



**Leidschendam-
Voorburg**

Meerjaren Perspectief Grondexploitaties

MPG 2023 uitgebreide 1e herziening

Datum 9 mei 2023

Status Definitief

Versie Ibabs; 3092

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
Samenvatting	3
1 Inleiding.....	5
1.1 Achtergrond	5
1.2 Waarom een MPG?	5
1.3 Huidige MPG.....	5
1.4 Nieuwe grondexploitaties.....	6
1.5 Leeswijzer	6
2 Grondbeleid.....	7
2.1 Relatie met grondbeleid BBV.....	7
2.1.1 Actief grondbeleid	7
2.1.2 Faciliterend grondbeleid.....	7
2.1.3 Mix actief en faciliterend grondbeleid.....	8
2.2 Relatie met de jaarrekening.....	8
2.3 Methode risicoanalyse	9
3 Parameters.....	10
4 Resultaat	11
4.1 Resultaat.....	11
4.2 Resultaat ten opzichte van het vorige MPG	11
4.3 Effect op voorziening en weerstandsvermogen.....	11
4.4 Resultaat conform jaarrekening	12
4.5 Bovenwijkse voorziening	12
4.6 Tussentijdse winstneming.....	13
Bijlagen.....	14

Samenvatting

Achtergrond

Om de resultaten van de grondexploitaties integraal in beeld te houden is in de gemeente Leidschendam-Voorburg (hierna gemeente) het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (hierna MPG) opgesteld. Voor de grondexploitaties van het MPG is een uitgebreide 1e herziening van de grondexploitatieberekeningen per 2023 opgesteld.

Resultaat MPG

Het resultaat van de uitgebreide 1e herziening 2023 van alle grondexploitaties van het MPG is circa € -7,3 miljoen op eindwaarde.

Bij de 2e herziening 2022 is een lichtversie gemaakt omdat de verwachte mutaties van het MPG ten opzichte van de 1e herziening 2022 op kleiner dan € 0,5 miljoen per grondexploitatie werden ingeschat. In de raadsbrief 2933 van 29 november 2022 is de 2e herziening van het MPG 2022 toegelicht.

In deze rapportage worden de verschillen toegelicht ten opzichte van de laatst door de raad vastgestelde uitgebreide herziening van de grondexploitaties; de 1e herziening 2022 (peildatum 1 januari 2022).

Het resultaat van het MPG 1e herziening 2022 bedroeg circa € 5,04 miljoen (negatief) op eindwaarde. Het resultaat van de voorliggende actualisatie bedraagt circa € 7,28 miljoen (negatief) op eindwaarde. Het resultaat is hiermee verslechterd met circa € 2,24 miljoen op eindwaarde. Zie tabel 1 voor de verschillen per grondexploitatie (afgerond op € 1.000,-).

Resultaat ten opzichte van het vorige MPG

Verschillenanalyse				
Resultaat	MPG 2022-1	MPG 2023-1	Vershil	
Klein Plaspoelpolder	€ 1.020.000,00	€ 187.000,00	€ -833.000,00	
Rijnlandlaan	€ -510.000,00	€ -375.000,00	€ 135.000,00	
Vlietvoorde	€ -5.552.000,00	€ -7.090.000,00	€ -1.538.000,00	
Leidschendam-centrum	€ -	€ -	€ -	
Saldo op eindwaarde	€ -5.042.000,00	€ -7.278.000,00	€ -2.236.000,00	

Tabel 1. Verschil resultaat MPG 1e herziening 2022 en 1e herziening 2023

Voorzieningen en weerstandsvermogen

Het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (hierna BBV) schrijft voor dat voor het verwachte verlies van een grondexploitatie een verliesvoorziening (hierna voorziening) dient te worden getroffen. De gemeente houdt bij het treffen van de voorziening rekening met het verwachte tekort op eindwaarde.

In tabel 2 staan de benodigde voorzieningen per project. De voorziening voor het verwachte verlies wordt conform de BBV-voorschriften in mindering gebracht op de waardering van het onderhandenwerk in de balans

Voorzienen		
Klein Plaspoelpolder	€	-
Rijnlandlaan	€	-
Vlietvoorde	€	7.090.000,00

Saldo op eindwaarde € 7.090.000,00

Tabel 2. Voorzienen MPG 1e herziening 2023

Aangezien de risico's bij ruimtelijke projecten substantieel kunnen zijn, is het van groot belang om deze te beheersen. Daarom wordt bij de grondexploitaties per project een inventarisatie van zowel de positieve als van de negatieve risico's uitgevoerd, wat leidt tot een concreet overzicht van het risicoprofiel. Door dit risicoprofiel financieel te waarderen is het effect op het weerstandsvermogen inzichtelijk.

Het grondexploitatierisico voor het MPG 1e herziening 2023 is berekend op circa € 3,12 miljoen (zie tabel 3).

Risicoprofiel		
Klein Plaspoelpolder	€	1.470.000,00
Rijnlandlaan	€	-
Vlietvoorde	€	1.650.000,00

Saldo op eindwaarde € 3.120.000,00

Tabel 3. Risicoprofiel MPG 1e herziening 2023

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

Het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) is een rapportage waarin informatie wordt gegeven over de (financiële) voortgang en risico's van grondexploitaties. Het is een onderbouwing van de 1e en 2e actualisatie van de grondexploitatiebegroting en onderbouwing van het benodigd weerstandsvermogen bij de jaarrekening.

Doelstelling van het MPG is inzicht en overzicht op het totaal van alle grondexploitaties, om de informatievoorziening richting de gemeenteraad te optimaliseren. Voor de gemeenteraad is dit van belang om haar controlerende taak uit te voeren.

Het is van belang dat de gemeenteraad zich een oordeel kan vormen over de wijze waarop de budgetten beschikbaar worden gesteld en het woningbouwprogramma wordt vastgesteld. De grondexploitaties hebben een financiële impact op de voorraadpositie op de gemeentelijke balans. Daarnaast is het van belang dat de programmering en planning getoetst kan worden aan de volkshuisvestelijke doelstellingen. Het MPG kan daarnaast dienen als een sturingsinstrument.

1.2 Waarom een MPG?

Een MPG geeft een doorkijk vanuit het verleden naar de verwachte toekomst van de in ontwikkeling zijnde grondexploitatiecomplexen. Een MPG is bedoeld als integrale toelichting op alle door de raad vast te stellen grondexploitaties. De grondexploitaties zijn per project apart berekend en zijn als bijlage opgenomen in de vorm van infographics en de toelichting hierop.

Met een MPG kan het proces van de grondexploitaties beter worden afgestemd met de planning en control cyclus van de gemeente.

Het is een onderbouwing van de periodieke actualisatie van de grondexploitatiebegroting en onderbouwing van het benodigd weerstandsvermogen bij de programmabegroting.

1.3 Huidige MPG

Ten opzichte van het vorige MPG werken we met een nieuw rekenmodel, hieruit vloeien enkele wijzigingen in de rapportage. Het voorgaande rekenmodel, waarmee de grondexploitaties opgesteld en geactualiseerd werden, kwam uit 2008 en is sterk verouderd. Het nieuwe model is inzichtelijk en gebruiksvriendelijk. Vanuit het model is het mogelijk om sneller analyses te maken. Daarnaast zijn er betere mogelijkheden om cijfermatige samenvattingen op te stellen die in deze rapportage zijn verwerkt. Ook is de rapportage kort en bondig gemaakt om de leesbaarheid te vergroten.

1.4 Nieuwe grondexploitaties

In de nabije toekomst worden binnen de gemeente nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voorzien. Voor zover deze betrekking hebben op de (her)ontwikkeling van bij de gemeente in bezit zijnde gronden zal per situatie, op basis van een te formuleren ontwikkelstrategie, bepaald worden of opening van een grondexploitatie noodzakelijk is. Na vaststelling van een nieuwe grondexploitatie wordt het project in het volgende MPG meegenomen. De Star zal bij het volgende MPG meegenomen worden. Particuliere initiatieven en projecten waarbij een gemeentelijke grondpositie niet aan de orde is, vallen buiten het bereik van het MPG. Projecten met een gemeentelijke grondpositie die niet voldoen aan de voorwaarden¹ van het (op termijn) openen van een grondexploitatie² zijn geen onderdeel het MPG.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de relatie van het MPG met het grondbeleid toegelicht. In hoofdstuk 3 zijn de parameters van het MPG opgenomen. In hoofdstuk 4 is het resultaat van het MPG toegelicht. In de bijlagen van dit rapport zijn de (geheime) rapportages en (openbare) infographics van de grondexploitaties opgenomen.

¹ Bijvoorbeeld dat er sprake is van bouw- en woonrijp maken. Bij (kleinschalige) projecten kan het voorkomen dat ze niet voldoen aan de voorwaarden. Er is dan sprake van bijvoorbeeld een reguliere verkoop.

² Het BBV spreekt van BIE (bouwgronden in exploitatie)

2 Grondbeleid

2.1 Relatie met grondbeleid BBV

Conform de regelgeving uit het BBV besluit de raad voor een projectontwikkeling een grondexploitatie te openen. In het BBV wordt onderscheid gemaakt in actief en faciliterend grondbeleid of een combinatie hiervan.

2.1.1 Actief grondbeleid

Bij actief grondbeleid worden gronden ontwikkeld die in eigendom zijn of actief worden verworven door de gemeente. De gemeente voert zelf het bouwrijp maken van de grond uit en wijzigt (eventueel) het bestemmingsplan. Met de aanleg van werken en voorzieningen zorgt de gemeente er bovendien voor dat deze grond wordt ontsloten. Deze grond wordt vervolgens als bouwrijpe grond verkocht aan één of meerdere partijen (bouwers, projectontwikkelaars, beleggers, corporaties, en/of particulieren). Bij verkoop zorgt de derde partij vervolgens voor bebouwing. De nieuwe openbare ruimte in het gebied wordt als woonrijpe grond 'overgedragen' aan de gemeente.

Het resultaat van de gebiedsontwikkeling bij actief grondbeleid wordt inzichtelijk gemaakt door het opstellen van een grond- en opstalexploitatieberekening. Zie hiervoor paragraaf 2.2.

2.1.2 Faciliterend grondbeleid

Faciliterend grondbeleid houdt in dat de gemeente het derden/particulieren mogelijk maakt grond te exploiteren. De gemeente koopt dan niet zelf grond aan, maar oefent haar invloed op de inrichting van de grond uit via het bestemmingsplan, de anterieure overeenkomst en/of een posterieure overeenkomst met een exploitatieplan. De gemeente is (wettelijk) verplicht kosten verbonden aan de grondexploitatie te verhalen op de particuliere exploitant.

De wijze van de berekening van het kostenverhaal is in figuur 2 schematisch weergegeven.

Berekening kostenverhaal (GREX)		Opstalexploitatie (OPEX)	
Kosten	Opbrengsten	Kosten	Opbrengsten
Verwerving en inbreng Sloop- en milieuvorz. Bouwrijp maken Woonrijp maken Bovenwijks Plankosten Overige kosten Historische rentekosten	Grondopbrengsten Bijdragen en subsidies Overige opbrengsten	Bouwkosten Bijkomende kosten Btw	VON-prijzen
MAXIMAAL KOSTENVERHAAL		RESIDUELE GRONDWAARDE	

Figuur 1. Berekening kostenverhaal

Het maximale kostenverhaal wordt inzichtelijk gemaakt door het opstellen van een grondexploitatieberekening waarbij de grondproductiekosten worden afgezet tegen de grondopbrengsten, die zijn gebaseerd op de residuele grondwaarde uit de opstal-exploitatie. Het maximale kostenverhaal is het totaal van de potentiële opbrengsten van de grondexploitatie (macro-aftopping).

2.1.3 Mix actief en faciliterend grondbeleid

Een mix van actief en faciliterend grondbeleid is mogelijk binnen één grondexploitatie. Naast grondopbrengsten van de verkoop van bouwrijpe grond is er dan sprake van kostenverhaal voor gedeeltes die niet in eigendom zijn van de gemeente. Zie hiervoor de onderstaande figuur.

Grondexploitatie gemeente (GREX)		Berekening kostenverhaal (GREX)	
Kosten	Opbrengsten	Kosten	Opbrengsten
Verwerving en inbreng	Grondopbrengsten	Verwerving en inbreng	Grondopbrengsten
Sloop- en milieuvorz.	Bijdragen en subsidies	Sloop- en milieuvorz.	Bijdragen en subsidies
Bouwrijp maken	Overige opbrengsten	Bouwrijp maken	Overige opbrengsten
Woonrijp maken		Woonrijp maken	
Bovenwijks		Bovenwijks	
Plankosten		Plankosten	
Overige kosten		Overige kosten	
Historische rentekosten		Historische rentekosten	
SALDO GREX		MAXIMAAL KOSTENVERHAAL	

Figuur 2. Gemeentelijke grondexploitatie bij grondverkoop en kostenverhaal

De kosten worden afgezet tegen de grondopbrengsten én tegen de overige opbrengsten die bestaan uit het berekende maximale kostenverhaal.

2.2 Relatie met de jaarrekening

Het BBV schrijft voor dat voor het verwachte verlies van een grondexploitatie een voorziening dient te worden getroffen. De gemeente houdt bij het treffen van de voorziening rekening met de verwachte toekomstige rentelasten en prijsstijgingen. Hierdoor is de getroffen voorziening toereikend om het verwachte tekort op eindwaarde te dekken. De voorziening voor het verwachte verlies wordt conform de BBV-voorschriften in mindering gebracht op de boekwaarde van het onderhandenwerk in de balans.

In het MPG is voor het project Klein Plaspoelpolder sprake van een mix van een actief en faciliterend gedeelte. In de jaarrekening is conform de BBV-voorschriften qua verslaglegging het actieve gedeelte bij de onderhanden werken opgenomen. De balanspositie van het facilitaire wordt verantwoord onder de kortlopende vorderingen en schulden. In hoofdstuk 4 is hierom naast het projectresultaat van het MPG (paragraaf 4.1) eveneens het resultaat conform de verslagleggingsregels van de jaarrekening opgenomen (paragraaf 4.4).

Naast de eventueel te treffen verliesvoorzieningen is er binnen grondexploitaties ook sprake van positieve – en negatieve risico's.

Aangezien de risico's bij ruimtelijke projecten substantieel kunnen zijn, is het van groot belang om deze te beheersen. Daarom wordt bij de grondexploitaties per project een inventarisatie van zowel de positieve als van de negatieve risico's uitgevoerd, wat leidt tot een concreet overzicht van het risicoprofiel. Door dit risicoprofiel financieel te waarderen is het beslag op het weerstandsvermogen inzichtelijk.

Voor het afdekken van risico's houdt de gemeente weerstandscapaciteit aan (de algemene reserve met bufferfunctie). De weerstands-capaciteit minus de risico's vormt het weerstandsvermogen van de gemeente. Het totaal berekende risico wordt opgenomen in de bepaling van het weerstandsvermogen.

2.3 Methode risicoanalyse

Het opstellen van de risicoanalyse vindt in twee stappen plaats. In de eerste stap worden de risico's geïnventariseerd. In de tweede stap zijn de risico's en kansen gewaardeerd op kans van optreden en financieel effect. De leidraad bij dit proces is de Risk Mapping methode. Dit is een methode die de risico's waardeert op twee manieren: semi-kwantitatief door middel van scores, en kwantitatief op basis van het financieel effect. Hoewel de positieve risico's (kansen) niet worden betrokken bij de bepaling van de reservering binnen het weerstandsvermogen, zijn dit wel kansen welke mogelijk kunnen optreden. Onderdeel van de risicoanalyse is eveneens het opstellen van beheersmaatregelen voor zowel de negatieve als positieve risico's.

In de (geheime) rapportages van de grondexploitaties wordt een uitgebreide toelichting gegeven op de risicoanalyse.

3 Parameters

Om het resultaat te berekenen met inbegrip van het tijdseffect van rente- en indexatie-invloeden wordt gebruik gemaakt van de parameters zoals opgenomen in tabel 4.

GreX 2023-1	1-1-2022->1-1-2023	2023	2024	2025	2026
kosten	7,17%	5,33%	3,67%	3,67%	2,00%
opbrengsten	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
rente	0,54%	0,54%	0,54%	0,54%	0,54%

Tabel 4. Overzicht parameters

Start- en prijspeildatum

Voor de projecten in het MPG is de start- en prijspeildatum 1 januari 2023. Bij de vorige herziening, de 1e herziening 2022, was de start- en prijspeildatum 1 januari 2022.

Indexatie invloeden

De prognoses voor de kosten en opbrengsten worden niet op datum 1 januari-2023 uitgegeven of ontvangen maar zijn gefaseerd in de tijd per jaarschijf opgenomen. Als een prognose later wordt uitgegeven of ontvangen dan de prijspeildatum wordt deze geïndexeerd in het grondexploitatie-model. Dit betreft de kosten- en opbrengstenindex. De index kan per jaar en per kostencategorie verschillen. Voor de parameters is gebruik gemaakt van de in februari 2023 opgestelde parametervisie. Dit jaar is de index voor elke kostencategorie afwijkend en is gemiddeld 7,17% per jaar. De opbrengstenindex is op 1% gesteld.

De huidige ontwikkelingen van de stijgende bouwkosten en huizenprijzen kunnen effect hebben op de indexatie. Echter is de indexatie die wordt gebruikt in de grondexploitatie een lange termijn verwachting. Hierdoor zal de indexatie van een grondexploitatie verschillen met de huidige ontwikkelingen van de markt op dit moment.

Rente

Voor de grondexploitaties wordt het toe te rekenen rentepercentage bepaald conform de voorgeschreven rekenmethode. In het MPG wordt rekening houden met het laatst bepaalde rentepercentage; die van 2022 ten behoeve van de jaarrekening 2022 (0,54%). Bij grondexploitaties met projectfinanciering wordt voor het deel wat hiermee gefinancierd is rekening gehouden met het rentepercentage van de betreffende lening. Dit kan leiden tot een afwijkend rentepercentage ten opzichte van de grondexploitaties zonder projectfinanciering. (Voor de grondexploitatie Vlietvoorde was sprake van een gedeeltelijke projectfinanciering tot 1 februari 2023).

Eindwaardedatum

Elke grondexploitatie kent zijn eigen einddatum. Het resultaat op eindwaarde wordt berekend middels de zogenaamde dynamische eindwaardeberekening (simulatie kasstroom). De rente en indexatie-invloeden worden hierin meegenomen.

4 Resultaat

4.1 Resultaat

In de geheime bijlagen is per grondexploitatie een toelichting gegeven op de gehanteerde uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de berekening.

Het resultaat van het MPG is circa € 7,28 miljoen (negatief) op eindwaarde. In tabel 5 zijn de resultaten per project weergegeven.

4.2 Resultaat ten opzichte van het vorige MPG

Het resultaat is verslechterd met circa € 2,24 miljoen op eindwaarde.³ Zie tabel 5 voor de verschillen per grondexploitatie.

Verschillenanalyse				
Resultaat	MPG 2022-1	MPG 2023-1	Vershil	
Klein Plaspoelpolder	€ 1.020.000,00	€ 187.000,00	€ -833.000,00	
Rijnlandlaan	€ -510.000,00	€ -375.000,00	€ 135.000,00	
Vlietvoorde	€ -5.552.000,00	€ -7.090.000,00	€ -1.538.000,00	
Leidschendam-centrum	€ -	€ -	€ -	
Saldo op eindwaarde	€ -5.042.000,00	€ -7.278.000,00	€ -2.236.000,00	

Tabel 5 Verschil resultaat MPG 1e herziening 2022 en 1e herziening 2023

In de (geheime) rapportages van de grondexploitaties wordt een uitgebreide toelichting gegeven op de verschillen met de vorige herziening.

Leidschendam-centrum; financiële afwikkeling tussen gemeente en VOF

In opdracht van de VOF heeft de gemeente gronden verworven in het gebied. Daarnaast draagt de VOF in opdracht van de gemeente zorg voor het woon- en bouwrijp maken van deze gronden. De boekwaarden van deze gronden, inclusief de bijkomende kosten, staan daarom op de balans van de gemeente. Hiertegenover staat een schuld van de gemeente aan de VOF in de vorm van een door de VOF aan de gemeente verstrekte geldlening. De gemeente verkoopt in delen de gronden aan de VOF. De opbrengsten uit deze verkopen worden gebruikt om de lening af te lossen. Aan het einde van het project is de lening naar verwachting geheel afgelost met de verkoopopbrengsten.

4.3 Effect op voorziening en weerstandsvermogen

Het BBV schrijft voor dat voor het verwachte verlies van een grondexploitatie een voorziening dient te worden getroffen. De gemeente houdt bij het treffen van de

³ De grondexploitatieberekeningen met verschillende eindwaardedatumms mogen rekenkundig gezien niet met elkaar worden vergeleken. Voor de leesbaarheid wordt dit wel in de tabellen gedaan.

voorziening rekening met de verwachte toekomstige rentelasten en prijsstijgingen. Hierdoor is de getroffen voorziening toereikend om het verwachte tekort op eindwaarde te dekken. In tabel 6 staan de benodigde voorzieningen per project. In tabel 7 wordt het risicoprofiel weergegeven per project.

Voorzieningen		
Klein Plaspoelpolder	€	-
Rijnlandlaan	€	-
Vlietvoorde	€	7.090.000,00
Saldo op eindwaarde		€ 7.090.000,00

Tabel 6. Voorzieningen MPG 1e herziening 2023 (eindwaarde)

Per project zijn de risico's geïnventariseerd en geactualiseerd middels een risicosessie. De risico's zijn berekend op basis van de herziende grondexploitaties.

Risicoprofiel		
Klein Plaspoelpolder	€	1.470.000,00
Rijnlandlaan	€	-
Vlietvoorde	€	1.650.000,00
Saldo op eindwaarde		€ 3.120.000,00

Tabel 7. Risicoprofiel MPG 1e herziening 2023

4.4 Resultaat conform jaarrekening

In tabel 8 is het projectresultaat MPG conform de verslagleggingsregels van de jaarrekening opgenomen. De boekwaarden in de tabel sluiten aan met de jaarrekening 2022 (paragraaf grondbeleid).

(N= Nadelig, V=Voordeling, D=Neutraal)	Vlietvoorde		Rijnlandlaan		Klein Plaspoelpolder		Leidschendam Centrum		Totaal MPG		
Boekwaarde per 01-01-2022	€	38.306.000.-	N	€ 43.000	V	€ 2.429.000	N	€ 2.167.000	N	€ 42.353.000.-	N
Gerealiseerde inkomsten in 2022	€	-	O	€ -	O	€ -	O	€ 647.000	V	€ 647.000	V
Gerealiseerde uitgaven in 2022	€	3.044.000.-	N	€ 418.000.-	N	€ 962.000	V	€ 38.000.-	N	€ 2.538.000.-	N
Boekwaarde per 31-12-2022	€	41.350.000.-	N	€ 375.000.-	N	€ 3.391.000	V	€ 2.167.000	V	€ 36.167.000.-	N
Nog te realiseren inkomsten (excl. prijsstijging/rente)	€	48.978.000	V	€ -	O	€ 9.316.000	V	€ 1.558.000	V	€ 63.761.000	V
Nog te realiseren uitgaven (excl. prijsstijging/rente)	€	15.030.000.-	N	€ -	O	€ 2.180.000.-	N	€ -	O	€ 24.939.000.-	N
Saldo nog te realiseren (excl. prijsstijging en rente)	€	33.948.000		€ -	O	€ 7.136.000	V	€ 1.558.000	V	€ 42.642.000	V
Resultaat nominaal saldo (excl. prijsstijging/rente)	€	7.402.000.-	N	€ 375.000.-	N	€ 4.153.000	V	€ -	O	€ 7.486.000.-	N
Kosten- en opbrengstenstijging	€	836.000	V	€ -	O	€ 108.000	N	€ -	O	€ 564.000	V
Rente	€	523.000.-	N	€ -	O	€ 308.000.-	N	€ -	O	€ 623.000.-	N
Saldo op eindwaarde	€	7.089.000.-	N	€ 375.000.-	N	€ 3.953.000	V	€ -	O	€ 3.511.000.-	N

Tabel 8. MPG conform jaarrekening (afgerond op duizenden euro's)

4.5 Bovenwijkse voorziening

Een deel van de te maken kosten bij de grondexploitatie KPP, de zogenaamde bovenwijkse voorzieningen, kan niet volledig verhaald worden. Deze kosten worden momenteel geraamd op circa € 1.500.000. Naar verwachting worden de uitgaven vanaf

2024 verwacht. Dat betekent dat bij het MPG 2024 1e herziening het benodigde krediet aangevraagd zal worden.

Het nut van deze voorzieningen in KPP strekt verder dan alleen de te ontwikkelen deellocaties in KPP. Ook de bewoners van de bestaande woningen en de bewoners van de omliggende gebieden profiteren namelijk van de nieuw aan te leggen voorzieningen. Dit worden bovenwijkse voorzieningen genoemd.

De bovenwijkse voorzieningen zijn:

- Het doorlopend wandelpad langs de Vliet
- De groen-blaauwe as die de wijk Damsigt verbindt naar de Vliet
- De doorgaande fietsverbinding door KPP

Dat deze voorzieningen niet alleen toerekenbaar zijn aan KPP blijkt ook uit de gestelde opgaven vanuit de structuurvisie (Ruimte voor Wensen 2040), namelijk:

- versterken van de kwaliteit van de Vlietoevers;
- versterken relatie met de Vliet, door de groenblauwe zone die de wijk Damsigt verbindt met de Vliet;
- verbeteren van de verbinding tussen beide kernen onder andere door de aanleg van een langzaam verkeersverbinding (doorgaande fietsverbinding door KPP richting Damcentrum).

4.6 Tussentijdse winstneming

De commissie BBV heeft in 2016 regels aangegeven voor tussentijdse winstneming. Het voorzichtigheidsbeginsel leidt ertoe dat realisatie van winst moet worden uitgesteld tot daarover voldoende zekerheid bestaat. De resultaten van de huidige grondexploitaties in het MPG geven geen aanleiding voor tussentijdse winstneming. Voor Klein Plaspoelpolder wordt wel rekening gehouden met een positief eindresultaat, maar er zijn nog geen opbrengsten uit grondverkoop ontvangen, waardoor ook hier op dit moment geen sprake is van tussentijdse winstneming.

Project 3092 Rapportage MPG 2023 1e herziening

Datum 9 mei 2023

Pagina 14/15

Bijlagen

De grondexploitaties zijn per project apart berekend en de rapportages zijn als infographics opgenomen:

- Infographic 1e herziening grondexploitatie 2023 – Vlietvoorde
- Infographic 1e herziening grondexploitatie 2023 – Rijnlandlaan
- Infographic 1e herziening grondexploitatie 2023 – Klein Plaspoelpolder
- Infographic 1e herziening MPG 2023
- Rapportages grondexploitaties MPG – Vlietvoorde, Rijnlandlaan en Klein Plaspoelpolder GEHEIM

Project 3092 Rapportage MPG 2023 1e herziening

Datum 9 mei 2023

Pagina 15/15

Infographics Grondexploitatie MPG Vlietvoorde, Rijnlandlaan en Klein Plaspolder

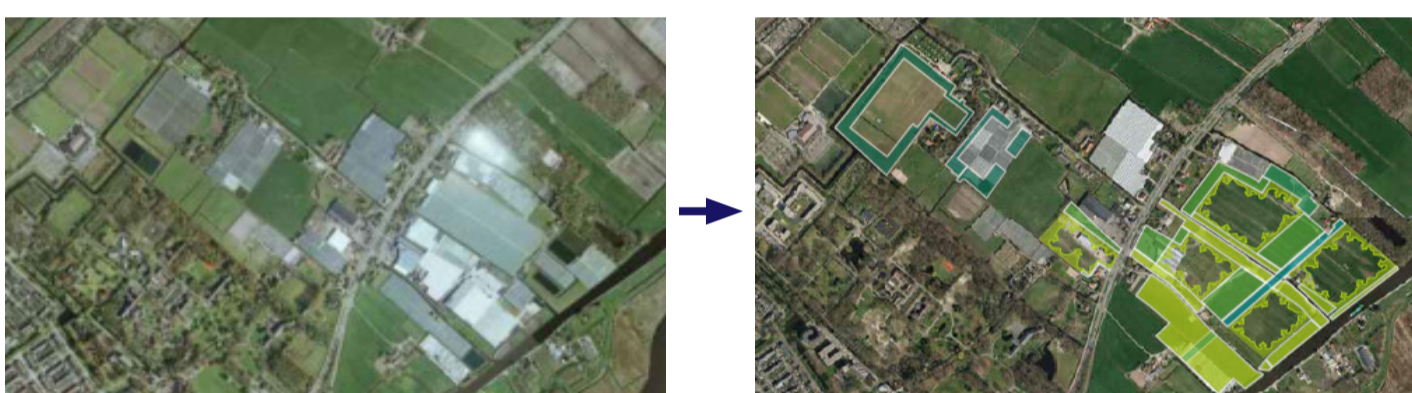
Grondexploitatie 2023 - 1e herziening

Inleiding

In de grondexploitatie voor Vlietvoorde worden de benodigde investeringen en de te realiseren opbrengsten bijgehouden. Door zowel de kosten als de opbrengsten in te schatten en hierbij rekening te houden met inflatie en rentekosten, is het verwachte resultaat te berekenen.



Transformatie naar oorspronkelijke groene landschap met kleinschalige woningbouw



Waarom stellen we de grondexploitatie op?



Informatieve functie
Inzicht kosten en opbrengsten project



Verantwoordingsfunctie
College legt verantwoording af over gerealiseerde kosten en opbrengsten.



Sturingsfunctie
Raad kan door het nemen van inhoudelijke besluiten sturen op het resultaat

Wat is de grondexploitatie Vlietvoorde?

Kosten

- Aankoop grond
- Slooptkosten
- Bodemsanering
- Bouwrijp maken
- Inrichten openbaar gebied
- Plankosten



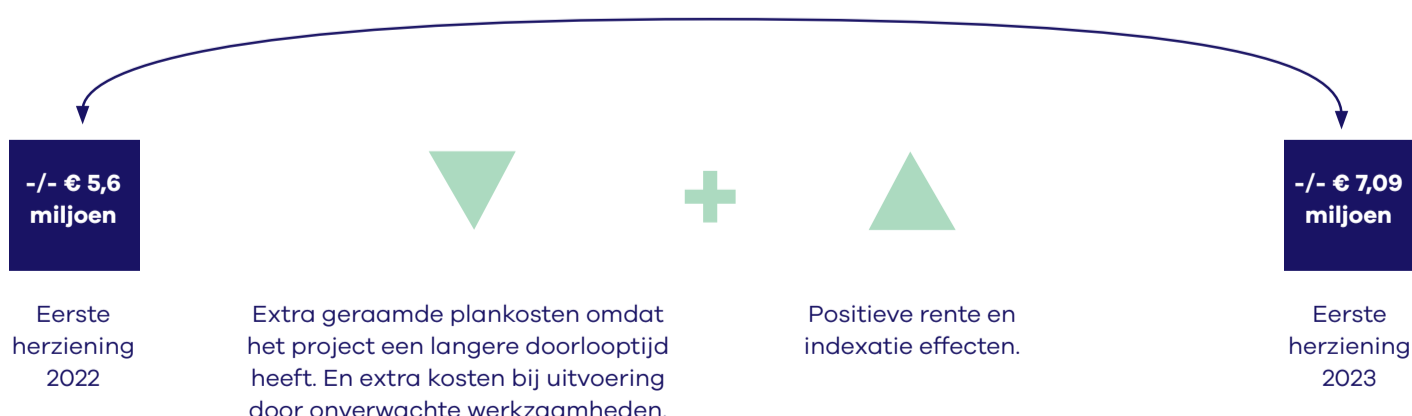
Opbrengsten

- Verkoop gemeentegrond
- Subsidies en bijdragen

Wat is het resultaat van de grondexploitatie?



De kosten en opbrengsten in de grondexploitatie Vlietvoorde zijn gebaseerd op ramingen van (externe) deskundigen. Omdat de kosten hoger zijn dan de opbrengsten is sprake van een tekort op de grondexploitatie. Dit tekort is in de eerste herziening van 2023 berekend op circa -/€ 7,09 miljoen (op eindwaarde in 2026, rekening houdend met rente en inflatie). De hoogte van de toekomstige verkoopopbrengsten is op dit moment niet met zekerheid vast te stellen. Het uiteindelijke grondexploitatie-resultaat kan hierdoor lager of hoger uitvallen. Daarom wordt een bandbreedte van circa -/€ 8,74 miljoen tot circa -/€ 6,89 miljoen aangehouden.



De eerste herziening van 2022 kende een resultaat van circa -/€ 5,6 miljoen op eindwaarde per 2025. De eerste herziening 2023 geeft het financiële effect van de laatste ontwikkelingen in het project en in de markt weer. Het resultaat op eindwaarde 2026 is nadelig bijgesteld. De marktsituatie van hoge bouwkosten en dalende woningprijzen leidt tot vertraging en prijsstijgingen in het project. Doordat het project een langere doorlooptijd kent, zijn er extra plankosten gerekend. Daarnaast wordt bij de uitvoering van het openbaar gebied hogere kosten verwacht door onverwachte werkzaamheden.

Inleiding

In de grondexploitatie voor de herontwikkeling locatie Rijnlandlaan zijn de investeringen en de gerealiseerde opbrengsten bijgehouden. De herontwikkeling is afgerond in 2022, de grondexploitatie kan worden afgesloten.

Het stedenbouwkundig plan voor de locatie Rijnlandlaan.



Realisatie woningbouw, nieuwbouw vmbo-school en nieuwbouw kinderdagopvang



Waarom stellen we de grondexploitatie op?



Informatieve functie
Inzicht kosten en opbrengsten project



Verantwoordingsfunctie
College legt verantwoording af over gerealiseerde kosten en opbrengsten.



Sturingsfunctie
Raad kan door het nemen van inhoudelijke besluiten sturen op het resultaat

Wat is de grondexploitatie Rijnlandlaan?

Kosten

-  Onderzoekskosten
-  Sloopkosten
-  Bodemsanering
-  Bouwrijp maken
-  Inrichting openbare ruimte
-  Plankosten



Opbrengsten

-  Verkoop gemeentegrond
-  Grondopbrengsten Veurs Voorburg

Wat is het resultaat van de grondexploitatie?

-/- € 375 duizend

-/- € 375 duizend

-/- € 375 duizend

De 48 appartementen en het kinderdagverblijf zijn gereed, het oude kinderdagverblijf is gesloopt en de school is in gebruik genomen. In 2022 is ook de openbare ruimte afgerond. De gebiedsontwikkeling is daarmee afgerond; de grondexploitatie kan worden afgesloten per 31-12-2022.

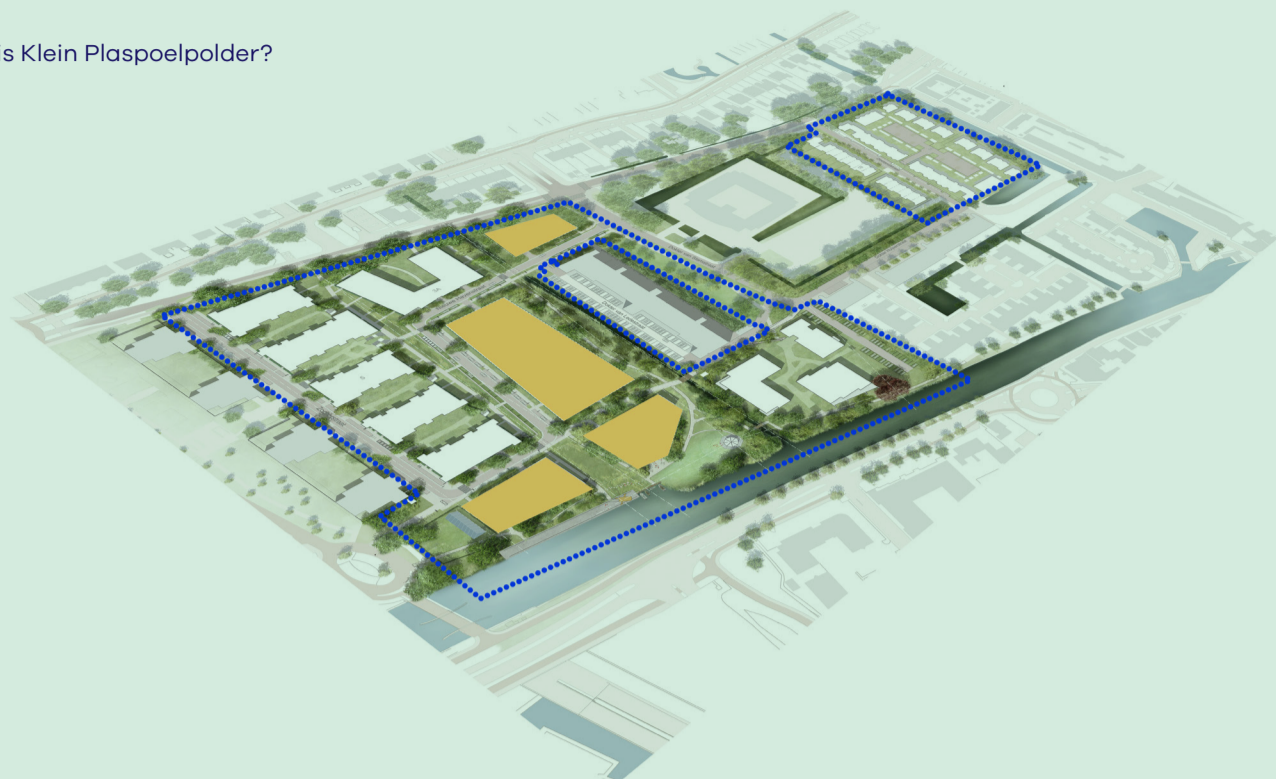


Het resultaat van de eerste herziening 2023 kent een verbetering met circa € 135 duizend van -/- € 510 duizend naar -/- € 375 duizend. Alle gerealiseerde investeringen en ontvangsten zijn verwerkt in de grondexploitatie. Er worden geen nieuwe kosten of inkomsten verwacht, dus het resterende budget kan worden vrijgegeven.

Inleiding

In de grondexploitatie voor Klein Plaspoelpolder worden de benodigde investeringen en de te realiseren opbrengsten bijgehouden. Door zowel de kosten als de opbrengsten in te schatten en hierbij rekening te houden met inflatie en rentekosten, is het verwachte resultaat te berekenen.

Wat is Klein Plaspoelpolder?



Transformatie van een gemengd stedelijk gebied naar een stedelijk woonmilieu



Waarom stellen we de grondexploitatie op?



Informatieve functie
Inzicht kosten en opbrengsten project



Verantwoordingsfunctie
College legt verantwoording af over gerealiseerde kosten en opbrengsten.



Sturingsfunctie
Raad kan door het nemen van inhoudelijke besluiten sturen op het resultaat



Wat is de grondexploitatie Klein Plaspoelpolder?

Kosten

-  Onderzoekskosten
-  Slooptkosten
-  Bodemsanering
-  Bouwrijp maken
-  Inrichting openbare ruimte
-  Plankosten



Opbrengsten

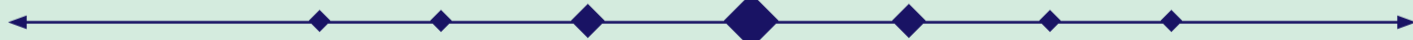
-  Verkoop gemeentegrond
-  Bijdragen kostenverhaal andere initiatiefnemers binnen het plangebied

Wat is het resultaat van de grondexploitatie?

-/- € 1,28 miljoen

+/+ € 0,19 miljoen

+/+ € 0,86 miljoen



De kosten en opbrengsten in de grondexploitatie Klein Plaspoelpolder zijn gebaseerd op ramingen en kengetallen, gecheckt door (externe) deskundigen.

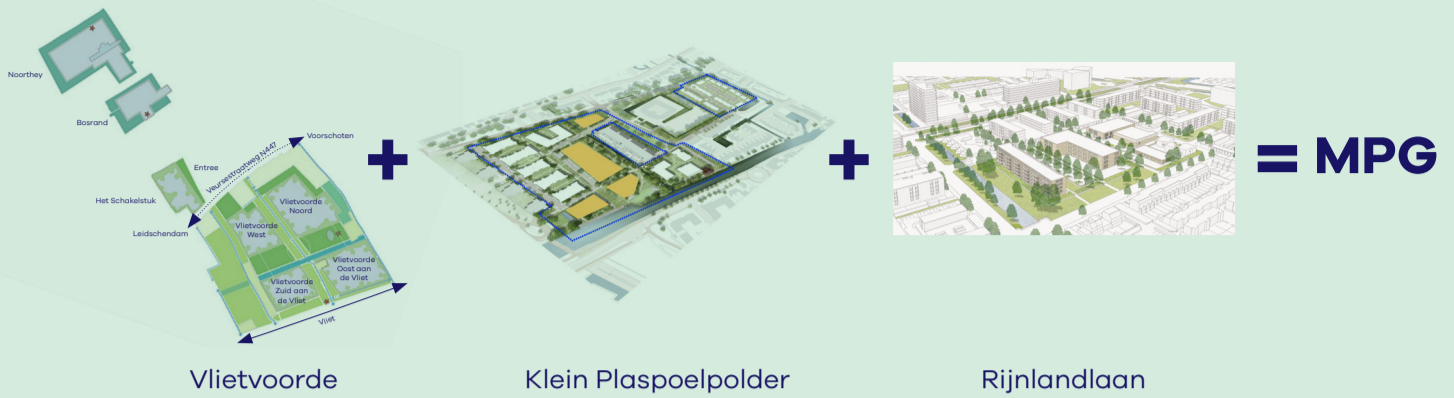
Het resultaat van de grondexploitatie is circa +/+ 0,19 miljoen (op eindwaarde 2029, rekening houdend met rente en inflatie) bij de eerste herziening 2023. Indien de risico's worden meegenomen kan het uiteindelijke grondexploitatieresultaat lager of hoger uitvallen. Daarom wordt een bandbreedte van circa -/- € 1,28 miljoen tot circa +/+ € 0,86 miljoen aangehouden.



Bij de eerste herziening van 2022 was het saldo positief berekend op circa +/+ € 1,02 miljoen. Het resultaat van de eerste herziening van de grondexploitatie per 2023 van +/+ € 0,19 miljoen is verlaagd met circa € 0,83 miljoen. Doordat het project een langere doorlooptijd kent, zijn er extra plankosten gerekend. De bouwkosten zijn harder gestegen dan in de eerste instantie was berekend. Deze gevolgen hebben een negatief effect op de eindwaarde van de grondexploitatie.

Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG)

Inleiding



Waarom stellen we de MPG op?



Informatieve functie

Doorkijk vanuit het verleden naar de toekomst van alle in ontwikkeling zijnde grondexploitaties.



Verantwoordingsfunctie

Een MPG is bedoeld als integrale toelichting op alle door de raad vast te stellen grondexploitaties.



Sturingsfunctie

Met een MPG kan het complex proces van de grondexploitatie beter worden afgestemd met de P&C-cyclus.

Wat is het resultaat van het MPG?

Vlietvoorde

-/- € 8,74 miljoen

-/- € 7,09 miljoen

-/- € 6,89 miljoen

Klein Plaspoelpolder

-/- € 1,28 miljoen

+/+ € 0,19 miljoen

+/+ € 0,86 miljoen

Rijnlandlaan

-/- € 375 duizend

-/- € 375 duizend

-/- € 375 duizend

MPG 2023

-/- € 10,40 miljoen

-/- € 7,28 miljoen

-/- € 6,41 miljoen

Het resultaat van het MPG (1e herziening 2023) betreft circa € 7,28 miljoen negatief. De exacte hoogte van de nog te verwachten kosten en opbrengsten is bij de projecten op dit moment niet met zekerheid vast te stellen. Het uiteindelijke resultaat kan hierdoor lager of hoger uitvallen. Daarom wordt een bandbreedte aangehouden.

Voorzieningen en risico's



Voor het verwachte verlies van een grondexploitatie moet een verliesvoorziening worden getroffen. Het totaal aan voorzieningen voor dit MPG is € 7,09 miljoen.



Aangezien de risico's bij ruimtelijke projecten substantieel kunnen zijn, is het van groot belang om deze te beheersen. Per project is een overzicht van het risico-profiel opgesteld. Het grondexploitatierisico voor dit MPG is berekend op circa € 3,12 miljoen. Hiermee is het beslag op het weerstandsvermogen van de gemeente inzichtelijk.