

VOORBLAD RAADSVORSTEL

ONDERWERP

Vaststellen Meerjarenperspectief Gebiedsontwikkeling 2026 (MPG 2026)

BESLISPUNTEN

1. Het MPG en de daarin geactualiseerde projectbegrotingen vast te stellen. De financiële effecten als volgt te verwerken in de jaarrekening 2025:
 - a. De verliesvoorziening voor grondexploitaties te verlagen met € 55.000;
 - b. Tussentijdse winst te nemen voor de grondexploitaties voor een bedrag van € 177.000;
 - c. Faciliterende ontwikkelingen af te sluiten met een voordelig saldo van € 20.000;
 - d. De verliesvoorziening voor faciliterende ontwikkelingen te verhogen met € 692.000;
 - e. De verliesvoorziening deelnemingen voor € 1.386.000 te laten vrijvallen;
 - f. De waardering van het aandelenbelang in de deelneming met € 302.000 te verhogen
 - g. Het saldo van bovenstaande mutaties van € 1.247.000 te storten in de reserve gebiedsontwikkeling.
2. De begrotingswijziging met nummer 26023 vast te stellen.

ARGUMENTEN, RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

Argumenten:

- 1.1. Door het vaststellen van het MPG wordt voldaan aan de afspraken uit de financiële verordening gemeente Westland en aan de wettelijke verplichting tot jaarlijkse vaststelling van geactualiseerde grondexploitaties door uw gemeenteraad.
- 1.2. In de jaarrekening moeten de financiële effecten van de in het MPG opgenomen actualisaties worden verwerkt.
- 1.3. Door het verhogen van de verliesvoorzieningen van grondexploitaties en faciliterende ontwikkelingen wordt voldaan aan de verplichtingen uit het BBV.

Risico's/kanttekeningen:

- 1.1. De geactualiseerde projectbegrotingen geven verwachte resultaten aan op basis van ramingen. Hierin kunnen verschillen ontstaan met de werkelijke kosten en opbrengsten, daarom wordt het MPG periodiek herzien.

RAADSVOORSTEL

AANLEIDING

Conform artikel 26 van de Financiële Verordening 2025 Gemeente Westland biedt het college jaarlijks een Meerjarenperspectief Gebiedsontwikkeling (MPG) aan uw gemeenteraad aan. Het MPG 2026 geeft de stand van zaken van de gebiedsontwikkelingen weer per 31 december 2025.

Het MPG geeft de prognoses van de nog te verwachten kosten en opbrengsten voor de resterende looptijd van de gebiedsontwikkelingen. Hiermee zijn ook de verwachte financiële eindresultaten geactualiseerd. In het MPG 2026 worden de cijfers vergeleken met het vorige (t)MPG 2025, die uw raad op 10 december 2025 heeft vastgesteld. Bij het MPG 2026 zijn als bijlagen position papers toegevoegd. Deze documenten bevatten financiële informatie op projectniveau. Openbaarmaking van deze informatie kan de onderhandelingspositie van de gemeente en betrokken partijen schaden. Het college heeft daarom geheimhouding opgelegd op deze bijgevoegde position papers.

DOELSTELLING

Met het ter vaststelling aanbieden van het MPG 2026 voldoen aan de wettelijke verplichting om de grondexploitaties jaarlijks te actualiseren en de financiële effecten daarvan op te nemen in de jaarrekening. Met het MPG wordt tevens voldaan aan de gemeentelijke financiële verordening om over de gebiedsontwikkelingen twee keer per jaar de financiële resultaten aan uw gemeenteraad te rapporteren.

ARGUMENTATIE

- 1.1. Door het vaststellen van het MPG wordt voldaan aan de afspraken uit de financiële verordening gemeente Westland en aan de wettelijke verplichting tot jaarlijkse vaststelling van geactualiseerde grondexploitaties door uw gemeenteraad.**

Deze wettelijke verplichting komt voort uit het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) dat de regels voor de gemeentelijke begroting en verantwoording bevat. Conform artikel 26 van de Financiële Verordening 2025 Gemeente Westland biedt het college jaarlijks een Meerjarenperspectief Gebiedsontwikkeling (MPG) aan uw gemeenteraad aan. Het MPG geeft inzicht in de stand van zaken van de gemeentelijke grondexploitaties, de deelnemingen OWBZ en ONW en de projecten met faciliterend grondbeleid. Hierdoor kunnen de resultaten worden verwerkt in de jaarrekening 2025.

- 1.2. In de jaarrekening moeten de financiële effecten van de in het MPG opgenomen actualisaties worden verwerkt.**

Het MPG 2026 geeft de stand van zaken van de gebiedsontwikkelingsprojecten weer op basis van de boekingen t/m 31-12-2025. Daarnaast geeft het inzicht in de nog te verwachten kosten en opbrengsten voor de resterende looptijd van de projecten en de bijhorende verwachte eindresultaten. De financiële effecten daarvan worden opgenomen in de jaarrekening.

- 1.3. 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

RAADSVOORSTEL

wijzigen van de verliesvoorzieningen bij het MPG 2025 wordt aan deze wettelijke verplichting voldaan.

RISICO'S EN KANTTEKENINGEN

- 1.1. De geactualiseerde projectbegrotingen geven verwachte resultaten aan op basis van ramingen. Hierin kunnen verschillen ontstaan met de werkelijke kosten en opbrengsten, daarom wordt het MPG periodiek herzien.**

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 MPG 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 MPG gepresenteerd worden.

FINANCIËN

Het MPG 2026 geeft een integraal financieel overzicht over de grondexploitaties, deelnemingen en facilitaire projecten. De financiële effecten worden per categorie omschreven.

Grondexploitaties (beslispunt 1a, b)

De gemeente Westland heeft momenteel 4 grondexploitaties. Voor de grondexploitaties Flora Campus Westland en Gemeentekantoor Monster zijn de verliesvoorzieningen bijgesteld met € 55.000.

Voor Flora Campus Westland is de benodigde voorziening € 67.000 nadeliger dan begroot. Het begrote saldo is na het TMPG 2025 nog bijgesteld. De raad heeft in december 2025 een besluit genomen over de verruiming van de plangrenzen met het perceel Lange Broekweg 7. De nadelige bijstelling van € 67.000 is het gevolg van bijgestelde prijsindexatie en fasering.

Voor Gemeentekantoor Monster is de benodigde voorziening €122.000 lager dan opgenomen in de begroting. Dit is met name het gevolg van een gunstigere aanbesteding van werken in het openbaar gebied dan de raming waar eerder rekening mee was gehouden.

Naast de verlieslatende grondexploitaties zijn Zuidgeestlaan en Hoogeland naar verwachting winstgevend. Bij winstgevende projecten neemt de gemeente winst volgens de POC-methode (percentage of completion). Omdat Zuidgeestlaan net is gestart wordt daar nog geen winst genomen. Op grond van de BBV-regels over winstneming is in 2025 voor de grondexploitatie Hoogeland aanvullende winst genomen van € 177.000.

De projecten met faciliterend grondbeleid (beslispunt 1c, d)

Met het MPG 2026 worden in totaal 10 faciliterende projecten afgerond. Deze projecten zijn voltooid of niet haalbaar voor de initiatiefnemer. Totaal is de eindwaarde van deze projecten € 20.000 positief. Dit wordt verrekend met de reserve gebiedsontwikkeling.

RAADSVORSTEL

Verder zijn er 38 doorlopende facilitaire projecten. De belangrijkste vier zijn Wateringen-Noord, ABC Westland, Liermolen Molensloot en de Driesprong. De overige 34 worden gebundeld in het MPG omschreven. Totaal wordt voor de doorlopende facilitaire projecten de verliesvoorziening verhoogd met € 692.000 ten opzichte van het TMPG 2025. De verliesvoorziening voor faciliterende projecten bedraagt na verhoging € 1.198.000. Dit komt omdat op diverse projecten onder andere scopewijzigingen en lopende rechtszaken de kosten verhogen, terwijl de opbrengsten in deze projecten vastliggen via afgesloten overeenkomsten. Hierdoor bewegen deze niet automatisch mee met de kostenstijgingen.

De grondbanken en deelnemingen (beslispunt 1e, f)

Naast de grondexploitaties participeert de gemeente in een tweetal deelnemingen. In deze deelnemingen worden de gronden uit de grondbanken tot ontwikkeling gebracht. Bij Ontwikkelings bedrijf de Westlandse Zoom (OBWZ) is de gemeente 50% aandeelhouder. Bij Ontwikkelings maatschappij het Nieuwe Westland (ONW) is de gemeente per 31-12-25 38% aandeelhouder.

Op basis van de (concept) grondexploitaties en de (concept) jaarrekeningen van de deelnemingen maakt de gemeente een inschatting van de waardering van de deelnemingen. De gemeente kijkt voorzichtiger aan tegen de waardering van de deelnemingen dan de deelneming zelf. Daarnaast houdt de gemeente ook rekening met kosten die zij nog moet maken om uitvoering te geven aan de samenwerkingsovereenkomsten met onze partners in de gebiedsontwikkeling.

Voor de deelnemingen wordt per 31-12-2025 een verlies verwacht van € 18.460.000. Per saldo heeft de gemeente per 31-12-2025 € 19.308.000 aan aandelenkapitaal ingebracht voor OBWZ en en ONW. De waardering van het aandelenbelang in de Financiële Vaste Activa is daarmee € 848.000.

Per saldo is de verbetering € 1.688.000 ten opzichte van 31-12-2024. Dit bestaat uit een vrijval verliesvoorziening deelnemingen van € 1.386.000 en €302.000 opwaardering aandelenbelang.

Voor OBWZ is de verbetering per saldo € 1.709.000. Deze verbetering is hoofdzakelijke het gevolg van hogere gerealiseerde- en verwachten opbrengsten.

Voor ONW is verslechtering per saldo € 21.000. Dit saldo bestaat vooral uit hogere gerealiseerde en verwachte inkomsten en een nadelig effect voor het vervallen van de subsidie en cofinanciering van de woningbouwimpuls. Als gevolg van het vervallen van de woningbouwimpuls is er verwachte verbetering vanuit alternatieve subsidies.

Reserve en risico's (beslispunt 1g)

In onderstaande tabel is het verloop van de reserve gebiedsontwikkeling in 2025 weergegeven.

Reserve gebiedsontwikkeling	Begroot	Realisatie	Verschil
Stand 1-1-25	€ -	€ -	€ -
Mutaties 2025	€ 16.772.000	18.018.000	€ 1.246.000
Stand 31-12-2025	€ 16.772.000	€ 18.018.000	€ 1.246.000

RAADSVOORSTEL

Ten opzichte van de begroting worden de volgende mutaties verwerkt die blijken uit het MPG 2026:

- a. Verlaging verliesvoorziening grondexploitaties € 55.000 (V)
- b. Tussentijdse winst grondexploitaties € 177.000 (V)
- c. Afsluiting faciliterende ontwikkelingen € 20.000 (V)
- d. Verhoging verliesvoorziening voor faciliterende ontwikkelingen € 692.000 (N)
- e. Verlaging verliesvoorziening deelnemingen voor € 1.386.000 (V);
- f. Verhoging waardering aandelenbelang. € 302.000 (V)

Risico's

In de onderstaande tabel zijn de gekwantificeerde risico's opgenomen en vergeleken met de omvang van de reserve gebiedsontwikkelingen. De ratio verbetert van 1,15 naar 1,17.

Risico's	MPG 2025	TMPG 2025	MPG 2026
Grondexploitaties	€ 13.240.000	€ 13.437.000	€ 13.336.000
Grondbanken	€ -	€ -	€ -
Facilitair grondbeleid	€ 2.725.000	€ 2.430.000	€ 2.001.000
Totale risico's	€ 15.965.000	€ 15.867.000	€ 15.337.000
Reserve			
Gebiedsontwikkeling	€ 19.453.000	€ 18.243.000	€ 18.018.000
Ratio reserve/risico's	1,22	1,15	1,17

COMMUNICATIEPARAGRAAF

Dit besluit wordt openbaar via de besluitenlijst.

EXTERN OVERLEG

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

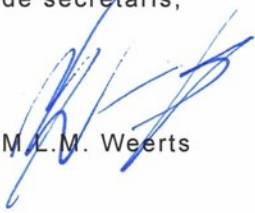


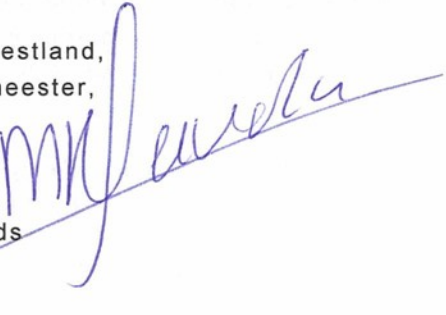
RAADSVORSTEL

VERVOLGTRAJECT

Na het vaststellen van het MPG 2026 door uw gemeenteraad worden de resultaten verwerkt in de jaarrekening 2025. In het najaar van 2026 wordt het Tussentijdse Meerjarenperspectief Gebiedsontwikkeling (TMPG 2026) aan uw raad aangeboden. Hierin wordt de stand van zaken en de financiële situatie van de ontwikkelingen ten opzichte van het MPG 2026 toegelicht.

Burgemeester en wethouders van Westland,
de secretaris, de burgemeester,


M.L.M. Weerts

BA 
B.R. Arends