VOORBLAD RAADSVOORSTEL

ONDERWERP

Tussentijds Meerjarenprogramma Gebiedsontwikkeling 2026 (TMPG 2026)

BESLISPUNTEN

1. Het TMPG en de daarin geactualiseerde projectbegrotingen vast te stellen. De financiële effecten als volgt verwerken:
   a. De verliesvoorziening voor grondexploitaties te verhogen met € 196.000;
   b. De verliesvoorziening voor faciliterende ontwikkelingen te verhogen met € 171.000;
   c. Het saldo van bovenstaande mutaties van € 367.000 te onttrekken uit de reserve Gebiedsontwikkeling.
2. De bijgevoegde begrotingswijziging met nummer 26051 vast te stellen.

ARGUMENTEN, RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Argumenten:

1.1 Door het voorleggen van het TMPG aan de raad wordt voldaan aan de afspraken uit de financiële verordening gemeente Westland.

1.2 Door het verhogen van de verliesvoorzieningen van grondexploitaties en faciliterende ontwikkelingen wordt voldaan aan de verplichtingen uit het BBV.

2.1 De financiële effecten van dit besluit vallen onder programma 3 en 4 zoals weergegeven in de bijgevoegde begrotingswijziging nummer 26051.

Risico's/kanttekeningen:

1.1 De geactualiseerde projectbegrotingen geven de te verwachte resultaten op basis van ramingen. Hierin kunnen verschillen ontstaan met de werkelijke kosten en opbrengsten.

1.2 De financiële impact van de nieuwe wet versterking regie volkshuisvesting is niet verwerkt in het TMPG 2026.

1.3 De financiële impact van de geopolitieke onrust is niet verwerkt in het TMPG 2026.

1.4 Bij het TMPG 2026 is de risicoanalyse van grondexploitatie Flora Campus niet meegenomen.

RAADSVOORSTEL

AANLEIDING

In de financiële verordening gemeente Westland staat dat het college twee keer per jaar een actualisatie van de lopende gebiedsontwikkelingen aanbiedt aan de gemeenteraad. Eén keer per jaar wordt dit gedaan via het Meerjarenperspectief Gebiedsontwikkeling (MPG) en één keer via de Tussentijdse Meerjarenperspectief Gebiedsontwikkeling (TMPG)

Het MPG wordt bij de jaarovergang opgesteld en voordat de jaarrekening wordt behandeld door de raad vastgesteld. De financiële effecten uit het MPG worden na vaststelling verwerkt in de jaarrekening. Dit is een wettelijke verplichting zoals opgenomen in het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording).

Het TMPG wordt gedurende het lopende jaar opgesteld. Eventuele wijziging in de begroting werden in het verleden meegenomen in een reguliere afwijkingsrapportage. Nu wordt aan de raad gevraagd de afwijkingen vast te stellen bij deze integrale rapportage van alle gebiedsontwikkelingen, zodat de begroting aansluit op de actuele inzichten.

DOELSTELLING

Het doel van het TMPG 2026 is het college en de gemeenteraad om de financiële stand van zaken van alle gebiedsontwikkelingsprojecten per 1 juli 2026 te geven. De rapportage geeft ook inzicht in de financiële situatie ten opzichte van het MPG 2026.

ARGUMENTATIE

1.1 Door het voorleggen van het TMPG aan de raad wordt voldaan aan de afspraken uit de financiële verordening gemeente Westland.
In de financiële verordening is opgenomen dat het college twee keer per jaar aan de raad rapporteert over de lopende gebiedsontwikkelingsprojecten. Door het aanbieden van het TMPG 2026 voldoet het college aan die afspraak.

1.2 Door het verhogen van de verliesvoorzieningen van grondexploitaties en faciliterende ontwikkelingen wordt voldaan aan de verplichtingen uit het BBV.
Het BBV schrijft voor dat een gemeente een verliesvoorziening ten hoogte van het financieel tekort bij gebiedsontwikkelingen zodra dat bekend is moet voorzien. Door het wijzigen van de verliesvoorzieningen bij het TMPG 2026 wordt aan deze wettelijke verplichting voldaan.

2.1 De financiële effecten van dit besluit vallen onder programma 3 en 4 zoals weergegeven in de bijgevoegde begrotingswijziging nummer 26051.
In de begroting 2026 wordt de grondexploitatie Flora Campus Westland afzonderlijk gepresenteerd binnen programma 4. De overige onderdelen van het grondbedrijf, waaronder de overige grondexploitaties, het facilitair grondbeleid, de grondbank en de deelnemingen, blijven vooralsnog opgenomen binnen programma 3.

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

1.1 De geactualiseerde projectbegrotingen geven de te verwachte resultaten op basis van ramingen. Hierin kunnen verschillen ontstaan met de werkelijke kosten en opbrengsten.

GEMEENTE WESTLAND

RAADSVOORSTEL

Gebiedsontwikkelingen zijn langdurige processen waarin tijd een belangrijke invloed heeft op het financieel resultaat van een project. Bij het opstellen van de ramingen wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de veranderende marktomstandigheden zoals kosten- en opbrengst fluctuaties. Om daarmee om te gaan worden per project risicoanalyses gemaakt. Deze zijn onderdeel van het TMPG en worden meegenomen in het bepalen van het gemeentelijk weerstandsvermogen. Desondanks is het noodzakelijk te melden dat de werkelijke kosten en opbrengsten anders kunnen zijn dan de ramingen die bij het TMPG gepresenteerd worden.

1.2 De financiële impact van de nieuwe wet versterking regie volkshuisvesting is niet verwerkt in het TMPG 2026.

Per 1 juli 2026 is de Wet versterking regie volkshuisvesting in werking getreden. In deze wet is een instructieregel opgenomen die voorschrijft dat gemeenten met minder dan 25,6% sociale huur in de bestaande woningvoorraad bij nieuwbouw minimaal 30% sociale huur moeten programmeren. Dit is binnen de bredere norm dat twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar moet zijn. Voor de gemeente Westland betekent dit dat een opgave, die voorheen primair bestuurlijk en regionaal werd afgesproken, nu wettelijk wordt verankerd. Rijk en provincie sturen hierdoor actief op naleving van deze norm, waardoor de gemeentelijke beleidsvrijheid over de woningbouwprogrammering wordt ingeperkt. Hierdoor kan de financiële haalbaarheid van projecten onder druk komen te staan.

1.3 De financiële impact van de geopolitieke onrust is niet verwerkt in het TMPG 2026.

Ontwikkelingen op economisch en geopolitiek gebied zorgen voor toenemende onzekerheid bij de toekomstige kostenontwikkeling binnen gebiedsontwikkelingen. In het eerste halfjaar van 2026 is er sprake geweest van een duidelijke stijging van de kosten voor bouw- en woonrijp maken van grond voor gebiedsontwikkelingen. Deze stijging wordt veroorzaakt door een combinatie van factoren, zoals oorlogen en handelsbelemmeringen, stijgende brandstofprijzen en inflatie. Met name de kosten van civieltechnische werkzaamheden, zoals betonwerken, asfaltwerken en kunstwerken lijken erg snel te stijgen. De potentiële gevolgen hiervan worden naar verwachting met name zichtbaar bij actieve grondexploitaties, waar de gemeente zelf financiële risico's draagt. Faciliterende projecten worden naar verwachting in veel mindere mate geraakt. Kostenstijgingen zijn daar grotendeels voor rekening van de initiatiefnemer. Deze ontwikkeling is nog niet meegenomen in de ramingen, maar wordt verwerkt in het MPG 2027.

1.4 Bij het TMPG 2026 is de risicoanalyse van grondexploitatie Flora Campus niet meegenomen.

Ten tijde van het opstellen van het TMPG 2026 was voor Flora Campus de risicoanalyse nog niet geactualiseerd naar een geschikte peildatum. Bij de eerstvolgende bestuurlijke voortgangsrapportage die aan de raad wordt aangeboden worden de actuele risicoanalyse gedeeld. Voor alle andere projecten in het TMPG zijn de risicoanalyses geactualiseerd.

FINANCIËN

Het TMPG 2026 geeft een integraal financieel inzicht over de grondexploitaties, deelnemingen en facilitaire projecten. Daarnaast worden verwachte afwijkingen ten opzichte van de begroting van het huidig jaar gepresenteerd.

Grondexploitaties

Ten opzichte het MPG wijzigen de verwachte resultaten voor de grondexploitaties Flora Campus Westland en Zuidgeestlaan. Voor dit verlies moet de voorziening worden bijgesteld. De resultaten van de gebiedsontwikkelingen worden verrekend met de Reserve Gebiedsontwikkeling. In de onderstaande tabel zijn de verschillen weergegeven.

Prognose in ncw	MPG 2026	Tmpg 2026	Verschil (2) - (1)	V/N
Flora Campus	-6.997.000	-7.798.000	801.000	N
Hoogeland	218.000	218.000	0	NVT
Gemeentekantoor Monster	-414.000	-414.000	0	NVT
Zuidgeestlaan	63.000	-30.000	93.000	N
Totaal prognose	**-7.130.000**	**-8.024.000**	**894.000**	**N**

Overzicht netto contante waarde grondexploitaties

Voor Flora Campus Westland bedraagt het toegenomen verwachte verlies € 0,8 miljoen netto contante waarde. Dit komt door toegenomen verwervingskosten en een kleine vertraging ten opzichte van de prognose. De toenemende verwervingskosten, behorende bij de bestuurlijke voortgangsrapportage van begin 2026 (€ 635.000 van de € 801.000), zijn al verwerkt in de voorziening. Het resterende deel van de bijstelling van de voorziening is € 166.000. In de bestuurlijke voortgangsrapportage wordt de raad uitgebreid geïnformeerd over de totale voortgang van het project Flora Campus Westland.

Voor Zuidgeestlaan zijn de plankosten door een uitgebreidere tenderprocedure toegenomen. Zuidgeestlaan gaat van een klein positief resultaat naar een licht verlies van € 30.000 netto contante waarde.

Hierdoor is de totale bijstelling van de verliesvoorziening voor grondexploitaties € 196.000.

Deelnemingen en grondbanken

De gemeente participeert in twee deelnemingen. Van Ontwikkelingsbedrijf de Westlandse Zoom (OBWZ) is de gemeente 50% aandeelhouder en van Ontwikkelingsmaatschappij het Nieuwe Westland (ONW) 88% aandeelhouder. Contractueel is afgesproken dat kosten met betrekking op de gronden uit de grondbank worden vergoed via de deelnemingen. Daardoor sluit de grondbank OBWZ op een netto contante waarde van € 0. De grondbank ONW is opgeheven bij het MPG 2026, omdat alle gronden zijn geleverd.

De deelnemingen herzien hun grondexploitaties één keer per jaar. Deze herzieningen worden meegenomen in het MPG 2027. In het TMPG zijn normaal gesproken geen wijzigingen opgenomen ten opzichte van het MPG 2026. Echter, de grondexploitatie van ONW is door het uittreden van BNG in juli herzien. Hierdoor is in het TMPG 2026 voor ONW zowel de geactualiseerde grondexploitatie, als de toename van het gemeentelijk aandeel van 38% naar 88% meegenomen.

Faciliterende ontwikkelingen

De gemeente heeft bij het TMPG 43 faciliterende ontwikkelingen. Ten opzichte van het MPG 2026 zijn er 5 bijgenomen. In het TMPG worden de 4 meest omvangrijke projecten afzonderlijk inzichtelijk gemaakt. De overige 39 projecten worden samengevoegd weergegeven. De totale verliesvoorziening voor alle 42 faciliterende ontwikkelingen stijgt met € 0,17 miljoen. Het toegenomen verlies is vooral het gevolg van de inzet van uren die niet meer verhaald konden worden binnen de afspraken uit gesloten anterieure overeenkomsten. De gestegen verliesvoorziening wordt verrekend met de Reserve Gebiedsontwikkeling. In de onderstaande tabel worden de verschillen van de faciliterende ontwikkelingen weergegeven.

Project	eindwaarde MPG 2026	Eindwaarde tmpg 2026	Verschil
Wateringen Noord	€ -26.800	€ -26.800	€ -
Liermolen Molensloot	€ -162.900	€ -162.900	€ -
Uitbreiding bedrijventerrein ABC Westland	€ -45.900	€ -45.900	€ -
De Driesprong	€ 92.100	€ 58.600	€ 33.500
Overige lopende projecten (39 gebundelde projecten)	€ -720.300	€ -892.200	€ 171.900
Totaal	**€ -863.800**	**€ -1.069.200**	**€ 205.400**

Overzicht kerncijfers projecten met faciliterend grondbeleid

Afwijkingen ten opzichte van begrote kosten en opbrengsten jaarschijf 2026.

Ten opzichte van het MPG worden in 2026 naar verwachting € 8,7 miljoen meer lasten en € 0,15 miljoen meer baten gerealiseerd. Dit betreffen vooral faseringsverschillen. Deze uitgaven en inkomsten schuiven op in de tijd. De belangrijkste afwijkingen zijn bij Flora Campus Westland en Grondbank OBWZ.

Voor Flora Campus Westland worden circa € 2,9 miljoen minder kosten en € 5,9 miljoen minder opbrengsten verwacht. De voornaamste oorzaak is vertraging bij de laatste verwervingen. De verwerving van het gebied rond WHC zal niet eerder dan in 2027 plaatsvinden. De start bouw van Voorzieningencluster fase 1 (en daarmee de grondopbrengsten) schuift ook naar 2027, evenals diverse kosten voor het bouwrijp maken.

Bij Grondbank OBWZ worden aanzienlijk minder kosten en meer opbrengsten verwacht. De geraamde kosten voor verwervingen van gronden (€ 8,0 miljoen) worden naar verwachting gedeeltelijk in 2026 gerealiseerd (€ 2,3 miljoen), omdat de onderhandelingen meer tijd kosten dan voorzien. Er worden in 2026 naar verwachting meer gronden van de grondbank afgenomen (€ 15,9 miljoen, € 6 miljoen meer dan begroot). OBWZ betaalt voorschotten als vooruitbetaling op af te nemen gronden. De uitnamen uit de grondbank worden verantwoord bij definitieve overdracht van de gronden.

Afwijking jaarschijf totaal	jaarschijf mpg 2026 kosten	verwachting 2026	Verschil (2) - (1)	V/N	jaarschijf mpg 2026 opbrengsten	verwachting 2026	Verschil (2) - (1)	V/N
Grondexploitaties	€ 19.210.700	€ 16.010.400	€ 3.200.300	V	€ 6.781.300	€ 897.390	€ -5.884.000	N
Grondbanken	€ 8.126.200	€ 2.295.835	€ 5.830.400	V	€ 9.871.970	€ 15.904.225	€ 6.032.255	V
facilitaire projecten	€ 1.186.700	€ 1.470.400	€ -283.700	N	€ 1.305.900	€ 1.292.300	€ -13.600	N
Totaal	**€ 28.523.600**	**€ 19.776.635**	**€ 8.747.000**	**V**	**€ 17.959.170**	**€ 18.093.915**	**€ 134.655**	**N**

Overzicht afwijkingen jaarschijven

GEMEENTE WESTLAND

RAADSVOORSTEL

Risico's en reserves

In de onderstaande tabel zijn de gekwantificeerde risico's opgenomen en vergeleken met de omvang van de Reserve Gebiedsontwikkeling. Het huidige saldo van de reserve bedraagt 16,8 miljoen, rekening houdend met de onttrekkingen uit het TMPG 2026. Daarnaast zijn de risico's gestegen met € 0,16 miljoen naar € 15,5 miljoen. De ratio verslechterd hierdoor van 1,17 naar 1,09.

Risico's	MPG 2026	TMPG 2026
Grondexploitaties	€ 13.336.000	€ 13.336.000
Grondbanken	€ -	
Facilitair grondbeleid	€ 2.001.000	€ 2.158.000
Totale risico's	**€ 15.337.000**	**€ 15.494.000**
Reserve Gebiedsontwikkeling	€ 18.018.000	€ 16.819.000
Ratio reserve/risico's	**1,17**	**1,09**

Overzicht ratio reserve en gewogen risico's.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

Dit besluit wordt openbaar via de besluitenlijst.

EXTERN OVERLEG

Het TMPG is in nauwe samenwerking met de financieel adviseur opgesteld. Daarnaast is het beoordeeld door BJZ en communicatie.

VERVOLGTRAJECT

Na vaststelling van het TMPG 2026 worden de effecten verwerkt via de P&C (Proces en Control) cyclus. Bij de jaarovergang wordt het MPG 2027 opgesteld. Het MPG 2027 geeft de financiële stand van zaken per 31 december 2026 weer. Deze resultaten worden in de jaarrekening 2026 verwerkt.

Burgemeester en wethouders van Westland,
de secretaris, de burgemeester, i.o.

M.L.M. Weerts B.R. Arends