



RAPPORTAGE TMPG

Corsa 24-0179851

Aanleiding

Zoals opgenomen in de Financiële verordening 2021 gemeente Westland, bieden wij u jaarlijks een geactualiseerd Meerjarenperspectief Gebiedsontwikkeling aan (hierna: MPG). Naast het MPG wordt jaarlijks ook een tussentijdse rapportage opgesteld, het TMPG. Het TMPG wordt door het college vastgesteld en ter informatie aangeboden aan de gemeenteraad.

1. TMPG 2024

Het TMPG 2024 geeft de stand van zaken weer van de gemeentelijke grondexploitaties per 1 september 2024. De cijfers worden vergeleken met de cijfers van het MPG 2024.

1.1 Aantal grondexploitaties

Op dit moment heeft de gemeente Westland drie grondexploitaties en twee grondbanken. Dit zijn:

- Herontwikkeling gemeentekantoor Monster
- Hoogeland
- Flora Campus Westland
- Grondbank ONW Waelpark
- Grondbank Westlandse Zoom

Bij het MPG 2024 zijn de grondexploitaties bedrijventerrein Teylingen VI en herontwikkeling De Schakel afgesloten. De raad heeft in juli 2024 de grondexploitatie Flora Campus Westland vastgesteld. De grondexploitatie Flora Campus Westland maakt geen onderdeel uit van dit TMPG, hierover wordt u separaat geïnformeerd zoals afgesproken bij de besluitvorming over de grondexploitatie.

2. Financieel resumé

Het TMPG 2024 is een tussentijdse rapportage om te kijken of de grondexploitaties nog volgens planning verlopen. Het TMPG is informerend en heeft geen begrotingswijziging tot gevolg. Bij het MPG zal een volledige herziening worden gedaan en de raad worden voorgesteld om de begroting waar nodig aan te passen.

- Voor grondexploitatie Gemeentekantoor Monster wordt een resultaat negatief verwacht van - € 515.000. Dit is gelijk aan het verwachte verlies in het MPG 2024.
- Voor grondexploitatie Hoogeland wordt als gevolg van afgeronde onderhandelingen een verbetering van het resultaat verwacht. De verwachte inkomsten zijn ongeveer € 1 miljoen hoger. De bijbehorende kosten moeten nog worden herzien. Deze worden gepresenteerd in het MPG 2025.
- Voor grondbank ONW Waelpark is het onzeker of de geraamde verkopen in 2024 worden gerealiseerd. Daarom zijn de verwachte verkopen zijn bijgesteld van € 9,4 miljoen naar € 2,0 miljoen. De verschuiving heeft geen effect op de gemeentelijke grondexploitatie, omdat de gronden tegen kostprijs worden overgenomen door Ontwikkelmaatschappij het Nieuwe Westland (ONW).
- Voor grondbank Westlandse Zoom zijn de verwachte verkopen in 2024 € 24,6 miljoen. In het MPG 2024 was een bedrag van € 28,5 miljoen geraamd. De verwachte kosten voor

- verwervingen en sloopkosten zijn in totaal met € 5,1 miljoen verlaagd. Deze verschuivingen hebben geen effect op de gemeentelijke grondexploitatie, omdat de gronden tegen kostprijs worden overgenomen door OBWZ. In dit stuk wordt u tevens geïnformeerd over de herziene renteafspraken met OBWZ.

Met het oog op begrotingsrechtmatigheid zullen bij de slotwijziging van december 2024 de bijstellingen door de verminderde grondverkoop van de grondbanken worden meegenomen. Dit heeft geen effect op het saldo van de projecten.

3. Markontwikkelingen

De nieuwbouwtransacties in Nederland herstellen zich en stijgen in de eerste helft van 2024. Daarnaast blijft de gemiddelde aankoopwaarde (VON prijs) van nieuwbouwwoningen gelijk. Opvallend is dat de vierkante meterprijs per woning blijft stijgen. Dit wijst erop dat de nieuwbouwwoningen in Nederland steeds kleiner worden. Voor onze projecten zullen deze marktomstandigheden slechts beperkt invloed hebben. De opbrengsten voor Gemeentekantoor Monster zijn contractueel vastgelegd. Bij Hoogeland kan de verbeterende markt leiden tot een hogere afroaming op de winst van de ontwikkelaar bij de resterende gebieden. Tot slot blijven de grondbanken neutraal omdat gronden worden geleverd tegen de kostprijs, ongeacht de marktomstandigheden.

4. Prognose per project

4.1 Herontwikkeling gemeentekantoor Monster

Voor gemeentekantoor Monster staat het project stil totdat de beroepsprocedure bij de Raad van State (RvS) is afgerond. Momenteel is nog geen zekerheid wanneer dit zal zijn. Verder heeft de gemeente in 2024 conform raming de kavel bouwrijp gemaakt en loopt er een Flora en Fauna onderzoek. Als het Flora en Fauna onderzoek is afgerond wordt de grond nog in 2024 geleverd.

Financieel verwachten we aan te sluiten op de bijgestelde raming uit het MPG 2024 en blijft het project financieel op netto contante waarde € 515.000 negatief.

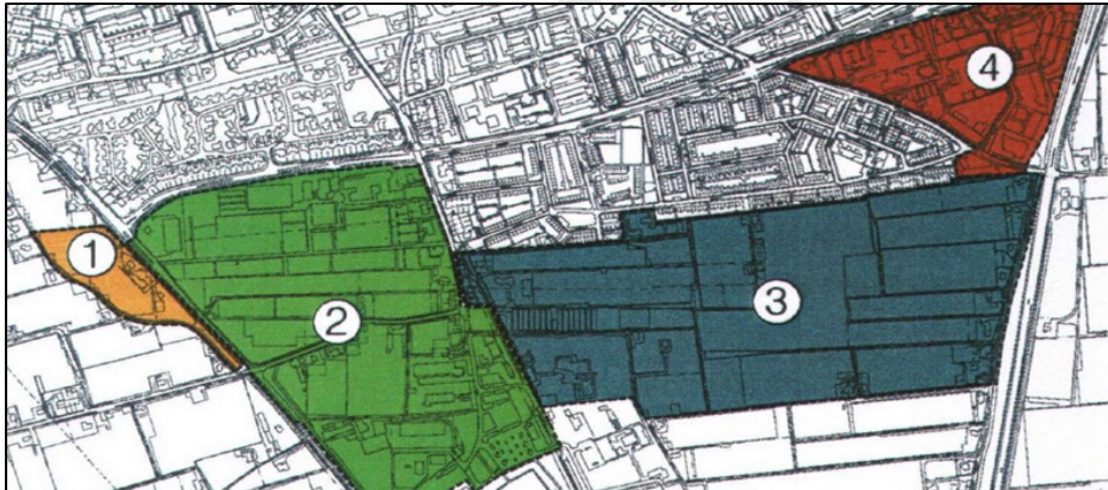
De belangrijkste risico's bij dit project zijn:

- Extra vertraging door de beroepsprocedure
- Extra vertraging bij de grondlevering als het Flora en Fauna onderzoek onverwachte negatieve resultaten heeft.

4.2 Hoogeland

Hoogeland bestaat uit 4 deelgebieden.

- Deelgebied 1 betreft het gebied rondom het politiebureau en is afgerond.
- 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. Alle gronden zijn in het verleden verkocht aan woningcorporatie Hof Wonen (voormalig Vestia). Dit jaar zijn de onderhandelingen gevoerd over een gewijzigd plan (De Eilanden) dat binnen de stedenbouwkundige kaders door een andere ontwikkelaar gerealiseerd moet worden. De gemeente blijft conform de voorgaande afspraken na realisatie van de woningbouw verantwoordelijk voor de inrichting openbare ruimte.
- In deelgebied 4 is er nog één kavel door de gemeente uit te geven. Het gaat om het terrein dat grenst aan de Naaldhorstlocatie. Momenteel wordt onderzocht hoe deze locatie ingericht moet worden.



Kaart: Deelgebieden Hoogeland

In september 2024 zijn de onderhandelingen over deelgebied de Eilanden afgerond, de gemeente verkoopt een stuk voormalig openbaar gebied door een verschuiving van het bouwplan en roomt extra opbrengsten af. Hierdoor stijgen de totale opbrengsten met circa € 1 miljoen. Door de verschuiving zal ook de raming van het woonrijp maken bijgesteld moeten worden. Deze effecten worden in het MPG 2025 en de jaarrekening 2024 verwerkt en voor vaststelling aan de raad aangeboden. De verwachting is dat in de jaarrekening 2024 een tussentijdse winstneming kan worden genomen. Resultaten uit de grondexploitaties worden verrekend met de algemene reserve.

De belangrijkste risico's en kansen bij dit project zijn:

- Door het gewijzigde plan de kostenraming bijgesteld ten opzichte van het MPG 2024.

4.3 ONW Waelpark Grondbank

De gronden in de grondbank ONW Waelpark zijn bestemd voor 'Ontwikkelingsmaatschappij Het Nieuwe Westland' (ONW). Het plan ONW Waelpark ligt aan de oostkant van 's-Gravensande en omvat woningbouw, een ecologische zone en groen/blauwe verbindingen.

In het MPG 2024 is de verwachting opgenomen dat alle resterende percelen worden uitgegeven en de grondbank per 31-12-2024 kan worden afgesloten.

Voor ONW Waelpark is het de verwachting dat in 2024 circa 25% van de eerder ingeschatte grondverkoop van € 7,4 miljoen wordt gerealiseerd en dat de overige gronden met een waarde van circa € 5,4 miljoen worden verkocht in 2025. De inschatting van de grondafname bij ONW Waelpark is moeilijk exact te bepalen, omdat de grondverkoop de liquiditeitspositie van ONW bepaalt. Die voor het grootste deel weer afhankelijk is van de exacte datum van uitgifte van gronden aan ontwikkelaars. Dit zal net voor of net na de jaarwisseling plaatsvinden. De verwachting is dat niet alle grond wordt afgenomen waardoor de grondbank pas in 2025 wordt afgesloten. De bijstelling van de verwachte gronduitgifte is opgenomen in de slotwijziging 2024.

4.4 De Westlandse Zoom Grondbank

De gemeente houdt op basis van de samenwerkingsovereenkomsten (SOK) uit 2006 en 2014 een grondbank aan om bouwrijpe grond te kunnen leveren aan het 'Ontwikkelingsbedrijf De Westlandse Zoom' (OBWZ). Het plangebied 'De Westlandse Zoom' grenst aan het zuidwestelijk deel van Den Haag en omvat vijf woningbouwlocaties rond de kernen Monster, Poeldijk en Kwintseiland, een bedrijventerrein en de verbindingen tussen deze projecten. Er moeten nog circa 2.400 woningen en bijbehorende voorzieningen worden gerealiseerd.

De gemeente verwerft, beheert, sloopt, saneert en levert fiscaal bouwrijpe grond tegen de actuele boekwaarde aan 'Ontwikkelingsbedrijf De Westlandse Zoom' (OBWZ). In de SOK is afgesproken dat voor minimaal € 5 miljoen per jaar aan gronden uit de grondbank door OBWZ wordt afgenomen. Door de Gemeente Westland dient nog circa 4,8 hectare grond verworven te worden om in de komende jaren bouwrijp te kunnen leveren aan OBWZ.

In het MPG 2024 is de verwachting opgenomen dat er voor € 28,5 miljoen aan grond wordt afgenomen door OBWZ. Op dit moment (september 2024) wordt een afname van € 24,6 miljoen verwacht.

In de begroting 2024 is een bedrag voor verwervingen opgenomen van € 5,4 miljoen. Voor sloopkosten is een bedrag begroot van € 1,1 miljoen. De onderhandeling en oplevering van de aan te kopen percelen voor de grondbank Westlandse Zoom duren langer dan vooraf ingeschat. De verwachte kosten voor verwerving in 2024 zijn € 4,6 miljoen lager. De verwachte kosten voor sloop € 0,5 miljoen. Beide bedragen schuiven door naar 2025 en hebben geen effect op het resultaat.

De bijstelling van de verwachte verkopen, verwervingen en sloopkosten zijn opgenomen in de slotwijziging van 2024.

Renteafspraken

In 2012 heeft de gemeente Westland alle langlopende leningen omgezet in een langlopende lening tegen een lagere rente. Omdat de leningen een lagere rente hadden, betaalde de gemeente een eenmalige conversieboete die de gemeente in 25 jaar afschrijft. Naast de gemeente profiteren ook de deelnemingen van de lagere rente en daarom heeft de raad destijds besloten dat de deelnemingen bijdragen aan de boete.

De bijdrage is in 2014 vormgegeven door de rente die de deelnemingen betalen voor de grondbank, gedurende 10 jaar vast te zetten op 3%. Dit was hoger dan het gemeentelijke rentepercentage, waardoor de deelnemingen hun bijdrage aan de conversieboete na 10 jaar zouden hebben voldaan. Eind 2023 hebben de deelnemingen hun volledige bijdrage gerealiseerd en vanaf 2024 moest de rente worden herzien. Hierover zijn begin dit jaar afspraken gemaakt. De rente is nu gelijk aan de begrote gemeentelijke omslagrente die jaarlijks wordt vastgesteld. Doordat het rentepercentage iets lager is dan het vorige vaste percentage, verbetert de grondexploitatie van OBWZ. Als compensatie voor dit voordeel is afgesproken dat OBWZ van het totale resterende programma 200 extra betaalbare woningen plaatst, in plaats van 200 dure woningen.

Door de gemaakte renteafspraken verbetert, zoals gezegd, de grondexploitatie waardoor € 6,1 miljoen van de voorziening kan vrijvallen. Bij de jaarrekening 2024 zal het college met een voorstel komen om de vrijval in te zetten voor de aanvulling van de bestaande egalisatiereserve opslagrente grondbanken. Deze reserve zorgt voor de financiële dekking van de jaarlijkse afschrijving van de conversieboete.

Jaarlijks worden door OBWZ op basis van de tenders en verkopen de grondprijzen bekeken en bijgesteld. De afgelopen en ook de komende jaren wordt rekening gehouden met een aanhoudende stijgende lijn.

De grondbank OBWZ heeft nog een boekwaarde van ruim €140 miljoen. In de grondexploitatie OBWZ wordt rekening gehouden met een jaarlijkse uitname van ruim €20 miljoen er jaar, zodat uiterlijk in 2031 de laatste gronden worden uitgenomen.

De belangrijkste risico's en kansen bij dit project zijn:

- De afname van de resterende percelen wordt nog verder in de tijd gefaseerd, vanwege risico's die zich voor kunnen doen bij OBWZ. Als OBWZ geen gronden kan verkopen aan ontwikkelende partijen, kan zij ook geen grond afnemen uit de grondbank.

5. Toelichting relatie grondbanken en deelnemingen.

De gemeente heeft grondbanken met nog te ontwikkelen gronden. Deze gronden worden geleverd aan de 'Ontwikkelingsmaatschappij het Nieuwe Westland' (ONW) en 'Ontwikkelingsbedrijf De Westlandse Zoom' (OBWZ). ONW en OBWZ zijn aparte zelfstandige rechtspersonen waarin de gemeente participeert met marktpartijen.

Met ONW en OBWZ is afgesproken dat de gronden uit de grondbank tegen de kostprijs worden overgenomen. De kosten die worden gemaakt voor de gronden, worden toegevoegd aan de boekwaarde, waardoor de verwervingswaarde in ONW en OBWZ toeneemt.

De boekwaarde van de grond in de grondbanken voor ONW en OBWZ samen bedraagt per 31 december 2023 € 151,6 miljoen. Door de kostprijsafpraak met beide ontwikkelmaatschappijen loopt de gemeente bij deze projecten geen risico op deze grondbanken.

Jaarlijks wordt een beoordeling gemaakt van de waarde van de samenwerkingsverbanden ONW en OBWZ. De waarde van deze deelneming bestaat uit het saldo van alle verwachte kosten en opbrengsten uit grondverkoop. Deze waardering komt tot uitdrukking in de jaarrekeningen van ONW C.V. en OBWZ C.V.

De gemeente Westland maakt een eigen beoordeling van de waardering die bewust behoudender (voorzichtigheidsprincipe) is dan de waardering van het (publiek/private) samenwerkingsverband. Voor het gemeentelijk aandeel in de negatieve waardering van de samenwerkingsverbanden (het aandeel in het verlies is voor ONW 38% en voor OBWZ 50%) is een voorziening getroffen.

Per saldo heeft de gemeente voor haar aandeel in de samenwerkingsverbanden een verliesvoorziening getroffen in de jaarrekening 2023 van € 18,8 miljoen. Naast de risico's waarvoor een voorziening is getroffen, zijn er risico's die samenhangen met grote gebiedsontwikkelingen waarvoor geen voorziening kan worden getroffen. De raad heeft voor deze risico's bij de jaarrekening 2023 de reserve deelnemingen grondexploitaties ingesteld. Deze reserve heeft een saldo van € 3.079.000.