

MEERJARENPECTIEF GEBIEDSONTWIKKELING

MPG 2024 RESULTATEN



Cluster	Ruimte
Auteur(s)	W. van der Meij
Datum	22 maart 2024
Status	Definitief





Inhoudsopgave

1.	Het MPG 2024	3
1.1.	Inleiding	3
1.2.	Samenvattende overzichten	4
2.	De Westlandse grondexploitaties	7
2.1.	Bedrijventerrein Teylingen VI, 's-Gravenzande	7
2.2.	Herontwikkeling De Schakel, Maasdijk	8
2.3.	Herontwikkeling gemeentekantoor Monster, Monster	9
2.4.	Hoogeland, Naaldwijk	11
2.5.	ONW Waelpark-grondbank,	13
2.6.	Westlandse Zoom-grondbank,	14
3.	Toelichting op de Westlandse deelnemingen	17
4.	Context MPG	17
4.1.	Inleiding	17
4.2.	Parameters	17
4.3.	Tussentijdse winstneming en verliesvoorziening	19
4.4.	Omgaan met risico's in een grondexploitatie	20
4.5.	Het BBV en bouwgronden in exploitatie	20
	Verklarende woordenlijst	22



1. Het MPG 2024

1.1. Inleiding

Voor u ligt het **Meerjarenperspectief Gebiedsontwikkeling 2024**, afgekort het MPG 2024. Met dit MPG blikken wij terug op de resultaten tot en met het jaar 2023. Ook kijken wij vooruit naar de komende jaren. In 2023 kende de gemeente 4 grondexploitaties en 2 grondbanken.

Het MPG 2024 geeft de stand van zaken de gemeentelijke grondexploitaties op basis van de boekingen t/m 31 december 2023. Daarnaast geeft het de nog te verwachten kosten en opbrengsten voor de resterende looptijd van de grondexploitaties en de bijhorende verwachte eindresultaten. De cijfers in dit MPG 2024 vergelijken we met die van het MPG 2023.

Het jaarlijks rapporteren over de stand van zaken van de grondexploitaties is een verplichting vanuit het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV).

Leeswijzer

In paragraaf 1.2 volgen eerst de samenvattende overzichten van de Westlandse grondexploitaties. In de overzichten zijn per grondexploitatie de volgende aspecten opgenomen: het startjaar en het nieuwe verwachte eindjaar, de nieuwe boekwaarden, de nieuwe verwachte eindresultaten (in netto contante waarde), de nieuwe benodigde verliesvoorzieningen en de nieuwe opgenomen risicobedragen.

In hoofdstuk 2 staan de Westlandse grondexploitaties per stuk opgenomen met per grondexploitatie een korte toelichting over de stand van zaken.

In hoofdstuk 3 wordt de stand van zaken van deelnemingen ONW en OBWZ geschetst.

In hoofdstuk 4 wordt de context van het MPG geschetst. Daarbij wordt een toelichting gegeven op:

- de voor dit MPG gebruikte parameters,
- de tussentijdse winstnemingen,
- verliesvoorzieningen
- het omgaan met risico's in de grondexploitaties.
- Het BBV en bouwgronden in exploitatie

Aan het eind van dit MPG is een verklarende woordenlijst opgenomen.

**1.2. Samenvattende overzichten***De grondexploitaties met start- en eindjaar*

Op dit moment heeft de gemeente Westland 4 grondexploitaties en 2 grondbanken. Ten opzichte van het MPG 2023 zijn er 2 grondexploitaties minder.

Grondexploitatie	Startjaar	Eindjaar MPG 2023	Eindjaar MPG 2024	Vershil	V/N
Bedrijventerrein Teylingen VI	2014	2023	2023	0	-
Herontwikkeling De Schakel	2020	2023	2023	0	-
Herontwikkeling Gemeentekantoor Monster	2021	2025	2025	0	-
Hoogeland	2006	2026	2027	1	N
ONW Waelpark-grondbank	2006	2024	2024	0	-
Westlandse Zoom-grondbank	2003	2030	2030	0	-

Overzicht van grondexploitaties met start- en verwacht eindjaar

De activiteiten voor de grondexploitaties Bedrijventerrein Teylingen VI en Herontwikkeling de Schakel zijn in 2023 afgerond. Daarom wordt voorgesteld deze grondexploitaties af te sluiten in de jaarrekening 2023.

Resultaten

Het verwachte *gezamenlijke* financiële eindresultaat is € 6.000 negatiever dan vorig jaar. In hoofdstuk 3 wordt per grondexploitatie een nadere toelichting gegeven.

resultaat af te sluiten projecten	MPG 2023 prognose per 31-12-2022	MPG 2024 eindstand 31-12-2023	Vershil (2) - (1)	V/N
Bedrijventerrein Teylingen VI	€ 734.934	€ 771.104	€ 36.170	N
Herontwikkeling De Schakel	€ 445.134	€ 423.512	€ -21.622	V
totaal af te sluiten projecten	€ 1.180.068	€ 1.194.616	€ 14.548	N

restant prognose in ncw	MPG 2023 prognose per 31-12-2022	MPG 2024 prognose per 31-12-2023	Vershil (2) - (1)	V/N
Herontwikkeling Gemeentekantoor Monster	€ 443.903	€ 515.554	€ 71.651	N
Hoogeland	€ -253.676	€ -333.715	€ -80.039	V
ONW Waelpark-grondbank	€ -	€ -	€ -	-
Westlandse Zoom-grondbank	€ -	€ -	€ -	-
Totaal restant prognose na afsluiting	€ 190.228	€ 181.839	€ -8.389	V

Overzicht van netto contante waarden per grondexploitatie

Onderstaand wordt een korte samenvatting gegeven van de ontwikkeling voor de resterende grondexploitaties en grondbanken.

Gemeentekantoor Monster

Zoals aangekondigd in het TMPG is er sprake van een verslechtering vanwege vertraging in de planvorming door extra overleggen met de woningcorporatie en extra participatie met omwonenden.



Hoogeland

Hof Wonen is van een plan een deel van haar bezit in deelgebied 3 te verkopen. Hierover zijn gesprekken gaande met Hof wonen en de beoogde afnemende partij. Deze duren langer dan eerder voorzien. In deelgebied 4 is nog 1 perceel uit te geven, de zogenaamde locatie nabij de Naaldhorst. De gesprekken met mogelijke samenwerkingspartij Pieter van Foreest lopen al lang, maar leiden vooralsnog niet tot concreet resultaat. De verbetering van het resultaat is met name het gevolg van een stijgende rente in combinatie met een positieve boekwaarde en een daling van de structurele kostenstijging. De ramingen zijn aangepast naar huidige prijsniveaus. Vanwege de vertraging is het project is met een jaar verlengd.

Grondbank ONW

Naar verwachting worden alle resterende gronden in 2024 verkocht.

Grondbank Westlandse Zoom

In 2023 is minder de grond afgenomen uit de grondbank van OBWZ dan geraamd in het MPG 2023. Vanwege de sterk gestegen rente in 2023 heeft OBWZ ingezet op afbouw van haar externe kredietfaciliteit waardoor minder liquiditeit was om gronden af te nemen. In 2024 wordt een nieuwe renteafspraak gemaakt met OBWZ. Vooruitlopend op formele vaststelling is dit herziene rentepercentage verwerkt in de ramingen. Het rentepercentage is gelijk aan de rente die voor de gemeentelijke grondexploitaties van toepassing is.

Boekwaarde

De *gezamenlijke* boekwaarde (saldo van gerealiseerde kosten en opbrengsten) per 31 december 2023 van de grondexploitaties bedraagt € 150.183.584

Dat is ten opzichte van de jaarrekening 2023 (€155.332.675) een afname van €5.149.091. In hoofdstuk 3 wordt per grondexploitatie een nadere toelichting gegeven.

Boekwaarde	MPG 2023 prognose per 31-12-2022 (2)	Jaarrekening '22 werkelijk per 31-12-2022	MPG 2024 werkelijk per 31-12-2023	Verschil	V/N
Bedrijventerrein Teylingen VI	€ 683.456	€ 734.736	€ 771.104	€ 36.368	N
Herontwikkeling Gemeentekantoor Monster	€ 446.113	€ 524.837	€ 691.209	€ 166.372	N
Herontwikkeling De Schakel	€ 180.705	€ 179.821	€ 423.512	€ 243.691	N
Hoogeland	€ -3.390.708	€ -3.355.432	€ -3.267.984	€ 87.448	N
ONW Waelpark-grondbank	€ 28.315.070	€ 17.296.922	€ 7.251.780	€ -10.045.142	V
Westlandse Zoom-grondbank	€ 141.561.950	€ 139.951.791	€ 144.313.963	€ 4.362.172	N
Totaal	€ 167.796.586	€ 155.332.675	€ 150.183.584	€ -5.149.091	V

Overzicht van boekwaarden per grondexploitatie

**Voorzieningen**

Het Besluit Begroting en Verantwoording schrijft voor dat voor een grondexploitatie met een voorzienbaar tekort *direct* een voorziening getroffen dient te worden ter hoogte van dit tekort. Er worden twee projecten met de jaarrekening gesloten.

Na het afsluiten van deze projecten bedraagt de verliesvoorziening 515.554 voor de grondexploitatie gemeentekantoor Monster.

Voorziening toekomstig tekort	MPG 2023 prognose per 31-12-2022	MPG 2024 voorziening 31-12-2023	Vershil (2) - (1)	V/N
Bedrijventerrein Teylingen VI	€ 734.934	€ 771.104	€ 36.170	N
Herontwikkeling De Schakel	€ 445.134	€ 423.512	€ -21.622	N
subtotaal voorziening te sluiten projecten	€ 1.180.068	€ 1.194.616	€ 14.548	V
Herontwikkeling Gemeentekantoor Monster	€ 443.903	€ 515.554	€ 71.651	N
Hoogeland	€ -	€ -	€ -	-
ONW Waelpark-grondbank	€ -	€ -	€ -	-
Westlandse Zoom-grondbank	€ -	€ -	€ -	-
subtotaal restant voorziening na sluiting	€ 443.903	€ 515.554	€ 71.651	n
totaal	€ 1.623.971	€ 1.710.170	€ 86.199	N

Overzicht van voorzieningen per grondexploitatie**Tussentijdse winstneming**

Er is in 2023 geen tussentijdse winst genomen.

Risicobedrag

Voor elke grondexploitatie wordt een risicoanalyse uitgevoerd en wordt waar mogelijk het risico financieel gekwantificeerd. Het gezamenlijke risicobedrag is de som van de financieel gekwantificeerde risico's en bedraagt momenteel € 63.313.

Risicoreservering	MPG 2023 prognose per 31-12-2021	MPG 2024 prognose per 31-12-2022	Vershil	V/N
Bedrijventerrein Teylingen VI *	€ 2.880		€ -2.880	V
Herontwikkeling Gemeentekantoor Monster	€ 14.778	€ 13.313	€ -1.465	V
Herontwikkeling De Schakel *	€ 5.122		€ -5.122	V
Hoogeland	€ 58.200	€ 50.000	€ -8.200	V
Projectspecifieke risico's	€ 80.980	€ 63.313	€ -17.667	V

*risicoreservering vervalt omdat project is afgesloten.

2. De Westlandse grondexploitaties

2.1. Bedrijventerrein Teylingen VI, 's-Gravenzande

Projectkenmerken	
Projectnaam	Bedrijventerrein Teylingen VI
Kern	's-Gravenzande
ARP-fase	Realisatiefase
Programma	Realisatie van 7.900 m ² bedrijventerrein.
Betrokken partijen	Westlandse ondernemers
Startjaar grondexploitatie	2014
Einddatum grondexploitatie	2023



Overzicht projectkenmerken Bedrijventerrein Teylingen VI

Stand van zaken

Dit project betreft de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Teylingen in 's-Gravenzande en de aanleg van een ecologische zone (aan de zuidoostkant van 's-Gravenzande). De inrichting van de ecologische zone is gereed. In het voorjaar van 2020 is ook de aanleg van het vrachtwagenparkeerterrein afgerond.

De grondexploitatie wordt in boekjaar 2023 afgesloten, nu alle bedrijfskavels zijn bebouwd, het laatste deel openbare ruimte is aangelegd en financieel alles is verwerkt.

Financieel overzicht

Bedrijventerrein Teylingen VI Kerncijfer	MPG 2023 (prognose)	MPG 2024	Verschil	V/N
Boekwaarde	€ 683.456	€ 771.104	€ 36.368	N
Netto contante waarde	€ 734.934	€ 771.104	€ 36.170	N
Voorziening	€ 734.934	€ 771.104	€ 36.170	N
Winstneming (tot en met ...)	€ -	€ -	€ -	-
Risicobedrag	€ 2.880	€ -	€ -2.880	V

Overzicht kerncijfers Bedrijventerrein Teylingen VI

Boekwaarde

De boekwaarde van de grondexploitatie is toegenomen met €87.648 ten opzichte van het MPG 2023. Dit zijn met name de kosten voor de uren die in het afgelopen jaar voor dit project zijn gemaakt. Opbrengsten zijn in dit project allemaal al gerealiseerd en niet meer aan de orde.

Benodigde voorziening

De grondexploitatie is verliesgevend. Het eindresultaat van het project per 31 december 2023 bedraagt € 771.104,-. Dat is een verslechtering ten opzichte van de beschikbare voorziening 31 december 2022 van € 36.170,-.

Tussentijdse winstneming

Deze grondexploitatie is een verliesgevende grondexploitatie. Tussentijdse winstneming is daarom niet van toepassing.

**Risicobedrag**

Nvt project wordt afgesloten met de jaarrekening van 2024,

2.2. Herontwikkeling De Schakel, Maasdijk

Projectkenmerken		
Projectnaam	Herontwikkeling de Schakel	
Kern	Maasdijk	
ARP-fase	Realisatiefase	
Programma	Realisatie van 20 sociale huur appartementen en 6 middenhuur eensgezinswoningen	
Betrokken partijen	Projectikon	
Startjaar grondexploitatie	2020	
Einddatum grondexploitatie	2023	

Overzicht projectkenmerken Herontwikkeling De Schakel

Stand van zaken

De voormalige school is in 2020 gesloopt. Begin 2021 is het terrein milieutechnisch geschikt gemaakt voor de toekomstige bestemming.

Via een openbare inschrijving is de herontwikkeling van deze locatie in september 2020 door het college gegund aan Projectikon Ontwikkeling B.V. uit Naaldwijk. De gemeente draagt zorg voor het aanleggen en beheren van de toekomstige openbare ruimte.

Het nieuwe bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zijn inmiddels vastgesteld en onherroepelijk. De grond is geleverd aan de ontwikkelende partij en de bouw van de woningen is inmiddels gestart en vergevorderd. De eengezinswoningen zijn in 2022 opgeleverd en de appartementen zijn in 2023 opgeleverd. Tot slot zijn alle resterende werkzaamheden met betrekking tot woonrijp maken en de openbare inrichting van het gebied ook afgerond in 2023. Hiermee zijn alle werkzaamheden voor dit project afgerond en wordt de grondexploitatie afgesloten. De einduitkomst wijkt licht positief af ten opzichte van de raming zoals deze in het vorige MPG is gemaakt.

Financieel overzicht

Herontwikkeling De Schakel Kerncijfer	MPG 2023 (prognose)	MPG 2024	Verschil	V/N
Boekwaarde	€ 180.705	€ 423.512	€ 243.691	N
Netto contante waarde	€ 445.134	€ 423.512	€ -21.622	V
Voorziening	€ 445.134	€ 423.512	€ -21.622	V
Winstneming (tot en met ...)	€ -	€ -	€ -	-
Risicobedrag	€ 5.122		€ -5.122	V

Overzicht kerncijfers Herontwikkeling De Schakel

Boekwaarde

Alle inkomsten en kosten voor verwerving, sloop en bouw- en woonrijp maken zijn inmiddels gerealiseerd en in de boekwaarde van de grondexploitatie verwerkt.



Netto contante waarde

De eindstand van deze grondexploitatie is € 423.512 geworden (tekort). Dit is een verbetering van € 21.622.

Tussentijdse winstneming

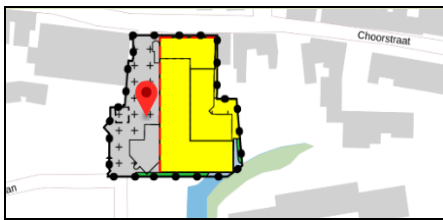
Tussentijdse winstneming is hier niet van toepassing.

Risicobedrag

Niet van toepassing de grondexploitatie is afgesloten

2.3. Herontwikkeling gemeentekantoor Monster, Monster

Projectkenmerken	
Projectnaam	Herontwikkeling Gemeentekantoor Monster
Kern	Monster
ARP-fase	Realisatiefase
Programma	33 sociale huurwoningen, 6 midden-huurwoningen
Betrokken partijen	in onderhandeling
Startjaar grondexploitatie	2021
Einddatum grondexploitatie	2025



Overzicht projectkenmerken Herontwikkeling gemeentekantoor Monster

Stand van zaken

Op 22 september 2020 is de visie Centrum Monster vastgesteld. Eén van de voorgestelde ontwikkelingen die voortvloeien uit deze visie is de herontwikkeling van het voormalig gemeentekantoor.

In mei 2019 is door de gemeenteraad besloten tot sloop van het (voormalig) gemeentekantoor aan de Choorstraat 41 ten behoeve van de herontwikkeling. Begin november 2020 is gestart met de sloopwerkzaamheden en medio januari 2021 zijn de sloopwerkzaamheden afgerond. Het gebied is vervolgens tijdelijk ingericht. De raad heeft via een amendement in mei 2019 ook aangegeven dat op deze locatie ongeveer 40 appartementen moeten verrijzen in de segmenten sociale huur, midden huur en betaalbare koop. Het college heeft aangegeven dat verder gewerkt mag worden met een programma van 33 sociale huurwoningen en 6 middel-dure huurwoningen.

De raad heeft op 1 juni 2021 de grondexploitatie "herontwikkeling voormalig gemeentekantoor Monster" vastgesteld. Door het vaststellen van de grondexploitatie kan uitvoering worden gegeven aan een aantal van de ambities uit de vastgestelde Visie Centrum Monster, namelijk:

- de herontwikkeling van het voormalig gemeentekantoor;
- de herinrichting van de Choorstraat.

In de grondexploitatie zijn alleen de onderdelen opgenomen die een directe relatie hebben met de herontwikkeling van de locatie van het voormalige gemeentekantoor. In de visie Centrum Monster zijn ook andere ambities beschreven. Daarvoor zijn in het MIP financiële middelen gereserveerd. Deze ambities hebben betrekking op onder andere de verdere aanpak van de openbare ruimte, het herstellen van de fruitmuur en de herinrichting van de parken aan de Choorstraat en Kloosterlaan. De financiering van deze werkzaamheden vallen dus niet binnen de grondexploitatie, maar worden wel op elkaar afgestemd qua ontwerp en uitvoering.



Op 25 mei 2021 heeft het college de randvoorwaarden voor de verkoop vastgesteld, op 3 augustus 2021 heeft Arcade een bieding gedaan en op 8 maart 2022 heeft het college de bieding van woningcorporatie Arcade geaccepteerd. In juli 2022 is de gemeente een Koop Realisatie Overeenkomst aangegaan met Arcade. Ook is er een provinciale Subsidieregeling "knelpuntenpot sociale huur- en middenhuur Zuid-Holland" toegekend.

Financieel overzicht

Herontwikkeling Gemeentekantoor Monster Kerncijfer	MPG 2023 (prognose)	MPG 2024	Verschil	V/N
Boekwaarde	€ 446.113	€ 691.209	€ 166.372	N
Netto contante waarde	€ 443.903	€ 515.554	€ 71.651	N
Voorziening	€ 443.903	€ 515.554	€ 71.651	N
Winstneming (tot en met ...)	€ -	€ -	€ -	-
Risicobedrag	€ 14.778	€ 13.313	€ -1.465	V

Overzicht kerncijfers Herontwikkeling gemeentekantoor Monster

Boekwaarde

De boekwaarde is per 31/12/2023 is toegenomen van € 446.113,- naar € 691.209,-.

Netto contante waarde

Het saldo van de grondexploitatie is verslechterd met € 71.651.. Dit wordt vooral veroorzaakt door extra inspanningen (meerkosten communicatie) in participatie met omwonenden en belanghebbenden,

Benodigde voorziening

De verslechtering van de netto contante waarde betekent dat de verliesvoorziening voor deze grondexploitatie moet worden verhoogd met € 71.651.

Tussentijdse winstneming

Tussentijdse winstneming is hier niet van toepassing. (negatieve grondexploitatie)

Risicobedrag

In het TMPG 2023 is een risicobedrag van opgenomen voor meerkosten communicatie en participatie. Dit risico is opgetreden en leidt tot een verslechtering van het resultaat.

Het restant risicobedrag is bepaald op € 13.313, (10% meer kosten met kans van optreden van 20%)

**2.4. Hoogeland, Naaldwijk**

Projectkenmerken	
Projectnaam	Hoogeland
Kern	Naaldwijk
ARP-fase	Realisatiefase
Programma	Realisatie van circa 1.000 woningen, 48.000 m ² maatschappelijke voorzieningen en 10.700 m ² kantoor.
Betrokken partijen	AM Wonen, Bouhuizen en Hof Wonen
Startjaar grondexploitatie	2006
Einddatum grondexploitatie	2027



Overzicht projectkenmerken Hoogeland

Stand van zaken

Het project betreft de bouw van ongeveer 1.000 woningen, 48.000 m² maatschappelijke voorzieningen en 10.700 m² kantoor tussen het centrum en de N213 in Naaldwijk. Het project wordt ontwikkeld in 4 deelgebieden. Het eerste en het tweede deelgebied zijn opgeleverd.

In deelgebied 3 resteert nog de ontwikkeling door Hof Wonen (voorheen Vestia) van 2 kleinschalige appartementen, een hoek met zorgwoningen en de laatste wooneilanden. Hof Wonen is echter nog steeds bezig met de verkoop van de gronden en heeft hiervoor meer tijd nodig. De komende maanden krijgt de gemeente hierover meer duidelijkheid van Hof Wonen. Inmiddels zijn deze gronden betrokken in een zoektocht naar een geschikte locatie voor een school. In deelgebied 3 en 4 zijn er in 2023 zijn alleen kosten gemaakt ten behoeve het voorbereiden van de restant inrichting van de openbare ruimte en diverse gesprekken met Hof Wonen en de door hen beoogde ontwikkelende partij.

In deelgebied 4 is er nog één kavel door de gemeente uit te geven: de locatie nabij de Naaldhorst-locatie. De exacte invulling van dat laatste kavel in deelgebied 4 is momenteel onderwerp van studie.

De onzekerheid qua voortgang in met name de ontwikkeling door Hof Wonen (deelgebied 3) en de ontwikkeling van de "Naaldhorstlocatie" (deelgebied 4) dwingt ertoe de planning aan te passen en de verwachte afronding te verschuiven naar medio 2027.

Financieel overzicht

Hoogeland Kerncijfer	MPG 2023 (prognose)	MPG 2024 (prognose)	Verschil	V/N
Boekwaarde	€ -3.390.708	€ -3.267.984	€ 87.448	N
Netto contante waarde	€ -253.676	€ -333.715	€ -80.039	V
Voorziening	€ -	€ -	€ -	-
Winstneming (tot en met ...)	€ 3.048.000	€ 3.048.000	€ -	-
Risicobedrag	€ 52.400	€ 50.000	€ 2.400	-

Overzicht kerncijfers Hoogeland

**Boekwaarde**

De boekwaarde is per 31/12/2023 is afgenomen van € -3.390.708,- naar € -3.267.984,-

Netto contante waarde

Naar verwachting zal er in de resterende 4 jaar van het project nog circa € 3,5 miljoen aan kosten gemaakt worden in de grondexploitatie. Dit heeft betrekking op de afronding van het inrichten van deelgebied 2, het inrichten van alle nog door Vestia te ontwikkelen gronden in deelgebied 3 en de werkzaamheden op de Naaldhorstlocatie in deelgebied 4.

Voor dit MPG zijn de civieltechnische raming herzien.

Dit heeft geleid tot bijstellingen in de ramingen voor bouw- en woonrijp maken, daarnaast zijn de plankosten aangepast. Tegenover deze nadelen staat een rentevoordeel vanwege de positieve boekwaarde wat een positief effect heeft op het eindresultaat.

Dit leidt een nieuw verwacht resultaat van € 333.715 (batig). Dit is een verbetering van € 80.039,-.

Benodigde voorziening

De grondexploitatie is naar verwachting winstgevend. Het is daarom niet nodig om een voorziening te treffen.

Tussentijdse winstneming

In het verwachte resultaat zijn al een aantal eerdere tussentijdse winstnemingen verwerkt:

Per 31-12-2019: € 2.350.000,-

Per 31-12-2020: € 330.000,-

Per 31-12-2021: € 368.000,-

In totaal is er inmiddels dus € 3.048.000,- aan winst genomen uit deze grondexploitatie ten bate van de algemene reserve. Deze winstneming is onderdeel geworden van de boekwaarde van deze grondexploitatie.

In 2023 kan geen tussentijdse winst worden genomen.

Risicobedrag

Het risico bedrag als gevolg van 1 jaar vertraging en of mee plankosten als gevolg van lange onderhandelingen wordt ingeschat op maximaal ca 50.000.

Op dit moment zijn er gesprekken gaande met diverse partijen in deelgebied 3 en de locatie nabij de Naaldhorst inzake diverse ontwikkelingen. Deze kunnen mogelijk nog meeropbrengsten genereren.

Met opmerkingen [BM(1): 1 zin over de kans?

**2.5. ONW Waelpark-grondbank,**

Projectkenmerken	
Projectnaam	ONW Waelpark
Kern	Meerdere
ARP-fase	Realisatiefase
Programma	Grondbank ten behoeve van circa 2.000 woningen, ecologische zones en groen/blauwe verbindingen.
Betrokken partijen	Hoogheemraadschap van Delfland, Provincie Zuid-Holland
Startjaar grondexploitatie	2006
Einddatum grondexploitatie	2024



Overzicht projectkenmerken ONW Waelpark-grondbank

De gronden in deze grondbank zijn bestemd voor de deelneming "Ontwikkelingsmaatschappij het Nieuwe Westland" (ONW). Het plan ONW Waelpark ligt aan de oostkant van 's-Gravenzande. De gemeente houdt op basis van de in 2002 afgesloten samenwerkingsovereenkomst, het addendum (2007), de allonge (juli 2015) en een aanvullend addendum (januari 2019) een grondbank aan.

Stand van zaken

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

In maart, september en december 2023 heeft ONW voor een totaalbedrag van € 10.5 miljoen gronden afgenomen.

In het MPG 2023 stond voor het jaar 2023 een bedrag van € 23 miljoen en voor het jaar 2024 een bedrag van € 5.2 miljoen begroot. In december 2022 heeft ONW nog voor een bedrag van € 11 miljoen percelen afgenomen. Hierdoor resteert per 31 december 2023 nog een boekwaarde van € 7.2 miljoen. De planning is dat de laatste percelen voor een bedrag van circa € 7.4 miljoen in het 3e kwartaal van 2024 worden afgenomen.

Eind 2023 heeft ONW een geactualiseerde grondexploitatie opgesteld, waarin ook deze laatste grondbank afname voor het bedrag van circa € 7.2 miljoen is opgenomen.

Financieel overzicht

ONW Waelpark-grondbank Kerncijfer	MPG 2023 (prognose)	MPG 2024 (prognose)	Vershil	V/N
Boekwaarde	€ 28.315.070	€ 7.251.780	€ -10.045.142	V
Netto contante waarde	€ -	€ -	€ -	-
Voorziening	€ -	€ -	€ -	-
Winstneming (tot en met ...)	€ -	€ -	€ -	-
Risicobedrag	€ -	€ -	€ -	-

Overzicht kerncijfers ONW Waelpark-grondbank

**Boekwaarde**

De boekwaarde van de grondbank is € 7,2 miljoen per 31 december 2023. De grondbank heeft nog circa 2,2 hectare grond in voorraad.

Netto contante waarde

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

Benodigde voorziening

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

Tussentijdse winstneming

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

Risicobedrag

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

2.6. Westlandse Zoom-grondbank,

Projectkenmerken			
Projectnaam	Grondbank de Westlandse Zoom		
Kern	Meerdere		
ARP-fase	Realisatiefase		
Programma	Grondbank ten behoeve van circa 3.000 woningen, ecologische zone's en groen/blauwe verbindingen.		
Betrokken partijen	Ontwikkelingsbedrijf Westlandse Zoom (OBWZ)		
Startjaar grondexploitatie	2003		
Einddatum grondexploitatie	2030		

Overzicht projectkenmerken Westlandse Zoom-grondbank

Stand van zaken

Op basis van de in maart 2014 afgesloten samenwerkingsovereenkomst (SOK), als vervolg op de samenwerkingsovereenkomst uit juli 2006, houdt de gemeente ten behoeve van de bouw en ontwikkeling van een aantal plangebieden bij Monster, Poeldijk en Kwintsheul een grondbank aan. De gemeente verwerft, beheert, sloopt, saneert en levert vervolgens fiscaal bouwrijpe grond tegen de actuele boekwaarde aan OBWZ.

In de SOK is afgesproken dat per jaar voor minimaal € 5 miljoen aan gronden door OBWZ uit de grondbank worden afgenomen. De grondverwerving voor de grondbank is nog niet afgerond. Door de Gemeente Westland dient nog circa 6 hectare grond verworven te worden om in de komende jaren bouwrijp te kunnen leveren aan OBWZ.

Het Ontwikkelingsbedrijf Westlandse Zoom heeft aangegeven meer tijd nodig te hebben voor grondafname dan vorig jaar nog gedacht.

**Financieel overzicht**

Westlandse Zoom-grondbank Kerncijfer	MPG 2023 (prognose)	MPG 2024	Vershil	V/N
Boekwaarde	€ 141.561.950	€ 144.313.963	€ 4.362.172	N
Netto contante waarde	€ -	€ -	€ -	-
Voorziening	€ -	€ -	€ -	-
Winstneming (tot en met ...)	€ -	€ -	€ -	-
Risicobedrag	€ -	€ -	€ -	-

Overzicht kerncijfers Westlandse Zoom-grondbank

Boekwaarde

Ten opzichte van het MPG 2023 is de boekwaarde per 31 december 2024 circa € 4,3 miljoen afgenomen. In 2023 is minder de grond afgenomen uit de grondbank van OBWZ dan geraamd in het MPG 2023. Vanwege de sterk gestegen rente in 2023 heeft OBWZ ingezet op afbouw van haar externe kredietfaciliteit waardoor minder liquiditeit was om gronden af te nemen.

De grondbank heeft per 31 december 2022 een boekwaarde van circa € 144,3 miljoen en heeft dan ruim 62,5 hectare (deels) bouwrijpe grond in voorraad.

Toelichting

Volgens de samenwerkingsovereenkomst (artikel 15.4) zijn de opbrengsten binnen de grondbank gelijk aan de gemaakte kosten. Daarmee is het resultaat voor de Gemeente Westland altijd € 0. De rente is wel gewijzigd in de berekening. Voorheen waren er contractuele afspraken met OBWZ over een vast rentepercentage die werd berekend ten behoeve de kostprijs van de uit te nemen gronden. Deze afspraak had een tijdelijk karakter, de grondbank wordt nu berekend met de rente die gemeente zelf hanteert bij de overige grondexploitaties. De financiële effecten van deze wijziging op het treasuryresultaat worden verwerkt in de 1^e voortgangsrapportage.

Gantelhof

In 2017 is de Gantelhof aangekocht door de gemeente Westland voor € 800.000. Dit pand bevat 12 kleine appartementen die tijdelijk worden verhuurd.

De aankoop is in 2017 verantwoord in de grondbank Westlandse Zoom met het oog op herontwikkeling. De objecten die door de grondbank worden verworven moeten worden afgenomen door Ontwikkelingsbedrijf Westlandse Zoom (OBWZ).

Na overleg tussen de OBWZ en de gemeente is duidelijk geworden dat de Gantelhof niet door OBWZ gaat worden afgenomen en daarom uit de grondbank wordt genomen. De gemeente gaat het pand vooruitlopend op een mogelijke herontwikkeling zelf tijdelijk exploiteren en daarom moet het pand worden opgenomen onder materiële vaste activa. Dit moet worden geëffectueerd in 2023, omdat het pand per 31-12-2023 op grond van verslaggevingsvoorschriften geen onderdeel meer kan zijn van de grondbank.

De raad heeft het budgetrecht voor investeringen in materiële vaste activa en moet een krediet beschikbaar stellen voor dit pand. Het beschikbaar stellen van het krediet leidt niet tot een



nieuwe uitgaven, omdat dit pand nu is opgenomen in de voorraad van de grondbank. Feitelijk verschuift de aankoopwaarde van post voorraden naar de materiële vaste activa. Op het pand wordt op grond van de regelgeving van BBV afgeschreven zolang het in gebruik is. Het investeringsbedrag is gesplitst in een grondwaarde van € 500.000 en een opstal van € 300.000. Doordat er nu afgeschreven moet gaan worden, zijn er tijdelijke negatieve resultaten tot aan het moment van herontwikkeling.

Benodigde voorziening

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

Tussentijdse winstneming

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

Risicobedrag

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



3. Toelichting op de Westlandse deelnemingen

De gemeente participeert in een tweetal deelnemingen:

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

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

Over de risico's en de te treffen voorzieningen voor OBWZ en ONW wordt apart gerapporteerd in de jaarrekening 2023. Dit komt omdat bij het opstellen van het MPG de jaarrekeningen en definitieve grondexploitaties van de deelneming nog niet beschikbaar zijn.

Op basis de grondexploitaties en de jaarrekeningen van de deelnemingen maakt de gemeente een inschatting van de voorziening die benodigd is voor de deelnemingen. Hierbij worden de actuele ontwikkelingen zoals marktomstandigheden, het stikstofdossier betrokken.

De eventuele bijstelling van de voorziening wordt verwerkt in de jaarrekening 2023.

Voor ONW was de waardering in de gemeentelijke jaarrekening 2022 +/- € 16,2 miljoen en voor OBWZ +/- € 55,4 miljoen. Voor het gemeentelijk aandeel in dit tekort (het aandeel in het verlies is voor ONW 38% tot een bedrag van € 20 miljoen en voor OBWZ 50%) is een voorziening getroffen. Per saldo heeft de gemeente voor haar aandeel in de samenwerkingsverbanden een verliesvoorziening getroffen van € 25.146.000 In de jaarrekening 2022.

De (voorlopige) cijfers van de geactualiseerde grondexploitaties 2024 zijn:

Verwacht resultaat van OBWZ: €14,4 miljoen tekort (op eindwaarde)
Verwacht resultaat van ONW: € 9,7 miljoen tekort (op eindwaarde).

4. Uitgangspunten en context MPG

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de context van het MPG geschetst. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de parameters, de tussentijdse winstneming en verliesvoorzieningen, het omgaan met risico's in de grondexploitaties het BBV en de bouwgronden in exploitatie.

4.2. Parameters

Grondexploitaties zijn meestal meerjarige projecten waarin zowel kosten als opbrengsten worden gerealiseerd, verspreid over de tijd. Hiermee zijn grondexploitaties conjunctuurgevoelig. Dat wil zeggen dat door het meerjarige karakter de projecten economische voor- en tegenspoed kunnen ondervinden. De factor tijd speelt daarmee dus een rol bij het te verwachten financiële eindresultaat van het project. Zowel kosten als opbrengsten zijn doorgaans jaarlijks aan **indexatie** onderhevig.



Daarnaast schrijft het BBV voor dat over de ontstane boekwaarde in een grondexploitatie **rente** gerekend dient te worden. Bij een batige boekwaarde leidt dat tot een renteopbrengst in de grondexploitatie. Bij een negatieve boekwaarde leidt dat tot een rentelast binnen de grondexploitatie.

Om de eindresultaten in de verschillende eindjaren toch met elkaar vergelijkbaar te kunnen maken, worden deze teruggerekend naar het huidige jaar. Dit noemt men "het contant maken van de eindwaarde". Hiervoor wordt een landelijk voorgeschreven **disconteringspercentage** gehanteerd.

De verwachte ontwikkeling van de kosten en opbrengsten

Om te komen tot een voorstel voor de te hanteren parameters in het MPG 2024 is gekeken naar een aantal externe bronnen. Het adviesbureau Metafoor RO brengt jaarlijks diverse jaarcijfers en prognoses van toonaangevende instanties samen tot een betrouwbare inschatting van de parameters voor grondexploitaties (in de jaarlijkse Outlook Grondexploitaties en het Kwartaalbericht Grondexploitaties). Daarnaast zijn een aantal andere cijfers gebruikt als input, zoals het consumentenvertrouwen en de ontwikkeling van de kosten van de GWW-sector.

Deze cijfers zijn naast onze eigen cijfers en ervaringen gelegd en op grond hiervan is de keuze gemaakt om de parameters aan te passen: 2% verwachte kostenstijging per jaar en 2% verwachte opbrengstenstijging.

De parameter voor de verwachte kostenstijging is gelijk aan de verwachting van Metafoor RO voor de langere termijn. Met deze laatste keuze wordt vastgehouden aan het voorzichtigheidsbeginsel, een van de grondslagen voor de BBV-regels.

*De rente*

Voor het berekenen van het rentepercentage wordt gebruik gemaakt van de herziene notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2023. Het rentepercentage dat aan de grondexploitaties wordt toegevoegd is de reguliere omslagrente. De begrote rente die wordt toegerekend aan de grondexploitaties is voor 2024 en verder is afgebeeld in onderstaande tabel. Dit was voorgaande jaren 1,1%.

Parameters MPG 2024 en de jaren daarna

Parameters	2024	2025	2026 t/m 2028	2029 en verder
Kostenstijging	2%	2%	2%	2%
Opbrengstenstijging	2%	2%	2%	2%
Rente	2,2%	2,2%	2,4%	2,7%
Disconteringsvoet	2%	2%	2%	2%

Voor de grondbank ONW is een afwijkend rentepercentage vastgelegd van 3,2%.

De disconteringsvoet

Voor de disconteringsvoet is door de Commissie BBV een vast, landelijk toe te passen percentage van 2,00 procent voorgeschreven (Commissie BBV).

4.3. Tussentijdse winstneming en verliesvoorziening*Tussentijdse winstneming*

Tussentijdse winstneming op een grondexploitatie is geen keuze maar een verplichting.

Als hoofdregel geldt wel dat de realisatie van de winst op een grondexploitatie moet worden uitgesteld tot daarover voldoende zekerheid bestaat. Dit vloeit voort uit het zogenoemde voorzichtigheidsbeginsel waarmee een grondexploitatie gevoerd dient te worden. Van voldoende zekerheid is sprake indien (1) het resultaat op de grondexploitatie betrouwbaar kan worden ingeschat, (2) de grond of het deelperceel is verkocht, én (3) de noodzakelijk te maken kosten zijn gerealiseerd.

Dit betekent dat winst niet pas kan worden genomen bij het afsluiten van de grondexploitatie. In de situatie dat er gedurende de looptijd van een grondexploitatie voldoende zekerheid is over de winst van deze grondexploitatie, dient in die gevallen de winst ook daadwerkelijk tussentijds te worden genomen (het realisatiebeginsel). Hierbij is voorgeschreven dat de "percentage of completion"-methode (kortweg: POC-methode) wordt gevolgd.

Indien blijkt dat in het verleden te veel winst is genomen, dan dient deze winstneming te worden teruggedraaid. Dit kan door een lagere tussentijdse winstneming of door het treffen van een voorziening of een afboeking ten laste van de grondexploitatie wordt gebracht.

In de afgelopen jaren is er € 3.048.000,- tussentijds winst genomen bij de grondexploitatie van Hoogeland. Na de huidige actualisatie is er geen aanleiding om dit jaar bij enige grondexploitatie tussentijdse winst te nemen.

Voorziening

Op het moment dat een grondexploitatie een voorzienbaar tekort, dan moet op grond van het BBV voor deze grondexploitatie direct een voorziening worden getroffen, ter grootte van dit tekort. Dit kan vanaf het begin het geval zijn maar ook gedurende de looptijd van de grondexploitatie ontstaan.



De Gemeente Westland hanteert voor het waarderen van de voorzieningen de netto contante waarde van het verlies. Voor het tussentijds winstnemen en het treffen van een verliesvoorziening is de geraamde eindwaarde van belang. Als de eindwaarde van een grondexploitatie tot een winst leidt, moet gekeken worden of er een tussentijdse winst op de grondexploitatie moet worden genomen. Als de geraamde eindwaarde van een grondexploitatie tot een voorzienbaar tekort leidt, moet er een voorziening voor het verwachte tekort worden genomen.

4.4. Omgaan met risico's in een grondexploitatie

Grondexploitaties worden gebruikt bij gebiedsontwikkelingsprojecten. Gebiedsontwikkelingen kennen een ander risicoprofiel dan investeringsprojecten. Gebiedsontwikkelingen kennen vaak een lange doorlooptijd, kennen meestal zowel kosten als opbrengsten en zijn door hun langere looptijd meer onderhevig aan economische ontwikkelingen. Risicoanalyses worden enerzijds gedaan om gerichte sturing te kunnen geven aan projecten, maar anderzijds om het benodigd weerstandsvermogen te bepalen om tegenvallers op te kunnen vangen. Optredende tegenvallers hebben daardoor minder invloed op de overige bedrijfsvoering van de gemeente.

Daarom voeren de projectteams periodiek analyses uit om de project-specifieke risico's in beeld te krijgen. Zo mogelijk worden de risico's financieel gekwantificeerd tot een risicobedrag. Deze risicobedragen worden bepaald door de in beeld gebrachte financiële risico's (effecten) te vermenigvuldigen met de kans dat het risico zich voordoet.

De project-specifieke risico's zijn ook van belang bij de berekening van tussentijdse winstneming. Nog te maken kosten en te realiseren opbrengsten worden hiermee gecorrigeerd in de POC-methode (percentage of completion).

4.5. Het BBV en bouwgronden in exploitatie

Het *Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten* (afgekort tot BBV) is landelijke regelgeving en bevat voorschriften voor de begrotings- en verantwoordingsdocumenten van provincies en gemeenten.

Eén van de onderwerpen waarover het BBV regels stelt, zijn de bouwgronden in exploitatie. De regels in het BBV over de bouwgronden in exploitatie hebben betrekking op de wijze waarop deze gronden worden verantwoord op de balans en de informatie die in de toelichting op de balans moet worden opgenomen.

Daarnaast is de Commissie BBV van belang. De commissie BBV, wiens taak het is om te zorgen voor een eenduidige uitvoering en toepassing van het BBV, formuleert een aantal nadere richtlijnen voor de gemeentelijke praktijk (stellige uitspraken die moeten worden gevolgd en aanbevelingen die steun en richting geven aan de praktijk). Dit MPG is opgesteld met inachtneming van deze formuleringen.

Bouwgronden in exploitatie = projecten met actief grondbeleid

Bij het toepassen van actief grondbeleid op een ontwikkelingslocatie koopt of bezit de gemeente zelf de gronden. Bij actief grondbeleid zorgt de gemeente er zelf voor dat de grond geschikt wordt gemaakt om op te bouwen. De gemeente bewerkt de grond, legt werken en voorzieningen aan en ontsluit de gronden met nieuwe infrastructuur. Nadat het bestemmingsplan gemaakt is, wordt de



grond in bouwrijpe staat verkocht aan één of meerdere andere partijen (bouwers, ontwikkelaars, beleggers, corporaties, bedrijven of particulieren). Deze partijen zorgen verder voor de opstalontwikkeling. Deze gronden worden dan bouwgronden in exploitatie genoemd.

Het startpunt van bouwgronden in exploitatie is het raadsbesluit met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting. Vanaf dat moment is de bouwgrond in exploitatie geopend en kunnen kosten worden geactiveerd.

Het uitgangspunt is dat een grondexploitatiebegroting tenminste jaarlijks wordt herzien (aldus de Commissie BBV). Als de herziening betrekking heeft op ondergeschikte punten, kan volstaan worden met een aanpassing van de grondexploitatiebegroting als normaal onderdeel van jaarlijkse begrotings- en verantwoordingsprocedures. Actualisaties van het grondexploitatiecomplex en de grondexploitaties met planinhoudelijke wijzigingen, dan wel autonome wijzigingen met materiële financiële gevolgen, moeten opnieuw door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Bouwgronden in exploitatie is niet gelijk aan projecten met faciliterend grondbeleid

Bij het toepassen van *faciliterend grondbeleid* op een ontwikkeling wordt de gemeente gedurende de ontwikkeling geen eigenaar van de gronden. De gemeente laat de grondverwerving en gronduitgifte over aan andere partijen (particulieren, ontwikkelaars, bouwers, beleggers en dergelijke). De invloed van de gemeente op de toekomstige bestemming en de inrichting van de grond loopt dan ook niet via het grondeigendom, maar via het bestemmingsplan, een anterieure overeenkomst of een exploitatieplan. De anterieure overeenkomst en het exploitatieplan zijn ervoor om de kosten die de gemeente bij faciliterend grondbeleid maakt te verhalen op de ontwikkelende partijen. Dat is sinds 1 juli 2008 geregeld in de regeling voor grondexploitatie, in de Wet ruimtelijke ordening.

De projecten met faciliterend grondbeleid zijn geen onderdeel van dit MPG.

Grondbanken

Een bijzondere categorie zijn de gemeentelijke grondbanken met transformatie (begrip destijds ontleend aan de *Notitie grondbeleid in begroting en jaarstukken 2019*, van de Commissie BBV, blz. 31). Van een gemeentelijke grondbank met transformatie is sprake als de gemeente gronden aankoopt en na enige transformatie – bijvoorbeeld sloophandelingen en enkele werkzaamheden van bouwrijp maken – de grond vervolgens verkoopt aan een derde, zoals een bouwonderneming of een ontwikkelaar. Deze derde voert vervolgens alle resterende werkzaamheden uit om de grond bouw- en woonrijp te maken en als bouwkwavels in de markt te zetten om te gaan bebouwen.

Een grondbank met transformatie wordt in het kader van het BBV ook aangemerkt als bouwgrond in exploitatie en ook als zodanig verantwoord. Om die reden zijn de grondbanken in dit MPG opgenomen. De gemeente Westland heeft op dit moment twee grondbanken: de Grondbank ONW-Waelpark en de Grondbank Westlandse Zoom.

Voor beide grondbanken geldt dat contractueel is vastgelegd dat de kosten die de gemeente maakt voor deze grondbanken (verwervingskosten, sloopkosten en ambtelijke begeleiding) geheel worden vergoed door de deelnemingen via de grondprijs die betaald wordt bij de afname van de gronden. Daarom is de netto contante waarde (het resultaat) van deze grondbanken steeds nul. Daarom hoeft er ook geen voorziening te worden getroffen en is er ook geen sprake van tussentijdse winstneming.



Verklarende woordenlijst

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

Rijksregelgeving met voorschriften voor de begrotings- en verantwoordingsdocumenten, uitvoeringsinformatie en informatie voor derden van provincies en gemeenten.

Boekwaarde

De boekwaarde is het bedrag dat al is uitgegeven aan een grondexploitatie (de kosten) minus de al ontvangen bedragen (de opbrengsten). De boekwaarde is *positief* als er meer kosten zijn gemaakt dan dat er opbrengsten zijn gerealiseerd. De boekwaarde is *negatief* als er meer opbrengsten zijn gerealiseerd dan dat er kosten zijn gemaakt.

Bouwgrond in exploitatie

Bouwgronden in exploitatie zijn gronden in eigendom van een provincie onderscheidenlijk een gemeente, waarvoor provinciale staten onderscheidenlijk de gemeenteraad een grondexploitatiecomplex en een grondexploitatiebegroting heeft vastgesteld (zoals gedefinieerd in artikel 1, onder m, van het BBV).

Disconteringsvoet

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

Eindwaarde

De eindwaarde van een grondexploitatie is de waarde van een grondexploitatie op het moment dat de grondexploitatie wordt afgesloten. Om de eindwaarde te kunnen bepalen worden alle kosten en opbrengsten naar de einddatum van de grondexploitatie doorberekend.

De eindwaarde is *negatief* als er, doorberekend naar het moment dat de grondexploitatie wordt afgesloten, meer opbrengsten zijn gerealiseerd dan dat er kosten zijn gemaakt. In dat geval wordt gesproken van een winstgevende locatie.

De eindwaarde is *positief* als er, doorberekend naar het moment dat de grondexploitatie wordt afgesloten, minder opbrengsten zijn gerealiseerd dan dat er kosten zijn gemaakt. In dat geval wordt gesproken van een verliesgevende locatie.

Grondbank

Van een gemeentelijke grondbank is sprake als de gemeente gronden aankoopt en na enige transformatie (bijvoorbeeld sloophandelingen en enkele werkzaamheden van bouwrijp maken) de grond vervolgens fiscaal bouwrijp verkoopt aan een derde. Deze derde voert vervolgens de resterende werkzaamheden uit om de grond bouw- en woonrijp te maken en als bouwkvavels in de markt te zetten.

**Grondexploitatiebegroting**

De grondexploitatiebegroting is de financiële vertaling van een grondexploitatiecomplex, waarbij de kosten en opbrengsten gefaseerd zijn in de tijd (zoals gedefinieerd in de *Notitie grondbeleid in begroting en jaarstukken 2019*, van de Commissie BBV, blz. 34). De grondexploitatiebegroting kent een voortschrijdende looptijd van maximaal tien jaar, waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken.

Grondexploitatiecomplex (of kortweg: grondexploitatie)

Een grondexploitatiecomplex is een ruimtelijk plan, voorzien van een financiële vertaling (zoals gedefinieerd in de *Notitie grondbeleid in begroting en jaarstukken 2019*, van de Commissie BBV, blz. 34). Het grondexploitatiecomplex bevat de grondexploitatieopzet met daarin in elk geval opgenomen (a) een kaart van het grondexploitatiecomplex, (b) een beschrijving van de bouwkavels, de bestemming en toegestane bouwvolumes, de omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het grondexploitatiecomplex, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het grondexploitatiecomplex en (c) een grondexploitatiebegroting.

Netto contante waarde

De netto contante waarde van een grondexploitatie is de eindwaarde van een grondexploitatie teruggerekend tot een bepaalde peildatum, gebruik makend van de disconteringsvoet. De netto contante waarde is *negatief* als de eindwaarde negatief is. In dat geval kan, zoals gezegd, worden gesproken van een winstgevende locatie. De netto contante waarde is *positief* als de eindwaarde positief is. In dat geval kan, zoals gezegd, worden gesproken van een verliesgevende locatie.

Risicobedrag

Projectspecifieke die worden berekend door het financieel risico (het mogelijk gevolg) te vermenigvuldigen met de kans op het voordoen.

Tussentijdse winstneming

Van tussentijdse winstneming is sprake als gedurende de looptijd van een grondexploitatie een deel van de te verwachten winst uit de grondexploitatie wordt genomen (zoals bepaald in de *Notitie grondbeleid in begroting en jaarstukken 2019*, van de Commissie BBV, blz. 49 en 50). Volgens het realisatiebeginsel dient in de situatie dat voldoende zekerheid is over de winst van een grondexploitatie, deze winst verplicht te worden genomen, met toepassing van de Percentage of Completion-methode (POC-methode).

Voorziening

Een voorziening moet op grond van het BBV worden gevormd (voor zover voor de grondexploitatie relevant) wegens (a) verplichtingen en verliezen waarvan de omvang op de balansdatum onzeker is, doch redelijkerwijs te schatten en (b) op de balansdatum bestaande risico's ter zake van bepaalde te verwachten verplichtingen of verliezen waarvan de omvang redelijkerwijs is te schatten (artikel 44, eerste lid, onder a en b, van het BBV).

Weerstandsvermogen

Het weerstandsvermogen bestaat uit de relatie tussen (a) de weerstandscapaciteit, zijnde de middelen en mogelijkheden waarover de gemeente beschikt of kan beschikken om niet begrote kosten te dekken en (b) alle risico's waarvoor geen maatregelen zijn getroffen en die van materiële betekenis kunnen zijn in relatie tot de financiële positie (artikel 11, eerste lid, van het BBV).