

Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2023 (MPG 2023)

Actualisatie en resultaat grondexploitaties per 1 januari 2023

Bijlage 1 bij raadsvoorstel

Samenvatting

Het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2023 (MPG 2023) is een actualisatie van het MPG 2022. In deze rapportage wordt een toelichting gegeven op de voortgang van de grondexploitaties van de gemeente Zoetermeer. Hiermee wordt verantwoording afgelegd over de financiële stand van zaken van 2022 en een doorkijk gegeven over de verwachte ontwikkelingen in de projecten per 1 januari 2023. Ook wordt invulling gegeven aan de door de commissie Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) opgelegde verplichting om de grondexploitaties jaarlijks te herzien.

De ruimtelijke en maatschappelijke doelstellingen zoals woningbouw en bedrijventerreinen worden via actief grondbeleid (gemeentelijke grondexploitaties), faciliterend grondbeleid (grondexploitatie door de markt) en investeringsprojecten gerealiseerd.

Met het raadsvoorstel behorend bij dit MPG wordt voorgesteld twee (deel)grondexploitaties te sluiten, te weten Amerikaweg en de Tango locatie in Palenstein. De resterende boekwaarde is opgenomen in het totaal van de Materiële Vaste Activa (zie bijlage 3). Na afsluiting heeft de gemeente per 1 januari 2023 nog 17 actieve grondexploitaties. Hiervan zijn er twaalf winstgevend en vijf verlieslatend. De grondexploitatie Oosterheem bestaat uit dertien deelexploitaties.

Resultaten over 2022

Het resultaat van de grondexploitaties en faciliterende projecten over 2022 was € 6,9 miljoen positief. Op basis van het totale projectresultaat, de voortgang in de realisatie van de kosten en opbrengsten en de gesignaleerde risico's kan een tussentijdse winstneming plaatsvinden. In een aantal projecten kan een deel van de eerder getroffen voorziening nadelige complexen grondbedrijf vrijvallen, maar door tegenvallers bij andere projecten heeft de voorziening nadelige complexen per saldo een aanvulling nodig.

RESULTAAT PROJECTEN	
Tussentijdse winstnemingen BIE	7.439.000
Mutaties voorziening nadelige complexen	-510.000
Resultaat faciliterende projecten	-28.000
Resultaat projecten	6.901.000

Op basis van de voorgeschreven methode van winstneming (BBV) is bij de winstgevende projecten op basis van het resultaat van 2022 de winstneming bepaald. In het MPG 2023 is de tussentijdse winstneming van € 7,44 miljoen in de boekwaarde van de betreffende grondexploitaties verwerkt en deze wordt verantwoord in de jaarrekening 2022.

De omvang van de winstneming wordt voor een groot deel bepaald door de voortgang en inhoudelijke bijstellingen in het project Oosterheem en Dwarstocht. Verbetering van het resultaat als gevolg van bijstellingen in het project van Zegwaartseweg Noord draagt daar ook in belangrijke mate in bij. Tenslotte kan bij diverse kleinere projecten ook een tussentijdse winstneming plaatsvinden. Door hogere kosten en verlenging van de looptijd is bij Lansinghage in het verleden een te hoog bedrag als tussentijdse winst genomen. Bij een aantal grondexploitaties is sprake van een lagere tussentijdse winstneming ten opzichte van de begroting door tegenvallers, vertraging of risico's.

Voor de faciliterende projecten kunnen niet alle kosten verhaald worden. Een bedrag van € 28.000 zal ten laste van het resultaat van de grondbedrijffunctie worden gebracht.

Bijgestelde verwachtingen vanaf 1-1-2023

De actualisatie van de grondexploitaties (MPG 2023) laat voor het totaal nog te realiseren projectresultaat in de komende jaren een vermindering zien van € 8 miljoen op netto contante waarde per 1 januari 2023 ten opzichte van de eerder vastgestelde grondexploitaties in het MPG 2022. Prijsstijgingen in 2022 bleken veel hoger dan bij het MPG 2022 was verwacht en opbrengstenstijgingen zijn aanzienlijk afgevlakt en conservatiever ingeschat. Met name het project Kwadrant B&F Edisonpark kent een forse bijstelling in het te verwachten resultaat. Tot slot zijn voor 2023 de kostenindexeringen naar boven bijgesteld.

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Doelstelling.....	4
1.2	Context	4
1.3	Geheimhouding.....	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Financiële verantwoording ruimtelijke projecten	5
2.1	Grondbeleid.....	5
2.2	Actief grondbeleid	5
2.3	Risicomanagement grondbeleid.....	7
2.4	Financiële resultaat grondbeleid	7
2.5	Gemeentelijke begroting en jaarstukken	7
3	Trends en ontwikkelingen	8
3.1	Opbrengsten.....	8
3.2	Kosten.....	8
3.3	Rente	9
3.4	Disconteringsvoet.....	9
3.5	Samenvatting indices en rente	9
4	Actualisatie projecten	11
4.1	Bouwgrond in exploitatie (BIE).....	11
4.2	Risico's actief grondbeleid.....	16
4.3	Planning en programma grondexploitaties	16
5	Resultaten.....	18
5.1	Resultaat projecten	18

Bijlage 2 Actualisatie resultaat grondexploitaties per 1 januari 2023 (GEHEIM)

Bijlage 3 Overzicht Materiële Vaste Activa (MVA) en Immateriële vast activa (IMVA)

1 Inleiding

Het MPG 2023 is een actualisatie van het MPG 2022. Er wordt een toelichting gegeven op de voortgang van de grondexploitaties van de gemeente Zoetermeer en de financiële positie van het grondbeleid met de bijbehorende risico's. Hiermee wordt verantwoording afgelegd over de financiële ontwikkelingen van 2022 en wordt invulling gegeven aan de door de commissie BBV opgelegde verplichting om de grondexploitaties jaarlijks te herzien.

De ruimtelijke en maatschappelijke doelstellingen zoals woningbouw en bedrijventerreinen worden via actief grondbeleid (gemeentelijke grondexploitaties), faciliterend grondbeleid (grondexploitatie door de markt) en investeringsprojecten gerealiseerd.

In het MPG wordt ook gerapporteerd over faciliterende projecten overeenkomstig de 'Financiële kaders van het grondbeleid per fase projectmatig werken'. Deze kaders zijn opgenomen in de door de gemeenteraad op 11 oktober 2021 vastgestelde [Nota grondbeleid Zoetermeer 2021](#).

1.1 Doelstelling

Het MPG 2023 verschaft inzicht in de financiën en het programma van de totale portefeuille op basis van de geactualiseerde grondexploitaties. Hieruit volgen de (financiële) consequenties voor de jaarrekening 2022.

Met het MPG wordt voldaan aan de jaarlijkse herziening volgens de stellige uitspraak van de commissie BBV:

Jaarlijks moet een herziening van de grondexploitatiebegroting plaatsvinden. Actualisaties van het grondexploitatiecomplex en de grondexploitatiebegroting met planinhoudelijke wijzigingen, dan wel autonome wijzigingen met materiële financiële gevolgen, moeten opnieuw door de raad worden vastgesteld. ([Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken \(2019\), hoofdstuk 5.2.2](#))

Daarnaast wordt de gemeenteraad in het besluit bij het MPG gevraagd om alle grondexploitatiebegrotingen opnieuw vast te stellen, ongeacht de aanleiding of omvang van een eventuele afwijking (artikel 7 van de [Financiële verordening](#)).

1.2 Context

De voornaamste gemeentelijke beleidskaders voor het MPG zijn:

- [Nota grondbeleid Zoetermeer 2021](#);
- [Nota Kostenverhaal/Werkwijze bij bouwinitiatieven 2017](#)
- [Financiële verordening gemeente Zoetermeer 2021](#).
- [Kadernota risicomanagement en weerstandsvermogen](#)

1.3 Geheimhouding

Het MPG bevat gedetailleerde financiële informatie die niet openbaar mag worden, omdat nog onderhandeld moet worden over aan te kopen gronden/panden en grondverkoop of omdat aanbestedingen van de realisatie van openbare ruimte nog moeten plaatsvinden. Openbaarheid van deze informatie kan de financiële positie van de gemeente schaden. Onderdelen van de bijlage van het MPG zijn daarom geheim.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de verschillende soorten grondbeleid toegelicht en wordt ingegaan op de financiële verantwoording waaronder algemeen gehanteerde werkwijzen en methodieken. De financiële gevolgen van huidige trends en ontwikkelingen op de relevante markten worden globaal toegelicht in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de financiële consequenties van de actualisatie van de projecten. Ook is inzicht gegeven in het boekwaardeverloop, de verwachte cashflow voor de komende jaren en de specificatie van het programma binnen de grondexploitaties. In dit hoofdstuk is ook het woningbouwprogramma en bedrijventerreinprogramma opgenomen dat gerealiseerd wordt binnen de gemeentelijke grondexploitaties. Voor een betere leesbaarheid van het MPG is in hoofdstuk 5 de focus gelegd op de diverse resultaten van de projecten, zoals resultaten als gevolg van afsluiting, tussentijdse winstneming, mutaties in verliesgevendheid en het resultaat van faciliterende projecten. Verder is hier kort gerapporteerd over de faciliterende projecten. De overige meer technische resultaten uit het gevoerde grondbeleid, zoals de vrijval van de risicoreserve, het resultaat structurele lasten en incidentele baten & lasten grondbeleid worden verantwoord in de paragraaf grondbeleid bij de jaarrekening.

In de geheime bijlage wordt op projectniveau nader ingegaan op het projectresultaat, de doorgevoerde veranderingen en eventuele projectrisico's.

2 Financiële verantwoording ruimtelijke projecten

In dit hoofdstuk wordt kort beschreven welke vormen van grondbeleid wij onderscheiden en wordt ingegaan op de financiële verantwoording van deze projecten. In het MPG ligt de nadruk op de projecten met een actief grondbeleid. Een uitgebreide beschrijving van de vormen van grondbeleid is in hoofdstuk 3 van de [Nota grondbeleid Zoetermeer 2021](#) opgenomen.

2.1 Grondbeleid

Er zijn drie vormen van grondbeleid:

1. Actief grondbeleid

Hierbij is de gemeente eigenaar van de grond (of koopt deze aan), maakt deze bouwrijp en verkoopt de bouwgrond aan derden die het vastgoed realiseren. De gemeente voert de grondexploitatie en legt ook de openbare ruimte aan. De primaire dekkingsbron is de verkoopopbrengst van de grond, eventueel aangevuld met gemeentelijke middelen in het geval van verlieslatende projecten. Actief grondbeleid wordt in paragraaf 2.2 nader toegelicht.

2. Faciliterend grondbeleid

Bij faciliterend grondbeleid is de gemeente geen eigenaar van de grond. Deze is in het bezit van een private partij die deze gronden wenst te ontwikkelen en de (grond)exploitatie voert. De gemeente beperkt zich tot haar publieke rol, die de plannen faciliteert als daarvoor een bestemmingswijziging noodzakelijk is of als aanpassingen in de openbare ruimte nodig zijn. Ook voert zij diverse werkzaamheden uit, die in de ministeriële plankostenregeling zijn benoemd. In deze regeling is bepaald welke kosten een gemeente bij ontwikkelende partijen maximaal in rekening mag brengen voor haar faciliterende werkzaamheden.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten kosten die de gemeente hiervoor maakt verhaald worden op de private partij (wettelijk verplicht kostenverhaal). Dit kan privaatrechtelijke geregeld worden door het sluiten van een (anterieure) overeenkomst of via de publiekrechtelijke weg door het vaststellen van een exploitatieplan en het innen van een exploitatiebijdrage.

3. Samenwerkingen

Er zijn verschillende samenwerkingsvormen die tussen actief en faciliterend grondbeleid in zitten. Een samenwerking tussen publieke partijen wordt een gemeenschappelijke regeling (GR) genoemd. Samenwerking met marktpartijen wordt publiek-private samenwerking

(PPS) genoemd. De primaire dekking is vaak een combinatie van grondopbrengsten en gecontracteerde (exploitatie)bijdragen.

Binnen een samenwerking werken de partijen vanuit hun eigen organisatiestructuur samen aan één project. Dit in tegenstelling tot deelnemingen waarbij een separate gezamenlijke projectorganisatie en juridische entiteit opgericht wordt.

De gemeente investeert ook in ruimtelijke projecten door:

Investeringsprojecten

De gemeente investeert met gemeentelijke investeringsprojecten ook vanuit haar publieke rol in de ruimtelijke kwaliteit. Deze projecten vallen niet onder het grondbeleid, maar kunnen daar wel een relatie mee hebben omdat een project soms een combinatie is van actief en/of faciliterend grondbeleid met een investeringsproject. De dekking van de kosten bij deze investeringsprojecten moet worden gevonden in subsidies, exploitatiebijdragen en gemeentelijk budgetten.

Conform de Nota grondbeleid Zoetermeer 2021 wordt in deze rapportage verantwoording afgelegd over het actieve grondbeleid. Bovendien wordt ingegaan op de financiële voortgang van faciliterende projecten, met name waar dit het resultaat van het grondbeleid raakt. Verantwoording over inhoudelijke, ruimtelijke, kwalitatieve en plannings-technische aspecten van de gemeentelijke projecten vindt plaats bij de Voortgangsrapportage Ruimtelijk Fysieke Projecten.

2.2 Actief grondbeleid

Binnen het actieve grondbeleid zijn drie verschillende producten te onderscheiden: (1) materiële vaste activa zijn de gronden die in de toekomst mogelijk ontwikkeld gaan worden, (2) immateriële vaste activa zijn de voorbereidingskosten die gemaakt moeten worden om de ontwikkeling mogelijk te maken voordat een projectbegroting geopend kan worden en (3) de bouwgrond in exploitatie waarbinnen de daadwerkelijke ontwikkeling van de gronden plaatsvindt.

2.2.1 Materiële vaste activa (MVA)

De gronden die in de toekomst mogelijk voor ontwikkeling in aanmerking komen vallen onder de Materiële vaste activa (MVA). Deze gronden mogen volgens de BBV gewaardeerd worden tegen de waarde van de toekomstige bestemming, mits deze bestemming woningbouw is. Voor de bepaling van de marktwaarde van de gronden wordt

gebruik gemaakt van externe taxaties. Voor gronden die geen toekomstige woningbouwbestemming hebben, geldt dat deze tegen verwervingskosten worden verantwoord, of afwaardering moet plaatsvinden naar de waarde volgens de geldende bestemming. In de bijlage 3 bij dit MPG is een overzicht met de financiële stand van zaken van de gemeentelijk MVA opgenomen.

2.2.2 Immateriële vaste activa (IMVA)

In veel gevallen worden er al kosten gemaakt ten behoeve van een project, vooruitlopend op het openen van een grondexploitatie. Hierbij gaat het om kosten voor onderzoek en ontwikkeling. Deze kosten mogen als immateriële vaste activa (IMVA) verantwoord worden, mits voldaan wordt aan de voorwaarden van het BBV. Deze kosten mogen 5 jaar geactiveerd blijven, daarna moeten ze als verlies genomen worden. In de bijlage 3 bij dit MPG is een overzicht met de financiële stand van zaken van de gemeentelijk IMVA opgenomen.

2.2.3 Bouwgrond in exploitatie (BIE)

Voor Bouwgrond in exploitatie (BIE) wordt een grondexploitatieberekening (GREX) vastgesteld door de gemeenteraad. De GREX is de financiële vertaling van alle activiteiten die plaatsvinden binnen het grondexploitatiecomplex. Het complex omvat aspecten als de definiëring van het plangebied, inbreng- en verwervingswaarden, de kosten van bouw- en woonrijp maken, kosten van planvorming, projectbegeleiding en de verwachte opbrengsten uit o.a. grondverkoop. De kosten die mogen worden geactiveerd binnen een GREX moeten voorkomen in de kostensoortenlijst van het Besluit ruimtelijke ordening ([Bro](#)), artikel 6.2.3 t/m 6.2.5.

Binnen de GREX worden de activiteiten uitgezet in de tijd op basis van de projectplanning. Hierbij wordt rekening gehouden met tijdsinvloeden als kosten- en opbrengstenstijgingen en financiering (rente). Dit alles resulteert in een verwacht projectresultaat op het moment dat het project gereed is, de zogenaamde “eindwaarde” van het project. Bij de trends en ontwikkelingen in hoofdstuk 3 worden de verwachte kostenstijgingen, opbrengststijgingen en toegepaste rentepercentages in de grondexploitaties toegelicht.

Verschillende projecten en/of scenario's kunnen op een ander moment in de tijd gereed zijn en omdat de waarde van geld niet constant is (denk bijvoorbeeld aan inflatie), mogen de eindwaarden uit verschillende jaren niet zondermeer met elkaar vergeleken worden. Om projecten en/of scenario's met elkaar te kunnen vergelijken moeten de eindwaarden uit verschillende jaren teruggerekend worden naar één peilmoment, vaak 1 januari van het lopende jaar. Voor het terugrekenen wordt de zogeheten disconteringsvoet gehanteerd

(BBV-[notitie grondbeleid in begroting en jaarstukken \(2019\), paragraaf 5.5](#)). Dit resulteert in de “contante waarde” van het project. Doordat verschillende projecten en/of scenario's met behulp van de contante waarde teruggerekend zijn naar dezelfde datum kunnen de contante waarden met elkaar vergeleken en opgeteld worden. In dit MPG zullen zowel eindwaarden als contante waarden gepresenteerd worden, respectievelijk aangeduid als EW of CW.

Projectkaders en uitgangspunten

De GREX bevat alle relevante kaders en uitgangspunten, zoals ruimtegebruik, programma, kwaliteit, planning en financiën. De GREX wordt door de gemeenteraad vastgesteld.

In het BBV, de financiële verordening en het grondbeleid is vastgelegd hoe omgegaan moet worden met de projectkaders en de projectfinanciën, maar ook hoe omgegaan wordt met afwijkingen hierop. Volgens het BBV en de financiële verordening wordt de GREX jaarlijks geactualiseerd (in overeenstemming gebracht met de actuele stand van zaken in het project). De uitkomsten en consequenties van de actualisaties worden voor besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad via het MPG.

Winstgevende projecten

Bij projecten met een positief financieel resultaat moet gedurende het project winst worden genomen. Conform het BBV neemt de gemeente tussentijds winst als aan de volgende condities is voldaan:

- Het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én
- De grond (of het deelperceel) moet zijn verkocht; én
- De kosten zijn gerealiseerd (winst wordt naar rato van de realisatie gerealiseerd).

Overeenkomstig de Nota grondbeleid Zoetermeer 2021 (beleidsregel 14) wordt de te nemen winst gestort in de Reserve Investeringsfonds 2030 (RIF 2030) met in achtneming van het uitgangspunt dat de grondbedrijffunctie voldoende reserve aanhoudt om de risico's af te dekken. Als het verwachte projectresultaat sterk terugloopt, bestaat er een risico dat gedurende het project tussentijds te veel winst is genomen. In dergelijke gevallen moet de winstneming teruggedraaid worden ten laste van een andere financieringsbron. Om de financiële consequenties van dit teruggedraaien te beperken is een reserve gevormd, de zogenaamde “risicoreserve”. Alle tussentijds genomen winst wordt in de risicoreserve gestort. Pas als deze reserve groter is dan 2,5% van de nog te verwachten kosten en opbrengsten in de projecten waar tussentijds winst genomen is, valt het surplus vrij richting het resultaat Grondbeleid. Een eventueel vrijval van het surplus wordt verantwoord als resultaat in de verplichte paragraaf grondbeleid bij de jaarrekening.

Verlieslatende projecten

Als er voor een project een negatief financieel resultaat verwacht wordt, moet een voorziening nadelige complexen getroffen worden ter grootte van dit verlies op eindwaarde. De voorziening nadelige complexen maakt geen onderdeel uit van het project, het is enkel een “spaarpotje” om het verwachte verlies te kunnen dekken. Verlieslatende projecten worden daarom als een negatief resultaat gepresenteerd, ook als er al een voorziening nadelige complexen voor het project getroffen is.

2.3 Risicomanagement grondbeleid

Grondbeleid gaat gepaard met risico's. Jaarlijks wordt een risicoanalyse opgesteld om onder andere de benodigde weerstandscapaciteit vast te stellen. Bij het MPG is per project het risicoprofiel aangegeven. Voor elk risico wordt gekeken of er mogelijkheden zijn om het risico te beheersen, de gevolgen te verminderen en/of door te leggen.

Voor risico's met een negatieve financiële consequentie wordt de hoogte van de financiële consequentie geraamd en de kans van optreden bepaald op basis van de methodiek uit de [Kadernota risicomanagement en weerstandsvermogen](#).

De uitkomst van de risicoanalyse van het grondbeleid is de minimaal benodigde hoogte van de weerstandscapaciteit. Deze weerstandscapaciteit bestaat uit twee delen:

- de projectspecifieke risicoreservering van projecten met tussentijdse winstneming;
- de reserve versterking Financiële positie (grondbedrijf), het FIPO.

Als de gevormde weerstandscapaciteit kleiner is dan 1,0 maal de benodigde weerstandscapaciteit dan moet deze aangevuld worden vanuit de algemene middelen. Als de gevormde weerstandscapaciteit groter is dan 1,2 maal de benodigde weerstandscapaciteit valt het surplus vrij richting de Reserve Investeringsfonds 2030 (RIF). Een eventueel vrijval van het surplus wordt verantwoord als resultaat in de verplichte paragraaf grondbeleid bij de jaarrekening.

Met kansen wordt in het kader van risicomanagement geen rekening gehouden. Als kansen zich daadwerkelijk voordoen, worden deze als meevaller verantwoord binnen de betreffende grondexploitatie.

2.4 Financiële resultaat grondbeleid

Het financiële resultaat grondbeleid bestaat uit vier onderdelen:

- structurele lasten;
- incidentele baten en lasten.
- projectresultaten;
- mutaties in de voorziening nadelige complexen

De structurele lasten zijn kosten die betrekking hebben op zaken en activiteiten met een terugkerend karakter die voor de projecten gemaakt moeten worden, maar die niet aan één specifiek project toegewezen kunnen worden. Voorbeelden hiervan zijn het algemeen beheer en tijdelijk beheer.

De incidentele baten en lasten zijn vergelijkbaar, maar hebben een eenmalig karakter in plaats van een terugkerend karakter, zoals de vennootschapsbelasting, renteresultaat, incidentele grondverkoop (as-is), afoming weerstandsvermogen en vrijval overige voorzieningen.

De projectresultaten (actief en faciliterend) en mutaties in de voorziening nadelige complexen worden in dit MPG belicht. De structurele lasten en incidentele baten en lasten worden verantwoord in de paragraaf grondbeleid bij de jaarrekening.

Het jaarresultaat grondbeleid (positief of negatief) komt volgens de Nota Grondbeleid 2021 voor 50% ten goede aan of ten laste van de reserve FIPO en voor 50% ten goede aan of ten laste van het RIF 2030.

2.5 Gemeentelijke begroting en jaarstukken

De grondexploitaties en de overige aan grondbeleid gerelateerde projecten dienen jaarlijks begroot en verantwoord te worden. De informatie hiervan is terug te vinden in Programma 7, de paragraaf Grondbeleid en de paragraaf Weerstandsvermogen.

3 Trends en ontwikkelingen

Voor langlopende projecten zoals grondexploitaties, zijn prijsontwikkelingen van kosten, opbrengsten en rente van invloed op het uiteindelijke resultaat. Jaarlijks worden deze bijgesteld en vormen het uitgangspunt voor alle grondexploitaties. Hiervan kan afgeweken worden op basis van project-specifieke ontwikkelingen of afspraken (zoals overeenkomsten).

3.1 Opbrengsten

Dit zijn de opbrengsten voor bouwrijpe grond (grondwaarde). De prijsontwikkeling van de grondwaarde is voor commerciële bouw afhankelijk van de verkoopwaarde van het vastgoed en de bouwkosten voor dit vastgoed. Het verschil is de residuele grondwaarde. Er zijn verschillende soorten vastgoed. De prijsontwikkeling is dan ook verschillend.

- Woningmarkt: Ontwikkeling woningprijzen

De woningprijzen kenden in 2022 nog een stijging van 8%. Eind 2022 heeft er een kanteling plaats gevonden waarbij de stijgende lijn aan het afvlakken is. In september 2022 was er nog een stijging van 9,4 % t.o.v. september 2021 en oktober laat een stijging van 7,8% t.o.v. vorige jaar. Deze daling past bij de trend van stijgende hypotheekrente.

De woningprijzen van nieuwbouw stijgen naar verwachting niet in 2023 terwijl de bouwkosten wel blijven stijgen. Dit heeft negatieve gevolgen voor de residuele grondwaardeberekeningen. De verwachting is dat de grondprijzen in 2023 niet zullen stijgen. Op dit moment wordt pas in 2024 en verder een geringe stijging van de verkoopprijzen verwacht.

- Woningmarkt: Ontwikkeling bouwkosten

Gemiddeld stegen de bouwkosten in het afgelopen jaar (2022) met 9,5%¹. Dit is inclusief meerkosten vanwege de aangescherpte bouwvoorschriften voor meer duurzame, klimaatbestendige woningbouw (BENG-normen).

De bouwkosten stijgen op dit moment harder dan de woningprijzen. Dit heeft in beginsel negatieve gevolgen voor de residuele grondwaarde. De meeste grondexploitaties hebben echter te maken met contractueel afgesproken grondprijzen. Voor de grondexploitaties waarbij de gronduitgiftes nog niet zijn

gecontracteerd heeft in de herziene grondexploitaties een (residuele) herberekening van de grondwaarde plaatsgevonden. Voor de langere termijn vanaf 2025 wordt een inflatoire stijging van 1 à 2% per jaar gehanteerd.

De sociale huur kent een vaste grondprijs per woning die, op basis van de Nota Grondprijzen, jaarlijks geïndexeerd wordt met de CPI-index. De huren voor sociale woningbouw waren van 1 juli 2021 tot en met 1 juli 2022 bevroren in verband met de economische gevolgen rond de coronacrisis.

- Overige vastgoedmarkten

Er is in de herziene grondexploitaties geen rekening gehouden met een prijsstijging van de grond voor overige vastgoedmarkten en dat geldt ook voor de vastgoedmarkt voor bedrijventerreinen.

Er zijn commerciële en niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen. De grondprijsbepaling is hiervoor verschillend. Voor de commerciële maatschappelijke voorzieningen wordt aansluiting gezocht bij de grondprijsbepaling voor bedrijven, kantoren, detailhandel en horeca. Deze wordt per uitgifte (residueel) bepaald door middel van een taxatie, zoals bedoeld in de [Nota grondprijzen 2022](#).

Voor de niet-commerciële voorzieningen geldt een vaste grondprijs volgens deze nota grondprijzen.

Een trendmatige stijging is niet realistisch. Voorzichtigheidshalve blijven we voor deze voorzieningen uitgaan van 0% per jaar.

3.2 Kosten

De belangrijkste kostenposten binnen de grondexploitaties zijn de kosten voor het bouwen woonrijp maken (GWW) en de gemeentelijke apparaatskosten voor voorbereiding, toezicht en administratie (VTA). De prijsontwikkeling is mede van belang voor het resultaat van de grondexploitaties.

¹ BDB Woningbouw nieuwbouw, november 2022

Grond- weg en waterbouw (GWW)

Dit zijn de kosten voor bouw- en woonrijp maken en voorbereiding. Voor de prijsontwikkeling is gekeken naar externe bronnen zoals het CBS², BDB³ en Bouwkostenkompas⁴

Van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2022 is er rekening gehouden met 12,1% prijsstijging. Wanneer we kijken naar januari 2021 t.o.v. nu is er een stijging van 24 %. Daarvan hebben we 12,1 % al berekend in 2021 en 2022. Dat betekent dat er nog 12% bij moet naar prijspeil 1 januari 2023.

Vanwege de onzekerheid rond de prijsontwikkelingen en de verwachting dat de productiecapaciteit weer volledig op sterkte gaat komen is het redelijk om de trendmatige stijging van 2,5% per jaar te handhaven vanaf 1 januari 2026.

De parameters voor de indexatie van de kosten zullen worden toegepast op de grondexploitaties en waar geen overeenkomsten zijn gesloten of ramingen zijn gemaakt. Bij projecten waarbij er wel overeenkomsten/ramingen zijn prevaleren deze boven de parameters uit deze memo.

- Plankosten (VTA)

Dit zijn de gemeentelijke apparaatskosten om de plannen te kunnen maken en uitvoeren (voorbereiding, toezicht en administratie). Voor de raming van plankosten in een grondexploitatie wordt gebruik gemaakt van de plankostenscan. De tarieven in de plankostenscan zijn gebaseerd op de CAO-gemeenten. De CAO-gemeenten 2021-2022 loopt tot 1 januari 2023.

Daarnaast is er nog steeds sprake van een krappe arbeidsmarkt. Hierdoor zijn veel projecten en grondexploitaties afhankelijk van externe inzet. Door schaarste stijgen de tarieven voor inhuur.

Voor 2023 wordt rekening gehouden met een kostenstijging van 6%.

3.3 Rente

Op basis van de BBV regelgeving wordt jaarlijks de werkelijke rente doorbelast. Over 2022 bedraagt deze 0,23%. Dit is de rekenrente gedurende het jaar 2023 totdat in het 4e kwartaal van 2023 de definitieve berekening van het toe te passen rentepercentage plaats heeft gevonden.

3.4 Disconteringsvoet

De disconteringsvoet wordt gebruikt voor het waarderen van een toekomstig financieel resultaat (eindwaarde) op dit moment (contante waarde).

De commissie BBV schrijft voor alle gemeenten voor de grondexploitaties een gelijke disconteringsvoet van 2% voor.

3.5 Samenvatting indices en rente

In de onderstaande tabel 3.1 zijn gehanteerde indices en rente opgenomen, zoals geprognostiseerd bij het MPG 2022 en de huidige prognoses in het MPG 2023.

² Centraal Bureau Statistiek: publiceert periodiek prijsontwikkelingen op een breed terrein.

³ Bureau Documentatie Bouwwezen: publiceert periodiek prijsontwikkelingen op het gebied van bouwen.

⁴ Online website voor informatie over bouw- en inrichtingskosten van vastgoed, waaronder GWW.

Tabel 3.1 Samenvatting indices en rente

Gehanteerde indexering & rente		MPG2022				MPG 2023			
		P.P. 1.1.2022	2022	2023/ 2024	2025 e.v.	P.P. 1.1. 2023	2023	2024/ 2025	2026 e.v.
1 Kosten	GWW	6,10%	6,00%	2,50%	2,50%	12,00%	4,00%	3,00%	2,50%
	Plankosten	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	6,00%	6,00%	2,50%	2,50%
2 Opbrengsten	Wonen vrije sector	15,00%	15,00%	4,00%	2,00%	4,70%	0,00%	1,00%	2,00%
	Wonen Sociaal	0,00%	0,00%	2,00%	2,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2,00%
	Bedrijventerrein	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	0,00%	0,00%	2,00%	2,00%
	Overig	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
3 Rente		0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
4 Disconteringsvoet	Negatieve Grex	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Positieve Grex	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,0%	2,00%

4 Actualisatie projecten

In het kader van de wet- en regelgeving moeten de gemeentelijke Bouwgronden in exploitatie (BIE) jaarlijks worden geactualiseerd. Dit houdt in dat voor alle projecten wordt nagegaan of aspecten als ramingen, faseringen en tijdsinvloeden nog een reële weergave van het project zijn. In dit hoofdstuk worden de financiële consequenties van de actualisatie op hoofdlijnen toegelicht. Meer gedetailleerde informatie is te vinden in bijlage 2.

4.1 Bouwgrond in exploitatie (BIE)

In 2022 zijn er geen nieuwe grondexploitaties geopend. Op basis van het voorliggende MPG 2023 zullen er twee (deel)grondexploitaties (Amerikaweg en Palenstein Tango-locatie) worden afgesloten waarbij de resterende boekwaarde wordt opgenomen als Materiële Vaste Activa (zie bijlage 3). In 2023 zal de grondexploitatie Van Aalstlaan 24 worden geopend. Per 1 januari 2023 heeft de gemeente nog zeventien actieve grondexploitaties. Hiervan zijn er twaalf winstgevend en vijf verlieslatend. De grondexploitaties Oosterheem bestaat uit dertien deelexploitaties.

Contante waarde

In tabel 4.1.1 zijn de mutaties en het verwachte resultaat van de bouwgronden in exploitatie op netto contante waarde gepresenteerd.

In de tabel is zichtbaar gemaakt dat twee grondexploitaties zijn afgesloten. Het betreft hier Amerikaweg met een negatief resultaat en Palenstein Tango-locatie met een negatief resultaat. Voor beide projecten is eerder een voorziening gevormd. Bij afronding van het project Tango-locatie in 2022 blijkt dat het resultaat minder negatief is dan eerder werd verwacht. Het restant van de voorziening voor dit project valt als gevolg daarvan vrij en komt ten gunste van het resultaat.

Over de gehele linie laten alle grondexploitaties gezamenlijk per saldo een verslechterd resultaat zien van € 8,04 miljoen (€ 4,77 miljoen -/- € 12,81 miljoen). Per saldo verminderde het totale verwachte resultaat in 2022 met € 8,42 miljoen door inhoudelijke wijziging inclusief indexering. Later in deze paragraaf en in de bijlage bij het MPG worden de materiële wijzigingen toegelicht. Door de verwerking van de tussentijdse winst van 2022 voor een totaalbedrag van € 7,4 miljoen loopt de totale verslechtering op netto contante waarde op tot € 15,47 miljoen (- 2,67 miljoen -/- € 12,81 miljoen). Een winstneming wordt namelijk als kostenpost verwerkt in de desbetreffende grondexploitatie.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen de winstgevende en verlieslatende projecten omdat de consequenties van mutaties voor de gemeentelijke begroting anders zijn. Bij winstgevende projecten wordt tussentijds winst genomen volgens de regelgeving van het BBV en het gemeentelijk grondbeleid. Een mutatie in een winstgevend project heeft daardoor over het algemeen een beperkte consequentie op de korte termijn. Verliezen moeten genomen worden zodra ze geconstateerd zijn en mutaties in verlieslatende projecten hebben daardoor invloed op de lopende begroting. In tabel 4.1.1 zijn mutaties per project opgenomen, onderverdeeld naar winstgevend en verlieslatend.

Tabel 4.1.1 Mutaties bouwgrond in exploitatie

BOUWGROND IN EXPLOITATIE (BIE) Op Contante Waarde per 1-1-2023	MPG '22 Per 1-1-2023	openen/ sluiten	Inhoudelijke wijziging	MPG'23 voor tussentijdse winstneming	verwerkte winstneming 2022	MPG '23 (1-1-2023)
Katwijklerlaantracé	403.000		-12.000	391.000	46.000	345.000
Lansinghage	3.607.000		-322.000	3.285.000	-415.000	3.700.000
Oosterheem	9.038.000		-831.000	8.207.000	2.650.000	5.557.000
Dwarstocht	5.449.000		719.000	6.168.000	3.692.000	2.476.000
Markt 10	1.942.000		-919.000	1.023.000	0	1.023.000
Van Leeuwenhoeklaan	525.000		70.000	595.000	18.000	577.000
Voorweg Noord	433.000		-107.000	326.000	0	326.000
Kwadrant B&F Edisonpark	11.012.000		-6.743.000	4.269.000	-11.000	4.280.000
Engellandlaan 140	477.000		32.000	509.000	-1.000	510.000
Bladgroen	33.000		-18.000	15.000	-10.000	25.000
Kleurlaan	145.000		49.000	194.000	35.000	159.000
Zegwaartseweg Noord	1.198.000		386.000	1.584.000	1.435.000	149.000
Subtotaal per 1-1-2023 actieve BIE	34.262.000	0	-7.696.000	26.566.000	7.439.000	19.127.000
Subtotaal in 2022 geopende BIE	0	0	0	0	0	0
Subtotaal per 31-12-21 afgesloten BIE	0	0	0	0	0	0
Totaal winstgevende projecten	34.262.000	0	-7.696.000	26.566.000	7.439.000	19.127.000
Boerhaavelaan	-278.000		94.000	-184.000	0	-184.000
Cadenza 2	-213.000		-395.000	-608.000	0	-608.000
Delftewallen Gasfabriek	-2.232.000		101.000	-2.131.000	0	-2.131.000
Palenstein - Herstructurering	-17.789.000		-938.000	-18.727.000	0	-18.727.000
Plataanhout	-214.000		71.000	-143.000	0	-143.000
Subtotaal per 1-1-2022 actieve BIE	-20.726.000	0	-1.067.000	-21.793.000	0	-21.793.000
Amerikaweg	-421.000	-84.351	336.649	0	0	0
Palenstein - Tango locatie	-309.000	-303.828	5.172	0	0	0
Subtotaal per 31-12-21 afgesloten BIE	-730.000	-388.179	341.821	0	0	0
Totaal verliesgevende projecten	-21.456.000	-388.179	-725.179	-21.793.000	0	-21.793.000
Totaal alle BIE	12.806.000	-388.179	-8.421.179	4.773.000	7.439.000	-2.666.000

In de vertrouwelijke bijlage bij dit MPG zijn de verschilanalyses opgenomen. Deze geven per bouwgrond in exploitatie en per hoofdkostensoort een inzicht in de verschillen tussen het MPG'22 en het voorliggende MPG'23. Hieronder wordt op hoofdlijnen een toelichting gegeven op de mutaties die groter zijn dan € 0,5 miljoen. De gemeenteraad is via een

tussentijds bericht (hyperlink) al eerder op de hoogte gebracht van de grote mutaties in de grondexploitaties.

Voor het project Oosterheem vermindert het resultaat. Dit komt vooral door een bijgestelde tussentijdse winstneming in 2022 naar aanleiding van de accountantscontrole op de jaarrekening 2021. Conform de regels van het BBV omtrent tussentijdse winstneming is er in 2022 € 2,6 miljoen aan winst genomen. Bovendien is door bijstelling van de risico's na het MPG 2022 voor het jaar 2021 € 1 miljoen extra winst genomen.

Voor de in 2020 vastgestelde grondexploitatie Dwarstocht kan per dit jaar een verbeterde grondexploitatie worden voorgelegd. Ook hier ligt een sterk gestegen grondwaarde ten grondslag aan de verbetering van het exploitatieresultaat. In 2022 vindt een winstneming van 3,7 miljoen plaats.

Voor het project Zegwaartseweg Noord verbeterd de verwachte eindwaarde. Hierdoor en door de verdere voortgang van dit project is een winstname van € 1,4 miljoen gerealiseerd.

Voor Markt 10 wordt per 2022 het resultaat naar beneden bijgesteld, maar deze blijft positief. De geraamde kosten vallen hoger uit dan eerder voorzien, door de mislukte aanbesteding en hogere kosten vanwege kabels en leidingen. Tenslotte leidt een nieuwe taxatie van de grondwaarde tot een verlaging van de te verwachten grondopbrengsten. Weliswaar wordt een hogere grondopbrengst verwacht voor de woningbouw, maar de onrendabele top van het overige programma en het parkeren hebben een negatief effect. Per saldo wordt het verwachte positieve resultaat van deze grondexploitatie circa € 0,9 miljoen lager dan bij de MPG 2022 was voorzien.

De in 2021 geopende grondexploitatie Kwadrant B&F Edisonpark laat per 2022 een verslechterd resultaat zien. Hier is met name is een sterke verlaging van de verwachte grondopbrengsten de oorzaak. Voor een deel wordt het financiële resultaat negatief beïnvloed door gestegen kosten voor het bouw- en woonrijpmaken.

Het resultaat van de grondexploitatie Palenstein-herstructurering wordt per 1 januari 2023 negatief beïnvloed door hogere plankosten. Vanwege hogere kosten door inhuur van personeel, intensievere inzet voor het verwijderen van kabels in vlek C en hogere mutaties in de personele bezetting. De voorziening nadelige complexen moet met circa € 1 miljoen worden verhoogd naar circa € 18,7 miljoen.

Een verdere specificatie van de inhoudelijke verschillen per grondexploitatie worden weergegeven in de projectbladen in bijlage 2.

Boekwaarde

In tabel 4.1.2 is een totaalbeeld opgenomen van de boekwaarde van de actieve bouwgronden in exploitatie en de mutaties in het boekwaardeverloop. In het boekwaardeverloop zijn in beide kolommen de grondexploitaties van de projecten Amerikaweg en Palenstein – Tangolocatie buiten beschouwing gelaten omdat deze projecten per 1 januari 2023 afgesloten worden. Dit geeft een beeld wat er gerealiseerd is aan kosten en opbrengsten op totaalniveau. In 2022 is er circa € 16,8 miljoen aan kosten geboekt. Dit is inclusief de ten laste van 2022 geboekte tussentijdse winstneming van € 7,4 miljoen. In 2022 is daarnaast nog een aanvullende winstneming voor Oosterheem geboekt welke betrekking heeft op 2021 maar in 2022 is geboekt. Het verschil van € 8,4 miljoen kan worden aangehouden als daadwerkelijk in 2022 besteed bedrag.

Tabel 4.1.2 Boekwaardeverloop

Kosten	31-12-2021 Boekwaarde	31-12-2022 Boekwaarde	Boekwaarde Mutatie
01. Verwerving en schadeloosstellingen	€ 67.139.501	€ 67.139.501	€ 0
02. Onderzoeken en milieuvoorzieningen	€ 2.010.195	€ 2.034.492	€ 24.297
03. Sloop opstallen	€ 1.104.927	€ 1.104.927	€ 0
04. Bouwrijp maken	€ 98.088.557	€ 101.428.427	€ 3.339.870
05. Woonrijp maken	€ 75.032.648	€ 77.104.064	€ 2.071.416
06. Afwerken	€ 4.066.003	€ 4.066.003	€ 0
07. Plankosten en V&T	€ 69.566.628	€ 72.315.435	€ 2.748.806
08. Rente	€ 26.009.116	€ 26.059.842	€ 50.726
09. Kosten overheidshandelen	€ 88.410	€ 88.410	€ 0
10. Afdrachten intern	€ 12.272.270	€ 12.272.270	€ 0
11. Afdrachten extern	€ 33.513.912	€ 33.513.912	€ 0
12. Kosten overeenkomsten	€ 467.946	€ 467.946	€ 0
13. Overige lasten	€ 35.690.829	€ 35.690.829	€ 0
14. Fiscale kosten	€ 50.920	€ 50.920	€ 0
15. Winstnemingen	€ 120.285.106	€ 128.652.358	€ 8.367.252
16. Tijdelijk beheer en exploitatielasten	€ 20.113.542	€ 20.306.086	€ 192.544
Totale Kosten	€ 565.500.511	€ 582.295.422	€ 16.794.912
Opbrengsten			
WONINGBOUW	€ 385.173.824	€ 419.105.602	€ 33.931.778
02. Voorzieningen niet commercieel	€ 5.523.420	€ 5.596.520	€ 73.100
03. Voorzieningen commercieel	€ 3.786.123	€ 3.903.623	€ 117.500
04. Bedrijven	€ 87.104.929	€ 95.224.579	€ 8.119.650
05. Kantoren	€ 9.943.295	€ 9.943.295	€ 0
06. Parkeren	€ 1.401.186	€ 1.401.186	€ 0
07. Exploitatiebijdragen	€ 704.629	€ 2.022.893	€ 1.318.264
08. Bijdragen extern	€ 9.263.587	€ 9.263.587	€ 0
09. Bijdragen intern	€ 164.282	€ 164.282	€ 0
10. Huren en pachten zonder BTW	€ 4.422.205	€ 4.432.205	€ 10.000
11. Huren en pachten met BTW	€ 3.461.362	€ 3.461.362	€ 0
12. Overige opbrengsten	€ 8.502.565	€ 8.434.965	-€ 67.600
Totale Opbrengsten	€ 519.451.407	€ 562.954.099	€ 43.502.691

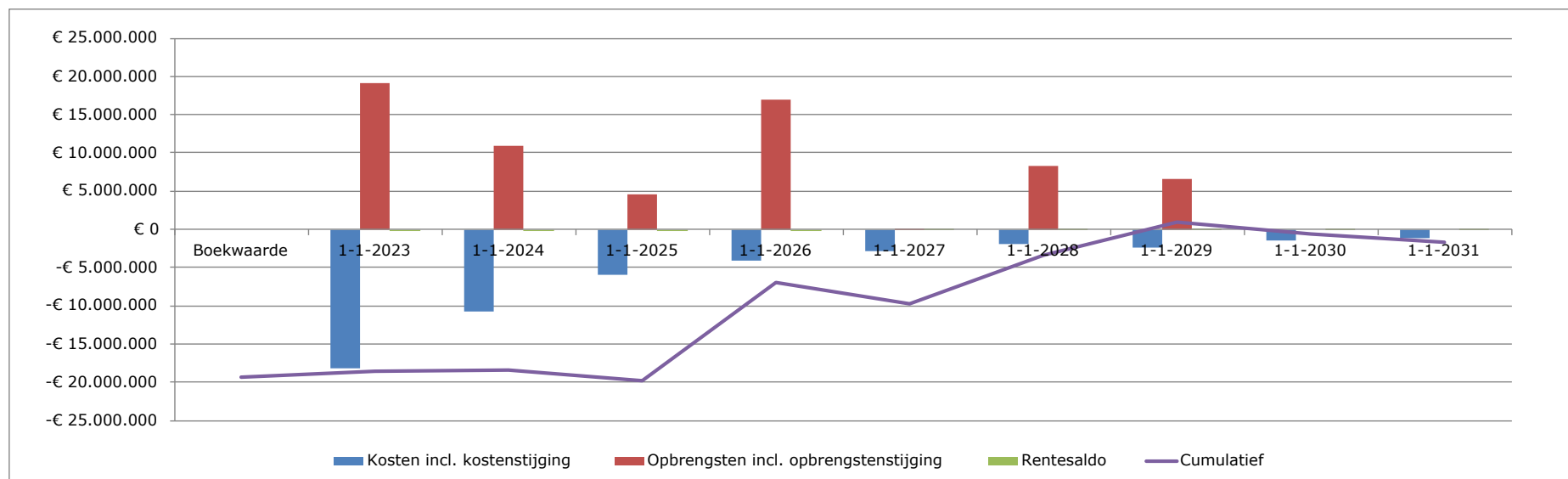
Cashflow

In tabel 4.1.3 en in grafiek 4.1.4 is het totale cashflow overzicht opgenomen van de zeventien lopende bouwgronden in exploitatie. Op dit moment is er sprake van een netto boekwaarde van circa € 19,3 miljoen. In het cashflow overzicht is per jaarschijf zichtbaar welke kosten en opbrengsten verwacht worden. Ook is zichtbaar wat het totale verwachte projectresultaat is. In totaliteit is het projectresultaat negatief, maar wordt dit mede veroorzaakt door eerdere winstnemingen die als kostenpost in een grondexploitatie wordt verantwoord. Voor alle verlieslatende grondexploitaties is het verlies op eindwaarde volgens de regelgeving van het BBV genomen en is er een voorziening nadelige complexen gevormd. In het cashflowoverzicht is aan de hand van de totale kosten en opbrengsten per jaar ook zichtbaar, dat veel lopende grondexploitaties naar huidige verwachting voor eind 2025 afgerond zullen worden. Het investeringsniveau en de opbrengstverwachting neemt daarna af.

Tabel 4.1.3 cashflow overzicht

Kasstroos grondexploitatie												
Kosten	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2023	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028	1-1-2029	1-1-2030	1-1-2031
01. Vererving en schadeloosstellingen	€ 67.161.162	€ 21.662	€ 67.139.501	€ 21.662	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
02. Onderzoeken en milieuvoorzieningen	€ 2.245.068	€ 210.576	€ 2.034.492	€ 177.078	€ 15.434	€ 6.021	€ 6.021	€ 6.021	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
03. Sloop opstellen	€ 1.167.374	€ 62.447	€ 1.104.927	€ 62.447	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
04. Bouwrijp maken	€ 111.791.592	€ 10.363.166	€ 101.428.427	€ 5.754.728	€ 918.139	€ 1.487.563	€ 1.487.563	€ 715.173	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
05. Woonrijp maken	€ 102.481.327	€ 25.377.263	€ 77.104.064	€ 7.732.651	€ 7.195.426	€ 2.591.236	€ 1.078.197	€ 1.383.074	€ 1.208.308	€ 1.822.505	€ 1.182.932	€ 788.470
06. Afwerken	€ 4.161.283	€ 95.280	€ 4.066.003	€ 95.280	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
07. Plankosten en V&T	€ 80.449.104	€ 8.133.669	€ 72.315.435	€ 3.350.627	€ 1.834.430	€ 1.155.566	€ 648.578	€ 416.923	€ 411.299	€ 135.797	€ 60.149	€ 120.299
08. Rente	€ 26.059.842	€ 0	€ 26.059.842	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
09. Kosten overheidshandelen	€ 307.610	€ 219.200	€ 88.410	€ 0	€ 0	€ 0	€ 219.200	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
10. Afdrachten intern	€ 12.272.270	€ 0	€ 12.272.270	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
11. Afdrachten extern	€ 33.513.912	€ 0	€ 33.513.912	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
12. Kosten overeenkomsten	€ 467.946	€ 0	€ 467.946	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
13. Overige lasten	€ 35.869.077	€ 178.248	€ 35.690.829	€ 0	€ 0	€ 89.124	€ 89.124	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
14. Fiscale kosten	€ 50.920	€ 0	€ 50.920	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
15. Winstnemingen	€ 128.652.358	€ 0	€ 128.652.358	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
16. Tijdelijk beheer en exploitatielasten	€ 21.232.960	€ 926.874	€ 20.306.086	€ 623.026	€ 160.312	€ 64.009	€ 45.534	€ 33.968	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Kosten	€ 627.883.806	€ 45.588.384	€ 582.295.422	€ 17.817.499	€ 10.123.741	€ 5.393.520	€ 3.574.218	€ 2.555.160	€ 1.619.607	€ 1.958.301	€ 1.243.081	€ 908.769
Opbrengsten												
	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2023	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028	1-1-2029	1-1-2030	1-1-2031
WONINGBOUW	€ 479.438.248	€ 60.332.647	€ 419.105.602	€ 14.185.508	€ 9.342.554	€ 4.322.867	€ 20.777.917	€ 89.529	€ 5.515.357	€ 6.098.915	€ 0	€ 0
02. Voorzieningen niet commercieel	€ 5.724.245	€ 127.725	€ 5.596.520	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 127.725	€ 0	€ 0	€ 0
03. Voorzieningen commercieel	€ 983.532	-€ 2.920.091	€ 3.903.623	€ 2.350.000	€ 0	€ 0	-€ 5.270.091	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
04. Bedrijven	€ 104.882.736	€ 9.658.157	€ 95.224.579	€ 2.037.074	€ 1.993.988	€ 0	€ 2.987.187	€ 0	€ 2.639.908	€ 0	€ 0	€ 0
05. Kantoren	€ 9.943.295	€ 0	€ 9.943.295	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
06. Parkeren	-€ 2.036.943	-€ 3.438.129	€ 1.401.186	€ 79.550	-€ 440.580	€ 0	-€ 2.636.519	€ 0	-€ 440.580	€ 0	€ 0	€ 0
07. Exploitatiebijdragen	€ 1.970.893	-€ 52.000	€ 2.022.893	-€ 26.000	-€ 26.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
08. Bijdragen extern	€ 9.472.945	€ 209.358	€ 9.263.587	€ 209.358	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
09. Bijdragen intern	€ 444.022	€ 279.740	€ 164.282	€ 80.975	€ 0	€ 0	€ 186.191	€ 4.191	€ 4.191	€ 4.191	€ 0	€ 0
10. Huren en pachten zonder BTW	€ 4.492.205	€ 60.000	€ 4.432.205	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
11. Huren en pachten met BTW	€ 3.461.362	€ 0	€ 3.461.362	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
12. Overige opbrengsten	€ 8.448.965	€ 14.000	€ 8.434.965	€ 14.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totale Opbrengsten	€ 627.225.505	€ 64.271.407	€ 562.954.099	€ 18.950.464	€ 10.889.962	€ 4.342.867	€ 16.044.685	€ 93.720	€ 7.846.601	€ 6.103.106	€ 0	€ 0
Inflatiecorrectie en bepaling van kasstroos												
	Totaal	Nog te realiseren	Boekwaarde	1-1-2023	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	1-1-2028	1-1-2029	1-1-2030	1-1-2031
Stand per 1-1-				-€ 19.341.324	-€ 18.519.648	-€ 18.341.102	-€ 19.727.258	-€ 6.899.411	-€ 9.718.439	-€ 3.328.266	€ 949.738	-€ 565.820
Kosten	-€ 627.883.806	-€ 45.588.384	-€ 582.295.422	-€ 17.817.499	-€ 10.123.741	-€ 5.393.520	-€ 3.574.218	-€ 2.555.160	-€ 1.619.607	-€ 1.958.301	-€ 1.243.081	-€ 908.769
Opbrengsten	€ 627.225.505	€ 64.271.407	€ 562.954.099	€ 18.950.464	€ 10.889.962	€ 4.342.867	€ 16.044.685	€ 93.720	€ 7.846.601	€ 6.103.106	€ 0	€ 0
Kostenstijging	-€ 3.693.436	-€ 3.693.436		-€ 399.818	-€ 605.971	-€ 489.671	-€ 490.430	-€ 374.886	-€ 285.670	-€ 398.932	-€ 290.340	-€ 241.184
Opbrengstenstijging	€ 2.198.859	€ 2.198.859		€ 133.013	€ 57.147	€ 198.093	€ 850.385	€ 391	€ 438.426	€ 521.404	€ 0	€ 0
Rente over negatieve kasstroos	-€ 337.284	-€ 337.284		-€ 103.205	-€ 88.675	-€ 77.844	-€ 33.129	-€ 14.046	-€ 20.386	€ 0	€ 0	€ 0
Rente over positieve kasstroos	€ 277.746	€ 277.746		€ 58.720	€ 49.824	€ 33.919	€ 30.554	€ 30.953	€ 30.809	€ 10.727	€ 17.863	€ 14.378
Stand per 31-12-	-€ 2.212.417		-€ 19.341.324	-€ 18.519.648	-€ 18.341.102	-€ 19.727.258	-€ 6.899.411	-€ 9.718.439	-€ 3.328.266	€ 949.738	-€ 565.820	-€ 1.701.395
Saldo op Netto Contante Waarde	-€ 2.665.304	1-1-2023		31-12-2023	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2026	31-12-2027	31-12-2028	31-12-2029	31-12-2030	31-12-2031
Saldo op Eindwaarde	-€ 2.212.417	31-12-2031		-2.665.304,27								
Saldo op Nominale Waarde	-€ 658.301			-2.212.416,85								

Grafiek 4.1.4 cashflow overzicht



4.2 Risico's actief grondbeleid

Het risicoprofiel van de bouwgrond in exploitatie is in 2022 veranderd van 32% x € 12,3 miljoen (kans x risico) naar 46 % X € 13,22 miljoen. Het netto gecalculeerde risico komt daarbij uit op € 6,4 miljoen. De mutaties in de projectspecifieke risico's (zie tabel 4.2 Overzicht risico's bouwgrond in exploitaties) zijn verwerkt in het totale risico grondbeleid. De projectspecifieke risico's zijn onder meer gebruikt voor de bepaling van de tussentijdse winstneming bij winstgevendende projecten.

De verschillende projectspecifieke risico's worden in de bijlage 2 toegelicht. Er zijn aanvullende risico's toegevoegd voor de grondexploitaties Kwadrant B&F Edisonpark en Markt 10. De overige risico's blijven relatief beperkt. Veel projectspecifieke risico's bij de grondexploitaties hebben betrekking op onvoorziene kosten van het bouw- en woonrijp maken van gronden en onvoorziene kosten van VTA. Daarnaast is bij een aantal grondexploitaties het risico gesignaleerd volgend uit het Didam arrest. Bij dit arrest heeft de rechtbank een uitspraak gedaan bij het één op één gunnen aan een ontwikkelaar van ontwikkelgronden.

Tabel 4.2 Overzicht risico's bouwgrond in exploitatie

Bedragen X € 1 miljoen		MPG'22			MPG'23		
project/omschrijving	kans	Bruto	Netto	kans	Bruto	Netto	
Bladgroen	20%	0,0	0,0		0,0	0,1	
Boerhaavelaan	0%	0,0			0,0		
Cadenza 2	34%	0,1	0,0	32%	0,2	0,1	
Delftsewallen	32%	0,2	0,1	32%	0,2	0,1	
Dwarstocht	20%	1,4	0,3	20%	1,0	0,2	
Edisonpark (Kwadrant B&F)	51%	2,9	1,5	54%	3,7	2,0	
Engelandlaan 140	26%	0,2	0,0	60%	0,5	0,3	
Katwijkerlaantracé	0%	0,0			0,0		
Kleurlaan	20%	0,1	0,0		0,0	0,1	
Lansinghage	25%	0,6	0,1	23%	0,6	0,1	
Markt 10	22%	1,8	0,4	60%	3,9	2,4	
Oosterheem	28%	3,2	0,9	27%	1,7	0,5	
Palenstein	29%	1,3	0,4	32%	0,9	0,3	
van Leeuwenhoeklaan	29%	0,4	0,1	33%	0,5	0,2	
Voorweg Noord	23%	0,1	0,0	60%	0,1	0,1	
Zegwaartseweg Noord	0%	0,0			0,0		
Gecombineerd risico	32%	12,3	3,9	46%	13,22	6,4	

Naast de projectspecifieke risico's worden ook algemene risico's bij grondexploitaties onderkend. Deze algemene risico's hebben betrekking op de parameters en fasering binnen de grondexploitaties. Bij deze algemene risico's zijn de volgende risico's onderkend:

- Hogere kostenstijging civieltechnische kosten ten opzichte van verwachte prijsstijging
- Hogere kostenstijging VTA lasten ten opzichte van verwachte prijsstijging
- Lagere opbrengststijging ten opzichte van verwachte opbrengststijging
- Vertraging in de realisatie

De maximale risico omvang is becijferd op basis van ervaringscijfers van afgelopen jaar bij de paramaters en verwachte extra kosten bij vertraging. Het gecalculeerde risico voor deze vier algemene risico's bedraagt € 1,1 miljoen.

Algemene risico's	Maximaal financieel risico	Rekenen met	Gecalculeerd financieel risico
Lagere opbrengststijging	0,01	20%	0,0
Extra kostenstijging Civieltechnische kosten	1,78	40%	0,7
Vertraging extra plankosten	0,65	40%	0,3
Extra kosten VTA	0,62	20%	0,1
Totaal risico's	3,06	36%	1,1

Het totale risico is mede van belang voor het bepalen van het noodzakelijke weerstandsvermogen en de eventuele afoming / vrijval hiervan. Gezamenlijk met de projectspecifieke risico's zijn de algemene risico's gebruikt in een monte carlo simulatie om de maximale weerstandscapaciteit te bepalen. De omvang van deze weerstandscapaciteit komt uit op € 7,5 miljoen.

4.3 Planning en programma grondexploitaties

Het uiteindelijke doel van alle grondexploitaties is de realisatie van vastgoed. Dit vastgoed wordt in bijna alle gevallen niet door de gemeente zelf gerealiseerd, maar door externe partijen zoals ontwikkelaars, woningcorporaties of particulieren. De realisatie van het vastgoed is daarmee sterk afhankelijk van de markt. Hierdoor kan de planning wat betreft het programma van jaar op jaar verschillen.

Binnen de bouwgronden in exploitatie is rekening gehouden met gronduitgiften, waar al dan niet gezamenlijk met gronden van derden 1.337 woningen gerealiseerd kunnen worden. Naast deze woningbouw worden ook woningen gerealiseerd via transformaties en faciliterend grondbeleid.

Tabel 4.3 Prognose gronduitgifte voor aantal woningen per jaar 2023-2029

Prognose 2022 - 2028								
Grondverkoop woningen	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Totaal
Amerikaweg	0							0
Bladgroen	0							0
Boerhaavelaan (nvt; entree) *								0
Cadenza 2	221							221
Delftsewallen	5							5
Dwarstocht	0							0
Edisonpark (Kwadrant B&F)		130		117		167	123	537
Engelandlaan 140	85							85
Katwijkerlaantracé	0							0
Kleurlaan	5							5
Lansinghage	0							0
Markt 10				192				192
Oosterheem	63	26	53	49				191
Palenstein	0							0
Plataanhout	0							0
van Leeuwenhoeklaan	87							87
Voorweg Noord	2	6	6					14
Zegwaartseweg Noord	0							0
Totaal	468	162	59	358	0	167	123	1.337

Na de laatste gronduitgiftes en functiewijziging in Oosterheem is er alleen op Oosterhage nog ca. 4,4 ha grond beschikbaar voor de realisatie van bedrijventerrein. In de grondexploitatie is rekening gehouden met het uitgiftetempo in onderstaand overzicht.

Tabel 4.4 Prognose m² bedrijventerrein

Prognose 2022 - 2028								
Grondverkoop bedrijven	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Totaal
Oosterhage	8.698	9.309	0	13.985	0	12.325	0	44.317

Op Lansinghage wordt een hotel inclusief horeca en casino gerealiseerd.

5 Resultaten

Het resultaat van de projecten is één van de onderdelen die het resultaat grondbeleid bepalen. Het resultaat wordt ook bepaald door de grondbeleid gerelateerde kosten en opbrengsten, die niet direct aan een individueel project toe te schrijven zijn en de mutaties in de grondbeleid gerelateerde voorzieningen en reserves. Al deze onderdelen samen resulteren in een storting of onttrekking aan het Reserve investeringsfonds 2030.

5.1 Resultaat projecten

Het resultaat projecten over 2022 was € 6,9 miljoen voordelig (zie tabel 5.1).

Tabel 5.1 Resultaat projecten

RESULTAAT PROJECTEN	
Tussentijdse winstnemingen BIE	7.439.000
Mutaties voorziening nadelige complexen	-510.000
Resultaat faciliterende projecten	-28.000
Resultaat projecten	6.901.000

De tussentijdse winstneming heeft een positieve bijdrage geleverd aan het resultaat. De verhoging van de voorziening nadelige complexen tempert het resultaat. Ook het resultaat van de afsluiting van complexen was licht positief.

5.1.1 Tussentijdse winstnemingen

Op basis van de voorgeschreven methode van winstneming (BBV) is bij de winstgevende projecten het resultaat van 2022 bepaald. In 2022 hebben er binnen de winstgevende grondexploitaties gronduitgiftes voor woningbouw en bedrijventerrein plaatsgehad.

De "percentage of completion"-methode is toegepast om de tussentijdse winstneming te bepalen. Per saldo bedraagt het resultaat van de tussentijdse winstneming € 7,44 miljoen over het jaar 2022. De tussentijdse winstneming is in de boekwaarde van de betreffende grondexploitaties verwerkt en verantwoord in de jaarrekening 2022. Een specificatie van de tussentijdse winstnemingen per project is opgenomen in tabel 5.2.

Met name bij de projecten Oosterheem, Dwarstocht en Zegwaartseweg Noord hebben grondverkoop, bijgestelde uitgangspunten en voortgang in de werkzaamheden geleid tot winstnemingen. Bij het project Lansinghage is een deel van de eerder tussentijds genomen winst teruggedraaid. Voor dit project is de kostenraming negatief bijgesteld. Tevens is de looptijd van dit project verlengd.

Tabel 5.2 Tussentijdse winstnemingen (BIE)

(TUSSENTIJDSE) WINSTNEMINGEN (BIE)		Jaar 2022
EN AFGESLOTEN COMPLEXEN		
Katwijkerlaantrace	€	46.000
Lansinghage	€	-415.000
Oosterheem	€	2.650.000
Dwarstocht	€	3.692.000
Markt 10	€	-
Van Leeuwenhoeklaan	€	18.000
Voorweg Noord	€	-
Kwadrant B&F Edisonpark	€	-11.000
Engelandlaan 140	€	-1.000
Bladgroen	€	-10.000
Kleurlaan	€	35.000
Zegwaartseweg Noord	€	1.435.000
Totaal tussentijdse winstneming		7.439.000
Totaal winstneming		7.439.000

5.1.2 Mutatie voorziening nadelige complexen

Voor verlieslatende grondexploitaties wordt geld gereserveerd om het verlies te kunnen dekken op het moment dat de grondexploitatie afgesloten wordt. De hoogte van die reservering, de voorziening nadelige complexen, wordt bepaald op basis van het verwachte projectresultaat op het moment dat de grondexploitatie afgesloten wordt, de eindwaarde.

In tabel 5.3 is een overzicht opgenomen van de voorziening nadelige complexen per project. De hoogte van de voorziening nadelige complexen is aangepast op basis van het resultaat van de actualisatie van de grondexploitaties. Als een negatief project verslechtert of verbetert, dient de voorziening nadelige complexen opgehoogd of verlaagd te worden. Wat opvalt is de relatief grote negatieve bijstelling van Palenstein-Herstucturering. Inhoudelijke aanpassingen van de betreffende bouwgronden in exploitatie zijn in bijlage 2 per project in te zien.

Tabel 5.3 Voorziening nadelige complexen BIE

Voorziening nadelige complexen	MPG '22	Mutatie	MPG '23
Cadenza 2	-221.000	-423.000	-644.000
Delftsewallen Gasfabriek	-2.232.000	58.000	-2.174.000
Palenstein - Herstructurering	-18.876.000	-1.000.000	-19.876.000
Plataanhout	-214.000	68.000	-146.000
Boerhaavelaan	-288.000	40.000	-248.000
Totaal verwacht verlies voor resultaat Grondbeleid	-21.831.000	-1.257.000	-23.088.000
Amerikaweg	-438.000	438.000	0
Palenstein - Tango locatie	-309.000	309.000	0
Totaal verlies t.i.v. resultaat Grondbeleid	-22.578.000	-510.000	-23.088.000

Zoals in paragraaf 2.4 is aangegeven bestaat het resultaat grondbeleid naast bovenstaande resultaten ook uit structurele lasten en incidentele baten en lasten. Verantwoording van deze resultaten is opgenomen in de paragraaf grondbeleid bij de jaarrekening 2022.

5.1.3 Faciliterend Grondbeleid

Op grond van de 'Financiële kaders van het grondbeleid per fase projectmatig werken' van de op 11 oktober jl. door de raad vastgestelde Nota grondbeleid Zoetermeer 2021 wordt in het MPG gerapporteerd over faciliterende projecten. Bij faciliterend grondbeleid heeft de gemeente de gronden in een plangebied niet in eigendom. De grondexploitatie wordt gevoerd door de private grondeigenaren. De gemeente beperkt zich tot haar publiekrechtelijke rol door het vaststellen van de kaders en randvoorwaarden van de ontwikkeling. De door de gemeente te maken kosten, zoals het opstellen van een bestemmingsplan of de aanleg van een ontsluitingsweg, worden niet via de gronduitgifte maar via een exploitatieovereenkomst (anterieur of posterieur) of exploitatieplan verhaald. De Nota kostenverhaal / Werkwijze bij bouwinitiatieven 2017 is bij dit type projecten van toepassing.

Via het MPG wordt gerapporteerd over financiële stand van zaken van faciliterende projecten in de haalbaarheidsfase. Hiervoor wordt een risico-inschatting gemaakt in hoeverre de gemaakte kosten verhaald kunnen worden bij private initiatiefnemers. Het streven is om alle door de gemeente gemaakte kosten te verhalen via een anterieure overeenkomst. Per eind 2022 is voor de faciliterende projecten een bedrag van € 339.000,- opgenomen als zijnde nog te ontvangen bijdragen van de private initiatiefnemers. Het is om diverse redenen niet altijd mogelijk om alle kosten te verhalen. Het gaat dan vaak om door de gemeente gemaakte uren voor plankosten die niet verhaald kunnen worden op de initiatiefnemer. Op basis van de verrichte werkzaamheden en een risico-inschatting is de verwachting dat een bedrag van € 28.000,- niet kan worden verhaald via een anterieure overeenkomst. Deze kosten worden conform eerdergenoemde financiële kaders van het grondbeleid ten laste gebracht van het

resultaat van de grondbedrijffunctie. In de halfjaarlijkse rapportages Ruimtelijk Fysiek wordt gerapporteerd over de actuele stand van zaken van faciliterende projecten

