

TUSSENTIJDSE MEERJARENPERSPECTIEF GEBIEDSONTWIKKELING

TMPG 2026

GEMEENTE WESTLAND

Auteur(s)	W. van der Meij en I. Slettenhaar
Datum	8 oktober 2026
Versie	1.1
Status	Definitief

26-0171843

ALG HS 007

Samenvatting

Voor u ligt het Tussentijdse Meerjarenperspectief Gebiedsontwikkeling 2026, afgekort het **TMPG 2026**. Het TMPG 2026 geeft de stand van zaken van de projecten weer op basis van de inzichten tot 1 juli 2026. Daarnaast geeft het inzicht in de nog te verwachten kosten en opbrengsten voor de resterende looptijd van de projecten en de bijhorende verwachte eindresultaten. In 2026 kent de gemeente 4 grondexploitaties, 2 deelnemingen, een daarvan die gronden overneemt uit de resterende grondbank en 43 projecten waar faciliterend grondbeleid wordt toegepast.

Wet versterking regie volkshuisvesting
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 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.

Geopolitieke onrust
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.

De Westlandse Grondexploitaties
De gemeente Westland kent op dit moment 4 grondexploitaties, namelijk Flora Campus, Hoogeland gemeentekantoor Monster en Zuidgeestlaan. In de onderstaande tabel worden de netto contante waarde, de verliesvoorzieningen en de risicobedragen van de grondexploitaties 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**

26-0171843

Voorziening toekomstig tekort	MPG 2026	Tmpg 2026 voorziening	Verschil (2) - (1)	NVT V V/N
Flora Campus	€ 6.997.000	€ 7.798.000	€ 801.000	V
Hoogeland	€ -	€ -	€ -	NVT
Gemeentekantoor Monster	€ 414.000	€ 414.000	€ -	NVT
Zuidgeestlaan	€ -	€ 30.000	€ 30.000	V
subtotaal voorziening	**€ 7.411.000**	**€ 8.212.000**	**€ 831.000**	N

Risico's grondexploitaties	MPG 2026	Tmpg 2026	Verschil (2) - (1)	V/N
Flora campus	€ 12.875.000	€ 12.875.000	€ -	V
Hoogeland	€ 110.000	€ 110.000	€ -	V
Gemeentekantoor Monster	€ 4.000	€ 4.000	€ -	V
Zuidgeestlaan	€ 347.000	€ 347.000	€ -	N
Projectspecifieke risico's	**€ 13.336.000**	**€ 13.336.000**	**€ -**	**N**

Overzicht kerncijfers grondexploitaties

De grondbank en deelnemingen

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. De waardering van de aandelen, op basis van de recent vastgestelde grondexploitatie en risico's die de gemeente nu nog voorziet, is € 0,32 miljoen positiever dan vastgesteld bij het MPG.

De projecten met faciliterend grondbeleid

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

26-0171843

Afwijkingen ten opzichte van de begroting huidig jaar

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.

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 ten opzichte van de begroting huidig jaar

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.

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.

Inhoudsopgave

Samenvatting **2**

1. Inleiding **6**
1.1 Aanleiding 6
1.2 Algemene actualiteiten 6
1.3 Leeswijzer 7

2. De Westlandse Grondexploitaties **8**
2.1 Flora Campus 9
2.2 Hoogeland 11
2.3 Gemeentekantoor Monster 12
2.4 Zuidgeestlaan 13

3. Grondbanken **15**
3.1 Westlandse Zoom-grondbank, ... 15

4. Toelichting op de Westlandse deelnemingen **17**

5. Projecten faciliterend grondbeleid **20**
5.1 Wateringen Noord 20
5.2 Liermolen Molensloot 21
5.3 ABC Westland 22
5.4 De Driesprong 22
5.5 Overige facilitaire projecten 23
5.6 Jaarschijf 2026 facilitaire projecten 24

6. Samenvatting Reserves, voorzieningen en risico's **25**

7. Verklarende woordenlijst **26**

26-0171843

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor u ligt het Tussentijdse Meerjarenperspectief Gebiedsontwikkeling 2026, afgekort het **TMPG 2026**. In het TMPG actualiseren we de ramingen op basis van de laatste inzichten. Wijzigingen in parameters voor rente, kosten en opbrengsten worden alleen geactualiseerd bij het jaarlijkse MPG. De gemeente maakt onderscheidt in drie typen projecten:

Actieve projecten/Bouwgronden in Exploitatie (BIE)
Bij actieve projecten zorgt de gemeente er zelf voor dat de grond geschikt wordt gemaakt voor een bouwplan. Het startpunt van een BIE is het raadsbesluit met de vaststelling van de grondexploitatie, inclusief begrotingswijziging.

Grondbanken/Publiek-Private Samenwerkingen (PPS)
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). Er is sprake van een gemeentelijke grondbank met transformatie, als de Gemeente een perceel aankoopt en na enige transformatie – bijvoorbeeld sloophandelingen en enkele werkzaamheden van bouwrijp maken – de grond vervolgens verkoopt aan een derde. Deze derde voert vervolgens alle resterende werkzaamheden uit om de grond bouw- en woonrijp te maken en als bouwkavels in de markt te zetten om te gaan bebouwen.

De gemeente Westland heeft op dit moment één grondbank: de Grondbank Westlandse Zoom. De grond wordt afgenomen door de deelneming. De gemeente is één van de aandeelhouders van deze deelneming. De gemeente neemt deel in twee deelnemingen OBWZ en ONW (zonder grondbank, grond is volledig geleverd aan de deelneming)

Projecten met faciliterend grondbeleid
Bij facilitaire projecten is de gemeente gedurende de ontwikkeling geen eigenaar van de gronden. De gemeente laat de grondverwerving en gronduitgifte over aan andere partijen/de initiatiefnemer (particulieren, ontwikkelaars, bouwers, beleggers en dergelijke). De initiatiefnemer ontwikkelt het gebied voor eigen rekening en risico. De gemeente faciliteert de ruimtelijke procedure en waarborgt een goede ruimtelijke ordening.

In het TMPG 2026 worden de cijfers vergeleken met die van het MPG 2026 en indien nodig geactualiseerd inclusief eventueel te treffen voorzieningen of verrekeningen met de reserve.

1.2 Algemene actualiteiten

In de eerste helft van 2026 hebben twee ingrijpende veranderingen een mogelijk grote impact op de Westlandse gebiedsontwikkelingen:

Wet versterking regie volkshuisvesting
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 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

26-0171843

woningbouwprogrammering wordt ingeperkt. Hierdoor kan de financiële haalbaarheid van projecten onder druk komen te staan.

Geopolitieke onrust
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.

1.3 Leeswijzer

De Westlandse projecten worden in hoofdstuk 2 t/m 5 toegelicht. Per project zijn in een overzicht de volgende aspecten opgenomen: het startjaar, het verwachte eindjaar, de verwachte eindresultaten, de nieuwe benodigde verliesvoorzieningen en de opgenomen risicobedragen. Hoofdstuk 2 gaat over de Westlandse grondexploitaties en geeft een korte toelichting over de stand van zaken. In hoofdstuk 3 en 4 wordt de stand van zaken van de grondbank en de deelnemingen ONW en OBWZ besproken. In hoofdstuk 5 worden de projecten met faciliterend grondbeleid behandeld. De samenvatting van de reserves, voorzieningen en risico's is in hoofdstuk 6 weergegeven. Tot slot is in hoofdstuk 7 een verklarende woordenlijst opgenomen.

2. De Westlandse Grondexploitaties

De gemeente Westland heeft momenteel 4 grondexploitaties. Naast de al langer lopende grondexploitaties Hoogeland en gemeentekantoor Monster heeft de gemeenteraad in 2024 ingestemd met het openen van de grondexploitatie Flora Campus en is in 2026 de meest recent grondexploitatie Zuidgeestlaan vastgesteld (september 2026).

Grondexploitatie	Startjaar	Eindjaar MPG 2026	Eindjaar (t)MPG 2026
Flora Campus	2024	2040	2040
Hoogeland	2006	2029	2029
Gemeentekantoor Monster	2021	2026	2026
Zuidgeestlaan	2025	2028	2028

Overzicht van grondexploitaties met start- en verwacht eindjaar

De totale netto contante waarde van de grondexploitaties bedraagt € 8 miljoen negatief. Dit betekent een verschil van € 0,9 miljoen negatief ten opzichte van het MPG 2026. Dit komt door een nadeliger resultaat van Flora Campus en Zuidgeestlaan. Hierover leest u meer in paragraaf 2.1 en 2.4.

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 van netto contante waarde per grondexploitatie.

Het BBV schrijft voor dat voor een grondexploitatie met een voorzienbaar tekort *direct* een voorziening getroffen dient te worden ter hoogte van dit tekort. De totale verliesvoorziening voor de grondexploitaties bedraagt € 8,0 miljoen. Bij het MPG worden eventuele winsten genomen.

Voorziening toekomstig tekort	MPG 2026 voorziening 31-12-2025	Tmpg 2026 voorziening 31-12-2025	Verschil (2) - (1)	V/N
Flora Campus	€ 6.997.000	€ 7.798.000	€ 801.000	N
Hoogeland	€ -	€ -	€ -	NVT
Gemeentekantoor Monster	€ 414.000	€ 414.000	€ -	NVT
Zuidgeestlaan	€ -	€ 30.200	€ 30.200	V
subtotaal	**€ 7.411.000**	**€ 8.242.200**	**€ 831.200**	N

Overzicht van voorzieningen per grondexploitatie.

Voor de grondexploitaties worden de project specifieke risico's financieel gekwantificeerd en keer de trefkans als een gewogen risicobedrag ingeschat. De gezamenlijke gewogen risico's zijn € 13,3 miljoen. De grootste gemeentelijke risico's bevinden zich in de grondexploitatie Flora Campus, ruim € 12,9 miljoen. Dit komt omdat Flora Campus een lange doorlooptijd kent en net is begonnen. Ook de Zuidgeestlaan is recent gestart maar van een aanzienlijk kleinere omvang. Zowel gemeentekantoor Monster als Hoogeland zijn in de afrondende fase en grotendeels gerealiseerd.

26-0171843

Projectspecifieke risico's	MPG 2026 prognose per	Tmpg 2026 prognose per	Verschil	V/N
Flora campus	€ 12.875.000	€ 12.875.000	€ -	-
Hoogeland	€ 110.000	€ 110.000	€ -	-
Gemeentekantoor Monster	€ 4.000	€ 4.000	€ -	-
Zuidgeestlaan	€ 347.000	€ 347.000	€ -	N
Projectspecifieke risico's	**€ 13.336.000**	**€ 13.336.000**	**€ -**	**N**

Overzicht van risico's per grondexploitatie

In de paragrafen 2.1 t/m 2.4 wordt per grondexploitatie een overzicht gegeven van de stand van zaken en de financiële gegevens.

2.1 Flora Campus

Projectkenmerken	
Projectnaam	Flora Campus Westland
Kern	Naaldwijk
ARP-fase	Realisatiefase
Programma	1.250 woningen, 400 units studentenhuisvesting 1.200 units Arbeidsmigrantenhotel 27.000 m²bvo maatschappelijke voorzieningen 68.000 m²bvo commerciële voorzieningen
Betrokken partijen	in onderhandeling
Startjaar grondexploitatie	2024
Einddatum grondexploitatie	2040



Overzicht projectkenmerken Flora Campus Westland

Stand van zaken
Sinds het vaststellen van de grondexploitatie zijn de volgende belangrijke stappen gezet:

Verwerving: verreweg het grootste deel van het plangebied is inmiddels door de gemeente verworven. Na overleg met de provincie Zuid-Holland bleek extra ruimte nodig te zijn bij de Lange Broekweg voor een goede aansluiting op de Burgemeester Elsenweg. De gemeenteraad heeft bij de behandeling van de BVR in het voorjaar van 2026 haar goedkeuring gegeven voor de daarvoor benodigde noodzakelijke extra verwerving (woning met erf Lange Broekweg 9). De aankoop van de kassen aan Lange Broekweg 9 is gekoppeld aan een bouwclaim voor het Voorzieningencluster fase 2. Hiervoor is inmiddels door alle betrokken partijen een Head of Terms ondertekend, welke momenteel wordt uitgewerkt tot een koopcontract. Hiermee beschikt de gemeente over alle gronden in het plangebied, met uitzondering van het gebied rondom het WHC. De onderhandelingen over de ontwikkelingen op dit grondgebied zijn gestart.

Tijdelijk wonen: Woningcorporatie Arcade heeft 151 tijdelijke woningen gerealiseerd welke sinds september 2026 worden bewoond. Ook is het maaiveld rond deze woningen ingericht en zijn 120 tijdelijke parkeerplaatsen aangelegd.

Omliggende infrastructuur: de provincie is niet akkoord met de eerder voorgestelde hoofdontsluiting van het gebied, zoals deze in het Masterplan is gepresenteerd. De gemeenteraad heeft ingestemd met een voorbereidingskrediet, zodat de gemeente in nauw overleg met de provincie kan studeren op een nieuw ontwerp voor de omliggende infrastructuur. Eind 2026/ begin 2027 zal aan de raad een voorstel worden gedaan voor de gewijzigde scope, inclusief de financiële consequenties daarvan voor de grondexploitatie en het MIP.

26-0171843

Financieel overzicht

Flora Campus Kerncijfer	MPG 2026	Tmpg 2026	Verschil	V/N
Netto contante waarde	€ -6.997.000	€ -7.798.000	€ -801.000	V
Voorziening	€ 6.997.000	€ 7.798.000	€ 801.000	N
Winstneming (tot en met ...)		€ -	€ -	NVT
Risicobedrag	€ 12.875.000	€ 12.875.000	€ -	NVT

Overzicht kerncijfers Flora Campus

Netto contante waarde
De netto contante waarde is per 1-7-2026 € 7,8 miljoen negatief. Dit is een nadeel ten opzichte van de grondexploitatie in het MPG toen de netto contante waarde € 7 miljoen negatief was. Het verschil wordt voornamelijk veroorzaakt door € 0,6 miljoen aan extra verwerving van de woning met erf Lange Broekweg 9. Deze wijziging is in april 2026 bij de behandeling van de BVR in de raad goedgekeurd. Daarnaast is de fasering aangepast met een negatief effect van € 0,2 miljoen.

Benodigde voorziening
Het project is verlieslatend en er wordt er een voorziening van € 7,8 miljoen getroffen.

Risicobedrag
De risicoreservering van € 12,9 miljoen blijft daarom ongewijzigd. In het najaar van 2026 zal in de Bestuurlijke Voortgangsrapportage (BVR), inzicht worden gegeven in de financiële effecten van de scopewijziging van de omliggende infrastructuur voor de grondexploitatie en voor het MIP. Naar verwachting zullen de kosten toenemen, maar over de omvang kan nu nog geen indicatie worden gegeven. Ook zal in het najaar bij de BVR worden gerapporteerd over de actualisatie van (het tekort op) de parkeerexploitatie. Maar ook hier geldt dat er nog geen (indicatie van) gevolgen voor de grondexploitatie kunnen worden gegeven.

Uitgaven en inkomsten 2026
In de onderstaande tabel staan de verwachte uitgaven en inkomsten vergeleken met de begroting van de jaarschijf. Het saldo van de raming is opgenomen in de programmabegroting 2026.

Uitgaven inkomsten 2026	**kosten**				**opbrengsten**			
	jaarschijf mpg 2026	**verwachting** 2026	Verschil (2) - (1)	V/N	**jaarschijf** mpg 2026	**verwachting** 2026	Verschil (2) - (1)	V/N
Flora Campus	€ 15.822.000	€ 12.892.753	€ 2.929.000	V	€ 6.781.000	€ 897.390	€ -5.884.000	N

Overzicht jaarschijf Flora Campus

De fasering uit het MPG 2026 wordt niet geheel gehaald. 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 door naar 2027, evenals diverse kosten voor bouwrijp maken.

26-0171843

2.2 Hoogeland

Projectkenmerken	
Projectnaam	Hoogeland
Kern	Naaldwijk
ARP-fase	Realisatiefase
Programma	Realisatiefase van circa 1.000 woningen, 48.000 m2 maatschappelijke voorzieningen en 10.700 m2 kantoor.
Betrokken partijen	AM Wonen, Boushuisen, Hof Wonen, NU Projectontwikkeling, Arcade
Startjaar grondexploitatie	2006
Einddatum grondexploitatie	2028



Overzicht projectkenmerken Hoogeland

Stand van zaken

Het project Hoogeland betreft de ontwikkeling van een nieuwe wijk. Het totale project betreft de bouw van ongeveer 1.000 woningen, 48.000 m² maatschappelijke voorzieningen en 10.700 m² kantoorruimte. Het project is grotendeels gereed.

Het project wordt in 4 deelgebieden gerealiseerd. Deelgebied 1 betreft het gebied rondom het politiebureau en is al enige jaren opgeleverd. In deelgebied 2 zijn alle gronden verkocht en zijn - op één na - alle woningen gebouwd en opgeleverd. In deelgebied 3 vindt momenteel de meeste activiteit plaats. De gemeente heeft met Nu Projectontwikkeling (NUP) een anterieure overeenkomst gesloten voor de realisatie van de Rieteilanden. Daarnaast zijn de overige gronden verkocht aan woningcorporatie Hof wonen. Deze heeft haar gronden weer verkocht aan Arcade.
Woningcorporatie Arcade bouwt in de nieuwbouwwijk Hoogeland in Naaldwijk een nieuw huurproject genaamd Insula 1 & 2.

Financieel overzicht

Hoogeland Kerncijfer	MPG 2026	Tmpg 2026	Verschil	V/N
Netto contante waarde	€ 218.000	€ 218.000	€ -	NVT
Voorziening		€ -	€ -	NVT
Winstneming (tot en met 2025)	€ 3.104.000	€ 3.104.000	€ -	NVT
Risicobedrag	€ 110.000	€ 110.000	€ -	NVT

Overzicht kerncijfers Hoogeland

Contante waarde (resultaat)

De netto contante waarde is naar verwachting onveranderd.

Tussentijdse winstneming

In totaal is er inmiddels € 3,1 miljoen aan winst genomen uit de grondexploitatie ten bate van de algemene reserve. Tussentijdse winstnemingen worden uitsluitend bij het MPG gemaakt en verwerkt in de jaarrekening.

Risicobedrag

Het risicobedrag is ingeschat op maximaal € 110.000. Dit heeft voornamelijk betrekking op eventuele hogere bouwrijp- en woonrijp kosten dan geraamd.

26-0171843

Uitgaven en inkomsten 2026
In de onderstaande tabel staan de verwachte uitgaven en inkomsten vergeleken met de begroting van de jaarschijf. Het saldo van de raming is opgenomen in de programmabegroting 2026.

Uitgaven inkomsten 2026	kosten				opbrengsten			
	jaarschijf mpg 2026	verwachting 2026	Verschil (2) - (1)	V/N	jaarschijf mpg 2026	verwachting 2026	Verschil (2) - (1)	V/N
Hoogeland	€ 825.000	€ 478.193	€ 347.000	V	€ -		€ -	-

Overzicht jaarschijf Hoogeland

Een deel van de geprognosticeerde kosten bouwrijp en woonrijp maken is naar verwachting niet benodigd in het huidige jaar.

2.3 Gemeentekantoor Monster

Projectkenmerken	
Projectnaam	Herontwikkeling Gemeentekantoor Monster
Kern	Monster
ARP-fase	Realisatiefase
Programma	34 sociale huurwoningen, 6 midden-huurwoningen
Betrokken partijen	in onderhandeling
Startjaar grondexploitatie	2021
Einddatum grondexploitatie	2026



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 2021 zijn de sloopwerkzaamheden van het voormalig gemeentekantoor afgerond. Het gebied is vervolgens tijdelijk ingericht in afwachting van de planvorming voor het toekomstig gebruik. De raad heeft in 2019 een besluit genomen voor ongeveer 40 appartementen in de sociale-, midden huur en betaalbare koop.

In 2024 is het bouwrijp maken afgerond en is de grond verkocht aan Arcade. In 2026 is gestart met de bouw van het vastgoed. In 2026 wordt de aansluitende openbare ruimte woonrijp gemaakt. Naar verwachting zal het project in 2026 afgerond worden.

Financieel overzicht

Gemeentekantoor Monster Kerncijfer	MPG 2026	Tmpg 2026	Verschil	V/N
Netto contante waarde	€ -414.000	€ -414.000	€ -	NVT
Voorziening	€ 414.000	€ 414.000	€ -	NVT
Winstneming (tot en met ...)	€ -	€ -	€ -	NVT
Risicobedrag	€ 4.000	€ 4.000	€ -	NVT

Overzicht kerncijfers Herontwikkeling Gemeentekantoor Monster

Netto contante waarde
Het saldo van de grondexploitatie ten opzichte van het MPG 2026 blijft naar verwachting gelijk.

Benodigde voorziening
De gelijke maar negatieve netto contante waarde betekent dat de verliesvoorziening voor deze grondexploitatie hetzelfde blijft. Het project wordt met het MPG 2026 en de jaarrekening naar verwachting afgesloten.

Risicobedrag
Het risicobedrag als gevolg van een mogelijke overschrijding van de plankosten, vertraging op de ontwikkeling vanwege weerstand uit de omgeving en het verder stijgen van de kosten voor het woonrijp maken wordt ingeschat op maximaal € 4.000.

Uitgaven en inkomsten 2026
In de onderstaande tabel staan de verwachte uitgaven en inkomsten vergeleken met de begroting van de jaarschijf. Het saldo van de raming is opgenomen in de programmabegroting 2026.

Uitgaven inkomsten 2026	kosten				opbrengsten			
	jaarschijf mpg 2026	verwachting 2026	Verschil (2) - (1)	V/N	jaarschijf mpg 2026	verwachting 2026	Verschil (2) - (1)	V/N
Gemeentekantoor Monster	€ 345.000	€ 345.222	€ -		€ -		€ -	-

Overzicht jaarschijf Herontwikkeling Gemeentekantoor Monster

Naar verwachting worden de geprognosticeerde kosten bij Gemeentekantoor Monster uitgegeven.

2.4 Zuidgeestlaan

Projectkenmerken	
Projectnaam	Zuidgeestlaan
Kern	Naaldwijk
ARP-fase	Studiefase
Programma	Realisatie van ca. 44 grondgebonden woningen, verdeeld over de segmenten sociaal, betaalbaar en overig. 4 hiervan betreffen uitplaatskavels. Het woonprogramma voldoet hiermee aan zowel de gemeentelijke als provinciale woonopgave.
Betrokken partijen	Gemeente Westland
Startjaar grondexploitatie	2025
Einddatum grondexploitatie	2028



Stand van zaken
Op 24 september 2025 is de grondexploitatie Zuidgeestlaan vastgesteld. Het te realiseren programma binnen het plan Zuidgeestlaan bestaat uit woningbouw. Het plan biedt een mix van woningtypen met sociale huur, betaalbare woningen en uitplaats kavels. Daarmee draagt de gemeente bij aan de huisvestingsopgave de vereisten voor verstedelijking. Het stedenbouwkundige kader biedt binnen het plangebied, op basis van het telmodel, ruimte aan 44 nieuw te realiseren woningen, waaronder 4 uitplaats kavels. Het woonprogramma voldoet hiermee aan de gemeentelijke en provinciale woonopgave.

Financieel overzicht

Zuidgeestlaan Kerncijfer	MPG 2026	Tmpg 2026	Verschil	V/N
Netto contante waarde	€ 63.000	€ -30.156	€ -93.156	NVT
Voorziening	€ -	€ 30.156	€ -	NVT
Winstneming (tot en met ...)	€ -	€ -	€ -	NVT
Risicobedrag	€ 347.000	€ 347.000	€ -	NVT

Overzicht kerncijfers Zuidgeestlaan

Netto contante waarde (resultaat)
Het saldo van de grondexploitatie is naar beneden bijgesteld, De gemeente is bezig met de voorbereiding voor het doen van een tender om de uitgeefbare kavels te verkopen. Daarnaast moet er

26-0171843

nog een stukje restperceel van een particulier worden verworven. Deze werkzaamheden kosten meer tijd, waardoor de plankosten zijn bijgesteld.

Risicobedrag

Het risicobedrag is als gevolg van een mogelijke overschrijding van de plankosten, vertraging op de ontwikkeling vanwege weerstand uit de omgeving en het stijgen van de kosten voor sanering ingeschat op maximaal € 347.000.

Uitgaven en inkomsten 2026

In de onderstaande tabel staan de verwachte uitgaven en inkomsten vergeleken met de begroting van de jaarschijf. Het saldo van de raming is opgenomen in de programmabegroting 2026.

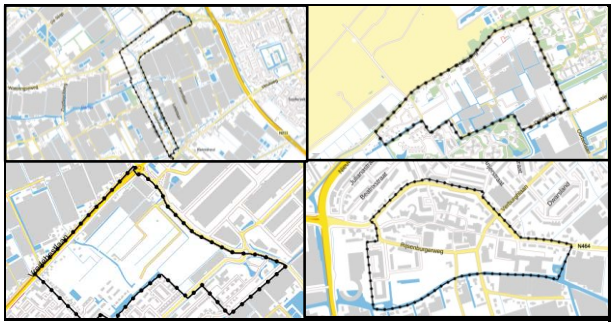
	kosten				opbrengsten			
Uitgaven inkomsten 2026	**jaarschijf** mpg 2026	**verwachting** 2026	Verschil (2) - (1)	V/N	**jaarschijf** mpg 2026	**verwachting** 2026	Verschil (2) - (1)	V/N
Zuidgeestlaan	€ 2.219.000	€ 190.000	€ 2.029.000	V	€ -		€ -	-

Overzicht jaarschijf Zuidgeestlaan

3. Grondbanken

3.1 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	2003
Einddatum	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. Er is dit jaar € 16 miljoen aan grond afgenomen, daarmee voldoet de deelneming OBWZ aan haar verplichting. Deze opbrengsten worden pas in de grondbank geboekt bij definitieve afname van de grond. Hiermee voldoet de deelneming ruimschoots aan haar financiële verplichtingen. De grondverwerving voor de grondbank is nog niet afgerond. Door de Gemeente Westland dient nog ongeveer 5 hectare grond verworven te worden om in de komende jaren bouwrijp te kunnen leveren aan OBWZ.

Financieel overzicht

OBWZ-grondbank Kerncijfer	MPG 2026	Tmpg 2026	Verschil	V/N
Netto contante waarde		€ -	€ -	-
Voorziening		€ -	€ -	-
Winstneming (tot en met ...)		€ -	€ -	-
Risicobedrag		€ -	€ -	-

Overzicht kerncijfers Westlandse Zoom-grondbank

Netto contante waarde
Volgens de samenwerkingsovereenkomst (artikel 15.4) zijn de opbrengsten binnen de grondbank altijd gelijk 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.

26-0171843

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 grondverkoop aan de deelneming OBWZ.

Uitgaven en inkomsten 2026
In de onderstaande tabel staan de verwachte uitgaven en inkomsten vergeleken met de begroting van de jaarschijf. Het saldo van de raming is opgenomen in de programmabegroting 2026.

Uitgaven inkomsten 2026	**jaarschijf** mpg 2026	**verwachting** 2026	Verschil (2) - (1)	V/N	**jaarschijf** mpg 2026	**verwachting** 2026	Verschil (2) - (1)	V/N
Grondbank OBWZ	€ 8.126.000	€ 2.295.835	€ 5.830.165	V	€ 9.872.000	€ 15.904.225	€ 6.032.000	N

Overzicht kerncijfers Westlandse Zoom-grondbank

De kosten voor verwerving van gronden worden naar verwachting niet gerealiseerd omdat de onderhandelingen meer tijd kosten dan voorzien. De gemeente heeft circa € 25 miljoen als vooruitbetaling op de nog af te nemen gronden ontvangen. Dit jaar is hiervan circa € 16 miljoen afgenomen. Hiermee voldoet de deelneming ruimschoots aan haar financiële verplichtingen.

4. Toelichting op de Westlandse deelnemingen

De gemeente participeert in een tweetal deelnemingen:
- Ontwikkelingsbedrijf de Westlandse Zoom (OBWZ)
- Ontwikkelingsmaatschappij het Nieuwe Westland (ONW)

In deze deelnemingen worden de gronden uit de betreffende grondbanken tot ontwikkeling gebracht. Bij OBWZ is de gemeente 50% aandeelhouder en is de andere partij BPD (Bouwfonds Gebiedsontwikkeling). Bij ONW is de gemeente 88% aandeelhouder en zijn de andere partijen het Hoogheemraadschap Delfland, de Provincie Zuid-Holland en de Bank Nederlandse Gemeenten.

Bij de Westlandse Zoom is er naast OBWZ ook sprake van de participatiemaatschappij Westlandse Zoom (PMWZ). Dit is een beheermaatschappij, waarin beperkte kosten worden gemaakt en waarin vennootschapsbelasting aangifte wordt gedaan over het gemeentelijk aandeel in OBWZ.

Algemeen
Bij zowel de deelneming ONW als OBWZ worden de grondexploitaties éénmaal per jaar geactualiseerd en de vaststelling daarvan is aan het begin van het jaar in de aandeelhoudersvergadering. De resultaten van de grondexploitaties worden verrekend bij de jaarrekening vaststelling in Juli. Deze actualisaties lopen dus niet parallel met het TMPG. Vandaar dat de huidige cijfers niet zijn gewijzigd ten opzichte van de jaarrekening/MPG bij OBWZ. De grondbank exploitatie is wel geactualiseerd. De ONW Grondbank is in 2026 afgesloten. Daarnaast is de deelneming ONW door de uittreding van BNG-GO met terugwerkende kracht gewijzigd. Deze effecten zijn wel meegenomen in het TMPG.

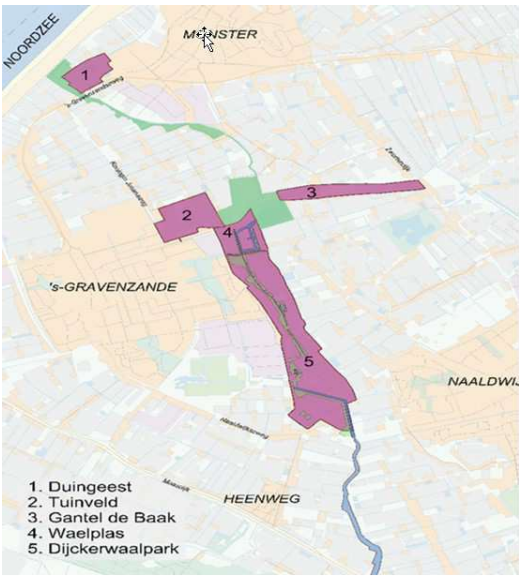
OBWZ
OBWZ (Ontwikkeling Bedrijf de Westlandse Zoom) betreft een ontwikkeling van 3.400 woningen, blauw/groene/recreatieve verbindingen, diverse voorzieningen (o.a. een school) en een bedrijfsterrein. De locaties liggen bij de kernen Monster, Poeldijk en Kwintsheul. Ruim de helft van de woningen is opgeleverd. Oorspronkelijk zouden enkel dure woningen worden gebouwd. Dit is bijgesteld naar een gemengd programma met ook betaalbare en sociale woningen

De gronden worden in de grondbank OBWZ verworven. Dit is een aparte grondexploitatie bij de gemeente. Per jaar wordt minimaal voor € 5 miljoen uitgenomen uit de grond door OBWZ.
Dit jaar ontvangen wij een bedrag van ca € 10 miljoen vooruit van OBWZ. Hiermee voldoet zij ruimschoots aan haar financiële verplichtingen



ONW

ONW (Ontwikkelingsmaatschappij het Nieuwe Westland) betreft een ontwikkeling van 2.300 woningen, voorzieningen en ecologische zones. De locaties liggen bij de kernen Monster en 's-Gravenzande.



In dit TMPG wordt de stand per 1 juli 2026 weergegeven. De meeste deelgebieden zijn afgerond of bijna afgerond. De laatste nog te realiseren deelprojecten zijn Gantel de Baak fase 3 en enkele deelprojecten in Waelpolder. Ongeveer 85% van de woningen is opgeleverd. Voor de ontwikkeling van vrijwel alle gronden zijn contracten met ontwikkelaars gesloten. De risico's zijn daardoor beperkt. Dit geldt ook voor de kansen. BNG-gebiedsontwikkeling (BNG-GO) is uitgetreden. De grondexploitatie per 1 juli 2025 is vastgesteld en verwerkt in het TMPG. Als gevolg van deze uittreding is de gemeente Westland nu voor 88% aandeelhouder.

Financieel

In de onderstaande tabel is een samenvatting opgenomen van de waardering van de deelnemingen.

Overzicht Deelnemingen		*Resultaat vastgestelde grondexploitatie door deelneming*	*Gemeentelijk aandeel in resultaat vastgestelde grondexploitatie*	*Gemeentelijke waardering participatie in deelneming*	*verkrijgingsprijs*	*afwaardering*	*boekwaarde*	*voorziening*
OBWZ	MPG 2026	-€ 11.870.000	-€ 5.935.000	-€ 11.501.000	€ 11.700.000	€ 11.501.000	€ 199.000	€ 0
OBWZ	TMPG 2026	-€ 11.870.000	-€ 5.935.000	-€ 11.501.000	€ 11.700.000	€ 11.501.000	€ 199.000	€ 0
	Verschil	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
ONW	MPG 2026	-€ 8.839.789	-€ 3.359.275	€ 6.959.000	€ 7.608.000	€ 6.959.164	€ 648.836	€ 0
	TMPG 2026	-€ 14.250.000	-€ 13.338.000	€ 14.555.000	€ 9.706.000	€ 6.650.212	€ 3.055.788	€ 0
	Verschil	€ 5.410.211	€ 9.978.725	-€ 7.596.000	-€ 2.098.000	-€ 308.952	€ 2.406.952	€ 0
Totaal verschil		€ 5.410.211	€ 9.978.725	-€ 7.596.000	-€ 2.098.000	-€ 308.952	€ 2.406.952	€ 0

Op basis van de grondexploitaties en de jaarrekeningen van de deelnemingen heeft de gemeente een inschatting gemaakt van de voorziening die nodig is voor de deelnemingen.

26-0171843

Kolom ‘gemeentelijk aandeel in resultaat’: In deze kolom is ons aandeel (50% bij OBWZ en 88% bij ONW) opgenomen van de door de deelneming vastgestelde grondexploitatie.

Kolom ‘gemeentelijke waardering participatie in deelneming’: In deze kolom is naast het resultaat dat is vastgesteld door de deelneming ook rekening gehouden met punten waarop wij als gemeente een andere inschatting maken. Hierbij worden de actuele ontwikkelingen zoals marktomstandigheden betrokken. De gemeente kijkt dus voorzichtiger aan tegen de waardering van de deelnemingen.

Zoals eerder aangegeven is de gemeente nu voor 88% aandeelhouder en staat voor dat percentage nu ook aan de lat om het negatieve saldo grondexploitatie te dekken. Dit verloopt via de NV waar de gemeente o.a. haar aandeel in heeft. Daarin is voldoende eigen vermogen aanwezig om het tekort op de grondexploitatie te dekken.

5. Projecten faciliterend grondbeleid

De gemeente heeft ook projecten waar facilitair grondbeleid wordt toegepast. Bij deze projecten heeft de gemeente geen grondeigendom. De initiatiefnemer ontwikkelt het gebied voor eigen rekening en risico. De gemeente begeleidt het plan en blijft wel verantwoordelijk voor de ruimtelijke procedure en goede ruimtelijke ordening. De invloed van de gemeente op de toekomstige bestemming en de inrichting van de grond loopt dan niet via het grondeigendom, maar via de besluitvorming van een bestemmingswijziging of een anterieure overeenkomst. Voor de begeleiding van het project maakt de gemeente plankosten. Volgens de omgevingswet moeten deze plankosten verhaald worden op de initiatiefnemer. De gemeente kan via het Omgevingsplan kostenverhaalregels of privaatrechtelijk het kostenverhaal verzekeren via een voorovereenkomst (VoVK) en een anterieure overeenkomst (AOK).

Het overzicht eindwaarde projecten met faciliterend grondbeleid geeft het financieel resultaat van de belangrijkste 4 projecten met faciliterend grondbeleid en de overige gebundelde 39 projecten weer. De gemeente kent in 2026 43 projecten waar faciliterend grondbeleid wordt toegepast. Sinds het MPG 2026 zijn er twee nieuwe initiatieven bij gekomen. Lopende projecten worden bij de jaarovergang gesloten. Daarvan worden de meest omvangrijke projecten afzonderlijk toegelicht in paragraaf 5.1 t/m 5.4. Ook zijn de resterende 39 projecten gebundeld in paragraaf 5.5 omschreven.

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

5.1 Wateringen Noord

De gemeente gaat in samenwerking met een initiatiefnemer 21 hectare plangebied transformeren tot een groengebied met 1.000 woningen met voorzieningen zoals zorg, een school en kinderdagverblijf. Het project bevindt zich in de studiefase. De gemeente heeft in 2024 het project prioriteit gegeven met als resultaat een gewijzigde projectorganisatie, meer capaciteit en expertise in het planteam en een herijkte strategie. Ook is er geïnvesteerd in de samenwerking met de initiatiefnemer en is in gezamenlijkheid een schetsontwerp op hoofdlijnen opgesteld. Er hebben diverse afstemmingsmomenten met de gemeente Den Haag plaatsgevonden over de ontsluitingsmogelijkheden en de initiatiefnemer heeft een groot deel van de nog te verwerven gronden verworven.

De eerste helft van 2026 is vooral gebruikt om de anterieure overeenkomst en de koopovereenkomst voor het gemeentelijk perceel in De Weterhoven tussen de initiatiefnemer en de gemeente af te ronden en voor te leggen aan het college ter besluitvorming. Hiermee is het kostenverhaal gewaarborgd en wordt het gemeentelijke perceel in De Weterhoven aan de initiatiefnemer tegen marktwaarde verkocht. Daarnaast is vlak voor het zomerreces van 2026 het TAM-IMRO plan voor de Weterhoven ter goedkeuring aangeboden aan de raad. De termijn om beroep in te stellen liep vervolgens op 24 juli jl. af. Er zijn twee beroepen en één voorlopige voorziening op het TAM-IMRO plan bij de RvS ingediend.

De verwachting is dat beide beroepen ten gunste van de gemeente en de initiatiefnemer zullen uitvallen. Na intensief ambtelijk overleg heeft de gemeente Den Haag gelukkig zijn eerdere

bezwaar op de ontsluiting van De Weterhoven niet omgezet in een beroep. De voorlopige voorziening wordt waarschijnlijk in september 2026 al door de RvS behandeld. Bij een positief resultaat voor de gemeente is daarna het TAM-IMRO plan bruikbaar en zal de initiatiefnemer waarschijnlijk voor eigen rekening en risico beginnen met het (verder voorbereiden van het) bouwrijp maken van De Weterhoven. Ook zal dan de sloop van de gemeentelijke kassen ter hand worden genomen. De tweede helft van 2026 zal vooral gebruikt worden om de twee beroepen bij de RvS voor te bereiden. In de tweede helft 2027 wordt dan de eerste paal van de sociale huurwoningen van Staedion verwacht.

Wateringen Noord Kerncijfer	MPG 26	(T)MPG 2026	Verschil
eindwaarde	€ -26.800	€ -26.800	€ -
Totale voorziening	€ 26.800	€ 26.800	€ -
Risicobedrag	€ 353.000	€ 313.900	€ -39.100

Overzicht kerncijfers Wateringen Noord

Financieel overzicht:
De cijfers voor dit project zijn ongewijzigd ten opzichte van de MPG 2026. Het resultaat op eindwaarde bedraagt € 27.000 negatief.

Risicoanalyse:
Het gewogen risico voor Wateringen-Noord is € 0,3 miljoen. Het risicoprofiel is € 40.000 lager dan in het MPG is gerapporteerd. Er zijn een aantal kleine risico's vervallen.

5.2 Liermolen Molensloot

Het plangebied heeft een oppervlakte van 20 hectare. Bouwfonds Property Development (BPD) en de gemeente werken gezamenlijk aan de herontwikkeling van de locaties Liermolen en Molensloot, waarbij een transformatie plaatsvindt van een overwegend glastuinbouwgebied naar een woongebied.

Het totale plangebied wordt ontwikkeld in 3 fasen:
Liermolen (Vlasbuurt) fase 1 en 2 en de Schoollocatie (deelgebied 1)
Wilgenbuurt (deelgebied 2)
Havenbuurt (deelgebied 3)

Inmiddels is het overgrote deel gerealiseerd en opgeleverd. Ook de laatste fase is inmiddels in voorbereiding met een start verkoop en start bouw in 2027. In 2028 zal het project naar verwachting zijn afgerond.

Liermolen Molensloot Kerncijfer	MPG 26	(T)MPG 2026	Verschil
eindwaarde	€ -162.900	€ -162.900	€ -
Totale voorziening	€ 162.900	€ 162.900	€ -
Risicobedrag	€ 83.000	€ 75.800	€ -7.200

Overzicht kerncijfers Liermolen Molensloot

Financieel overzicht:
De plankosten worden verhaald via een exploitatiebijdrage die in een samenwerkingsovereenkomst (SOK) tussen BPD en de gemeente is afgesproken. BPD betaalt een vaste bijdrage per jaar die wordt geïndexeerd. Naar verwachting kunnen niet alle plankosten worden verhaald en zal het totale project sluiten op een eindwaarde van ongeveer € 163.000 negatief.

26-0171843

Risicoanalyse:
Bij het project Liermolen Molensloot zijn de risico's, in verhouding met het project, relatief klein met een gewogen risicobedrag van € 76.000. Dit zijn voornamelijk situaties die leiden tot meer ambtelijke inzet die niet direct verhaald kunnen worden op de initiatiefnemer. Dit komt doordat de gemeente de financiële afspraken heeft vastgelegd in de AOK en deze niet zomaar kan openbreken.

5.3 ABC Westland

Het bedrijventerrein ABC Westland wil uitbreiden met ca. 17 hectare. De ontwikkeling bevindt zich in de studiefase. Eind 2023 is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gegaan. Begin 2025 zijn, als gevolg van zienswijzen en bezwaren, 2 addenda (kruising Wilgenpad en herinrichting fietspad Arckelweg) op de anterieure overeenkomst getekend. 16 april 2025 is het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Op het plan is bezwaar gemaakt en momenteel loopt er een Raad van State procedure voordat het bestemmingsplan onherroepelijk kan worden.

Uitbreiding bedrijventerrein ABC Westland Kerncijfer	MPG 26	(T)MPG 2026	Verschil
eindwaarde	€ -45.900	€ -45.900	€ -
Totale voorziening	€ 45.900	€ 45.900	€ -
Risicobedrag	€ 577.000	€ 577.000	€ -

Overzicht kerncijfers ABC Westland

Financieel overzicht:
In de anterieure overeenkomst met ABC Westland is afgesproken dat de gemeentelijke kosten worden afgerekend op werkelijk gemaakte uren x het uurtarief van de gemeente. Per kwartaal worden de kosten doorbelast. In 2024 heeft de gemeente ervoor gekozen uren die niet direct toerekenbaar zijn aan specifieke projecten maar wel voor ruimtelijke projecten zijn besteed door te belasten en te verdelen over alle facilitaire projecten. Voor de uitbreiding van ABC Westland is dat een aanvullende doorbelasting van € 45.900. Door de opzet van de anterieure overeenkomst is gebleken dat deze aanvullende doorbelasting niet kan worden verhaald op de initiatiefnemer. Bij het MPG 2026 was het voorstel alternatieve dekking te zoeken. Omdat alternatieve dekking niet mogelijk bleek, is een voorziening getroffen, zodat het financiële beeld van het project volledig en transparant blijft.

Risicoanalyse:
Het bestemmingsplan is nog niet onherroepelijk. Bewoners en belanghebbenden hebben zich verenigd. Dit kan leiden tot onverwachte situaties voor zowel de gemeente als de initiatiefnemer. Het totale gewogen risicobedrag is daarom onveranderd ten opzichte van het MPG (€ 577.000).

5.4 De Driesprong

Het project de Driesprong is gestart in 2021 en wordt naar verwachting in 2027 afgerond. In 2023 is de realisatie van 193 woningen in verschillende segmenten gestart. Fase 1 is in aanbouw, de woningen worden in 2026 opgeleverd. Voor fase 2 is de omgevingsvergunning ingediend en is de verkoop gestart. De verwachting is dat eind 2026 wordt gestart met de realisatie. Fase 3 bevindt zich in de voorbereiding, de verwachting is dat het totale project in 2027 is gerealiseerd.

26-0171843

De Driesprong Kerncijfer	MPG 26	(T)MPG 2026	Verschil
eindwaarde	€ 92.100	€ 58.600	€ -33.500
Totale voorziening	€ -	€ -	€ -
Risicobedrag	€ 138.000	€ 138.000	€ -

Overzicht kerncijfers de Driesprong

Financieel overzicht:
De geïndexeerde exploitatiebijdrage is betaald. De verwachte eindwaarde is geraamd op € 59.000 positief. Dit is echter geen winst omdat in het verleden al verlies is genomen voor dit project (€ 156.000), ten laste van de reserve faciliterende projecten. Het verwachte eindresultaat maakt daarmee een deel van dit genomen verlies weer goed.

Risicoanalyse:
In dit project is het totaal gewogen risico € 138.000.

5.5 Overige facilitaire projecten

Naast de meest omvangrijke projecten waar faciliterend grondbeleid wordt toegepast zijn er nog 39 projecten waar de gemeente aan meewerkt. Deze projecten worden gebundeld omdat de individuele impact van één project voor de gemeente relatief laag is.

Overige lopende projecten Kerncijfer	MPG 26	(T)MPG 2026	Verschil
eindwaarde	€ -720.300	€ -888.000	€ -167.700
Totale voorziening	€ 962.700	€ 1.134.200	€ 171.500
Totale risicobedrag	€ 850.000	€ 1.052.900	€ 202.900

Overzicht kerncijfers overige facilitaire projecten

Financieel overzicht:
Van de 39 overige projecten hebben 22 projecten een negatieve eindwaarde. Voor de negatieve eindwaarde moet een voorziening worden getroffen. Totaal wordt er een voorziening van € 1,1 miljoen getroffen. Naar verwachting zijn er 17 projecten met een neutrale of positieve eindwaarde. Dit is echter geen winst omdat in deze projecten in het verleden afboekingen hebben plaatsgevonden ten laste van de reserve faciliterende ontwikkelingen die is opgegaan in de Reserve Gebiedsontwikkeling. Er is daarom geen sprake van een onverschuldigde betaling. Hierdoor is de eindwaarde niet gelijk aan de totale voorziening.

De belangrijkste verschillen in de eindwaarde en de voorziening bij de overige faciliterende projecten ontstaan door vertraging. De belangrijkste vertraging is ontstaan na een wijziging van het programma en een mogelijke definitieve stop van één project. Totaal nemen de verwachte verliezen voor de verliesgevende projecten met circa € 171.000 toe. Voor dit verschil, ten opzichte van het MPG, moet de voorziening worden verhoogd.

Risicoanalyse:
De overige facilitaire projecten hebben een totaal risicobedrag van € 1,1 miljoen. Dit is een optelling van alle gekwantificeerde risico's van de lopende 39 projecten vermenigvuldigd met de trefkans van de risico's. Voor het overgrote deel hebben de risico's te maken met eventuele onvoorziene ambtelijke inzet op de projecten, die niet volgens de contractuele afspraken doorbelast kunnen worden. Het totale risicobedrag is met € 0,16 miljoen toegenomen. Dit komt voornamelijk door risico's die toenemen als gevolg van mogelijke scopewijzigingen.

26-0171843

5.6 Jaarschijf 2026 facilitaire projecten

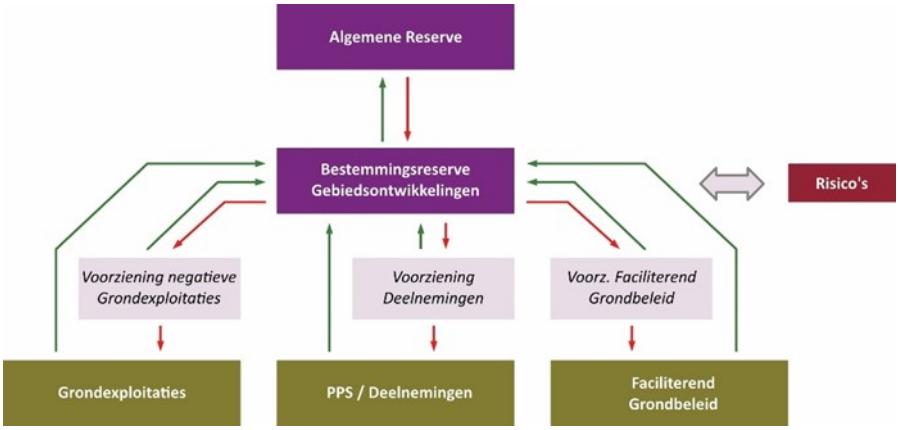
In de onderstaande tabel is de actualisatie van de verwachte uitgaven en inkomsten opgenomen van de huidige projecten. Het saldo van de raming is opgenomen in de programmabegroting 2026.

Facilitaire projecten								
jaarschijfoverzicht kosten	**jaarschijf** mpg 2026	**verwachting** 2026	Verschil (2) - (1)	V/N	**jaarschijf** mpg 2026	**verwachting** 2026	Verschil (2) - (1)	V/N
Totaal	**€ 1.186.674**	**€ 1.470.391**	**€ -283.717**	**N**	**€ 1.305.852**	**€ 1.292.286**	**€ -13.566**	**N**

Overzicht afwijkingen jaarschijven

6. Samenvatting Reserves, voorzieningen en risico's

De raad heeft bij het vaststellen van MPG in juni 2025 ingestemd met in het instellen van de bestemmingsreserve Gebiedsontwikkelingen. Schematisch is de samenhang tussen de reserve, voorzieningen en risico's als volgt weergegeven:



Schematische weergave samenhang reserve met voorzieningen en risico's

Reserve/ voorzieningen

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.

7. 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 project is de waarde van het project op het moment van afsluiting. Om de eindwaarde te kunnen bepalen worden alle kosten en opbrengsten naar de einddatum van het project doorberekend.

Grondbank
Van een gemeentelijke grondbank is sprake als de gemeente, percelen 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 bouwkavels 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.

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.

26-0171843

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.

Plankostenscan
De plankostenscan is een landelijk instrument dat gebruikt wordt om de plankosten van verschillende gebiedsontwikkelingen met faciliterend grondbeleid inzichtelijk te maken. Onder de Omgevingsregeling, de ministeriële regeling bij de Omgevingswet, zijn er 2 rekenmodellen voor een kostenverhaal met en zonder tijdvak opgenomen. In de meeste gebiedsontwikkelingen wordt het rekenmodel met tijdvak toegepast. Uitsluitend bij projecten waar nog geen eindjaar bekend is kan de gemeente het rekenmodel zonder tijdvak toepassen.

Publieke-private Samenwerking PPS
Publiek-Private Samenwerking (PPS) is een samenwerkingsconstructie tussen de overheid en de markt. Daarin zijn diverse vormen en smaken mogelijk. De meest gebruikte vorm is een BV/CV constructie waarbij de partijen hun gronden inbrengen en die gezamenlijk ontwikkelen.

Risicobedrag
Een optelling van de project specifieke risico's die worden berekend door het financieel risico (het mogelijk gevolg) te vermenigvuldigen met de kans op het voordoen. Dit wordt ook wel het gewogen (project) risico genoemd.

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 dat voor de grondexploitaties relevant is) 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).