bouwwerkzaamheden worden begonnen. Het project zal nu naar verwachting op 31-12-2019 afgesloten kunnen worden.

Emmastraat de Lier/ Taxi Jabben

Dit project betreft het realiseren van 4 appartementen en 4 grondgebonden woningen door Kokshoorn Vastgoed BV, in zowel bereikbare koop, middel dure koop en dure koop op de voormalige locatie van Taxi Jabben, Emmastraat 3 in de Lier.

Als gevolg van stagnatie in de planuitwerking heeft het project 1 jaar vertraging opgelopen. De doorlooptijd van Taxi Jabben moet daarom met 1 jaar worden verlengd tot 31-12-2019.

Haagweg 39

Het betreft een project waarbij 8 woningen gerealiseerd zullen worden. Om de bouw mogelijk te maken dient er een ruimtelijke procedure doorlopen te worden.

Doordat de onderzoeken voor de bestemmingsplan procedure door de gemeente niet volledig waren, is een nieuwe procedure opgestart. Dit heeft tot circa € 18.000 aan meerkosten geleid.

Deze plankosten zijn niet verwijtbaar aan de ontwikkelaar en kunnen daardoor niet worden verhaald. Daarnaast is in de overeenkomst uitgegaan van een vaste exploitatiebijdrage. De looptijd van het project blijft gehandhaafd op 31-12-2019.

Molenweg 2

De omgevingsvergunning voor het bouwen van een appartementencomplex in Monster is verleend op 18 mei 2018 en treedt na de beroepstermijn in werking. De ontwikkelaar kan dan na de zomer starten met slopen en bouwen. Dit is later dan aanvankelijk verwacht. Het dit jaar (31-12-2018) afsluiten van het project is niet meer realistisch. De vertraging heeft geen invloed op de gemeentelijke kosten. De vaste bijdrage uit de anterieure overeenkomst is voldoende om de nog benodigde uren te dekken. Door de vertraging zal het project wel met 1 jaar worden verlengd, en afgesloten worden op 31-12-2019.

Jan Barendselaan

De realisatie van 8 woningen in Poeldijk wordt dit jaar afgerond. De werkzaamheden zijn vorig jaar zeer voorspoedig verlopen zonder enige complicaties. Hierdoor zijn er intern minder uren nodig geweest dan oorspronkelijk geraamd was. Tijdens de jaarrekening is dit naar voren gekomen met als gevolg een voordeel in het TMPG 2018.

De Admiraal

Het project de Admiraal omvat de realisatie van 14 appartementen in de kern Ter Heijde. Ten opzichte van het MPG 2018 is er een verslechtering van het project. Het gaat voor dit project om een bedrag van circa € 16.000. De belangrijkste reden voor deze verslechtering is aanpassing van de bouwplaats inrichting, welke noodzakelijk is om de omwonenden tegemoet te komen. Deze aanpassing moet getoetst worden waardoor de gemeente meer interne uren nodig heeft dan oorspronkelijk gedacht. Omdat dit ook een wens van de ontwikkelaar is, vindt er overleg plaats om de extra kosten te verhalen bij de ontwikkelaar.

Parckzicht

De bouw van het appartementencomplex in het deel Boomparck is nog steeds niet gestart in verband met een bezwaar vanuit de omgeving. Inmiddels is de omgevingsvergunning onherroepelijk. Eind augustus 2018 zal de bouw gaan starten. Zodra de bouw is afgerond kan het

laatste deel van het openbaar gebied woonrijp worden gemaakt. Door deze vertraging gaat het opleveren van het openbaar gebied niet meer lukken in 2018. Dit heeft tot gevolg dat het project niet dit jaar (31-12-2018) kan worden afgesloten, maar met een jaar verlengd moet worden. Het project zal worden afgesloten op 31-12-2019.

3.4. Projecten in voorbereiding

Het startpunt van Bouwgrond in exploitatie (BIE) is het raadsbesluit met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting. Voorafgaand aan het raadsbesluit worden doorgaans al kosten gemaakt. Wanneer de kosten vanuit de voorbereidingsfase moeten worden toegerekend aan de grondexploitatie, dan kunnen deze kosten op de balans worden geactiveerd als kosten van onderzoek en ontwikkeling. Dit geldt ook voor kosten die verband houden met de verkoop van vastgoed. Deze kosten mogen maximaal 5 jaar worden geactiveerd.

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



Project wijkt af op:

- toegekend krediet \geq € 25.000
- kosten worden niet binnen 5 jaar toegerekend aan een op te stellen grondexploitatie of verkoop van vastgoed.



Project wijkt af op:

- toegekend krediet \geq € 10.000 en $<$ € 25.000.



Project wijkt niet af; of project wijkt af op:

- toegekend krediet $<$ € 10.000
- projectkosten worden binnen 5 jaar toegerekend aan een op te stellen grondexploitatie of verkoop van vastgoed.

Tabel 3.8 Verkeerslichtenmodel projecten in voorbereiding (bedragen in €)

	Projectkrediet incl. irap	boekingen per 01-05-2018	Restant krediet per 01-05-2018	Verwachte aanpassing krediet			
Omschrijving	uitgaven	uitgaven	uitgaven	uitgaven			
toekomstige BIE							
Transformatiegebied Wateringen	49.400	31.740	17.660	0			
De Driesprong (Kwintsheul)	100.000	30.252	69.748	0			
verkoop gemeentelijk vastgoed							
Gemeentekantoor 's-Gravenzande	221.160	201.324	19.836	134.550			
TOTAAL	370.560	263.316	107.244	134.550			

Onderstaand volgt een toelichting voor de projecten met significante wijzigingen ten opzichte van het MPG 2018 aanpassing.



De Driesprong (uitbreiding Kwintsheul)

Het project is gestart met een voorbereidingskrediet van € 50.000 om te onderzoeken op welke wijze de kern Kwintsheul uitgebreid kan worden met een woonwijk ter hoogte van De Driesprong. In dit kader is Wvg (Wet voorkeursrecht gemeente) gevestigd op een gebied van ruim 6 hectare. Een eerste taxatie van de mogelijke verwervingskosten heeft plaatsgevonden.

Ontwikkelingsstrategieën zijn verkend en een eerste financiële haalbaarheidsanalyse heeft plaatsgevonden. Om de voorbereiding van het project (opzetten verwervingsstrategie en opstarten benodigde ruimtelijke procedure) niet te laten stagneren heeft het college in april 2018, ten laste van de door de raad gemandateerde stelpost Ruimtelijke aanpak projecten, een aanvullend voorbereidingskrediet van € 50.000 beschikbaar gesteld.

In september 2018 zal aan de raad worden gevraagd een grondexploitatie voor de ontwikkeling en realisatie van het gebied vast te stellen. Vooruitlopend hierop wordt bij de 1^e actualisatie 2018 aan de raad financiële dekking gevraagd.

Verkoop Gemeentekantoor 's-Gravenzande

Het project Verkoop Gemeentekantoor 's-Gravenzande is in een nieuwe fase beland.

De daadwerkelijke verkoop is eind 2017 afgerond. In de verkoopvoorwaarden is opgenomen dat de levering pas plaatsvindt op het moment dat de omgevingsvergunning voor sloop/nieuwbouw is verleend. De planning is dat hiermee nog de nodige tijd gemoeid is. In de verkoopvoorwaarden is ook opgenomen dat de kosten van de bestemmingswijziging en nog enkele andere kosten ten laste van de gemeente komen. De kosten van tijdelijk beheer zijn voor 2018 opgenomen in de gemeentebegroting ten laste van de exploitatie. De genoemde nog te maken kosten en de al gemaakte verkoopkosten, geraamd op een totaal bedrag van € 0,4 miljoen, worden in mindering gebracht op de verkoopopbrengst van € 1,0 miljoen. De genoemde bedragen zijn bij beantwoording van art. 43 vraag (G17-002834) met de raad gedeeld. De ophoging van het krediet met circa € 135.000 betreft het formaliseren van de bijgestelde kostenraming.

3.5. Investeringsprojecten

Na het MPG 2018 zijn de volgende investeringsprojecten afgesloten:




- Inrichting Openbaar gebied Kwintsheul
- aanleg recreatieve.- en ecologisch zone "lange Watering"
- Aanleg rotonde Pijletuinenweg/Middelbroekweg
- Reconstructie Middenzwet te Wateringen
- Erfpachtgronden Chrysantenstraat Naaldwijk
- T-kruising tweede ontsluiting Geestweg - Woerdblok

Nieuwe investeringsprojecten in het TMPG 2018 zijn :

- Fietsverbinding Tuinveld / De Groene Schakel
- Voorbereidingskosten Calamiteitenberging Westland
- Aanleg voetpad en bushalte Middelbroekweg (N)

Verkeerslichtenmodel

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

-  Werkzaamheden wijken af:
 - afwijking doelstelling en/of
 - afwijking krediet nadelig > € 100.000
-  Werkzaamheden wijken af:
 - afwijking krediet nadelig < € 100.000 en/of
-  Werkzaamheden passen binnen het krediet

Tabel 3.9 Verkeerslichtenmodel investeringsprojecten (bedragen in €)

Omschrijving	Projectkrediet incl. irap		Boekingen per 01.05.2018		Restant krediet per 01.05.2018		Verwachte aanpassing krediet				
	Uitgaven	Inkomsten	Uitgaven	Inkomsten	Uitgaven	Inkomsten	Uitgaven	Inkomsten			
Gebouwen weg en waterbouw											
Scope uitbreidingen 3-in-1 project	8.459.475	5.309.183	7.379.149	5.309.183	1.080.326	0	0	0			😊
Dir.verbind.tussen de Maasdijk (N220) en Honderdla	22.138.891	12.878.891	11.887.554	3.511.138	10.251.337	9.367.753	0	0			😊
Sc 3 in 1: Koop en sloop woningen JvdLaarw (M-nut)	1.550.000	0	1.222.237	2	327.763	-2	0	0			😊
Tijdelijke verkorte verbinding Maasdijk-Oranjesl	300.000	0	179.447	1	120.553	-1	0	0			😊
3 in 1 Pr.Aanp.Snelbinder, PietStr.w. en Leeweg	152.500	0	101.650	0	50.850	0	0	0			😊
Aanleg Oostelijke Randweg De Lier	22.500.002	960.000	3.838.392	36	18.661.610	959.964	669.929	1.128.929			😊
Ontsluiting Teylingen BCF	12.433.950	2.680.000	4.457.880	792.589	7.976.070	1.887.411	-1.000.000	0			😊
Aanleg rot.Patijnenburg/Secr.Verhoefw (M-nut)	827.500	0	48.225	0	779.275	0	0	0			😊
Verbreiding N213 incl. reconstruc. N213-Dijkweg	1.648.552	104.168	731.411	7	917.141	104.161	350.000	0			😊
Verbreiding N213 bijdrage Elsenbosch (M-nut)	200.000	0	14.292	0	185.708	0	0	0			😊
G: (g) Maasdijk-Naaldwijkseweg grondvererving	3.742.509	4.652.114	3.737.599	4.380.280	4.910	271.834	0	0			😊
IRG Reconstructiegebied Wateringveldse Polder	31.120.659	18.477.836	30.689.029	17.715.045	431.630	762.791	0	0			😊
Waterkering De Lier centrum (M-nut)	1.880.754	530.570	1.711.382	530.570	169.372	0	0	0			😊
Herinrichting Graaf Florisplein e.o. 's Gravenz	1.087.500	1.085.285	853.251	796.026	234.249	289.259	0	0			😊
Herinr. parkeerterrein Sand Ambachtstr ('s-G)	34.731	0	34.731	0	0	0	0	0			😊
Poeldijk centrum (bijdr.herinr.voorstr M-nut)	245.000	0	18.366	1	226.634	-1	0	0			😊
Bijdr.aanl.parkeerplaats en ontsl. Sonnehoeck Mnut	115.000	0	0	0	115.000	0	0	0			😊
Plaberum hellingbaan strandopgang Molenslag Mons	84.302	0	35.302	0	49.000	0	0	0			😊
Verbreiding N211 Wippolderlaan	554.600	0	67.403	26	487.197	-26	0	0			😊
Fietsverbinding Tuinveld / De Groene Schakel	600.000	0	6.453	1	593.547	-1	0	0			😊
Vorbereidingskosten Calamiteitenberging Westland	350.000	0	9.061	4.961	340.939	-4.961	0	0			😊
Aanleg rotonde Coldenhovelaan	1.500.000	454.500	21.290	0	1.478.710	454.500	0	0			😊
Vorbereidingskosten Centrumlocatie Monster	18.248	0	20.408	0	-2.160	0	30.000	0			😊
Verkeerssituatie Kerkstr-Vorkotterstraat Kw. BCF	450.000	0	3.358	0	446.642	0	25.000	25.000			😊
Vorbereidingskosten doorontwikkeling GHC	25.000	0	0	0	25.000	0	0	0			😊
Aanleg voetpad en bushalte Middelbroekweg (N)	222.000	0	0	0	222.000	0	0	0			😊
2e oprit De Tuinen (N)(M-nut)	86.953	0	0	0	86.953	0	0	0			😊
Gebiedsontwikkeling											
IRG De Baak verkoop gronden	443.000	350.000	409.837	58.634	33.163	291.366	0	0			😊
Gebiedsontwikkeling Boomawatering BCF	25.053.158	17.792.158	24.764.556	11.329.630	288.602	6.462.528	0	0			😊
Gebiedsontwikkeling Poelzone BCF	41.030.873	34.782.873	37.531.076	35.660.490	3.499.797	-877.617	0	0			😊
Totaal	178.855.157	100.057.578	129.773.338	80.088.621	49.081.819	19.968.957	74.929	1.153.929			

Onderstaand volgt een toelichting voor de projecten met significante wijzigingen ten opzichte van het MPG 2018 aanpassing.

Aanleg Oostelijke randweg

In mei 2016 heeft de raad een aanvullend investeringskrediet beschikbaar gesteld voor de aanleg van de weg inclusief een ecologische zone. In totaal was er vanaf dat moment voor de aanleg van de weg een bedrag van € 22,5 miljoen beschikbaar. Aan inkomsten is een bedrag van € 0,96



miljoen geraamd. Onderdeel van de verwerving was een volledig glastuinbouwperceel. Het deel niet nodig voor de randweg wordt doorverkocht en genereert de inkomsten.

In de ecologische zone wordt extra waterberging voor het Hoogheemraadschap Delfland (HHD) gerealiseerd. De gemeente maakt hiervoor extra kosten. Deze waren niet meegenomen in het oorspronkelijk krediet. Met het Hoogheemraadschap is in december 2017 een Samenwerkingsovereenkomst afgesloten. Hierin is vastgelegd dat het HHD een totale bijdrage (exclusief BTW) betaalt van € 1.130.000. Van dit bedrag is € 670.000 bedoeld ter dekking van de kosten die de gemeente maakt ten behoeve van het HHD. De overige € 460.000 is een bijdrage in de verwervingskosten van de gemeente. Met deze opbrengst was geen rekening gehouden. Voorgesteld zal worden om het krediet voor de uitgaven bij de IRAP 2018 te verhogen met de genoemde € 670.000 aan extra kosten en de inkomsten met de totale bijdrage van € 1.130.000. Daarnaast speelt een mogelijke scopewijziging van het project. Dit betreft de (her)ontwikkeling van de jachthaven van de Watersportvereniging Westland die fysiek geraakt wordt door de aanleg van de Oostelijke randweg. Dit wordt naar verwachting in oktober 2018 aan de raad ter besluitvorming voorgelegd en doorkruist mogelijk de genoemde aanpassing van de kredieten bij de IRAP.

2e Ontsluiting Teylingen

Nu de laatste verwervingen in de afrondende fase zitten kan met zekerheid worden gezegd dat de verwervingskosten lager uitvallen dan in de kredietaanvraag is begroot. Dit komt door lagere verwervingsprijzen en het niet aankopen van een perceel dat wel was begroot. Hierdoor kan het krediet voor de uitgaven met € 1.000.000 naar beneden worden bijgesteld.

Verbreding N213

Om de verbreding N213 planologisch mogelijk te maken zijn er meerkosten gemaakt. Hierdoor is er meer dekking nodig dan aanvankelijk was voorzien. Ten tijde van de planvorming ging men ervan uit dat de beoogde wegverbreding passend zou zijn binnen het vigerende bestemmingsplan. Echter bleek dit niet het geval te zijn. Provincie en gemeente zaten niet op één lijn over het wél of niet passend zijn van het vigerende bestemmingsplan. Om de discussie te beslechten zijn er twee externe adviezen ingewonnen bij advocatenkantoren. De conclusie was dat er een nieuw bestemmingsplan opgesteld diende te worden. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is uitbesteed. Vervolgens zijn er meerdere contactmomenten geweest (omgevingsmanagement) met de omgeving inzake de bestemmingsplanprocedure.

Uiteindelijk zijn er twee beroepsschriften ingediend bij de Raad van State. Om het verweer bij de Raad van State toe te lichten is er een advocatenkantoor ingeschakeld. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. Bovengenoemde werkzaamheden hebben er voor gezorgd dat er aanzienlijke meerkosten zijn gemaakt.

Gelet op de met de provincie te ondertekenen overeenkomst en de hieraan gekoppelde financiële verplichting voor de gemeente is het benodigde meer bedrag van € 350.000 nog in het MIP 2018-2022 mee genomen.

Vorbereiding centrumlocatie Monster

Dit investeringsproject behelst de voorbereidende werkzaamheden om tot een integrale afweging van de toekomst van het voormalig gemeentehuis in Monster te komen: sloop of hergebruik. Vanuit het krediet worden zowel benodigde interne uren als externe onderzoeken en adviezen betaald. Naar verwachting is er een extra bedrag nodig van € 30.000. Dit wordt gedekt vanuit de stelpost Ruimtelijke aanpak projecten.



Kerkstraat-Vorkotterstraat

Het perceel is 6 april 2018 aangekocht door de gemeente. Aankoop en compensatie van de door de ontwikkelaar al gemaakte kosten vallen binnen het huidige krediet. De bedoeling is het perceel als woonperceel in de markt te zetten. Het verkoopproces wordt voorbereid en in het derde kwartaal van 2018 in gang gezet. Voor de verkoop wordt € 25.000 aan kosten geraamd. De verwachting is dat dit bedrag volledig gedekt zal worden uit de verkoopopbrengst.

Poelzone

Dit investeringsproject is financieel op orde. Dat wil zeggen dat zowel de totale verwachte uitgaven als inkomsten passen binnen de beschikbare kredieten. De reden om toch te rapporteren betreft het signaleren van drie nieuwe risico's. Deze zullen een aanzienlijk financiële impact hebben mochten zij zich daadwerkelijk voor gaan doen. Het gaat om de volgende zaken:

- vervanging van de composietbrug in deelgebied De Groene Schakel, omdat deze door vrachtverkeer onherstelbaar is beschadigd en de kosten mogelijk niet kunnen worden verhaald;
- aanpassen van de aangelegde fietsstraat, omdat deze in zijn huidige inrichtingsvorm onvoldoende veilig lijkt voor fietsers;
- het treffen van verkeersmaatregelen, zoals de aanleg van drempels en plateaus, om een veilige oversteek van de Tomatenlaan en Rusthovenlaan voor fietsers te waarborgen.

Met de uitvoering van de genoemde werken/werkzaamheden is naar verwachting een bedrag gemoeid van circa € 0,4 miljoen. Dit kan worden opgevangen binnen het restant krediet dat nu nog beschikbaar is. De financiële ruimte om eventuele andere risico's op te vangen is dan echter beperkt. Of de risico's gaan optreden zal in de loop van 2018 duidelijk worden. Zo ja, dan ontstaat een aanvullend risico dat het project in 2018 niet kan worden afgesloten, maar doorloopt tot en met 2019.

Meerjareninvesteringsplan (MIP)

Overige investeringen waarover in het TMPG wordt gerapporteerd zijn de investeringen uit het Meerjareninvesteringsplan (MIP). Op het MIP 2018-2022 worden voor 2018 nog de volgende investeringen genoemd waarvan de kredieten nog beschikbaar moeten worden gesteld. Hierbij is rekening gehouden met de 1^e actualisatie 2018.

Tabel 3.10 Beschikbaar krediet van de investeringsprojecten (bedragen in €)

	Omschrijving	2018	2019	2020	2021	Totaal bruto investering
1	Mutatie N213: Geluidproblematiek Dijkweg	300.000				300.000
2	Mutatie N213: Geluidschermproblematiek N213	840.000				840.000
3	Parkeerplaats Sand Ambachtsstraat 's-Gravenzande	765.000	380.000			1.145.000
4	Fiestpad optimaliseren bij Gantel De Baak (bij Scheepswerf Gebr. Bol, Monster)	220.000	280.000			500.000
5	Rotonde Zijtwende	250.000	100.000	1.325.000	1.325.000	3.000.000
	Totaal	2.375.000	760.000	1.325.000	1.325.000	5.785.000

De kredietaanvragen voor de N213, de parkeerplaatsen Sand Ambachtstraat en het fietspad nabij de Gantel De Baak worden verwacht in het 4^e kwartaal 2018.

Een voorbereidingskrediet voor de rotonde Zijtwende wordt in het 1^e kwartaal 2019 verwacht.



Bijlage 1: Verklarende woordenlijst

Boekwaarde:

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

Bouwgrond In Exploitatie (BIE):

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

Contante waarde:

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

Berekend wordt wat de waarde van het eindwaardesaldo is, teruggerekend naar 01-01-2018. Het resultaat is een bedrag op contante waarde; een bedrag op het prijspeil van 01-01-2018 dat, onder invloed van rente, zal leiden tot het bedrag op eindwaarde. De Netto Contante Waarde (NCW) ontstaat door de contante kosten (huidige waarde van toekomstige kosten) af te trekken van de contante opbrengsten (huidige waarde van toekomstige opbrengsten). Op deze wijze kunnen de effecten van uitgaven en inkomsten die op verschillende tijdstippen plaatsvinden met elkaar vergeleken worden. In dit document wordt de Netto Contante Waarde weergegeven als voordelig (V) of nadelig (N).

Eindwaarde:

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

Geraamd risico:

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

Grondexploitatie(complex)

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

**Grondexploitatiebegroting:**

De financiële vertaling van een grondexploitatiecomplex, waarbij de kosten en opbrengsten gefaseerd zijn in de tijd, met een richttermijn van 10 jaar (voortschrijdend).



Bijlage 2: Gebruikte bronnen

Outlook Grondexploitaties 2018, Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling
<https://www.metafoorro.nl/2018> (8 december 2017)

Monitor Nieuwe Woningen, cijfers & analyses, winter 2017-2018, Vereniging van
Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (februari 2018)

Transactiecijfers NVM-Regio Westland, 1e kwartaal 2018, NVM Data & Research
(12 april 2018)