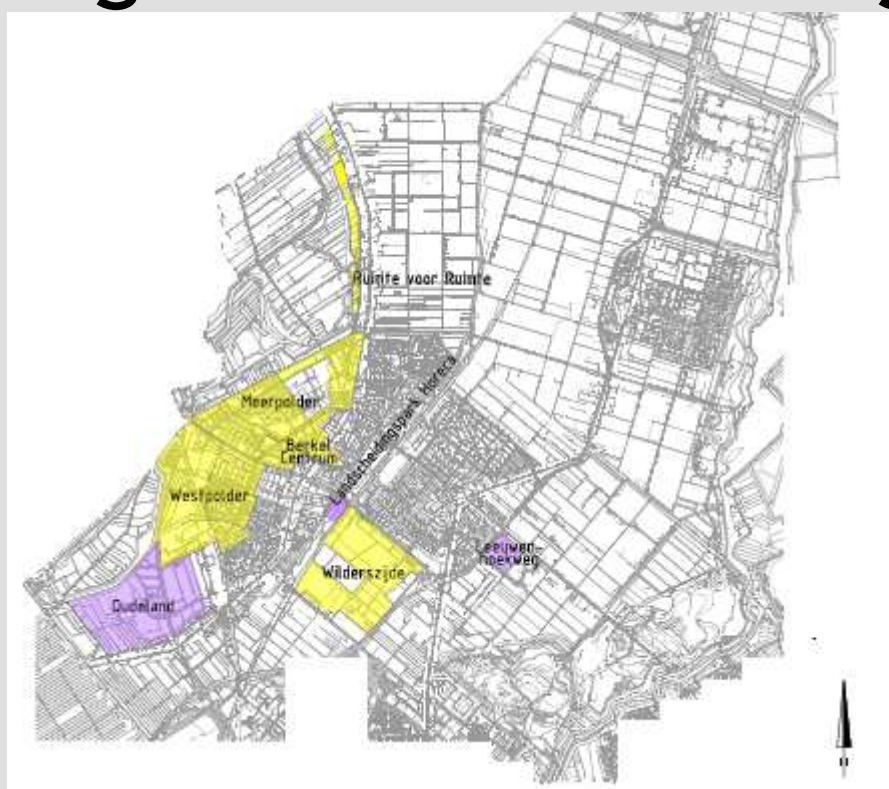


Meerjaren Prognose Grondexploitaties 2024 - Algemene toelichting



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	7
2.4	Relatie woningbouwprogramma en financiën	7
2.5	Duurzaamheid	7
3	Bedrijventerreinen	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Vraag en aanbod	9
3.3	Fasering	10
4	Uitgangspunten van de grondexploitaties	11
4.1	Projecten en programma	11
4.2	Looptijd van de projecten	13
4.3	Grondprijzen	13
4.4	Parameters	13
4.4.1	Kostenstijging	14
4.4.2	Opbrengstenstijging	15
4.4.3	Rente	17
4.5	Plankosten	18
4.6	Vennootschapsbelasting (Vpb)	18
5	Resultaten	19
5.1	Resultaat MPG 2024	19
5.2	Tussentijdse winstneming	20
5.3	Verwerking van het tekort en totaal voordeel	20
6	Risico's	22
6.1	Risicoanalyses	22
6.2	Algemene risico's	22
6.3	Project specifieke risico's	22

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 2024. 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 2024 gaat in op de voortgang van de projecten en de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het MPG 2023. 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

Ondanks de geopolitieke spanningen in Oekraïne en het Midden-Oosten, is de onzekerheid in de gebiedsontwikkeling verminderd in vergelijking met voorgaande jaren. Ook in 2023 was de woningbehoefte onverminderd hoog en het blijft een uitdaging om op korte termijn voldoende woningen te realiseren. Het aantal woningverkoppen 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 aanhoudend hoge vraag naar nieuwbouwwoningen, gecombineerd met de voorspelde daling van de hypotheekrente, leidt ertoe dat de woningprijzen zullen stijgen. Bovendien wordt voorspeld dat de kosten voor woningbouw verder zullen afzwakken.

In Lansingerland hebben we voor het merendeel van onze grondexploitatie projecten al overeenkomsten gesloten en staan de grondprijzen vast. We sloten in 2023 diverse overeenkomsten voor onder meer Westpolder-Bolwerk, Meerpolder en Oudeland. Hiermee is meer zekerheid verkregen over de realisatie van woningen in de komende jaren.

€ Financiële ontwikkelingen

Specifiek voor Nederland, bevindt de economie zich op dit moment in een technische recessie, en de groei van het bruto binnenlands product (BBP) wordt verwacht beperkt te blijven in het komende jaar. Dit komt deels door het tijdelijke karakter van de inhaalgroei na COVID-19, maar ook hogere prijzen en stijgende rentetarieven drukken op de economie. Hoewel de inflatie in Nederland hoog blijft, wordt de koopkrachtdaling getemperd door een krappe arbeidsmarkt, hogere lonen en overheidssteun. De prognose geeft aan dat de inflatie zal afnemen tot 3,7% in 2024 en verder zal dalen naar 2,5% in 2025. Geopolitieke en economische onzekerheden maken het lastig om een goede inschatting te geven in de komende jaren. Niettemin 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 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.

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 in te schatten wat de effecten op de bouwsector zullen zijn. Gedurende het jaar hebben we deze ontwikkelingen nauwlettend gevolgd om te bepalen wat de mogelijke toekomstige effecten zijn op de gemeentelijke grondexploitaties. De parameters voor kostenstijging en opbrengstenstijging hebben we gebaseerd op bronnen van eind 2023. Wij houden de effecten van de marktonwikkelingen 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 2024. In hoofdstuk 5 lichten we de resultaten toe. Het MPG 2024 geeft

inzicht in de verschillen ten opzichte van het MPG 2023. 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 2024 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 2022 ondertekenden we het geactualiseerde Regioakkoord met de nieuwe woningmarktafspraken met de regio Rotterdam. Doel van deze afspraken is te voorzien in voldoende (betaalbare) woningen en met name voldoende sociale woningen, een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad in de regio en een gevarieerd aanbod. Het Regioakkoord vormde de basis voor de Regionale Realisatieagenda Wonen (Woondeal), welke o.a. door regiogemeenten, provincie en het Rijk is ondertekend.

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

- Voor onze woningvoorraadontwikkeling is de in 2021 vastgestelde woonvisie 2021-2025, met bijbehorende Uitvoeringsagenda 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. Daarbij werken we ook aan het toevoegen van middenhuur en koopwoningen ten behoeve van de doorstroming.
- 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, wonen en zorg 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 van de woning 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 grondverkoopovereenkomsten 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 planuitwerking 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 2023 gaven we op onze gemeentelijke bedrijventerreinen circa 4,37 ha aan gronden uit.

Tabel gronduitgifte bedrijventerreinen in 2023 (in ha)

Project	Uitgifte
Oudeland	4,37
Leeuwenhoekweg	-

In onderstaande tabel wordt per project weergegeven hoeveel ha nog uitgegeven wordt per 1-1-2024. Dit is inclusief de gronden waarvoor reeds een verkoop- of reserveringsovereenkomst is gesloten.

Tabel gronduitgifte bedrijventerreinen vanaf 2024 (in ha)

Project	Uitgifte
Oudeland	10,87
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. Het eindjaar voor de grondexploitatie Oudeland is voorzien in 2027, twee jaar eerder dan vorig jaar ingeschat. Dit komt door een snellere verkoop dan verwacht.

3.3 Fasering

In de diverse grondexploitaties hanteren we per 1-1-2024 de volgende uitgifteplanning:

Tabel uitgifteplanning gronduitgifte bedrijventerreinen vanaf 2024 (in ha)

Project	2024	2025	2026	2027 e.v.
Oudeland	7,30	3,57	-	-
Leeuwenhoekweg	0,60	-	-	-

4 Uitgangspunten van de grond-exploitaties

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 (kosten- en opbrengstenstijging) en rente zijn van invloed op deze berekening. Kosten, 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 kosten 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 tussen-tijdse 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.

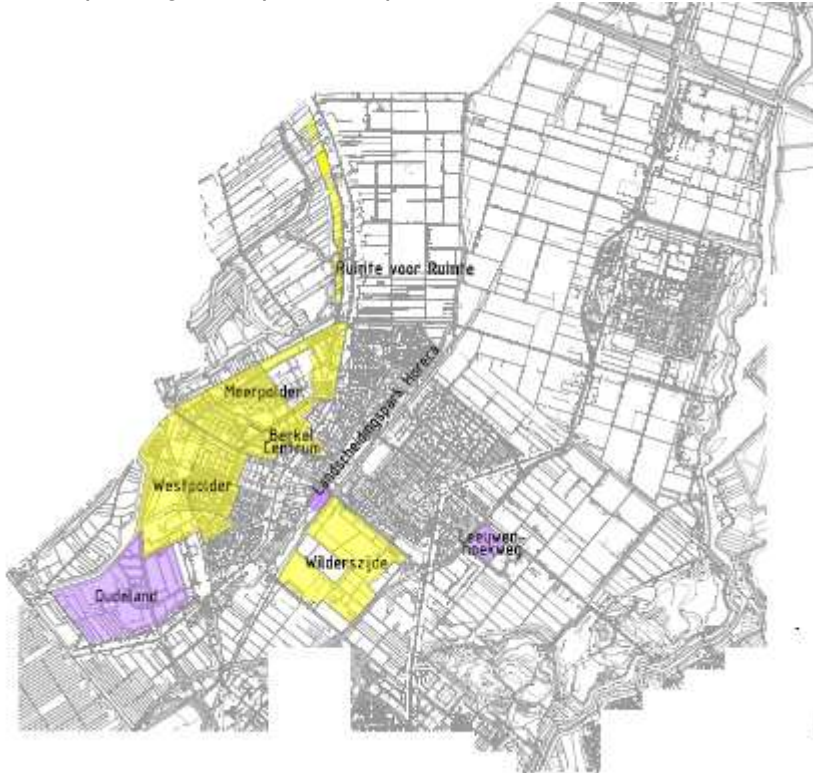
4.1 Projecten en programma

Per 1-1-2024 hebben we 8 lopende grondexploitaties, zie onderstaande tabel en kaart op de volgende bladzijde.

Tabel lopende grondexploitaties per 1-1-2024

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

Kaart lopende grondexploitaties per 1-1-2024



Tabel programma en looptijd per grondexploitaties MPG 2024

Project	Nog uit te geven vanaf 2024	Looptijd t/m:
Meerpolder	25 woningen	2025
Westpolder-Bolwerk	628 woningen	2028
Berkel Centrum West	geen uitgifte meer gepland	2026
Oudeland	ca. 10,87 ha bedrijventerrein en 4 woningen	2027
Leeuwenhoekweg	ca. 0,60 ha bedrijventerrein	2024
Wilderszijde	2.016 woningen en max 12.800 m ² (maatschappelijke) voorzieningen	2033
Ruimte voor Ruimte Groenzoom Noordeinde	max 42 (woningen en/of rvr-rechten), waarvan 17 gemeentelijke kavels	2028
Landscheidingspark Horeca	geen uitgifte meer gepland	2024

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 31-12-2033 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 13 februari 2024 de Kaderbrief grondprijzen voor 2024 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 2024. 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. Bij de actualisatie van de grondexploitaties per 1 januari 2024 verwerken we voor de projecten Berkel Centrum West, Wilderszijde (hoofdinfrastructuur, kunstwerken en bouwvelden in uitvoering), Westpolder-Bolwerk, RvR Groenzoom Noordeinde, Meerpolder (deels) een integrale herziening van de civieltechnische raming. Hierdoor sluiten deze ramingen aan op het huidige prijsniveau (1-1-2024) van de markt. Voor nieuwe en/of bijgestelde ramingen passen we de indexcijfers voor het bijstellen van het prijspeil van 2023 naar 2024 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 2024. De parameters lichten we onder de tabel nader toe.

Tabel parameters MPG 2024

	MPG 2024			
	2023	2024	2025 -2033	2034 e.v.*
Prijsontwikkeling kosten				
Kosten	3,50%	2,50%	2,00%	2,00%
Prijsontwikkeling grondopbrengsten				
Woningbouw vrije sector	0,00%	1,00%	2,00%	0,00%
Woningbouw sociaal	2,00%	2,00%	2,00%	0,00%
Bedrijventerrein	2,00%	2,00%	2,00%	0,00%
Lopende contracten	Conform gesloten overeenkomst			
Rente	0,57%	0,90%	0,90%	0,90%
Disconteringsvoet	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.

In het MPG van 2023 werd verwacht dat de kostenstijging haar hoogtepunt zou hebben bereikt in 2022 en vanaf 2023 zou afvlakken tot 5%. Ondanks de voortdurende oorlog in Oekraïne en geopolitieke spanningen in het Midden-Oosten, vertoont de kostenstijging zoals voorspeld een afvlakking. De daadwerkelijke kostenstijging blijkt zelfs beperkter dan aangenomen in het MPG 2023. Daarom stellen wij voor om voor de indexatie van het MPG 2024 uit te gaan van een stijging van 3,5% voor de periode 1-1-2023 tot 1-1-2024. Voor 2024 wordt verwacht dat de afvlakking zich voortzet, maar nog steeds hoger ligt dan het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank (ECB) voor de inflatie binnen de Eurozone. Daarom stellen wij voor om uit te gaan van 2,5% voor de periode 2024. Voor de periode daarna (2025 en

verder) stellen wij voor om aan te sluiten bij het maximale meerjarig streefpercentage van de ECB voor de inflatie binnen de Eurozone, dat ook als basis wordt gehanteerd in de commissie BBV (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 2024 is een gedifferentieerd uurtarief per medewerker. De uurtarieven voor 2024 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. De interne uurtarieven zijn gekoppeld aan de functie(schalen) en zijn van 2023 naar 2024 gestegen met 4,2% tot 6,5%.
2. Overhead; per uur wordt een vast bedrag aan overheadkosten doorberekend volgens de regels die het BBV voorschrijft. Het overheadtarief voor 2024 bedraagt € 46,10 (dit was in 2022 € 44,62). Een toename van 3,3%.
3. PFM-opslag; per uur wordt een vast bedrag voor PortFolio Management doorberekend. De PFM- opslag voor 2024 bedraagt € 2,70.

4.4.2 Opbrengstenstijging

De hoogte en differentiatie van grondprijzen komt tot uiting in de *Kaderbrief Grondprijzen 2024* 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 2033 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 2023 naar 2024 een stijging van 0% doorgevoerd worden. Dit percentage is gebaseerd op de ontwikkeling van de woningbouwkosten en woningprijzen in 2023. De woningbouwkosten zijn in 2023 licht gestegen. Ten opzichte van een jaar geleden zijn de nieuwbouwprijzen voor woningen in Nederland gedaald (periode Q3 2022- Q3 2023). Echter, in het derde kwartaal zijn de prijzen voor nieuwbouwwoningen beperkt toegenomen. Vanwege de verwachte aanhoudende prijsstijging van nieuwbouwwoningen, is de kans aanwezig dat in het geval van een residuele berekening de grondopbrengsten eind 2023 rond hetzelfde niveau als in eind 2022 liggen.

Voor het jaar 2024 wordt een voorzichtige positieve grondprijsstijging van 1% verwacht. De aanhoudend hoge vraag naar nieuwbouwwoningen, gecombineerd met de voorspelde daling van de hypotheekrente, leidt ertoe dat de woningprijzen zullen stijgen. Bovendien wordt voorspeld dat de kosten voor woningbouw verder zullen afzwakken. Voor de periode daarna (2025-2033) stellen we voor om aan te sluiten 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 de kavel, de bouw mogelijkheden 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 2024*. Voor de uitgifte van vrije kavels stellen we voor om van 2023 naar 2024 een stijging van 0% te hanteren. Dit sluit aan bij de parameters voor vrije sector woningbouw zoals in de alinea hiervoor bespreken. Voor de periode daarna (2024 en verder) wordt eveneens aangesloten bij parameters voor vrije sector woningbouw.

Sociale woningbouw

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 gestegen. Daarentegen wordt vanaf 1-1-2024 de liberalisatiegrens verhoogd naar € 879,66, wat een stijging is van 8,86% ten opzichte van het jaar daarvoor (€ 808,06). De vraag naar een sociale huurwoning blijft hoog, wat het risico op o.a. leegstand vermindert.

Voor 2023 naar 2024 stellen we voor om de uitgifteprijzen voor sociale woningbouw te indexeren met 2%. Ook voor de jaren erna hanteren we een percentage van 2%. We zien geen aanleiding om af te wijken van de bij de parameters voor sociale woningbouw zoals opgenomen in de MPG 2023.

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 bedrijfskavels is er nog steeds. Dit zien we terug in verkopen en gesprekken die wij voeren met geïnteresseerde partijen. Een gebrek aan direct beschikbare bedrijfsruimtes en bouwgrond vergroot de kloof tussen vraag en aanbod. Toch is ook in deze sector de onzekerheid op de markt toegetreden. Er is sprake van een toenemende druk op het elektriciteitsnetwerk en de stijging van de rente zorgt voor een lagere financieringsruimte. Echter, de interesse voor bedrijventerrein blijft bestaan en de verwachting is dat de hypotheekrente zijn piek heeft bereikt. Bijna alle gronden op bedrijventerrein Leeuwenhoekweg zijn verkocht of onder optie. Voor Oudeland loopt de verkoop op dit moment goed, en zijn bijna alle kavels verkocht of onder optie. Hoe de vraag naar bedrijfskavels zich op lange termijn ontwikkelt en welk effect dit heeft de nog resterende kavels 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 de 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 2023 naar 2024 een percentage van 2% te hanteren en voor de periode daarna (2024-2033) stellen we het percentage eveneens op 2%.

Commerciële voorzieningen

Net als in 2022 wordt commercieel vastgoed geconfronteerd met uitdagingen als gevolg van stijgende kosten en een afnemend consumentenvertrouwen. Met name kantoren en winkels ervaren een afname in de vraag van beleggers. De cijfers laten zien dat zowel de opname van kantoorruimte als bedrijfsruimte aanzienlijk is afgenomen in 2023. Desondanks tonen gebruikers van commercieel vastgoed nog steeds interesse in kwalitatief hoogwaardige kantoren en bedrijfsruimten, vooral op gunstige locaties. Hoewel de impact van de sterk gestegen energieprijzen op commercieel vastgoed op de achtergrond blijft, is duurzame en energiezuinige vastgoedobjecten in trek.

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 4 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 juni 2023 vastgesteld op 0,50% 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 geprognoseerde balans per 31-12-2023 bedraagt het rentepercentage 0,57% (bijgesteld initieel percentage). Conform de regelgeving rekenen we voor het boekjaar 2023 dan ook 0,57% toe over de balans per 1-1-2023. Voor de toekomstige rente is het percentage conform de regelgeving berekend op 0,91%, 0,41% meer dan het initieel percentage. Omdat het rentepercentage binnen de toegestane marge van 0,50% valt hebben we hier een keuze of we een aanpassing doorvoeren. Aangezien we op basis van toekomstige leningen verwachten dat de rente hoger wordt, passen we het initiële rentepercentage van 0,5% voor de toekomst aan naar 0,9%.

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 2023 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.

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 2023.

Momenteel loopt er een audit van de Belastingdienst op de BTW en de Vpb. Het is op dit moment nog niet in te schatten wat de financiële gevolgen hiervan zijn.

5 Resultaten

5.1 Resultaat MPG 2024

Op basis van alle eerdergenoemde uitgangspunten en denkrichtingen zijn alle lopende grondexploitaties per 1-1-2024 doorgerekend. Daaruit resulteert het onderstaande totaalresultaat:

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

Project	NCW 1-1-2023	NCW 1-1-2024
Meerpolder	€ 1,45	€ 2,35
Berkel Centrum West	-€ 14,86	-€ 15,24
Westpolder - Bolwerk	-€ 13,08	-€ 13,31
Oudeland	€ 24,67	€ 28,81
Leeuwenhoekweg	-€ 7,16	-€ 7,33
Wilderszijde	€ 7,12	€ 9,53
Ruimte voor ruimte groenzoom Noordeinde	€ 0,74	€ 1,01
Landscheidingspark Horeca	-€ 0,68	-€ 0,88
Totaal resultaat	-€ 1,79	€ 4,94

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 2023 is het resultaat van het MPG 2023 op totaalniveau (zowel positieve als negatieve grondexploitaties) toegenomen met circa € 6,74 mln.

In paragraaf 5.3 gaan we in op het jaarresultaat. Dit is ca. € 6,47 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 2023 wordt onder meer veroorzaakt door de volgende wijzigingen:

Algemeen:

- Rente boekwaarde: conform BBV boekten we de werkelijke rente over 2023 (0,57%). Deze is hoger dan begroot (0,5%; nadelig effect).
- Parameters kosten- en opbrengstenstijging: de parameters voor kostenstijging zijn over de gehele looptijd lager dan vorig jaar ingeschat. Hoewel de parameters voor opbrengstenstijging gelijk is gebleven, heeft dit enkel effect in de projecten waar de grondopbrengst nog niet contractueel is overeengekomen. Per saldo heeft dit een positief effect.

Projecten:

- Meerpolder: door meevallers in de uitvoering van de civieltechnische werkzaamheden en de daarmee samenhangende plankosten neemt het resultaat van de grondexploitatie toe,
- Oudeland: door meevallers in de uitvoering van de civieltechnische werkzaamheden en een kortere looptijd van de grondexploitatie nemen de kosten aanzienlijk af. Daarnaast zijn een aantal onvoorziene opbrengsten ontvangen en is sprake van een versnelling in de uitgifte. Dit resulteert in een toename van het resultaat van de grondexploitatie.

- Wilderszijde: het resultaat van de grondexploitatie neem toe, als gevolg van o.a. toenemende kosten voor voorbelasting en kleine wijzigingen in de civieltechnische ramingen als gevolg van nadere planuitwerking. Gezien de omvang en looptijd van dit project is het effect van de parameters in verhouding tot de andere grondexploitaties het grootst.

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 2023 in totaal ca. € 5,85 mln. aan tussentijdse winst. Dit bedrag komt bovenop de in 2017 tot en met 2022 genomen winst. Het totaal van de genomen winsten over de lopende grondexploitaties komt hiermee uit op € 27,20 mln. De winstneming betreft de volgende grondexploitaties in onderstaande tabel.

Tabel winstneming per grondexploitatie (in mln. €)

Project	Reeds genomen winst t/m 2022	Te nemen winst 2023	Totaal tussentijdse winstneming
Meerpolder	€ 1,40	€ 1,00	€ 2,39
Oudeland	€ 19,95	€ 4,73	€ 24,69
Wilderszijde	€ 0,00	€ 0,01	€ 0,01
Ruimte voor ruimte groenzoom Noordeinde	€ 0,00	€ 0,11	€ 0,11
Totaal grondexploitaties	€ 21,35	€ 5,85	€ 27,20

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 2024 is een verliesvoorziening benodigd van € 36,76 mln.

Per 31-12-2022 was een verliesvoorziening benodigd van € 35,78 mln. Dat betekent dat bij de Jaarrekening 2023 per saldo een bedrag van € 0,98 mln. wordt toegevoegd aan de verliesvoorziening.

Zoals opgenomen in de nota Reserves en Voorzieningen 2020 is de dotatie aan de verliesvoorziening per 31-12-2023 vóór resultaatsbestemming onttrokken aan de algemene reserve. Dit geldt ook voor de tussentijdse winstneming.

Voor het project Ruimte voor Ruimte Groenzoom Noordeinde wordt de tussentijdse winstneming van € 0,11 mln. toegevoegd aan de dekkingsreserve kapitaallasten RvR De Groenzoom. De tussentijdse winstneming voor alle overige positieve projecten wordt met een bedrag van € 5,74 mln. toegevoegd aan de algemene reserve. Per saldo wordt in 2023 € 5,85 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 verbetering. Dat betekent dat bij de Jaarrekening 2023 de verliesvoorziening AOK Wilderszijde wordt verlaagd met € 0,33 mln. ten gunste aan de algemene reserve.

Het totale voordeel als gevolg van het MPG 2024 per 31-12-2023 komt op € 6,47 mln.

Verwerking resultaat MPG 2024 en verschil met begroting (in mln. €)

	2023
Verhoging verliesvoorziening o.b.v. MPG 2024	(0,98)
Tussentijdse winstneming o.b.v. MPG 2024 (jaarrekening 2023)	5,85
Verlaging verliesvoorziening AOK Wilderszijde o.b.v. MPG 2024	0,33
Saldo resultaat	5,20
Vrijval verliesvoorziening afsluiten Sporthoeklaan	0,56
Vrijval verwachte verhoging verliesvoorziening obv MPG 2023	0,71
Voordeel ten opzichte van begroting	6,47

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. 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 voor- spoedige 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 2024 als het MPG 2023.

Tabel risicoprofiel 2023-2024

	2023	2024
Meerpolder	Laag	Laag
Berkel Centrum West	Laag	Laag
Westpolder-Bolwerk	Midden	Midden
Oudeland	Laag	Laag
Leeuwenhoekweg	Laag	Laag
Wilderszijde	Hoog	Hoog
RvR Groenzoom Noordeinde	Midden	Laag
Landscheidingspark Horeca	Laag	Laag
TOTAAL gewogen risico	€ 16.246.020	€ 14.151.021

De geactualiseerde risicoanalyses sluiten aan op de geactualiseerde grondexploitaties van het MPG 2024 en zijn waar nodig bijgesteld en/of aangevuld. Op totaalniveau is het risicoprofiel van de grondexploitaties verlaagd.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het MPG 2023 zijn hierbij:

- Oudeland: In eerdere risicoanalyses waren de risico's m.b.t. infiltratievoorzieningen en zettingsgevoeligheid opgenomen. In 2023 zijn deze werkzaamheden uitgevoerd, waardoor deze risico's komen te vervallen.
- Ruimte-voor-Ruimte Groenzoom Noordeinde: In een vorige risicoanalyse was opgenomen dat kavels niet verkocht of bebouwd konden worden vanwege de aanwezigheid van een CO2-leiding. Dit risico heeft zich voorgedaan en de desbetreffende kavels zijn tijdens de nieuwe herverkaveling niet meegenomen in het MPG.
- Door de omvang en looptijd heeft Wilderszijde op basis de gehanteerde indeling in risicoprofielen een hoog risicoprofiel.

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

Weerstandscapaciteit

Op totaalniveau is het risicoprofiel van de grondexploitaties gekoppeld aan de benodigde weerstandscapaciteit. De verlaging van het risicoprofiel betekent dus ook een verlaging van de benodigde weerstandscapaciteit. Voor meer informatie wordt verwezen naar de paragraaf Weerstandsvermogen en risicobeheersing van de Jaarrekening 2023.