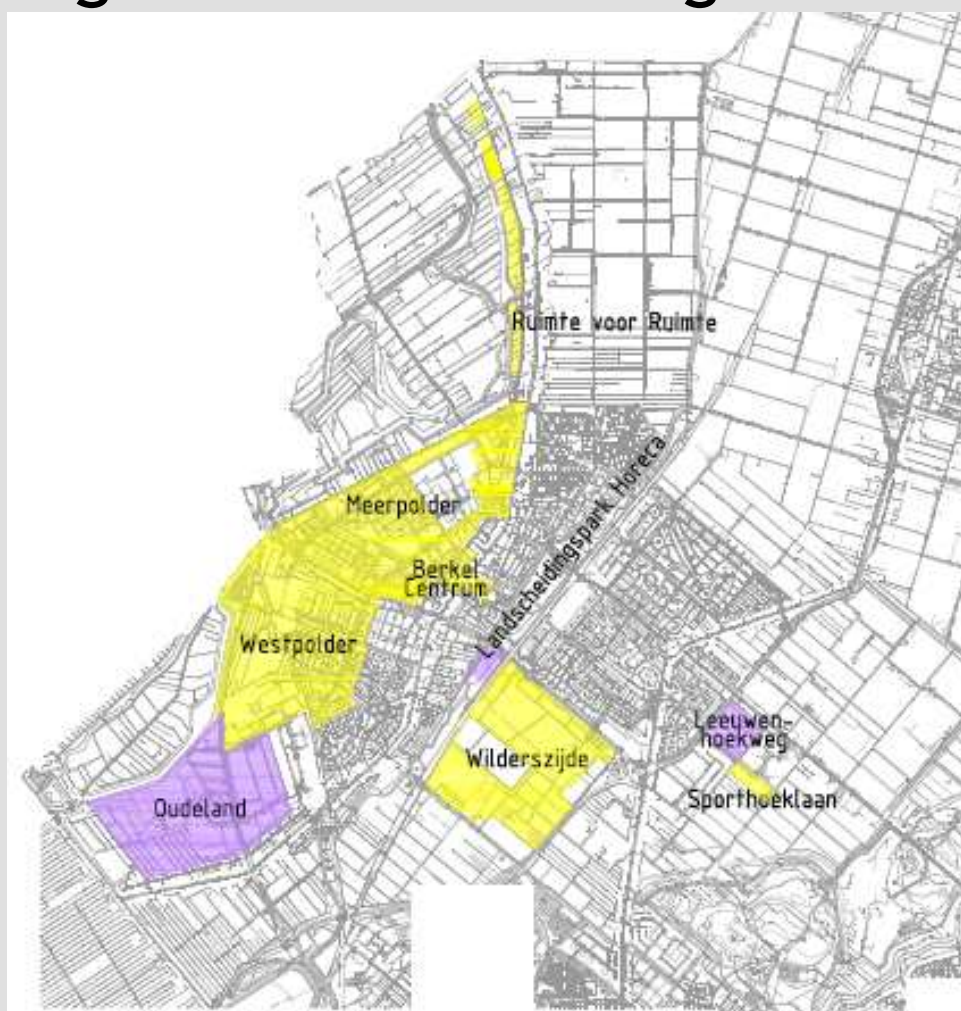


Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) 2023

Algemene toelichting



Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Leeswijzer	4
2	Woningbouw	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Woningmarktafspraken met de Regio Rotterdam	6
2.3	Woningbouwplanning	6
2.4	Relatie woningbouwprogramma en financiën	7
2.5	Duurzaamheid	7
3	Bedrijventerreinen	8
3.1	Inleiding	8
3.2	Vraag en aanbod	8
3.3	Fasering	9
4	Uitgangspunten van de grondexploitaties	10
4.1	Projecten en programma	10
4.2	Looptijd van de projecten	12
4.3	Grondprijzen	12
4.4	Parameters	12
4.4.1	Kostenstijging	13
4.4.2	Opbrengstenstijging	14
4.4.3	Rente	16
4.5	Plankosten	16
4.6	Vennootschapsbelasting (Vpb)	16
5	Resultaten	18
5.1	Resultaat MPG 2023	18
5.2	Tussentijdse winstneming	19
5.3	Verwerking van het tekort en totaal voordeel	19
6	Risico's	21
6.1	Risicoanalyses	21
6.2	Algemene risico's	21
6.3	Project specifieke risico's	21

1 Inleiding

Ieder jaar actualiseren we de berekeningen van onze gemeentelijke grondexploitaties. Deze leggen we, gelijktijdig met de jaarrekening, aan de raad ter besluitvorming voor via de Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG). Peildatum van het MPG is 1 januari 2023. Naast het MPG rapporteren we jaarlijks bij de Begroting over grote afwijkingen (peildatum 1 juli), inclusief een globale doorkijk naar de eerstvolgende actualisatie.

Het MPG 2023 gaat in op de voortgang van de projecten en de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het MPG 2022. Bij de actualisatie van de grondexploitaties verwerken we de realisatie van het voorgaande jaar en kijken we vooruit rekening houdend met de actuele ontwikkelingen. Deze bestaan uit concrete afspraken die zijn gemaakt over bepaalde projecten, algemene ontwikkelingen en trends die zich voordoen op de markt voor woningbouw en bedrijventerreinen, alsook economische en financiële ontwikkelingen.

We sluiten aan bij de actuele regelgeving vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) en de vennootschapsbelasting (Vpb) en we leggen verantwoording af over gemaakte afspraken over projecten en algemene beleidskaders zoals de nota Grondbeleid.



Woningmarkt

Waar vorig jaar de corona pandemie voor onzekerheid zorgde in de gebiedsontwikkeling, is de onzekerheid in 2022 voornamelijk toe te schrijven aan de oorlog in Oekraïne. Ook in 2022 was de woningbehoefte onverminderd hoog en het blijft een uitdaging om op korte termijn voldoende woningen te realiseren. Het aantal woningverkoop is hoog en de woningprijzen zijn het afgelopen jaar gestegen. De vraag naar (betaalbare) woningen is nog altijd groot en door de recente ontwikkelingen neemt de druk op de woningmarkt alleen maar toe.

De nieuwbouwprijzen voor woningen zijn gemiddeld met 8% gestegen maar dat is minder dan voorgaande jaren en daarnaast neemt de verkoop van nieuwbouwwoningen af.

In de bestaande woningbouw is de stijging op jaarbasis 2% en in het derde kwartaal 2022 is er zelfs sprake van een daling van de woningbouwprijzen, mede veroorzaakt vanwege de stijgende (hypotheek)rente. Voor 2023 voorzien onder andere Rabobank en ABN-AMRO een daling van de woningprijzen op jaarbasis. Vanwege de trend van dalende woningprijzen en stijgende bouwkosten heerst er onder projectontwikkelaars onzekerheid over de uitvoerbaarheid van de nieuwbouwprojecten.

In Lansingerland hebben we voor het merendeel van onze grondexploitatie projecten al overeenkomsten gesloten en staan de grondprijzen vast. We sloten in 2022 diverse overeenkomsten voor onder meer Westpolder-Bolwerk en Oudeland. Hiermee is meer zekerheid verkregen over de realisatie van woningen in de komende jaren.

€ Financiële ontwikkelingen

De Nederlandse economie kromp in het derde kwartaal 2022 met 0,2% en de verwachting is dat het vierde kwartaal 2022 ook een krimp laat zien. Onzekerheden over de duur van de oorlog in Oekraïne, en de aanhoudende coronamaatregelen in China, maken het lastig een inschatting te maken over de gevolgen en toekomstige prijsontwikkelingen. Desalniettemin zijn verschillende bronnen geraadpleegd om inzicht te krijgen in de mogelijke (toekomstige) prijsontwikkeling van de kosten en opbrengsten in de grondexploitaties.



Bedrijvenmarkt

Er is een grote vraag naar grootschalige logistieke distributiecentra door het nog steeds groeiende marktaandeel van het online winkelen. Vooral op de toplocaties zien we deze groei en ook stijgende grondprijzen. De locatie is niet alleen belangrijk qua bereikbaarheid, maar ook de beschikbaarheid van personeel zal naar verwachting door gaan werken in de locatiekeuze van bedrijven. Het vertrouwen in de bedrijvenmarkt is groot en ontwikkelende beleggers nemen meer risico's. Bovenstaande ontwikkelingen zien we ook terug in Lansingerland. Door onze actieve marketing en acquisitie staat Lansingerland nationaal en internationaal op de kaart.

De vraag naar (grote) bedrijfskavels is aanwezig en dit zien we terug in verkopen en gesprekken die wij voeren met geïnteresseerde partijen. Het aanbod op onze bedrijventerreinen wordt wel steeds minder door de gerealiseerde verkopen. Bijna alle gronden op bedrijventerrein Leeuwenhoekweg zijn verkocht of onder optie en voor Oudeland zijn een aantal kavels onder optie of worden gesprekken gevoerd. Hoe de vraag naar bedrijfskavels zich op lange termijn ontwikkelt is onzeker. Op voorhand verkavelen we de kavels zo efficiënt en richten afgestemd op de marktvraag in. De prijs die men bereid is te betalen voor een bedrijfskavel is sterk afhankelijk van de grootte van de kavel, de bouwmogelijkheden en de sector waarin het bedrijf actief is. Differentiatie van grondprijzen is dan ook nodig. Hier blijven wij op inspelen met ons grondprijsbeleid door te werken met een bandbreedte.

Marktontwikkelingen

De oorlog in Oekraïne en in steeds mindere mate Corona en de gevolgen daarvan blijven veel onzekerheid met zich mee brengen. Het blijft lastig te voorspellen wat de effecten op de bouwsector zullen zijn. Gedurende het jaar hebben we de ontwikkelingen nauwlettend gevolgd om te bepalen wat de mogelijke toekomstige effecten zijn van de oorlog in Oekraïne en Corona op de gemeentelijke grondexploitaties. De parameters voor kostenstijging en opbrengstenstijging hebben we gebaseerd op bronnen van eind 2022. Wij houden de effecten van de onstuimige marktonwikkelingen nauwlettend in de gaten en indien zicht is op de afwijkingen op de voorliggende cijfers zullen wij hierover rapporteren bij de Begroting.

1.1 Leeswijzer

Deze toelichting gaat als eerste in op de programmering en fasering van de woningbouw en de bedrijventerreinen. Vervolgens lichten we de gehanteerde uitgangspunten zoals rente, kosten- en opbrengstenstijging en voorschriften vanuit het BBV toe. Dit vormt de basis voor de actualisatie van de grondexploitaties en daarmee het MPG 2023. In hoofdstuk 5 lichten we de resultaten toe. Het MPG 2023 geeft inzicht in de verschillen ten opzichte van het MPG 2022. Tot slot geven we inzicht in de belangrijkste risico's en het verloop hiervan.

Als geheime bijlage zijn de financiële gegevens van de verschillende projecten opgenomen. Vanwege de belangen die hierbij kunnen spelen maken deze financiële projectgegevens onderdeel uit van de geheime bijlage. Op basis van de Financiële Verordening is een overzicht bijgevoegd van alle te maken kosten en opbrengsten per project voor de looptijd van het project.

2 Woningbouw

2.1 Inleiding

Bij de actualisatie van de grondexploitaties voor 2023 gaan we in eerste instantie door op de bestaande programmering en fasering en houden we rekening met de actuele ontwikkelingen. Deze programmering en fasering is onder meer gebaseerd op de afspraken zoals deze zijn gemaakt in overeenkomsten met diverse ontwikkelaars, woningmarktafspraken met de regio Rotterdam en woningmarktonderzoeken.

2.2 Woningmarktafspraken met de Regio Rotterdam

Begin 2019 ondertekenden we het Regioakkoord met de nieuwe woningmarktafspraken met de regio Rotterdam. Doel van deze afspraken is te voorzien in voldoende woningen en met name voldoende sociale woningen, een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad in de regio en een gevarieerd aanbod. De komende periode wordt het Regioakkoord geactualiseerd.

Voor onze grondexploitaties zijn, samengevat, de volgende afspraken van belang:

- Voor onze woningvoorraadontwikkeling is de in 2021 vastgestelde woonvisie 2021-2025 leidend. Hierbij sluiten we waar mogelijk aan op de Omgevingsvisie.
- We zetten in op het verder uitbreiden van de woningvoorraad in Lansingerland tot ca. 11.000 aansprekende, gevarieerde en bereikbare woningen tot 2040.
- Daarmee groeien we als gemeente in een passend tempo naar een omvang van 75.000 inwoners in 2030/90.000 inwoners in 2040 (incl. Bleizo-West). Dit doen we toekomstbestendig, financieel weloverwogen en vanuit een breed volkshuisvestelijk perspectief.
- We zetten onze 'brede aanpak sociaal' voort. Dit betekent niet alleen het toevoegen van nieuwe sociale woningen, maar ook grote aandacht voor het behoud van de sociale voorraad in Lansingerland nu en in de toekomst.
- We bieden de inwoners aansprekende, uitnodigende en bereikbare woningen aan in een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met een grote variëteit in type en prijsklassen, zowel koop als huur. De woningen zijn zowel voor starters als voor hen die willen doorstromen naar een woning die past bij de volgende fase van het leven. We hebben extra aandacht voor betaalbare en gelijkvloerse woningen volgens de definitie van de Woonvisie 2021-2025.
- We zijn en blijven een gemeente waar je midden in de Randstad in een dorpse landelijke omgeving prettig kunt wonen en goede voorzieningen hebt op het gebied van winkels, scholen, openbaar vervoer, sport en recreatie.
- We stemmen woningbouwontwikkelingen, voorzieningen en de openbare ruimte af op de samenstelling van de samenleving. We letten goed op specifieke behoeften zoals sociale woningbouw, starters, ouderen en middeninkomens (huur en koop). Bij inbreidingslocaties en herontwikkelingen wegen we het woningbouwprogramma af rekening houdend met identiteit, woningbehoefte, differentiatie, leefbaarheids- en duurzaamheidsdoelstellingen en financiële haalbaarheid.

2.3 Woningbouwplanning

In de grondexploitaties zetten we de geraamde opbrengsten uit grondverkoop uit in de tijd. Na verkoop van de (bouwrijpe) grond kan de ontwikkelende partij starten met de bouw. De oplevering vindt gemiddeld 1 tot 2 jaar later plaats, afhankelijk van de grootte en complexiteit van het project.

Als gemeente hebben wij op opleveringen van projecten echter maar zeer beperkt invloed. In de overeenkomsten waarbij wij als gemeente de grondexploitatie voeren maken we afspraken over afname van gronden en betaalmomenten. Het is aan de ontwikkelaar om te bepalen wanneer hij start met de plan-uitwerking en het bouwen van de opstallen. Bij particuliere ontwikkelingen heeft de gemeente geen grondpositie en zijn we afhankelijk van het initiatief van de ontwikkelende partij.

2.4 Relatie woningbouwprogramma en financiën

De gemeente Lansingerland heeft een opgave als het gaat om het financieel gezond blijven van onze gemeente. In een continu proces van het afwegen van kansen en risico's proberen we te voldoen aan onze ruimtelijke en maatschappelijke doelstellingen, de vraag vanuit de markt en het behalen van onze financiële doelstellingen.

Het woningbouwprogramma in de grondexploitaties sluit aan op de doelstellingen van de Woonvisie en ons gemeentelijk bod ten behoeve van de woningmarktafspraken met de regio Rotterdam (Regioakkoord). Het toevoegen van meer woningen in het betaalbare segment kan financiële gevolgen hebben voor onze grondexploitaties. Financieel gezien zit er in de grondexploitaties voor de nog uit te geven gronden reeds enige financiële ruimte om flexibel in te kunnen spelen op actieve vragen vanuit de markt. Deze ruimte wordt echter ieder jaar kleiner omdat projecten tot uitvoering komen. Binnen onze financiële en contractuele mogelijkheden spelen we in op kansen met als doel gronden te verkopen tegen marktconforme prijzen en passend bij de behoefte in de markt. Daarbij staan we open voor nieuwe en bijzondere initiatieven om de bouwproductie op gang te houden.

2.5 Duurzaamheid

Duurzaamheid staat hoog op onze agenda en ook vanuit de markt neemt de vraag naar duurzame woningen verder toe. Daarom is in 2019 de visie Lansingerland Duurzaam opgesteld, met daaropvolgend een uitvoeringsagenda's in 2020 en 2022. Dit is de richtlijn om Lansingerland verder te ontwikkelen tot een duurzame gemeente. Hierbij focussen wij op de drie hoofdthema's energietransitie, klimaatadaptatie en een circulaire economie.

Ook voor de grote woningbouwopgave zijn deze drie duurzaamheidsthema's van belang. Gemeentelijk beleid op het thema duurzaamheid specifiek voor de woningbouw zijn opgenomen in het kader duurzame gebiedsontwikkeling (DGO), leidraad duurzame inrichting openbare ruimte (DIOR) en het convenant klimaatadaptief bouwen van de provincie Zuid-Holland. Met de ondertekening van het Convenant klimaatadaptief bouwen gelden de uitgangspunten die hierin opgenomen zijn ook voor ons als gemeente. De ambities voor klimaatadaptatie per gebiedstype zijn ook terug te vinden in de Ruimtelijke adaptatie strategie (RAS). Met name het klimaatbestendig inrichten van gebieden zal zijn weerslag hebben op de grondexploitaties, ook bij toekomstige ontwikkelingen, aangezien dit hogere eisen stelt aan de hoeveelheid groen en water. Daarnaast hebben wij het stimuleringsinstrument 'groene leges' voor particulieren en corporaties. Hiermee geven wij korting op de bouwleges wanneer energiezuiniger dan de wettelijke norm wordt gebouwd. Bij nieuwe woningbouw is dit beleid maatgevend voor het vaststellen van uitgangspunten voor duurzaamheid. Deze uitgangspunten zijn onderdeel van een integrale afweging tussen meerdere gemeentelijke doelstellingen. Voor lopende projecten waarvoor we reeds contracten sloten, hebben wij hierin vooral een stimulerende rol.

In de toelichting per project lichten we, indien van toepassing, de voortgang en behaalde resultaten op het gebied van duurzaamheid op projectniveau nader toe.

3 Bedrijventerreinen

3.1 Inleiding

Lansingerland is een van de voornaamste aanbieders van bedrijfskavels binnen de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH). Lansingerland beschikt over een breed aanbod aan interessante vestigingsmogelijkheden voor bedrijven van binnen en buiten de regio. Bovendien ligt Lansingerland centraal in de Zuidvleugel en heeft een goede bereikbaarheid via de A12 en de N470 en deze zal alleen maar verder verbeteren met de komst van de A13/A16. Ook ligt Lansingerland gunstig ten opzichte van het vliegveld Rotterdam/The Hague airport.

Binnen Lansingerland heeft de gemeente twee terreinen in ontwikkeling, waarvoor de gemeente 100% van het risico draagt: Oudeland in Berkel en Rodenrijs en Leeuwenhoekweg in Bergschenhoek. Daarnaast ontwikkelen we nog twee terreinen gezamenlijk met de gemeente Zoetermeer: Bleizo en Hoefweg.

3.2 Vraag en aanbod

Elk bedrijventerrein in Lansingerland heeft zijn eigen kenmerken en de terreinen zijn verspreid over de gemeente.

De terreinen die wij als gemeente zelf ontwikkelen zijn Oudeland en Leeuwenhoekweg:

- **Bedrijvenpark Oudeland** richt zich op modern gemengde bedrijvigheid. De meeste bedrijven komen uit de nabije omgeving, waarbij de focus op het Rotterdamse ligt. Het terrein kent een zeer professionele parkmanagementorganisatie. De kavels kunnen aaneengesloten worden waardoor Oudeland de grootste kavels in de Randstad biedt.
- **Bedrijventerrein Leeuwenhoekweg** kent een andere product-markt combinatie en richt zich op bedrijven die behoefte hebben aan bijvoorbeeld ruimte voor buitenopslag.

Gezamenlijk met de gemeente Zoetermeer hebben we de volgende terreinen in ontwikkeling:

- **Bleizo Business Park** richt zich op hoogwaardige bedrijvigheid en arbeids- of bezoekers intensieve bedrijvigheid nabij de knoop (Station). Ten oosten van de HSL is ruimte voor minder arbeidsintensieve en met name logistieke bedrijvigheid.
- **Bedrijvenpark Hoefweg (Prisma)**: is een terrein gelegen aan de A12 met als kenmerk 'Voor iedereen bereikbaar'. Dit terrein is aantrekkelijk voor grotere ruimtegebruikers en grootschalige distributie is hier een van de doelgroepen.

Lansingerland heeft daarmee voor vrijwel elk segment en op elk bedrijventerrein aanbod van kavels beschikbaar.

Marketing en acquisitie

De combinatie van een aantrekkelijke markt en de inzet op het gebied van marketing en acquisitie van de bedrijventerreinen heeft geleid tot vele (grote) verkopen en betaalde reserveringen. In gesprekken met marktpartijen merken wij dat de bekendheid van onze bedrijventerreinen in de afgelopen jaren is vergroot. Daarnaast kijken wij continu hoe we nog beter kunnen inspelen op de vraag. In de grondprijzen komen de

verschillen in uitstraling en mogelijkheden van de bedrijventerreinen terug. In 2022 gaven we op onze gemeentelijke bedrijventerreinen circa 4,65 ha aan gronden uit.

Tabel gronduitgifte bedrijventerreinen in 2022 (in ha)

Project	Uitgifte
Oudeland	4,65
Leeuwenhoekweg	-

In onderstaande tabel wordt per project weergegeven hoeveel ha nog uitgegeven wordt per 1-1-2023. Dit is inclusief de gronden waarvoor reeds een verkoop- of reserveringsovereenkomst is gesloten.

Tabel gronduitgifte bedrijventerreinen vanaf 2023 (in ha)

Project	Uitgifte
Oudeland	15,19
Leeuwenhoekweg	0,60

Uitgiftetempo

Het inschatten van de afzetraming voor bedrijventerreinen is lastig door de veelheid en omvang van locaties. De verkoop van bedrijfskavels vindt vaak plaats in golfbewegingen. In 2020 is het onderzoek naar de gemiddelde afzetprognose uit 2018 geactualiseerd voor de bedrijventerreinen Oudeland. De uitkomsten van dit onderzoek vertaalden we in de grondexploitaties. Voor Oudeland is de gemiddelde afzet de eerste jaren hoger en richting einde looptijd juist wat naar beneden bijgesteld. Dit hangt er mee samen dat we nu veelal grote kavels verkopen en dat richting einde de wat kleinere en wellicht minder courante kavels resteren. Het eindjaar voor de grondexploitatie Oudeland is voorzien in 2029, gelijk aan vorig jaar.

3.3 Fasering

In de diverse grondexploitaties hanteren we per 1-1-2023 de volgende uitgifteplanning:

Tabel uitgifteplanning gronduitgifte bedrijventerreinen vanaf 2023 (in ha)

Project	2023	2024	2025	2026 e.v.
Oudeland	4,89	5,67	1,85	2,78
Leeuwenhoekweg	0,60	-	-	-

4 Uitgangspunten van de grondexploitaties

Een grondexploitatie bestaat uit een optelling van gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten uit het verleden (als die er zijn) en een zo reëel mogelijke raming van kosten en opbrengsten in de toekomst voor een bepaald project. Denk daarbij aan kosten voor het aankopen en bewerken (bouwrijp maken) van de grond en opbrengsten voor het verkopen van deze grond. Ook inflatie en rente spelen in deze berekening een cruciale rol. Investerings, zoals het aankopen van grond en het bouwrijp maken lopen vooruit op de opbrengsten. Hiervoor trekken we geld aan waarover we rente betalen. Hoe hoger de investeringen en hoe later we de opbrengsten realiseren, hoe groter de impact van de rente op het resultaat van de berekening is.

Uit de optelling van alle kosten, opbrengsten, inflatie en rente, uitgezet in de tijd, ontstaat een verwacht resultaat. Wanneer dit resultaat negatief is, moeten we daar op dit moment al een voorziening voor treffen om zo het verlies in de toekomst af te dekken. Voor winstgevendende projecten geldt een verplichte tussentijdse winstneming, als wordt voldaan aan de daarvoor geldende voorwaarden conform het BBV. Het uiteindelijke resultaat kunnen we pas bepalen als een project volledig is afgerond. Het definitieve resultaat in de toekomst kan zowel positief als negatief afwijken van datgene dat we op dit moment op basis van een zo goed mogelijke inschatting berekenen.

Naast de in de eerdere hoofdstukken beschreven marktontwikkelingen geven we in dit hoofdstuk inzicht in de (algemene) uitgangspunten die wij hanteerden bij de actualisatie van de grondexploitaties.

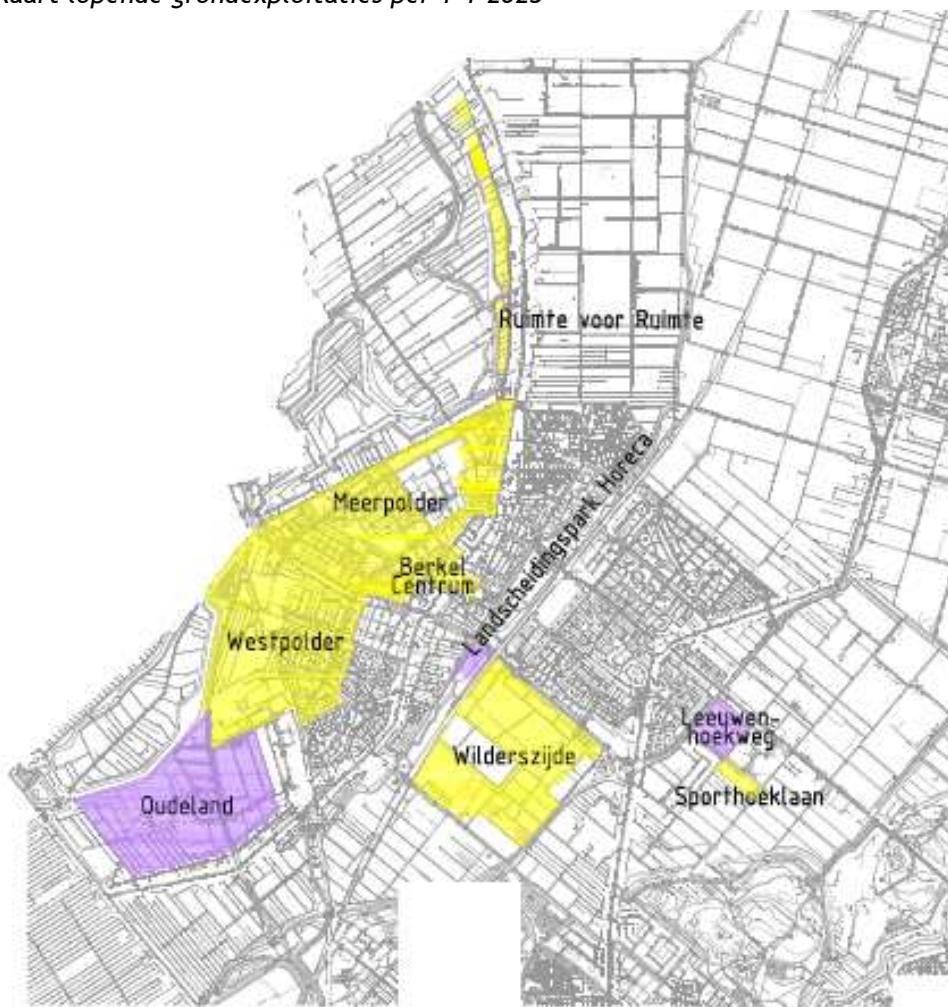
4.1 Projecten en programma

Per 1-1-2023 hebben we 9 lopende grondexploitaties, zie onderstaande tabel en kaart op de volgende bladzijde.

Tabel lopende grondexploitaties per 1-1-2023

Kern	Woningbouw	Bedrijventerrein	Centrum-ontwikkeling	Overig
Berkel en Rodenrijs	Meerpolder	Oudeland	Berkel Centrum West	
	Westpolder-Bolwerk			
	RvR Groenzoom Noordeinde			
Bergschenhoek	Spoorthoeklaan	Leeuwenhoekweg		Landscheidingspark Horeca
	Wilderszijde			

Kaart lopende grondexploitaties per 1-1-2023



Tabel programma en looptijd per grondexploitaties MPG 2023

Project	Nog uit te geven vanaf 2023	Looptijd t/m:
Meerpolder	25 woningen	2025
Westpolder-Bolwerk	659 woningen	2027
Berkel Centrum West	geen uitgifte meer gepland	2025
Oudeland	ca. 15,19 ha bedrijventerrein en 4 woningen	2029
Leeuwenhoekweg	ca. 0,60 ha bedrijventerrein	2024
Wilderszijde	2.016 woningen	2032
Ruimte voor Ruimte Groenzoom Noordeinde	max 42 (woningen en/of ruimte-voor-ruimte-rechten)	2028
Landscheidingspark Horeca	speelterrein 1.100 m² in bruikleen	2024
Sporthoeklaan	geen uitgifte gepland	2023

4.2 Looptijd van de projecten

De looptijd van een project verschilt per project. Daarbij is het goed om te motiveren, vooral voor projecten met een langere looptijd, waarom we ervoor kiezen deze als gronden in exploitatie te beschouwen en niet als niet in exploitatie genomen (MVA) of overige gronden. Ook het BBV schrijft dit voor in haar notitie Grondexploitaties (2016). De bepaling hierover luidt als volgt:

“Om de risico’s die samenhangen met zeer lang lopende projecten te beperken mag de looptijd van een grondexploitatiecomplex maximaal 10 jaar bedragen.

Deze termijn wordt gehanteerd als richttermijn, die voortschrijdend moet worden gezien en waar alleen gemotiveerd van kan worden afgeweken. Een gemotiveerde afwijking houdt in dat deze motivatie is geautoriseerd door de raad en verantwoord in de begroting en jaarstukken. De motivatie moet tevens zijn voorzien van risico beperkende beheersmaatregelen die de gemeente heeft genomen om de onzekerheden en risico’s die gepaard gaan met de langere looptijd te mitigeren.”

Risico beperkende beheersmaatregelen Wilderszijde

De grondexploitatie met de langste looptijd is Wilderszijde. De grondexploitatie Wilderszijde loopt tot en met 31-12-2032 en raakt daarmee de richttermijn van 10 jaar. Om de risico’s van de (lange termijn) ontwikkeling van Wilderszijde te beheersen hebben we de volgende maatregelen getroffen:

1. Financieel beleidsuitgangspunt dat we zoveel als mogelijk de kosten en opbrengsten gelijk op laten lopen; we proberen de boekwaarde van de grondexploitatie (behoudens de rente) dus zo minimaal mogelijk te laten doen toenemen;
2. Periodiek toetsen we door een marktonderzoek of de door ons gehanteerde uitgangspunten voor tempo van afzet en grondprijs nog realistisch zijn. Indien nodig stellen we de grondexploitatie bij.

4.3 Grondprijzen

Het college stelt jaarlijks de kaderbrief Grondprijzen vast. De doelstelling van de kaderbrief is het op transparante wijze richting geven aan de grondprijzen die gemeente hanteert bij gronduitgiftes en het opstellen van exploitatieplannen. Het college stelde op 14 februari 2023 de Kaderbrief grondprijzen voor 2023 vast. De beleidsuitgangspunten (zoals de wijze waarop we de grondprijzen bepalen) zijn opgenomen in de nota Grondbeleid 2019-2022.

De grondprijzen in de grondexploitaties sluiten aan op de kaderbrief Grondprijzen en/of op de reeds gesloten contracten. Daarnaast zit er in de grondexploitaties enige financiële ruimte om goed op de ontwikkelingen in de markt te kunnen reageren en maatwerk te kunnen toepassen voor projecten die daarom vragen. Dit uitgangspunt geldt ook voor de actualisatie 2023. Op basis van gerealiseerde verkopen en ondertekende verkoopovereenkomsten viel in voorgaande jaren al een deel van deze ruimte vrij. Als de positieve markt zich voortzet, kan deze ruimte komende jaren mogelijk nog verder vrijvallen. Het resultaat van de grondexploitaties verbetert hierdoor.

4.4 Parameters

Om aan te sluiten op de marktontwikkelingen herzien wij jaarlijks de parameters. Voor de kosten en opbrengsten maken wij een inschatting van de toekomstige prijsontwikkelingen. De daadwerkelijke prijsontwikkelingen kunnen hiervan afwijken.

Indien er vanuit het project aanleiding toe is, laten we door (externe) deskundigen (civieltechnische) ramingen opstellen. Dit jaar voorzien we voor de projecten Berkel Centrum West, Wilderszijde (onderdelen

in uitvoering), Westpolder-Bolwerk, RvR Groenzoom Noordeinde, Meerpolder (deels) en Sporthoeklaan een integrale herziening van de civieltechnische raming. Hierdoor sluiten deze ramingen aan op het huidige prijsniveau van de markt. Voor nieuwe en/of bijgestelde ramingen passen we de indexcijfers voor het bijstellen van het prijspeil van 2022 naar 2023 niet toe aangezien deze al berekend is in de nieuwe en/of bijgestelde raming.

Voor projecten die geen inhoudelijke herziening van de (civieltechnische) raming behoeven, volstaat het indexeren van de prijzen volgens onderstaande tabel. Onderstaande tabel geeft de uitgangspunten voor de parameters voor het MPG 2023. De parameters lichten we onder de tabel nader toe.

Tabel parameters MPG 2023

	MPG 2023				
	2022	2023	2024	2025-2032	2033 e.v.*
Prijsontwikkeling kosten					
Kosten	10,00%	5,00%	5,00%	2,00%	2,00%
Prijsontwikkeling grondopbrengsten					
Woningbouw	4,00%	0,00%	1,00%	2,00%	0,00%
Woningbouw - sociaal	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	0,00%
Bedrijventerreinen	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	0,00%
Lopende contracten	<i>Conform gesloten overeenkomsten</i>				0,00%
Rente	1,00%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Disconteringsvoet	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

* conform het BBV mogen we de opbrengsten na een termijn van 10 jaar niet meer indexeren.

4.4.1 Kostenstijging

De parameter voor kostenstijging geeft aan wat de verwachte prijsontwikkeling (inflatie) is van de kosten binnen de grondexploitatie. De civieltechnische kosten en de plankosten vormen de grootste kostenposten in de grondexploitaties. Grondverwerving kan eveneens omvangrijk zijn maar vindt zeer beperkt plaats en bovendien is de verwervingsprijs sterk situationeel afhankelijk.

Ondanks de verwachting in de MPG 2022 dat de kostenstijging zijn piek bereikt zou hebben in 2021, zette in 2022 de kostenstijging door. We stellen voor om voor de indexatie van de MPG 2023 uit te gaan van de gemiddelde stijging van 10% voor de periode 2022 tot 2023. Voor 2023 en 2024 is de verwachting dat de kosten nog steeds bovengemiddeld stijgen maar niet zo sterk als in 2022. De verwachte bandbreedte ligt tussen de 3% en 8%. We stellen voor om uit te gaan van 5% voor de periode 2023 en 2024. Voor de periode daarna (2025 en verder) stellen we voor om aan te sluiten bij het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone, dat ook in de commissie BBV als basis wordt gehanteerd (2%).

De voorgestelde parameters zijn gebaseerd op onder meer de prijsindexcijfers voor de Grond-, Weg- en Waterbouw (GWW) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), BDB en van Bouwkostenindex.nl. Deze prijsindexen zijn een indicator van de prijsontwikkeling van het bouw- en woonrijp maken. Dit staat los van de bouwkosten, deze komen tot uiting in de prijsontwikkeling van de opbrengsten. Daarnaast vindt een vergelijk plaats met de Outlook Grondexploitaties van adviesbureau Metafoor en de Parametervisie van adviesbureau Stadkwadraat.

Plankosten

De plankosten bestaan uit de ambtelijke begeleidingskosten (uren), kosten voor de inhuur van externe expertise en onderzoeken voor de grondexploitatieprojecten. De plankosten worden beïnvloed door economische fluctuaties.

Interne uurtarieven

Uitgangspunt voor de MPG 2023 is een gedifferentieerd uurtarief per medewerker. De uurtarieven voor 2023 worden door team financiën bepaald en bestaan uit 3 componenten:

1. Personele kosten; de loonkosten van de medewerkers op een project worden op basis van de daadwerkelijke tijdsbesteding doorbelast naar een project.
2. Overhead; per uur wordt een vast bedrag aan overheadskosten doorberekend volgens de regels die het BBV voorschrijft. Het overheadtarief voor 2023 bedraagt € 44,62 (dit was in 2022 € 42,56. Een toename van 4,8%).
3. PFM-opslag; per uur wordt een vast bedrag voor PortFolio Management doorberekend. De PFM- opslag voor 2023 bedraagt € 1,-.

4.4.2 Opbrengstenstijging

De hoogte en differentiatie van grondprijzen komt tot uiting in de *Kaderbrief Grondprijzen 2023* en de grondprijzen zoals opgenomen in de individuele grondexploitaties. De stijgingspercentages baseren we onder meer op de (landelijke) ontwikkelingen en de parameters van andere gemeenten. Voor de jaren na 2032 passen we (vanuit het voorzichtigheidsbeginsel) voor de opbrengsten geen stijgingspercentage meer toe, conform de aanbevelingen vanuit het BBV.

Vrije sector Woningbouw

Voor de meeste grondexploitaties is de grondprijs voor vrije sector woningbouw reeds bepaald en vastgelegd in contracten. Deze grondprijzen indexeren we op basis van de opgenomen voorwaarden in de contracten. In het geval geen contract ten grondslag ligt zal in de grondprijs van 2022 naar 2023 een stijging van 4% doorgevoerd worden. Dit percentage is gebaseerd op de ontwikkeling van de bouwkosten en woningprijzen in 2022. Ten opzichte van een jaar geleden zijn de nieuwbouwprijzen voor woningen in Nederland met ruim 8% gestegen. De bouwkosten voor woningbouw zijn in 2022 gestegen met 10%. In het geval van een residuele berekening zullen de grondopbrengsten daardoor stijgen hoger dan met het inflatiegemiddelde.

Voor 2023 is geen grondprijsstijging voorzien. Aangezien verwacht wordt dat de bouwkosten (in mindere mate dan voorgaande jaren) blijven stijgen, en een beperkte waardeontwikkeling tot mogelijk zelfs een (lichte) daling voorzien wordt in de woningprijzen. De vraag voor nieuwbouwwoningen blijft hoog, desondanks blijven de verkopen achter vanwege de afgenomen betaalbaarheid van de woningen. Dit zal een neerwaartse druk uitoefenen op de prijzen. Vooralsnog wordt voor 2024 voorzichtig positief uitgegaan van een percentage van 1%. Voor de periode daarna (2025-2032) sluiten we aan bij het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone (2%).

Vrije kavels

De grondprijs voor een vrije kavel is sterk afhankelijk van de grootte van het kavel, de bouwmogelijkheden en de ligging van de kavel. Differentiatie van grondprijzen is dan ook nodig. Hierom werken wij in ons grondprijsbeleid met een bandbreedte en typologieën van locaties. De uitgifteprijzen voor vrije kavels baseren we op de prijzen zoals opgenomen in de *Kaderbrief Grondprijzen 2023*.

Sociale woningbouw

De afgelopen twee jaar zijn de gronduitgifteprijsen voor sociale woningbouw stapsgewijs verhoogd. Ook de gereguleerde woningmarkt is onderhevig aan ontwikkelingen. De bouwkosten en kosten voor onderhoud en beheer van een sociale (huur)woning zijn net zoals op de niet gereguleerde woningmarkt sterk gestegen. Daarentegen wordt vanaf 1-1-2023 de liberalisatiegrens verhoogd naar € 808,06, wat een stijging is van 5,8% ten opzichte van het jaar daarvoor. Ook zijn er andere veranderingen die effect hebben op de financiële ruimte van de woningcorporaties.

Voor 2022 naar 2023 stellen we voor om de uitgifteprijsen voor sociale woningbouw te indexeren met 2%. De geraadpleegde bronnen lopen iets uiteen maar in basis zien we geen reden om af te wijken van het eerder bij de MPG 2022 ingeschatte en vastgestelde percentage van 2,0%. Vanaf 2023 tot 2032 wordt eveneens uitgegaan van 2% per jaar, het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone.

Bedrijventerreinen

De belangrijkste factor om de prijsontwikkeling van de bedrijventerreinen te voorspellen, is de verhouding tussen aanbod en vraag op de markt. De vraag naar (grote) bedrijfskavels is er nog steeds. Dit zien we terug in verkopen en gesprekken die wij voeren met geïnteresseerde partijen. Toch is ook in deze sector de onzekerheid op de markt toegetreden. De stijging van de rente zorgt vanwege een lagere financieringsruimte voor een verkoelende werking op de prijzen. Bijna alle gronden op bedrijventerrein Leeuwenhoekweg zijn verkocht of onder optie. Voor Oudeland loopt de verkoop op dit moment goed. Hoe de vraag naar bedrijfskavels zich op lange termijn ontwikkeld is onzeker.

Op voorhand richten we de verkaveling zo efficiënt mogelijk in afgestemd op de marktvraag. De prijs die men bereid is te betalen voor een bedrijfskavel is sterk afhankelijk van de grootte van het kavel, de bouw mogelijkheden en de sector waarin het bedrijf actief is. Differentiatie van grondprijzen is dan ook nodig. Hier blijven wij op inspelen met ons grondprijsbeleid door te werken met een bandbreedte. Voor de bedrijventerreinen stellen we voor om voor 2022 naar 2023 een percentage van 2% te hanteren en voor de periode daarna (2023-2032) stellen we het percentage eveneens op 2%.

Commerciële voorzieningen

2022 is een lastig jaar voor commercieel vastgoed vanwege stijgende energieprijzen en dalend consumentenvertrouwen. Aan het begin van het derde kwartaal 2022 lag de leegstand op een historisch laag niveau, maar ook in het commercieel vastgoed lijkt een omslag plaats te vinden. Mede vanwege de stijgende rente zijn vastgoedbeleggers voorzichtiger geworden, met als gevolg een daling van het beleggingsvolume en een stijging van het aanvangsrendement.

Op dit moment is enkel nog sprake van te verkopen grond voor commerciële voorzieningen binnen de grondexploitatie Wilderszijde. Over de realisatie van het grootste deel van de commerciële voorzieningen in Wilderszijde zijn afspraken gemaakt met marktpartijen. Het daadwerkelijk oppervlak te realiseren voorzieningen alsmede het type voorziening hangt af van de vraag binnen de wijk en het aanbod buiten de wijk. De netto grondopbrengst voor de gemeente is van meerdere componenten afhankelijk (oppervlak, type) waarvoor de plannen eerst nader uitgewerkt moeten worden. Landelijke trends zijn op dit zeer lokale niveau maar beperkt van invloed. We verwachten niet dat de eerste voorzieningen binnen 5 jaar gerealiseerd worden en stellen daarom voor om de grondprijzen van de commerciële voorzieningen nu niet te indexeren. Voor de toekomstige opbrengstenstijging sluiten we aan bij het voorgestelde percentage voor bedrijventerreinen.

4.4.3 Rente

Jaarlijks rekenen we rente toe aan de grondexploitaties. Conform de regels van de BBV rekenen we met de werkelijk betaalde rente in plaats van de omslagrente. Het rentepercentage is bij de actualisatie van de MPG in juli 2022 vastgesteld op 1,10% en geldt als een initieel percentage. Om fluctuaties in het rentepercentage (en daarmee de resultaten van de MPG) zoveel mogelijk te voorkomen staat de Commissie BBV een maximale afwijking toe van 0,50% van de werkelijke rente ten opzichte van de het initieel percentage.

Jaarlijks dienen we aan te tonen hoe de rekenrente zich verhoudt tot de daadwerkelijke rente. Ook dit jaar heeft team Financiën de werkelijke rente over de gemeentelijke leningenportefeuille berekend. Op basis van de geprognosticeerde balans per 31-12-2022 bedraagt het rentepercentage 1,0% (bijgesteld initieel percentage). Conform de regelgeving rekenen we voor het boekjaar 2022 dan ook 1,0% toe over de balans per 1-1-2022. Voor de toekomstige rente is het percentage conform de regelgeving berekend op 0,5%, 0,5% minder dan het initieel percentage. Omdat het rentepercentage precies afwijkt met de toegestane marge van 0,50% hebben we hier een keuze of we een aanpassing doorvoeren. Aangezien we op basis van toekomstige aflossingen van leningen verwachten dat de rente lager wordt, passen we het initiële rentepercentage van 1,0% voor de toekomst aan naar 0,5%.

Disconteringsvoet

Op grond van het BBV hanteren we een disconteringsvoet van 2,00%, gebaseerd op het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank (ECB) voor de inflatie binnen de Eurozone. Deze disconteringsvoet is verplicht voor de negatieve grondexploitaties (ter bepaling van de hoogte van de te treffen verliesvoorziening). Voor de onderlinge vergelijkbaarheid is besloten deze in Lansingerland voor alle grondexploitaties toe te passen. Ten opzichte van 2022 is de disconteringsvoet ongewijzigd.

4.5 Plankosten

Jaarlijks bezien we de plankosten voor de resterende looptijd van een project. Daarbij maken we een inschatting van de tijdsbesteding in uren op basis van cijfers uit het verleden en verwachtingen voor de toekomst. Daarnaast ramen we kosten voor concrete producten die vallen onder de post plantontwikkelingskosten, zoals bijvoorbeeld bestemmingsplannen. Uitgangspunt voor de raming van de interne uren is een gedifferentieerd uurtarief per medewerker, zie ook paragraaf 4.4.1.

4.6 Vennootschapsbelasting (Vpb)

De Wet modernisering Vpb-plicht overheidsondernemingen bepaalt dat ook gemeenten vennootschapsbelasting moeten betalen over ondernemersactiviteiten. Hier vallen in beginsel ook de (actieve) grondexploitaties onder. Via de Quickscan Winstoogmerk grondbedrijven toetsen we jaarlijks of er sprake is van een onderneming. Op basis van onze berekeningen gaan we er op dit moment vanuit dat dit voor Lansingerland nu niet het geval is.

Begin 2022 stelden wij op advies van onze huidige fiscaal adviseur op basis van het MPG 2021 ook een Quickscan op. Ook deze laat een negatief resultaat zien, zowel jaarlijks als op totaalniveau. Voor de jaren 2016-2021 hebben wij een “nihil”-aangifte ingediend bij de Belastingdienst en namen daarmee formeel een standpunt in richting de Belastingdienst. Op basis van het MPG 2023 hebben we een verlieslatende grondexploitatieportefeuille.

Wij achten ons standpunt dat wij voor het totaal aan grondexploitaties niet door “de poort” gaan (en we ook fiscaal gezien dus geen winst maken) nog steeds reëel en onderbouwd. Hierdoor is onze inschatting omtrent de VPB ongewijzigd ten opzichte van MPG 2022.

5 Resultaten

5.1 Resultaat MPG 2023

Op basis van alle eerdergenoemde uitgangspunten en denkrichtingen zijn alle lopende grondexploitaties per 1-1-2023 doorerekend. Daaruit resulteert het onderstaande totaalresultaat:

Tabel totalen positieve en negatieve projectresultaten (in mln. €)

Prijspeil	A= Actualisatie 2022 01-01-2022	B= MPG 2023 / JR 2022 01-01-2023	C= Verschil B t.o.v. A
Totaal negatieve grexen op NCW	€ -35,44	€ -37,96	€ -2,52
Totaal positieve grexen op NCW	€ 47,12	€ 33,98	€ -13,14
Totaal op NCW	€ 11,68	€ -3,98	€ -15,66

Let op: Bovenstaande bedragen zijn, exclusief de (verplichte) tussentijdse winstneming. De reeds genomen winsten uit de grondexploitatie presenteren wij deze separaat (zie paragraaf 5.3).

Ten opzichte van het MPG 2022 is het resultaat van het MPG 2023 op totaalniveau (zowel positieve als negatieve grondexploitaties) afgenomen met circa € 15,66 mln.

In paragraaf 5.3 gaan we in op het jaarresultaat. Dit is ca. € 5,61 mln. positief en komt onder meer voort uit de verhogen van de verliesvoorziening en een (verplichte) tussentijdse winstneming.

Het verschil in resultaat ten opzichte van het MPG 2022 wordt onder meer veroorzaakt door de volgende wijzigingen:

Algemeen:

- Rente boekwaarde: conform BBV boekten we de werkelijke rente over 2022 (1,0%). Deze is lager dan begroot (1,1%; voordelig effect).
- Parameters kosten- en opbrengstenstijging: de parameters voor kostenstijging zijn over de gehele looptijd hoger zijn dan vorig jaar ingeschat. Hoewel de parameters voor opbrengstenstijging ook zijn toegenomen, heeft dit enkel effect in de projecten waar de grondopbrengst nog niet contractueel is overeengekomen. Per saldo heeft dit een negatief effect.
- Vrijval risicoreservering: in de grondexploitaties is enige financiële ruimte opgenomen voor eventuele programmawijzigingen en/of onderhandelingen. Net als voorgaande jaren valt op basis van gerealiseerde verkopen en ondertekende verkoopovereenkomsten ook nu weer een deel van deze ruimte vrij (voordelig effect).

Projecten:

- Meerpolder: verbetering van het resultaat als gevolg van toevoegen opbrengsten uit het sluiten van een posterieure overeenkomst. Deze opbrengsten waren voorzichtigheidshalve niet eerder opgenomen in de grondexploitatie.
- Oudeland: verbetering van het resultaat als gevolg van het naar beneden bijstellen van civieltechnische ramingen. Met name de raming voor kabels en leidingen valt lager uit.

- Ruimte voor Ruimte Groenzoom Noordeinde: verslechtering van het resultaat door het naar boven bijstellen van civieltechnische ramingen. Met name de raming voor kunstwerken (bruggen) valt hoger uit.
- Sporthoeklaan: de verbetering van het resultaat op de grondexploitatie komt voort uit een administratieve wijziging. Niet alle kostenposten mogen worden verantwoord op de grondexploitatie (Wro). Dit betekent niet dat de gemeente deze kosten niet maakt, maar dat deze anderszins geadministreerd moesten worden.
- Wilderszijde: verslechtering van het resultaat door het naar boven bijstellen van civieltechnische ramingen. Met name de raming voor kunstwerken (bruggen en duikers) valt hoger uit.
- Voor meer informatie over de verschillen en de overige projecten wordt verwezen naar de toelichtingen per project.

5.2 Tussentijdse winstneming

Het BBV schrijft een tussentijdse winstneming voor bij winstgevendende projecten, naar rato van de voortgang. Op basis van de regelgeving omtrent deze tussentijdse winstneming berekenen we de winst over het resultaat op eindwaarde (het beoogde resultaat bij het afsluiten van het project inclusief prijsstijgingen en rente).

Voor het tussentijds winstnemen gelden 3 voorwaarden:

- 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).

De hoogte van de tussentijdse winstneming bepalen we jaarlijks per project op basis van het zogenaamde percentage of completion (POC) en de geactualiseerde grondexploitaties. Eventuele project specifieke risico's (onzekerheden) mogen hierop in mindering worden gebracht. De hoogte van de tussentijdse winstneming bepalen we jaarlijks opnieuw en verrekenen we met eerder genomen winsten. Het kan hierbij ook voorkomen dat op basis van de geactualiseerde grondexploitaties een deel van de eerder genomen tussentijdse winst wordt teruggeboekt.

Op basis van bovenstaande namen we bij de jaarrekening 2022 in totaal ca. € 5,07 mln. aan tussentijdse winst. Dit bedrag komt bovenop de in 2017 tot en met 2021 genomen winst. Het totaal van de genomen winsten over de lopende grondexploitaties komt hiermee uit op € 21,35 mln. De winstneming betreft de volgende grondexploitaties in onderstaande tabel.

Tabel winstneming per grondexploitatie (in mln. €)

Project	Reeds genomen winst t/m 2021	Te nemen winst 2022	Totaal tussentijdse winstneming
Meerpolder	€ 0,21	€ 1,18	€ 1,40
Oudeland	€ 14,73	€ 5,22	€ 19,95
Wilderszijde	€ 1,27	-€ 1,27	€ 0,00
Ruimte voor ruimte groenzoom Noordeinde	€ 0,06	-€ 0,06	€ 0,00
Totaal grondexploitaties	€ 16,28	€ 5,07	€ 21,35

5.3 Verwerking van het tekort en totaal voordeel

Voor het tekort, ofwel het totaal aan verliesgevendende grondexploitaties, moet een verliesvoorziening aanwezig zijn. Op basis van het MPG 2023 is een verliesvoorziening benodigd van € 37,96 mln. Per 31-12-2021 was een verliesvoorziening benodigd van € 35,44 mln. Dat betekent dat bij de Jaarrekening 2022 per saldo een bedrag van € 2,52 mln. wordt onttrokken aan de algemene reserve.

Zoals opgenomen in de nota Reserves en Voorzieningen 2020 is de dotatie aan de verliesvoorziening per 31-12-2022 bij de Jaarrekening 2022 vóór resultaatsbestemming onttrokken aan de algemene reserve. Dit geldt ook voor de tussentijdse winstneming. Hierop vormt de grondexploitatie Sporthoeklaan een uitzondering. De dotatie aan de verliesvoorziening wordt namelijk niet onttrokken aan de algemene reserve, maar aan de reserve Enecogelden.

Voor het project Ruimte voor Ruimte Groenzoom Noordeinde wordt de tussentijdse winstneming van - € 0,06 mln. (afname) onttrokken uit de dekkingsreserve kapitaallasten RvR De Groenzoom. De tussentijdse winstneming voor alle overige positieve projecten wordt met een bedrag van € 5,13 mln. toegevoegd aan de algemene reserve. Per saldo wordt in 2022 € 5,07 tussentijdse winst genomen.

Net zoals bij de grondexploitaties zijn de financiën van het faciliterende deel van Wilderszijde, waarvoor een AOK is gesloten, herzien. Als gevolg van diverse inhoudelijke wijzigingen is per saldo een verslechtering ontstaan. Dat betekent dat bij de Jaarrekening 2022 de verliesvoorziening AOK Wilderszijde wordt verhoogd met € 1,26 mln. ten laste van de algemene reserve

Het totale voordeel als gevolg van het MPG 2023 per 31-12-2022 komt op € 5,61 mln.

Verwerking resultaat MPG 2023 en verschil met begroting (in mln. €)

	2023
Verhoging verliesvoorziening o.b.v. MPG 2023	(2,52)
Tussentijdse winstneming o.b.v. MPG 2023 (jaarrekening 2022)	5,07
Verhoging verliesvoorziening AOK Wilderszijde o.b.v. MPG 2023	(1,26)
Saldo resultaat	1,29
Verwachte verhoging verliesvoorziening	4,32
Voordeel ten opzichte van begroting	5,61

6 Risico's

6.1 Risicoanalyses

Ondanks dat we de ramingen binnen de grondexploitaties met de grootst mogelijke zorgvuldigheid opstellen, blijven er risico's bestaan. Niemand kan de toekomst voorspellen en de berekeningen zijn gebaseerd op aannames en uitgangspunten, die in de praktijk anders (zowel positief als negatief) kunnen uitvallen. De belangrijkste risico's die samenhangen met de grondexploitaties hebben betrekking op de planning, de prijs en het programma. We onderscheiden een tweetal soorten risico's: Algemene risico's die generiek voor alle grondexploitaties gelden en risico's die specifiek gelden voor de projecten.

6.2 Algemene risico's

Algemene risico's zijn voor alle grondexploitaties van toepassing. Hieronder vallen bijvoorbeeld:

- Hogere kostenstijging dan inschatting in paragraaf 4.4
- Lagere inkomsten
- Latere inkomsten
- Stijging (+daling) rentepercentage

6.3 Project specifieke risico's

Gekoppeld aan de actualisatie van de grondexploitaties actualiseren we ook altijd het project specifieke risico's. Hierbij schatten we, naast het risicobedrag, ook in wat de kans is dat het risico zich zal voordoen. Dit leidt tot een gewogen risicoprofiel per project. Om het verloop van de risico's te kunnen monitoren in de tijd is (indicatief) een indeling gemaakt naar 3 profielen: hoog (gewogen risico groter dan € 2,5 mln.), midden (gewogen risico € 1 mln. tot € 2,5 mln.) en laag (gewogen risico tot € 1 mln.). Bij een voorspoedige ontwikkeling nemen de risico's af naar mate de ontwikkeling vordert. In het begin van een project is er doorgaans sprake van aannames met een hoge mate van onzekerheid. Naar mate de ontwikkeling concreter wordt, kunnen we de kosten en opbrengsten nauwkeuriger inschatten. Hieronder volgt een overzicht van de projecten met de daarbij behorende risicoprofielen van zowel het MPG 2023 als het MPG 2022.

Tabel risicoprofiel 2022-2023

	2022	2023
Meerpolder	Laag	Laag
Berkel Centrum West	Laag	Laag
Westpolder-Bolwerk	Hoog	Midden
Oudeland	Laag	Laag
Leeuwenhoekweg	Laag	Laag
Wilderszijde	Hoog	Hoog
RvR Groenzoom Noordeinde	Midden	Midden
Landscheidingspark Horeca	Laag	Laag
Sporthoeklaan	Laag	Laag
TOTAAL gewogen risico	€ 14.142.721	€ 16.246.020

De geactualiseerde risicoanalyses sluiten aan op de geactualiseerde grondexploitaties van het MPG 2023 en zijn waar nodig bijgesteld en/of aangevuld. Op totaalniveau is het risicoprofiel van de grondexploitaties verhoogd.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het MPG 2022 zijn hierbij:

- Verlagen van het risicobedrag voor Westpolder - Bolwerk: de laatste Realisatieovereenkomsten zijn gesloten en hiermee is ook duidelijkheid over verplichtingen van partijen over en weer en neemt hierdoor het risicoprofiel af.
- Door de omvang en looptijd heeft Wilderszijde op basis de gehanteerde indeling in risicoprofielen een hoog risicoprofiel.

In de toelichting per project lichten we het project specifieke risico's op projectniveau nader toe.

Weerstandscapaciteit

Op totaalniveau is het risicoprofiel van de grondexploitaties gekoppeld aan de benodigde weerstandscapaciteit. De verhoging van het risicoprofiel betekent dus ook een verhoging van de benodigde weerstandscapaciteit. Voor meer informatie wordt verwezen naar de paragraaf Weerstandsvermogen en risicobeheersing van de Jaarrekening 2022.