



MPG 2022-2025

MEERJARENPECTIEF

GEBIEDSONTWIKKELING



Auteur(s)	R. de Boer
Datum	11 januari 2022
Versie	.
Status	Definitief





Inhoudsopgave

1. Het MPG 2022-2025	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Samenvattend overzicht	3
2. Bouwgronden in exploitatie	8
2.1. Inleiding	8
2.2. Het BBV en bouwgronden in exploitatie	8
2.3. Boekwaarde, eindwaarde en netto contante waarde	9
2.4. Parameters	11
2.5. Tussentijdse winstneming en verliesvoorziening	12
2.6. Omgaan met risico's in een grondexploitatie	13
3. De Westlandse grondexploitaties	14
3.1. Inleiding	14
3.2. Bedrijventerrein Teylingen VI, 's-Gravenzande	15
3.3. Centrum Kernwinkelgebied, 's-Gravenzande	17
3.4. Hoogenburgh-Horticoop, 's-Gravenzande	19
3.5. Centrumplan Honselersdijk, Honselersdijk	21
3.6. Herontwikkeling De Schakel, Maasdijk	23
3.7. Herontwikkeling gemeentekantoor Monster, Monster	25
3.8. Hoogeland, Naaldwijk	27
3.9. Veilinglocatie (Brandweer), Naaldwijk	29
3.10. ONW Waelpark-grondbank, meerdere kernen	31
3.11. Westlandse Zoom-grondbank, meerdere kernen	33
Verklarende woordenlijst	35



1. Het MPG 2022-2025

1.1. Aanleiding

Voor u ligt het *Meerjarenperspectief Gebiedsontwikkeling 2022-2025*, afgekort MPG 2022-2025. Met dit MPG blikken wij terug op de resultaten tot en met het jaar 2021 en kijken wij vooruit naar het jaar 2022 en verder.

Het MPG 2022-2025 geeft de stand van zaken van de gemeentelijke grondexploitaties weer per 1 september 2021 en geeft prognoses van nog te verwachten kosten en opbrengsten voor de resterende looptijd van de grondexploitaties vanaf die datum.

Deze cijfers worden vergeleken met de cijfers van vorig jaar, zoals opgenomen in het MPG 2021-2024. Daarnaast worden de cijfers vergeleken met de cijfers van de jaarrekening 2020, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 13 juli 2021.

Voor de grondexploitatie van de Herontwikkeling van het voormalig gemeentekantoor Monster (Monster) geldt, als uitzondering, dat deze vergeleken wordt met het moment van het vaststellen van de grondexploitatie door de gemeenteraad, op 1 juni 2021.

Midden 2022 zal nog een tussenrapportage verschijnen, het TMPG 2022. Dit TMPG 2022 zal de stand van zaken weergeven per 1 juni 2022, inclusief de prognoses over de nog te verwachten inkomsten en uitgaven voor de resterende looptijd van de projecten vanaf die datum.

De bedragen in deze rapportage zijn afgerond op hele euro's. Daardoor is het mogelijk dat er kleine afrondingsverschillen in de tabellen zijn.

Leeswijzer

Onderstaand volgt eerst een samenvattend overzicht van de Westlandse grondexploitaties (paragraaf 1.2). Er zijn overzichten opgenomen waarin per grondexploitatie is aangegeven het startjaar en het verwacht eindjaar, de boekwaarden, de netto contante waarden, de voorzieningen en de risicobedragen.

In hoofdstuk 2 wordt de context van dit MPG geschetst. Daarbij wordt aandacht gegeven aan de wet- en regelgeving, de begrippen boekwaarde, eindwaarde en netto contante waarde, de voor dit MPG gebruikte parameters, de tussentijdse winstnemingen en verliesvoorzieningen en het omgaan met risico's in de grondexploitaties.

In hoofdstuk 3 staan de Westlandse grondexploitaties opgenomen, waarbij per grondexploitatie de stand van zaken is weergegeven, samen met een overzicht van de financiën op het peilmoment (1 september 2021).

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

1.2. Samenvattend overzicht

Aantal en looptijd grondexploitaties

Op dit moment heeft de gemeente Westland 10 grondexploitaties. Dat is inclusief de 2 gemeentelijke grondbanken.

Ten opzichte van het MPG 2021-2024 zijn 3 grondexploitaties afgesloten. Het gaat om de grondexploitaties van het Bedrijventerrein Leehove, Molensloot N-W/Liermolen (beiden De Lier) en de Juliahof-grondbank (Wateringen). Deze grondexploitaties zijn afgesloten bij de jaarrekening 2020.

Ten opzichte van het MPG 2021-2024 is daarnaast 1 nieuwe grondexploitatie vastgesteld. Het gaat om de grondexploitatie van de herontwikkeling van het voormalige gemeentekantoor in Monster. Deze grondexploitatie is door de gemeenteraad vastgesteld op 1 juni 2021.

In de onderstaande tabel 1.1 zijn deze grondexploitaties opgesomd, met weergave van het startjaar van de grondexploitatie en het verwachte eindjaar van de grondexploitatie ten tijde van het MPG 2021-2024 en ten tijde van dit MPG 2022-2025

Grondexploitatie	Startjaar	Eindjaar MPG 2021-2024 I	Eindjaar MPG 2022-2025 II	Vershil II - I	V/N
Bedrijventerrein Teylingen VI	2014	2021	2022	1	N
Centrum Kernwinkelgebied	2007	2021	2021	0	-
Hoogenburgh-Horticoop	2013	2021	2021	0	-
Centrumplan Honselersdijk	2015	2022	2023	1	N
Herontwikkeling De Schakel	2020	2023	2023	0	-
Herontwikkeling Gemeentekantoor Monster	2021	2023	2023	0	-
Hoogeland	2006	2023	2023	0	-
Veilinglocatie (Brandweer)	2017	2023	2022	-1	V
ONW Waelpark-grondbank	2006	2030	2023	-7	V
Westlandse Zoom-grondbank	2003	2030	2028	-2	V

Tabel 1.1 Overzicht van grondexploitaties

De grondexploitaties van het Centrum Kernwinkelgebied en Hoogenburgh-Horticoop (beiden 's-Gravenzande) worden per 31 december 2021 afgesloten. Eerder was de verwachting dat de grondexploitatie van het Bedrijventerrein Teylingen VI (eveneens in 's-Gravenzande) ook per 31 december 2021 zou worden afgesloten. Deze grondexploitatie kan nog niet worden afgesloten omdat er nog kosten ten laste van de grondexploitatie moeten worden geboekt voor de afronding van het project.

Van 2 grondexploitaties wordt de looptijd verlengd. Naast de bovengenoemde grondexploitatie van het Bedrijventerrein Teylingen VI (van 2021 naar 2022), gaat het hier om de grondexploitatie van het Centrumplan Honselersdijk (van 2022 naar 2023). Van 3 grondexploitaties wordt de looptijd verkort. Het gaat om de grondexploitatie van de Velinglocatie (van 2023 naar 2022) en om de grondexploitaties van de ONW Waelpark-grondbank (van 2030 naar 2023) en van de Westlandse Zoom-grondbank (van 2030 naar 2028).

In hoofdstuk 3 wordt per grondexploitatie toegelicht waarom de looptijd wordt verlengd of verkort.

Boekwaarde

De gezamenlijke boekwaarde van de grondexploitaties bedraagt € 188.999.217. Dat is een toename van € 2.221.686 ten opzichte van het MPG 2021-2024 (jaarrekening) inclusief het raadsbesluit over de Herontwikkeling van het voormalig gemeentekantoor Monster (1 juni 2021).



	MPG 2021-2024 prognose	MPG 2021-2024 jaarrekening I	MPG 2022-2025 prognose II	Vershil II - I	V/N
Grondexploitatie					
Bedrijventerrein Teylingen VI	€ 666.233	€ 656.149	€ 672.078	€ 15.929	N
Centrum Kernwinkelgebied	€ -209.531	€ -181.191	€ -55.579	€ 125.612	N
Hoogenburgh-Horticoop	€ -62.300	€ -60.833	€ 69.896	€ 130.729	N
Centrumplan Honselersdijk	€ 1.378.249	€ 1.347.659	€ 1.423.626	€ 75.967	N
Herontwikkeling De Schakel	€ 346.864	€ 422.434	€ 48.859	€ 373.575	V
Hoogeland	€ -4.580.875	€ -4.915.574	€ -3.733.270	€ 1.182.304	N
Veilinglocatie (Brandweer)	€ 1.209.441	€ 1.272.855	€ 223.159	€ 1.049.696	V
ONW Waelpark-grondbank	€ 41.995.217	€ 41.703.367	€ 43.115.922	€ 1.412.555	N
Westlandse Zoom-grondbank	€ 146.260.019	€ 146.532.665	€ 146.726.526	€ 193.861	N
totaal	€ 187.003.317	€ 186.777.531	€ 188.491.217	€ 1.713.686	N
Grondexploitatie		Gemeenteraad 1 juni 2021 I	MPG 2022-2025 prognose II		
Herontwikkeling Gemeentekantoor Monster		€ -	€ 508.000	€ 508.000	N
totaal		€ 186.777.531	€ 188.999.217	€ 2.221.686	N

Tabel 1.2 Overzicht van boekwaarden per grondexploitatie

Netto contante waarde

De gezamenlijke netto contante waarde van de grondexploitaties bedraagt € 3.653.919 (nadelig). Dat is een nadeel van € 51.893 ten opzichte van het MPG 2021-2024 (jaarrekening) inclusief het raadsbesluit over de Herontwikkeling van het voormalig gemeentekantoor Monster (1 juni 2021).

	MPG 2021-2024 prognose	MPG 2021-2024 jaarrekening I	MPG 2022-2025 prognose II	Vershil II - I	V/N
Grondexploitatie					
Bedrijventerrein Teylingen VI	€ 868.097	€ 868.097	€ 868.511	€ 414	N
Centrum Kernwinkelgebied	€ -70.402	€ -70.402	€ -55.579	€ 14.823	N
Hoogenburgh-Horticoop	€ -51.410	€ -51.410	€ 69.896	€ 121.306	N
Centrumplan Honselersdijk	€ 2.143.847	€ 2.143.847	€ 2.190.859	€ 47.012	N
Herontwikkeling De Schakel	€ 181.809	€ 181.809	€ 234.088	€ 52.279	N
Hoogeland	€ -296.355	€ -296.355	€ -284.721	€ 11.634	N
Veilinglocatie (Brandweer)	€ 270.331	€ 270.331	€ 345.277	€ 74.946	N
ONW Waelpark-grondbank	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Westlandse Zoom-grondbank	€ -	€ -	€ -	€ -	-
totaal	€ 3.045.917	€ 3.045.917	€ 3.368.331	€ 322.414	N
Grondexploitatie		Gemeenteraad 1 juni 2021 I	MPG 2022-2025 prognose II		
Herontwikkeling Gemeentekantoor Monster		€ 556.109	€ 285.588	€ 270.521	V
totaal		€ 3.602.026	€ 3.653.919	€ 51.893	N

Tabel 1.3 Overzicht van netto contante waarden per grondexploitatie

Voorzieningen

De benodigde voorziening op de grondexploitaties bedraagt € 3.994.219 (nadelig).

De getroffen voorziening op de grondexploitaties in de jaarrekening 2020 bedraagt € 3.464.084. Dat houdt in dat de voorziening bij de jaarrekening 2021 met € 530.135 moet worden verhoogd.

Bij het vaststellen van de grondexploitatie van de Herontwikkeling gemeentekantoor Monster (in Monster) door de gemeenteraad op 1 juni 2021 is niet direct een voorziening getroffen. Wel is bij

de besluitvorming een bedrag van € 600.000 gereserveerd om de voorziening bij de jaarrekening 2021 te kunnen treffen. Van dit bedrag zal bij de jaarrekening 2021 een bedrag van € 285.588 worden gebruikt als dekking voor de benodigde voorziening voor deze grondexploitatie.

Het resterende deel van de gereserveerde gelden, een bedrag van € 314.412, komt ten gunste van het resultaat van de jaarrekening 2021. Dit is in overeenstemming met het raadsbesluit over de herontwikkeling van het voormalige gemeentekantoor (1 juni 2021).

	MPG 2021-2024 prognose	MPG 2021-2024 jaarrekening I	MPG 2022-2025 prognose II	Vershil II - I	V/N
Grondexploitatie					
Bedrijventerrein Teylingen VI	€ 868.097	€ 868.097	€ 868.511	€ 414	N
Centrum Kernwinkelgebied	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Hoogenburgh-Horticoop	€ -	€ -	€ 69.896	€ 69.896	N
Centrumplan Honselersdijk	€ 2.143.847	€ 2.143.847	€ 2.190.859	€ 47.012	N
Herontwikkeling De Schakel	€ 181.809	€ 181.809	€ 234.088	€ 52.279	N
Hoogeland	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Veilinglocatie (Brandweer)	€ 270.331	€ 270.331	€ 345.277	€ 74.946	N
ONW Waelpark-grondbank	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Westlandse Zoom-grondbank	€ -	€ -	€ -	€ -	-
totaal	€ 3.464.084	€ 3.464.084	€ 3.708.631	€ 244.547	N
		Gemeenteraad 1 juni 2021 I	MPG 2022-2025 prognose II		
Grondexploitatie					
Herontwikkeling Gemeentekantoor Monster		€ -	€ 285.588	€ 285.588	N
totaal		€ 3.464.084	€ 3.994.219	€ 530.135	N

Tabel 1.4 Overzicht van voorzieningen per grondexploitatie

Tussentijdse winstneming

Bij 1 grondexploitatie wordt tussentijdse winst genomen. Het gaat om een tussentijdse winstneming van € 368.000 op de grondexploitatie Hoogeland (Naaldwijk).

De tussentijdse winstneming zal worden verwerkt in de jaarrekening 2021.

Risicobedrag

Het gezamenlijke risicobedrag is de som van het risicobedrag voor de projectspecifieke risico's en het risicobedrag voor de algemene risico's en bedraagt € 208.720. Dat is een afname van € 132.653 ten opzichte van het MPG 2021-2024 (jaarrekening) inclusief het raadsbesluit over de Herontwikkeling van het voormalig gemeentekantoor Monster (1 juni 2021).

Het gezamenlijke risicobedrag voor de projectspecifieke risico's bedraagt € 167.284. Dat is een afname van € 113.375 ten opzichte van het MPG 2021-2024 (jaarrekening) inclusief het raadsbesluit over de Herontwikkeling van het voormalig gemeentekantoor Monster (1 juni 2021).

Het gezamenlijke risicobedrag voor de algemene risico's bedraagt € 41.436. Dat is een afname van € 19.278 ten opzichte van het MPG 2021-2024 (jaarrekening) inclusief het raadsbesluit over de Herontwikkeling van het voormalig gemeentekantoor Monster (1 juni 2021).



	MPG 2021-2024 prognose	MPG 2021-2024 jaarrekening I	MPG 2022-2025 prognose II	Vershil II - I	V/N
Grondexploitatie					
Bedrijventerrein Teylingen VI	€ 10.800	€ 10.800	€ 8.640	€ 2.160	V
Centrum Kernwinkelgebied	€ 60.000	€ 60.000	€ -	€ 60.000	V
Hoogenburgh-Horticoop	€ 41.200	€ 41.200	€ -	€ 41.200	V
Centrumplan Honselersdijk	€ 17.512	€ 17.512	€ 42.512	€ 25.000	N
Herontwikkeling De Schakel	€ 45.888	€ 45.888	€ 22.933	€ 22.955	V
Hoogeland	€ 75.300	€ 75.300	€ 58.200	€ 17.100	V
Veilinglocatie (Brandweer)	€ 14.959	€ 14.959	€ 19.999	€ 5.040	N
ONW Waelpark-grondbank	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Westlandse Zoom-grondbank	€ -	€ -	€ -	€ -	-
totaal	€ 265.659	€ 265.659	€ 152.284	€ 113.375	V
Grondexploitatie		Gemeenteraad 1 juni 2021 I	MPG 2022-2025 prognose II		
Herontwikkeling Gemeentekantoor Monster		€ 15.000	€ 15.000	€ -	-
totaal projectspecifieke risico's		€ 280.659	€ 167.284	€ 113.375	V
totaal projectspecifieke risico's		€ 280.659	€ 167.284	€ 113.375	V
totaal algemene risico's		€ 60.714	€ 41.436	€ 19.278	V
totale risicobedrag		€ 341.373	€ 208.720	€ 132.653	V

Tabel 1.5 Overzicht van projectspecifieke risicobedragen per grondexploitatie

Financieel resumé

Ten opzichte van de begroting 2021 zal het resultaat in de jaarrekening 2021 per saldo met € 493.444 gunstig worden beïnvloed.

Dit voordeel bestaat uit:

- € 55.579 (voordeel) als gevolg van het afsluiten van de grondexploitatie van het Centrum Kernwinkelgebied ('s-Gravenzande);
- € 368.000 (voordeel) als tussentijdse winstneming voor de grondexploitatie van Hoogeland (Naaldwijk);
- € 314.412 (voordeel) als gevolg van het vrijvallen van gelden gereserveerd ter dekking van het tekort op de grondexploitatie van de Herontwikkeling gemeentekantoor Monster;
- € 244.547 (nadeel) als gevolg van de bijstelling van de voorziening grondexploitaties.

Bij het vaststellen van de grondexploitatie van de Herontwikkeling gemeentekantoor Monster (in Monster) door de gemeenteraad op 1 juni 2021 is niet direct een voorziening getroffen. Wel is bij de besluitvorming een bedrag van € 600.000 gereserveerd om de voorziening bij de jaarrekening 2021 te kunnen treffen. Van dit bedrag zal bij de jaarrekening 2021 een bedrag van € 285.588 worden gebruikt als dekking voor de benodigde voorziening voor de grondexploitatie van de Herontwikkeling gemeentekantoor Monster.

Het resterende deel van de gereserveerde gelden, een bedrag van € 314.412, komt ten gunste van het resultaat van de jaarrekening 2021 (zie bovenstaand). Dit is in overeenstemming met het raadsbesluit over de herontwikkeling van het voormalige gemeentekantoor (1 juni 2021).

2. Bouwgronden in exploitatie

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de context van het MPG 2022-2025 geschetst.

Achtereenvolgens wordt ingegaan op het BBV en de bouwgronden in exploitatie (paragraaf 2.2), de begrippen boekwaarde, eindwaarde en netto contante waarde (paragraaf 2.3), de voor dit MPG gebruikte parameters (paragraaf 2.4), de tussentijdse winstneming en verliesvoorzieningen (paragraaf 2.5) en het omgaan met risico's in de grondexploitaties (paragraaf 2.6).

2.2. Het BBV en bouwgronden in exploitatie

Het *Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten* (afgekort tot BBV) is rijksregelgeving en bevat voorschriften voor de begrotings- en verantwoordingsdocumenten van provincies en gemeenten, voor de uitvoeringsinformatie en voor de informatie voor derden.

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 (respectievelijk artikel 38 en artikel 52d, BBV).

Daarnaast is de *Notitie grondbeleid in begroting en jaarstukken 2019*, van 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 in de notitie 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 notitie.

Bouwgronden in exploitatie = projecten met actief grondbeleid

Bij het toepassen van actief grondbeleid op een ontwikkelingslocatie koopt 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 voert grondwerkzaamheden uit, 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, projectontwikkelaars, beleggers, corporaties, bedrijven of ook particulieren), die zorgen voor de bouw van de woningen en bedrijfspanden. Deze gronden worden bouwgronden in exploitatie genoemd (zoals gedefinieerd in artikel 1, onder m, van het BBV).

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 in de *Notitie grondbeleid in begroting en jaarstukken 2019*, blz. 36-37). 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 ≠ 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, de anterieure overeenkomst of een exploitatieplan. De anterieure overeenkomst en het exploitatieplan dienen ertoe de grondexploitatiekosten 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 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 de resterende werkzaamheden uit om de grond bouw- en woonrijp te maken en als bouw kavels in de markt te zetten om te gaan bebouwen.

Een grondbank met transformatie wordt in het kader van het BBV aangemerkt als bouwgrond in exploitatie en ook als zodanig verantwoord. Om die reden zijn deze grondbanken in dit MPG opgenomen.

De gemeente Westland heeft op dit moment twee grondbanken: de ONW Waelpark-grondbank en de Westlands Zoom-grondbank.

Voor elk van deze grondbanken geldt, dat alle kosten die de gemeente maakt voor deze grondbanken (denk aan de kosten van de verwerving van de gronden, de kosten van sloop en de ambtelijke uren) vergoed worden via de grondprijs die wordt betaald bij de afname van de gronden uit de grondbank. Om die reden is de netto contante waarde van deze grondbanken-grondexploitatie steeds nul, hoeft er geen voorziening te worden getroffen en is er ook geen sprake van tussentijdse winstneming.

2.3. Boekwaarde, eindwaarde en netto contante waarde

Een onderscheid kan worden gemaakt tussen de boekwaarde, de eindwaarde en de netto contante waarde van een grondexploitatie. In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op deze drie waarden.

Boekwaarde

De boekwaarde van een grondexploitatie 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.

In de meeste grondexploitaties worden de kosten eerder gemaakt dan de opbrengsten worden gerealiseerd. Dat houdt in dat deze grondexploitaties in ieder geval in het begin een positieve boekwaarde hebben. Afhankelijk van het moment dat er opbrengsten worden gerealiseerd en de hoogte van deze opbrengsten kan de boekwaarde van een grondexploitatie op enig moment negatief worden.

De boekwaarde van de grondexploitaties wordt opgenomen op de balans in de jaarrekening. Op deze balans worden de boekwaarden gepresenteerd na aftrek van de getroffen voorzieningen.

Een daling van de boekwaarde is gunstig voor de gemeente, omdat de verhouding tussen kosten en opbrengsten wijzigt in het voordeel van de gemeente. Een daling van de boekwaarde wordt daarom in de tabellen in hoofdstuk 3 met een V (van voordelig) beoordeeld. Een toename van de boekwaarde wordt, omgekeerd met een N (van nadelig) beoordeeld.

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.

De eindwaarde blijft gedurende de looptijd van een grondexploitatie een geraamde waarde, die gedurende de looptijd ook kan veranderen. De geraamde eindwaarde kan zowel negatief als positief zijn.

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.

De netto contante waarde blijft gedurende de looptijd van een grondexploitatie een geraamde waarde, die gedurende de looptijd ook kan veranderen. De geraamde netto contante waarde kan zowel negatief als positief zijn.

Door het berekenen van de netto contante waarden van grondexploitaties met verschillende einddata worden de grondexploitaties onderling vergelijkbaar (met betrekking tot stand van zaken op de peildatum uiteraard).

Een daling van de netto contante waarde is gunstig voor de gemeente, omdat de verhouding tussen kosten en opbrengsten wijzigt in het voordeel van de gemeente. Een daling van de netto contante waarde wordt daarom in de tabellen in hoofdstuk 3 met een V (van voordelig) beoordeeld. Een toename van de netto contante waarde wordt, omgekeerd met een N (van nadelig) beoordeeld.

2.4. Parameters

Voor het opstellen van de grondexploitaties wordt gebruikt gemaakt van een aantal aannames, bijvoorbeeld voor wat betreft de te verwachten ontwikkeling van de kosten en de opbrengsten. Voor de jaarlijkse, wettelijk verplichte actualisatie van de grondexploitaties moeten de gebruikte uitgangspunten van de berekeningen opnieuw bekeken worden en zo nodig worden aangepast aan de gewijzigde omstandigheden.

Een aantal uitgangspunten wordt op projectniveau bekeken, zoals de planbegrenzing, het programma en de looptijd. Een aantal andere uitgangspunten wordt gemeentebreed en projectonafhankelijk bekeken, namelijk de verwachte ontwikkeling van de kosten en de verwachte ontwikkeling van de opbrengsten. Voor de rente en de disconteringsvoet, tenslotte, geldt dat deze volgen uit landelijke richtlijnen.

Ontwikkelingen op de markt

Na jaren van economische groei was ten tijde van het opstellen van het MPG 2020-2023 (eind 2019) de verwachting dat de grootste economische groei achter de rug zou zijn. Het consumentenvertrouwen, een belangrijke indicator voor de economie, was toen al enige tijd dalende. Doordat de vraag naar woningen in onze gemeente toch nog behoorlijk groot was, dit de komende jaren waarschijnlijk ook zo zal blijven en het aanbod daarbij enigszins achterblijft, waren de verwachtingen over onze grondexploitaties voor zowel de korte termijn als de lange termijn niet negatief. Dit is ook gebleken uit de MPG's en TMPG's sindsdien.

De Corona-omstandigheden (vanaf het voorjaar 2020) hebben gezorgd voor enige onzekerheid. De eerste verwachtingen waren dat de markt zich sneller zou stabiliseren of mogelijk op termijn zelfs een lichte daling zou veroorzaken. Inmiddels kan gezegd worden, dat er nog steeds sprake is van groei. Dat is te zien aan de blijvend hoge vraag en de nog steeds stijgende prijzen op de woningmarkt, maar ook aan de toenemende prijs van de grondstoffen, de uitkomsten van de aanbestedingen en de schaarste van arbeid. Ook in onze eigen projecten is nog geen daling waar te nemen van de cijfers.

Onveranderd blijft wel de verwachting dat de groei op termijn wel minder zal worden. Over het moment waarop en de mate waarin dat zal optreden, bestaan er wel verschillen tussen de diverse deskundigen. In hoge mate zal dat afhangen van de snelheid waarmee het tekort aan woningen kleiner gemaakt kan worden, van de verdere ontwikkeling van de bouwkosten en van de ontwikkeling van de rente.

De verwachte ontwikkeling van de kosten en opbrengsten

Om te komen tot een voorstel voor de te hanteren parameters in het MPG 2022-2025 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 vast te houden aan de eerder genoemde parameters: 2,00 procent als verwachte kostenstijging en 1,00 procent als verwachte opbrengstenstijging.

De parameter voor de verwachte kostenstijging is gelijk aan de verwachting van Metafoor RO voor de langere termijn. De parameter voor de opbrengstenstijging is lager dan de verwachting van Metafoor RO. Met deze keuze wordt vastgehouden aan het voorzichtigheidsbeginsel, als een van de grondslagen voor de BBV-regels. Deze keuze om dezelfde parameters te blijven hanteren zorgt bovendien voor continuïteit in de begroting en verantwoording van de grondexploitaties.

De rente

Over de boekwaarde van een grondexploitatie moet rente gerekend worden. Voor het berekenen van het rentepercentage wordt gebruik gemaakt van een door de commissie BBV voorgeschreven methode (*Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2019*, van de Commissie BBV, blz. 43-45 en blz. 64). Deze wijze van berekening leidt momenteel tot een te hanteren rentepercentage van 0,95 procent.

De disconteringsvoet

Voor de disconteringsvoet is door de Commissie BBV een vast, landsbreed toe te passen percentage van 2,00 procent voorgeschreven (*Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken 2019*, van de Commissie BBV, blz. 45-46).

Keuze parameters

Op grond van de bovengenoemde bronnen worden voor het MPG 2022-2025 de volgende parameters gehanteerd.

Kostenstijging:	2,00 procent
Opbrengstenstijging:	1,00 procent
Rente:	0,95 procent
Disconteringsvoet	2,00 procent

2.5. Tussentijdse winstneming en verliesvoorziening

Voor het tussentijds winstnemen dan wel het treffen van een verliesvoorziening is de geraamde eindwaarde van belang. Als de eindwaarde van een grondexploitatie negatief is, moet gekeken worden of er een tussentijdse winst op de grondexploitatie moet worden genomen. Als de eindwaarde van een grondexploitatie positief is, moet gekeken worden of er een voorziening voor het verwachte verlies moet worden genomen.

Tussentijdse winstneming

Tussentijdse winstneming op een grondexploitatie is geen keuze maar een verplichting (aldus de *Notitie grondbeleid in begroting en jaarstukken 2019*, van de Commissie BBV, blz. 50).

Als hoofdregel geldt dat de realisatie van de winst op een grondexploitatie moet worden uitgesteld tot daarover voldoende zekerheid bestaat (het zogenoemde voorzichtigheidsbeginsel). 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 kosten zijn gerealiseerd.

Dit betekent niet dat de winst 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, bijvoorbeeld vanwege veranderde omstandigheden, naar voren komt dat in het verleden te veel winst is genomen, dan dient deze winst 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.

Voor 1 grondexploitatie zal een tussentijdse winstneming worden gedaan. Het gaat om een tussentijdse winstneming van € 368.000 op de grondexploitatie Hoogeland (Naaldwijk). Deze winstneming is aanvullend op de eerdere tussentijdse winstneming die in dit project zijn gedaan. Deze tussentijdse winstneming zal worden verwerkt in de jaarrekening 2021.

Voorziening

Op het moment dat een grondexploitatie verliesgevend is – en dat kan direct vanaf het begin zijn, maar ook gedurende de looptijd van het grondexploitatie ontstaan – dan moet op grond van het BBV voor deze grondexploitatie direct een voorziening worden getroffen, ter grootte van dit volledige verlies.

Gemeente Westland hanteert voor het waarderen van de voorzieningen de netto contante waarde van het verlies.

2.6. Omgaan met risico's in een grondexploitatie

Aan een grondexploitatie kan gedurende de looptijd een aantal risico's zijn verbonden. Een onderscheid kan worden gemaakt tussen algemene risico's en projectspecifieke risico's.

De algemene risico's gaan over de verwachtingen ten aanzien van markt- en conjunctuurinvloeden, waardoor prijzen en afzetmogelijkheden over de gehele linie van grondexploitaties kunnen veranderen.

De algemene risico's worden in beeld gebracht door twee scenario's door te rekenen, waarin rekening wordt gehouden met een vertraging van één jaar voor alle grondexploitaties en een kostenstijging van 3,00 procent (in plaats van de bovengenoemde 2,00 procent). Op grond hiervan wordt het algemene risico berekend op € 41.436.

Projectspectifieke risico's zijn verbonden aan een bepaalde grondexploitatie in het bijzonder. Deze risico's worden in beeld gebracht door het financiële risico te vermenigvuldigen met de kans dat het risico zich voordoet.

De projectspectifieke risico's zijn ook van belang bij de berekening van de tussentijdse winstneming. Nog te maken kosten en te realiseren opbrengsten worden hiermee gecorrigeerd.



3. De Westlandse grondexploitaties

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de 10 grondexploitaties die de gemeente Westland heeft.

Per grondexploitatie wordt een korte stand van zaken gegeven, zoals het programma, de betrokken partijen en de verwachte einddatum van de grondexploitatie.

Daarnaast wordt per grondexploitatie een overzicht met de kerncijfers gegeven, zoals cijfers met betrekking tot de boekwaarde, de netto contante waarde, de benodigde voorziening, de tussentijdse winstneming en het risicobedrag.



Foto 3.1 Nieuwbouw aan de Fossastraat (Hoogeland, Naaldwijk)



3.2. Bedrijventerrein Teylingen VI, 's-Gravenzande

Stand van zaken

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	2012
Einddatum grondexploitatie	31-12-2022



Tabel 3.1 Overzicht projectkenmerken Bedrijventerrein Teylingen VI

Dit project betreft de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Teylingen 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. Alle bedrijfskavels zijn verkocht en geleverd.

Eerder was de verwachting dat deze grondexploitatie eind 2021 zou worden afgerond. De bebouwing van de laatste kavel is echter nog niet gereed, waardoor ook de afrondende werkzaamheden aan de Buijs Ballotstraat doorschuiven. De grondexploitatie wordt daarom met een jaar verlengd, tot eind 2022.

Financieel overzicht

Kerncijfer	MPG 2021-2024 prognose	MPG 2021-2024 jaarrekening I	MPG 2022-2025 prognose II	Verschil II - I	V/N
Boekwaarde	€ 666.233	€ 656.149	€ 672.078	€ 15.929	N
Netto contante waarde	€ 868.097	€ 868.097	€ 868.511	€ 414	N
Voorziening	€ 868.097	€ 868.097	€ 868.511	€ 414	N
Winstneming (tot en met ...)	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Risicobedrag	€ 10.800	€ 10.800	€ 8.640	€ 2.160	V

Tabel 3.2 Overzicht kerncijfers Bedrijventerrein Teylingen VI

Boekwaarde

De boekwaarde van de grondexploitatie is toegenomen (nadelig) met € 15.929 ten opzichte van het MPG 2021-2024 (jaarrekening). Dit komt doordat de kosten die in het afgelopen jaar (2021) voor dit project zijn gemaakt in de boekwaarde zijn opgenomen. Opbrengsten zijn in dit project niet meer aan de orde.

Netto contante waarde

De netto contante waarde is nagenoeg gelijk gebleven. Het verlengen van de grondexploitatie heeft geen nieuwe kosten en opbrengsten tot gevolg, alleen een (gedeeltelijke) verschuiving van bestaande kosten naar 2021 naar 2022.

Benodigde voorziening

De grondexploitatie is verliesgevend. De benodigde voorziening per 31 december 2021 bedraagt € 868.511. Dat is een verslechtering van € 414 ten opzichte van het MPG 2021-2024 (jaarrekening).

Tussentijdse winstneming

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

Risicobedrag

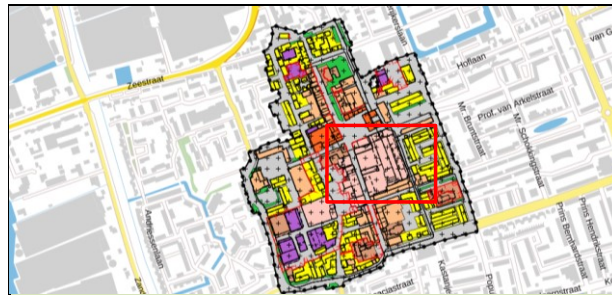
De projectspecifieke risico's zijn gedaald ten opzichte van het MPG 2021-2024 (jaarrekening). Dit risicobedrag, met een hoogte van € 8.640, heeft betrekking op de kans op aanvullende plankosten voor de afronding van deze grondexploitatie.



3.3. Centrum Kernwinkelgebied, 's-Gravenzande

Stand van zaken

Projectkenmerken	
Projectnaam	Kernwinkelgebied
Kern	's-Gravenzande
ARP-fase	Realisatiefase
Programma	Realisatie van 100 appartementen en 7.600 m ² winkelruimte.
Betrokken partijen	Ontwikkelingscomb. Hart van 's-Gravenzande
Startjaar grondexploitatie	2007
Einddatum grondexploitatie	31-12-2021



Tabel 3.3 Overzicht projectkenmerken Centrum Kernwinkelgebied

Dit project betreft de realisatie van winkelruimte en appartementen in het centrum van 's-Gravenzande.

Alle kosten en opbrengsten in dit project zijn gerealiseerd. De grondexploitatie zal bij de jaarrekening 2021 worden afgesloten.

Financieel overzicht

Kerncijfer	MPG 2021-2024 prognose	MPG 2021-2024 jaarrekening I	MPG 2022-2025 prognose II	Vershil II - I	V/N
Boekwaarde	€ -209.531	€ -181.191	€ -55.579	€ 125.612	N
Netto contante waarde	€ -70.402	€ -70.402	€ -55.579	€ 14.823	N
Voorziening	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Winstneming (tot en met ...)	€ 112.000	€ 112.000	€ 112.000	€ -	-
Risicobedrag	€ 60.000	€ 60.000	€ -	€ 60.000	V

Tabel 3.4 Overzicht kerncijfers Centrum Kernwinkelgebied

Boekwaarde

De boekwaarde van deze grondexploitatie is afgenomen (nadelig) met € 125.612. Dit komt doordat de gemaakte kosten van 2021 in de boekwaarde zijn opgenomen. Er zijn in 2021 geen opbrengsten gerealiseerd in de grondexploitatie.

Netto contante waarde

De netto contante waarde is met € 14.823 gedaald ten opzichte van het MPG 2021-2024 (jaarrekening). Dit komt doordat er voor de afronding van het project meer kosten zijn gemaakt dan verwacht (kosten voor het woonrijp maken en plankosten).

De eindwaarde van deze grondexploitatie bedraagt € -55.579 (voordelig) en komt ten gunste van het resultaat van de jaarrekening 2021.

Benodigde voorziening

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

Tussentijdse winstneming

Bij de jaarrekening 2019 is er voor deze grondexploitatie een tussentijdse winstneming gedaan van € 112.000. Er wordt dit jaar geen aanvullende tussentijdse winstneming gedaan, omdat de grondexploitatie per 31 december 2021 zal worden afgesloten.

Risicobedrag

De grondexploitatie zal per 31 december 2021 worden afgesloten. De grondexploitatie kent geen projectspecifieke risico's meer.



3.4. Hoogenburgh-Horticoop, 's-Gravenzande

Stand van zaken

Projectkenmerken	
Projectnaam	Hoogenburgh - Horticoop
Kern	's-Gravenzande
ARP-fase	Realisatiefase
Programma	Realisatie van 29 woningen.
Betrokken partijen	Hoogenburgh 's-Gravenzande B.V.
Startjaar grondexploitatie	2013
Einddatum grondexploitatie	31-12-2021



Tabel 3.5 Overzicht projectkenmerken Hoogenburgh-Horticoop

Het project betreft de ontwikkeling van 29 appartementen in 's-Gravenzande. Het appartementencomplex en het omliggende openbaar gebied zijn al enige tijd opgeleverd.

In het MPG 2021-2024 was deze grondexploitatie met een jaar verlengd (van 2020 naar 2021), vanwege de lopende rechtszaak over de afdracht door de ontwikkelaar van meeropbrengsten op basis van de suppletieregeling in de koopovereenkomst. Deze rechtszaak zorgde er voor dat de grondexploitatie nog niet kon worden afgesloten.

Inmiddels heeft het gerechtshof uitspraak gedaan en de gemeente opnieuw in het gelijk gesteld. Ondanks dat, is er geen zicht dat de opbrengsten alsnog zullen worden ontvangen door de gemeente. De grondexploitatie wordt daarom alsnog afgesloten, waarbij deze opbrengsten uit de grondexploitatie zullen worden afgeboekt ten laste van het resultaat van de jaarrekening 2021.

De grondexploitatie wordt per 31 december 2021 afgesloten.

Financieel overzicht

	MPG 2021-2024 prognose	MPG 2021-2024 jaarrekening I	MPG 2022-2025 prognose II	Vershil II - I	V/N
Kerncijfer					
Boekwaarde	€ -62.300	€ -60.833	€ 69.896	€ 130.729	N
Netto contante waarde	€ -51.410	€ -51.410	€ 69.896	€ 121.306	N
Voorziening	€ -	€ -	€ 69.896	€ 69.896	N
Winstneming (tot en met ...)	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	€ -	-
Risicobedrag	€ 41.200	€ 41.200	€ -	€ 41.200	V

Tabel 3.6 Overzicht kerncijfers Hoogenburgh-Horticoop

Boekwaarde

De boekwaarde is in 2021 met € 130.729 toegenomen (nadelig). Dit komt doordat de in 2021 gemaakte kosten en de in 2021 afgeboekte opbrengsten in de boekwaarde zijn opgenomen.

Netto contante waarde

De netto contante waarde verslechtert van € -51.410 (voordelig) naar € 69.896 (nadelig). Dit is het gevolg van de in 2021 afgeboekte opbrengsten.

Benodigde voorziening

De grondexploitatie was voorheen winstgevend. De afboeking van de opbrengsten maakt dat de grondexploitatie verliesgevend afsluit. Dit resultaat zal ten laste van het resultaat van de

jaarrekening 2021 worden gebracht.

Tussentijdse winstneming

Eerder is in deze grondexploitatie een winstneming gedaan van € 50.000. Er wordt dit jaar geen aanvullende tussentijdse winstneming gedaan.

Risicobedrag

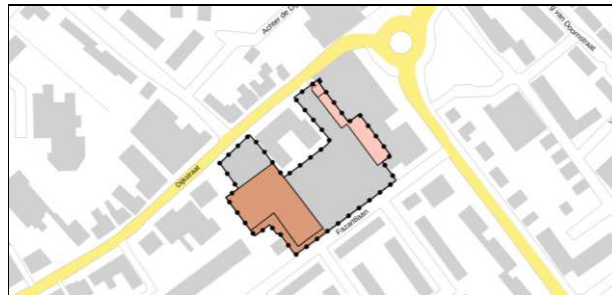
De grondexploitatie zal per 31 december 2021 worden afgesloten. De grondexploitatie kent geen projectspecifieke risico's meer.



3.5. Centrumplan Honselersdijk, Honselersdijk

Stand van zaken

Projectkenmerken	
Projectnaam	Centrumplan Honselersdijk
Kern	Honselersdijk
ARP-fase	Realisatiefase
Programma	Realisatie van het huis van de Buurt.
Betrokken partijen	Vitis, de bibliotheek en kinderdagopv. Kwest
Startjaar grondexploitatie	2015
Einddatum grondexploitatie	31-12-2023



Tabel 3.7 Overzicht projectkenmerken Centrumplan Honselersdijk

Het project betreft de nieuwbouw en renovatie van een basisschool in combinatie met huisvesting van de bibliotheek, Vitus en kinderopvang Kwest (Huis van de Buurt). Daarnaast wordt de openbare ruimte opnieuw ingericht, onder andere met extra parkeerplaatsen.

Bij het TMPG 2021 (stand van zaken zomer 2021) was al aangegeven dat er extra overleg over het ontwerp van het Huis van de Buurt en over de inrichting van het plein plaatsvindt. Door het extra overleg is ook de start van de bestemmingsplanprocedure doorgeschoven.

Het extra overleg en de beperkte mogelijkheden tot fysieke consultatie en participatie zorgen voor vertraging in dit project. De grondexploitatie wordt met een jaar verlengd tot 2023.

Financieel overzicht

	MPG 2021-2024 prognose	MPG 2021-2024 jaarrekening I	MPG 2022-2025 prognose II	Verschil II - I	V/N
Kerncijfer					
Boekwaarde	€ 1.378.249	€ 1.347.659	€ 1.423.626	€ 75.967	N
Netto contante waarde	€ 2.143.847	€ 2.143.847	€ 2.190.859	€ 47.012	N
Voorziening	€ 2.143.847	€ 2.143.847	€ 2.190.859	€ 47.012	N
Winstneming (tot en met ...)	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Risicobedrag	€ 17.512	€ 17.512	€ 42.512	€ 25.000	N

Tabel 3.8 Overzicht kerncijfers Centrumplan Honselersdijk

Boekwaarde

De boekwaarde van deze grondexploitatie is toegenomen tot € 1.423.626 (nadelig). In deze grondexploitatie zijn dit jaar alleen kosten gemaakt en geen opbrengsten gerealiseerd. De opbrengsten van de grondverkoop worden in 2022 verwacht.

Netto contante waarde

De netto contante waarde is toegenomen tot € 2.190.859 (nadelig). Dat is een verslechtering van € 47.012 ten opzichte van het MPG 2021-2024 (jaarrekening). Belangrijkste oorzaken hiervan zijn een nieuwe, hogere raming voor de te verwachten sloopkosten en het verlengen van de grondexploitatie met een jaar.

Benodigde voorziening

De grondexploitatie is verliesgevend. De benodigde voorziening per 31 december 2021 bedraagt € 2.190.859, gelijk aan de hoogte van de netto contante waarde.

Tussentijdse winstneming

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

Risicobedrag

De projectspecifieke risico's zijn toegenomen ten opzichte van het MPG 2021-2024 (jaarrekening). De grondexploitatie is vanwege de vertraging in de planvorming al met één jaar verlengd tot 2023, maar niet uit te sluiten valt dat de grondexploitatie in de toekomst nogmaals verlengd moet worden met aanvullende plankosten als gevolg. Deze aanvullende plankosten worden als risico opgenomen bij deze grondexploitatie.



3.6. Herontwikkeling De Schakel, Maasdijk

Stand van zaken

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	32-12-2023



Tabel 3.9 Overzicht projectkenmerken Herontwikkeling De Schakel

Aan de Kerkhoflaan in Maasdijk transformeert de gemeente een voormalige schoollocatie tot woonlocatie, afgestemd op de woningbehoefte van de kern Maasdijk. In het project worden 20 sociale huurappartementen en 6 middenhuur eensgezinswoningen gerealiseerd. Voor deze herontwikkeling heeft de gemeenteraad op 21 januari 2020 de grondexploitatie vastgesteld, evenals de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Na een openbare inschrijving is de herontwikkeling van De Schakel in september 2020 door het college gegund aan Projectikon Ontwikkeling B.V. uit Naaldwijk. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad op 16 maart 2021 vastgesteld en is inmiddels onherroepelijk geworden. De omgevingsvergunning voor het bouwen is afgegeven. Naar verwachting kan er in het eerste kwartaal 2022 worden gestart met bouwen.

De grondexploitatie loopt nog enige jaren door, naar verwachting tot eind 2023.

Financieel overzicht

	MPG 2021-2024 prognose	MPG 2021-2024 jaarrekening I	MPG 2022-2025 prognose II	Vershil II - I	V/N
Kerncijfer					
Boekwaarde	€ 346.864	€ 422.434	€ 48.859	€ 373.575	V
Netto contante waarde	€ 181.809	€ 181.809	€ 234.088	€ 52.279	N
Voorziening	€ 181.809	€ 181.809	€ 234.088	€ 52.279	N
Winstneming (tot en met ...)	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Risicobedrag	€ 45.888	€ 45.888	€ 22.933	€ 22.955	V

Tabel 3.10 Overzicht kerncijfers Herontwikkeling De Schakel

Boekwaarde

De boekwaarde van de grondexploitatie is € 48.859 (nadelig). In deze boekwaarde zijn ten opzichte van het MPG 2021-2024 onder andere de opbrengsten uit de grondverkoop opgenomen.

Netto contante waarde

De grondexploitatie had bij het MPG 2021-2024 een netto contante waarde van € 181.809 (nadelig). Bij het TMPG 2021 (stand van zaken zomer 2021) was al aangegeven dat de netto contante waarde zou verslechteren. Enerzijds vallen de kosten voor de sloop lager uit dan verwacht (voordelig). Aan de andere kant worden in het project extra kosten gemaakt voor bodemsanering, een andere aansluiting op het riool en plankosten (nadelig).

De netto contante waarde voor het MPG 2022-2025 komt uit op € 234.088 (nadelig).

Benodigde voorziening

De verslechtering van de netto contante waarde houdt ook in, dat de verliesvoorziening voor deze grondexploitatie moet worden verhoogd. De benodigde toename van de verliesvoorziening bedraagt € 52.279.

Tussentijdse winstneming

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

Risicobedrag

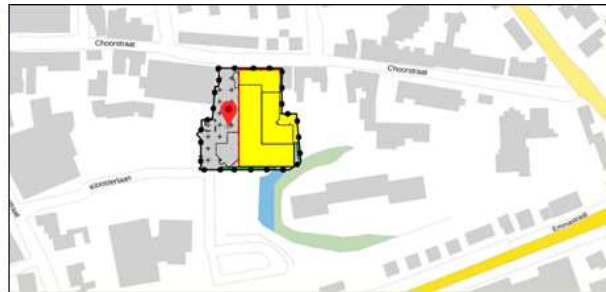
De projectspecifieke risico's zijn verbeterd met € 22.955 ten opzichte van het MPG 2021-2024 (jaarrekening). De risico's die in het MPG 2021-2024 waren opgenomen met betrekking tot de bodemsanering, het bouwrijp maken en de verkoop van de grond zijn vervallen, omdat deze activiteiten inmiddels hebben plaatsgevonden.



3.7. Herontwikkeling gemeentekantoor Monster, Monster

Stand van zaken

Projectkenmerken	
Projectnaam	Herontwikkeling Gemeentekantoor Monster
Kern	Monster
ARP-fase	Studiefase
Programma	32 sociale huurwoningen, 6 (midden) huurwoningen en 2 kleine (goedkope) koopwoningen
Betrokken partijen	in onderhandeling
Startjaar grondexploitatie	2021
Einddatum grondexploitatie	31-12-2023



Tabel 3.11 Overzicht projectkenmerken Herontwikkeling gemeentekantoor Monster

Op 1 juni 2021 heeft de gemeenteraad de grondexploitatie voor de herontwikkeling van het voormalige gemeentekantoor in Monster vastgesteld. Door het vaststellen van de grondexploitatie kan uitvoering worden gegeven aan een aantal ambities uit de Visie Centrum Monster, zoals door de gemeenteraad vastgesteld op 22 september 2020.

Het voormalige gemeentekantoor zelf was al gesloopt voorafgaand aan het vaststellen van de grondexploitatie. Het gebied is op dit moment tijdelijk ingericht in afwachting van de herontwikkeling.

Na het vaststellen van de grondexploitatie is gewerkt aan het opstellen van een programma van eisen en is een uitvraag gedaan aan een ontwikkelende partij. Inmiddels is een bieding ontvangen en deze wordt momenteel beoordeeld. Voor dit project is verder een aanvraag gedaan en toegekend voor een bijdrage uit de provinciale subsidieregeling "Knelpuntenpot sociale huur en middenhuur Zuid-Holland".

De grondexploitatie loopt nog enige jaren door, naar verwachting tot 2023.

Financieel overzicht

		Gemeenteraad 1 juni 2021 I	MPG 2022-2025 prognose II	Vershil II - I	V/N
Kerncijfer					
Boekwaarde		€ -	€ 508.000	€ 508.000	N
Netto contante waarde		€ 556.109	€ 285.588	€ 270.521	V
Voorziening		€ -	€ 285.588	€ 285.588	N
Winstneming (tot en met ...)		€ -	€ -	€ -	-
Risicobedrag		€ 15.000	€ 15.000	€ -	-

Tabel 3.12 Overzicht kerncijfers Herontwikkeling gemeentekantoor Monster

Boekwaarde

De boekwaarde van de grondexploitatie is € 508.000. In deze boekwaarde zijn de kosten van de grond en de sloop opgenomen, evenals de tot dusver gemaakte kosten voor het bouwrijp maken en de plankosten. Ook is een deel van de subsidie al ontvangen en in de boekwaarde verwerkt.

Netto contante waarde

Bij het vaststellen van de grondexploitatie had de grondexploitatie een netto contante waarde van € 556.109. Door de toegekende subsidie en de lagere dan verwachte sloopkosten neemt het te verwachten verlies op de grondexploitatie af. De nieuwe netto contante waarde bedraagt

€ 285.588, een verbetering van € 270.521.

Benodigde voorziening

Ondanks de verbeterde netto contante waarde blijft de grondexploitatie verliesgevend. De benodigde voorziening per 31 december 2021 bedraagt € 285.588, gelijk aan de hoogte van de netto contante waarde.

Bij het vaststellen van deze grondexploitatie door de gemeenteraad op 1 juni 2021 is niet direct een verliesvoorziening getroffen. Wel is door de raad een bedrag van € 600.000 gereserveerd voor het toekomstig tekort. Van dit bedrag zal bij de jaarrekening 2021 een bedrag van € 285.588 worden gebruikt als dekking voor de benodigde voorziening voor deze grondexploitatie. Het resterende deel, een bedrag van € 314.412, wordt ten gunste van het resultaat van de jaarrekening 2021 gebracht.

Tussentijdse winstneming

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

Risicobedrag

De projectspecifieke risico's voor dit project zijn gelijk gebleven ten opzichte van het moment van het vaststellen van de grondexploitatie: € 15.000.



3.8. Hoogeland, Naaldwijk

Stand van zaken

Projectkenmerken	
Projectnaam	Hoogeland
Kern	Naaldwijk
ARP-fase	Realisatiefase
Programma	circa 1.000 woningen, circa 48.000 m ² maatsch. voorzieningen circa 10.700 m ² kantoor
Betrokken partijen	AM Wonen, Bouhuizen en Vestia
Startjaar grondexploitatie	2006
Einddatum grondexploitatie	31-12-2023



Tabel 3.13 Overzicht projectkenmerken Hoogeland

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 het derde deelgebied zijn alle gronden verkocht aan woningcorporatie Vestia. Voor de ontwikkeling verkoopt Vestia haar gronden aan derden. Dat is nog niet voor alle gronden gelukt, waardoor de woningbouw op deze gronden mogelijk vertraging op zal lopen.

In deelgebied 4 heeft de gemeente nog één kavel uit te geven. De exacte invulling van deze laatste kavel is afhankelijk van de verdere ontwikkeling van De Naaldhorst. Als de ontwikkeling van De Naaldhorst zal leiden tot een ander bouwprogramma op de betreffende kavel, dan zal de grondexploitatie van Hoogeland daarop worden aangepast. Tot die tijd gaat de grondexploitatie van Hoogeland uit van de huidige bestemming van de kavel.

De grondexploitatie loopt nog enige jaren door. Naar verwachting zal de grondexploitatie worden afgesloten in 2023.

Financieel overzicht

Kerncijfer	MPG 2021-2024 prognose	MPG 2021-2024 jaarrekening I	MPG 2022-2025 prognose II	Verskil II - I	V/N
Boekwaarde	€ -4.580.875	€ -4.915.574	€ -3.733.270	€ 1.182.304	N
Netto contante waarde	€ -296.355	€ -296.355	€ -284.721	€ 11.634	N
Voorziening	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Winstneming (tot en met ...)	€ 2.680.000	€ 2.680.000	€ 3.048.000	€ 368.000	V
Risicobedrag	€ 75.300	€ 75.300	€ 58.200	€ 17.100	V

Tabel 3.14 Overzicht kerncijfers Hoogeland

Boekwaarde

De boekwaarde is ten opzichte van het MPG 2021-2024 (jaarrekening) met € 1.182.304 toegenomen (nadelig). Deze toename is het gevolg van de kosten die in 2021 voor dit project zijn gemaakt. Opbrengsten zijn er niet gerealiseerd in 2021.

Netto contante waarde

Zonder de verplichte tussentijdse winstneming zou de netto contante waarde per 31 december 2021 uitgekomen zijn op € -645.184 (voordelig). Een verbetering van € 360.463 ten opzichte van het MPG 2021-2024 (jaarrekening).

Als gevolg van de tussentijdse winstneming (van € 368.000, zie onderstaand) komt de netto contante waarde per 31 december 2021 uit op € -284.721 (voordelig).

Benodigde voorziening

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

Tussentijdse winstneming

Eerder is in deze grondexploitatie een tussentijdse winstneming gedaan van € 2.680.000. In aanvulling daarop zal dit jaar een extra tussentijdse winstneming gedaan worden van € 368.000. Dit bedrag zal worden verwerkt in de jaarrekening 2021.

Risicobedrag

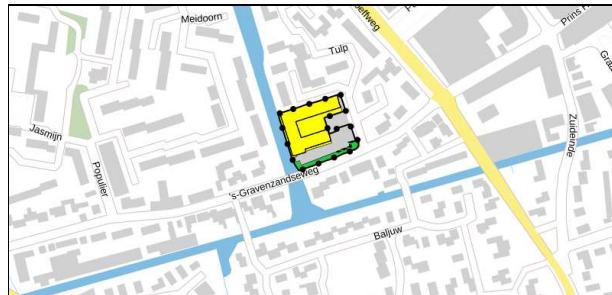
De projectspecifieke risico's bedragen € 58.200. Dat is lager dan in het MPG 2021-2024 (jaarrekening).



3.9. Veilinglocatie (Brandweer), Naaldwijk

Stand van zaken

Projectkenmerken	
Projectnaam	Veilinglocatie Naaldwijk (Brandweerkazerne)
Kern	Naaldwijk
ARP-fase	Realisatiefase
Programma	Realisatie van 36 appartementen en een tijdelijke brandweerkazerne.
Betrokken partijen	Boele & Van Eesteren, Gemeente Westland
Startjaar grondexploitatie	2017
Einddatum grondexploitatie	31-12-2022



Tabel 3.15 Overzicht projectkenmerken Veilinglocatie (Brandweer)

Het project omvat de bouw van een tijdelijke brandweerkazerne en de bouw van een appartementencomplex met 36 woningen. De tijdelijke brandweerkazerne was eerder (januari 2020) al in gebruik genomen en inmiddels (eind 2021) is ook het appartementencomplex opgeleverd.

In 2022 zal de locatie woonrijp worden opgeleverd. Daarna kan de grondexploitatie per 31 december 2022 worden afgesloten. Dat is één jaar eerder dan aangegeven bij het MPG 2021-2024.

Financieel overzicht

Kerncijfer	MPG 2021-2024 prognose	MPG 2021-2024 jaarrekening I	MPG 2022-2025 prognose II	Verschil II - I	V/N
Boekwaarde	€ 1.209.441	€ 1.272.855	€ 223.159	€ 1.049.696	V
Netto contante waarde	€ 270.331	€ 270.331	€ 345.277	€ 74.946	N
Voorziening	€ 270.331	€ 270.331	€ 345.277	€ 74.946	N
Winstneming (tot en met ...)	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Risicobedrag	€ 14.959	€ 14.959	€ 19.999	€ 5.040	N

Tabel 3.16 Overzicht kerncijfers Veilinglocatie (Brandweer)

Boekwaarde

De boekwaarde van de grondexploitatie is € 223.159, een afname van € 1.049.696 (voordelig) ten opzichte van het MPG 2021-2024 (jaarrekening). Deze afname is voor het grootste gedeelte het gevolg van de betaling van de grondprijs door de ontwikkelaar. Daarnaast zijn er in 2021 kosten gemaakt voor het bouwrijp maken en plankosten.

Netto contante waarde

De netto contante waarde is met € 74.946 gedaald (nadelig) ten opzichte van het MPG 2021-2024 (jaarrekening). Daarmee komt de netto contante waarde per 31 december 2021 uit op € 345.277.

De belangrijkste oorzaak voor deze daling van de netto contante waarde, zijn extra kosten voor het bouwrijp maken en de bijbehorende plankosten.

Benodigde voorziening

De grondexploitatie is verliesgevend. De benodigde voorziening per 31 december 2021 is € 345.277, gelijk aan de hoogte van de netto contante waarde

Tussentijdse winstneming

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

Risicobedrag

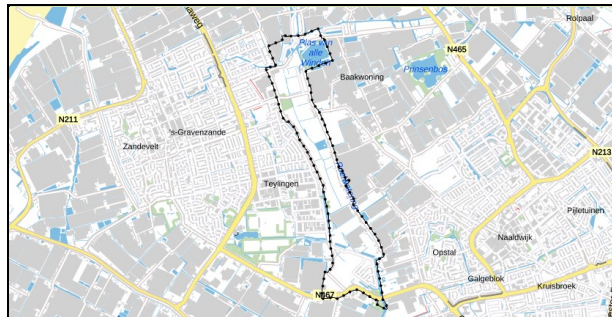
De projectspecifieke risico's zijn toegenomen ten opzichte van MPG 2021-2024, met een bedrag van € 5.040. De risico's hebben betrekking op de mogelijkheid van extra noodzakelijke plankosten.



3.10. ONW Waelpark-grondbank, meerdere kernen

Stand van zaken

Projectkenmerken	
Projectnaam	ONW Waelpark Grondbank
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, BNG-GO, ONW
Startjaar grondexploitatie	2006
Einddatum grondexploitatie	31-12-2023



Tabel 3.17 Overzicht projectkenmerken ONW Waelpark-grondbank

Op basis van de in 2002 afgesloten samenwerkingsovereenkomst, het addendum (2007), de allonge (2015) en een aanvullend addendum (2019) houdt de gemeente voor de ontwikkeling van het gebied ten oosten van 's-Gravenzande een grondbank aan. De gemeente verworft, beheert, sloopt, saneert en levert vervolgens fiscaal bouwrijpe grond tegen de actuele boekwaarde van de grond aan ONW.

In de allonge van juli 2015 is afgesproken dat de gronden uit de grondbank in vier tranches aan ONW zal worden geleverd, waarvan de laatste in 2027. Belangrijke voorwaarde daarbij was dat de financiering het toe moet laten.

De eerste tranche (circa € 33,5 miljoen) heeft ONW in 2015 afgenomen. Daarnaast is in 2017, 2018 en 2019 gezamenlijk voor circa € 13,7 miljoen afgenomen. Inmiddels is de afspraak met ONW gemaakt om het resterende deel van de gronden vervroegd af te nemen in de jaren 2022 en 2023.

Daarmee kan de verwachte afsluiting van de grondexploitatie worden vervroegd van 2030 naar 2023.

Financieel overzicht

	MPG 2021-2024 prognose	MPG 2021-2024 jaarrekening I	MPG 2022-2025 prognose II	Vershil II - I	V/N
Kerncijfer					
Boekwaarde	€ 41.995.217	€ 41.703.367	€ 43.115.922	€ 1.412.555	N
Netto contante waarde	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Voorziening	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Winstneming (tot en met ...)	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Risicobedrag	€ -	€ -	€ -	€ -	-

Tabel 3.18 Overzicht kerncijfers ONW Waelpark-grondbank

Boekwaarde

De boekwaarde van de ONW Waelpark-grondbank is toegenomen (nadelig) met € 1.412.555 ten opzichte van het MPG 2021-2024 (jaarrekening).

Netto contante waarde

Niet van toepassing. Deze grondexploitatie is een grondbank waarbij het financieel resultaat € 0 is.

Benodigde voorziening

Niet van toepassing. Deze grondexploitatie is een grondbank waarbij het financieel resultaat € 0 is.

Tussentijdse winstneming

Niet van toepassing. Deze grondexploitatie is een grondbank waarbij het financieel resultaat € 0 is.

Risicobedrag

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



3.11. Westlandse Zoom-grondbank, meerdere kernen

Stand van zaken

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) & BPD		
Startjaar grondexploitatie	2003		
Einddatum grondexploitatie	31-12-2028		

Tabel 3.19 Overzicht projectkenmerken Westlandse Zoom-grondbank

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, sloop, 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 waarde gronden door OBWZ uit de grondbank worden afgenomen. De grondverwerving voor de grondbank is nog niet afgerond. Er dient nog ongeveer 6 hectare te worden verworven om op te nemen in de grondbank.

Deze grondexploitatie loopt nog een aantal jaren door, naar verwachting tot 2028. Dat is twee jaar korter ten opzichte van de verwachting bij het MPG 2021-2024.

Financieel overzicht

Kerncijfer	MPG 2021-2024 prognose	MPG 2021-2024 jaarrekening I	MPG 2022-2025 prognose II	Vershil II - I	V/N
Boekwaarde	€ 146.260.019	€ 146.532.665	€ 146.726.526	€ 193.861	N
Netto contante waarde	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Voorziening	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Winstneming (tot en met ...)	€ -	€ -	€ -	€ -	-
Risicobedrag	€ -	€ -	€ -	€ -	-

Tabel 3.20 Overzicht kerncijfers Westlandse Zoom-grondbank

Boekwaarde

De boekwaarde van deze grondbank is € 146.726.526. Dat is een toename (nadelig) van € 193.861 ten opzichte van het MPG 2021-2024 (jaarrekening).

Netto contante waarde

Niet van toepassing. Deze grondexploitatie is een grondbank waarbij het financieel resultaat € 0 is.

Benodigde voorziening

Niet van toepassing. Deze grondexploitatie is een grondbank waarbij het financieel resultaat € 0 is.

Tussentijdse winstneming

Niet van toepassing. Deze grondexploitatie is een grondbank waarbij het financieel resultaat € 0 is.

Risicobedrag

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



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 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.

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 terugerekend 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 en algemene risico's 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 grondexploitaties 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 provincie onderscheidenlijk 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).