



MPG 2008 - 2011

Meerjarenperspectief taakveld Grondbedrijf

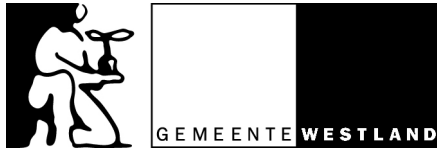
Beleid en resultaten

Gemeente Westland

Versie 1.0

17 april 2008

Afdeling Planontwikkeling
Team Grondzaken





Inhoudsopgave

0.	Inleiding.....	5
1.	Het MPG; doel en functie	6
1.1.	Het taakveld Grondbedrijf	6
1.2.	Doelstelling MPG	6
1.3.	Relatie met de Visie Greenport Westland 2020.....	6
1.4.	Relatie met de jaarrekening en de begroting	6
1.5.	Relatie met de Marap's.....	7
1.6.	Relatie met het Plaberum	7
2.	Beleid	9
2.1.	Grondbeleid	9
2.2.	Grondprijzenbeleid.....	9
2.3.	Reserve Bovenwijkse Voorzieningen	9
2.4.	Strategisch Vastgoed	9
2.5.	Plankosten	10
2.6.	Kostenverhaal en exploitatieverordening	10
3.	De portefeuille van het taakveld Grondbedrijf.....	11
3.1.	Projecten in definitiefase	12
3.2.	Projecten in ontwerp	13
3.3.	Projecten in uitvoering	13
3.4.	Afgesloten projecten en nazorg	15
3.5.	Strategisch vastgoed.....	15
3.6.	Particulier initiatief	16
3.7.	Overige activiteiten, niet t.l.v. het Grondbedrijf.....	17
4.	Bedrijfseconomische situatie taakveld Grondbedrijf	18
4.1.	Verloop reserves en voorzieningen Grondbedrijf	18
4.2.	Toelichting op de staat van reserves en voorzieningen	20
4.3.	Aansluiting met het MPG 2007-2010	22
4.4.	Risico's	23
4.5.	Conclusies	24
4.5.1.	De financiële positie van het taakveld grondbedrijf	24
4.6.	Voorstellen	26
5.	Deelnemingen.....	27
5.1.	Westlandse Zoom	27
5.2.	Ontwikkelingsmaatschappij het Nieuwe Westland (ONW).....	27
5.3.	Juliahof	28
Bijlage 1.	Definities	29





0. Inleiding

Voor u ligt het MeerjarenPerspectief taakveld Grondbedrijf (MPG) 2008-2011. Deze rapportage wordt jaarlijks opgesteld en ter vaststelling aan het gemeentebestuur voorgelegd. In dit stuk wordt een uiteenzetting gegeven van de activiteiten betreffende het taakveld Grondbedrijf van de gemeente Westland ten behoeve van de jaarrekening.

Tevens wordt een meerjarig inzicht gegeven in het strategisch vastgoed, vallend binnen het taakveld grondbedrijf, product 830 en de ontwikkeling van de projecten in financieel-economische zin met het bijbehorende risicoprofiel. Op basis van de lopende en te verwachten projecten, de gecalculerde risico's en de inschatting van de vastgoedmarkt, geeft dit MPG een doorkijk vanuit het verleden naar de toekomst van de in beheer en ontwikkeling zijnde complexen, vallend onder het taakveld Grondbedrijf.

Om aan te sluiten bij de programma- en productenindeling van de gemeente Westland, is de keuze gemaakt om uitgebreid in te gaan op het product '830-Bouwgrondexploitatie' (programma 05, 'Bouwgrondontwikkeling en exploitatie'), bekend als het taakveld Grondbedrijf.

Dit MPG is daarmee een instrument, dat de accountant en het gemeentebestuur beter in staat moet stellen om de jaarrekening en de begroting op dit product te toetsen.

U vindt, naast een algemeen hoofdstuk die het MPG positioneert en die het beleidskader schetst, een weergave van de uitvoeringsaspecten van het taakveld Grondbedrijf. Feitelijk is dit de productverantwoording, die aansluit bij de jaarrekening en de begroting. Hier wordt verder inzicht gegeven in het verloop van de reserves en voorzieningen in de tijd gezien.

Ook in andere begrotingsproducten vinden activiteiten plaats, die verwantschap hebben met gemeentelijke grondexploitaties. De afdeling Planontwikkeling levert als dienstverlener met regelmaat ook het specialisme bij het uitvoeren van deze activiteiten, bijvoorbeeld bij infrastructurele projecten en deelnemingen in ontwikkelingsmaatschappijen. In een afzonderlijk hoofdstuk wordt op de deelnemingen¹ ingegaan. Daarmee wordt invulling gegeven aan de wens van de Raad om uitgebreider over de deelnemingen geïnformeerd te worden. Vanuit de redenering dat budgethouders hun eigen beleid dienen te verantwoorden, wordt er echter niet zeer gedetailleerd op ingegaan.

¹ Westandse Zoom, ONW en Juliahof



1. Het MPG; doel en functie

1.1. Het taakveld Grondbedrijf

In het kader van de BBV is er sprake van een programmabegroting en een productenraming. Voor het taakveld Grondbedrijf zijn het programma Bouwgrondexploitatie en het product Bouwgrondexploitatie van belang. Hierin worden op een inzichtelijke wijze specifieke activiteiten geadmistreerd en wordt (even specifiek) financieel beheer gevoerd over deze activiteiten. Verantwoording over de financiële gang van zaken wordt afgelegd door de budgethouder, in dit geval de afdeling Planontwikkeling. Het Grondbedrijf bestaat dus alleen in financiële zin en kent geen medewerkers. Een betere term is daarom 'taakveld Grondbedrijf'.

Het taakveld Grondbedrijf is in essentie gericht op de productie en levering van bouwrijpe grond als ondersteuning van de ruimtelijke doelen. Het kan als het ware worden beschouwd als een productieafdeling binnen een gemeente. Het draagt zorg voor bedrijfseconomische optimalisatie bij het ontwikkelen van plannen en het gemeentebestuur wordt geadviseerd over de financieel economische gevolgen van de ontwikkeling van ruimtelijke plannen.

Het gemeentebestuur formuleert de na te streven productiedoelen, de afdeling Planontwikkeling operationaliseert deze doelen, samen met andere vakteams, naar projecten (actief of faciliterend grondbeleid). Het taakveld Grondbedrijf heeft als taak om voor het actieve deel voldoende grond beschikbaar te hebben, beschikking te hebben over het benodigde grondbeleidsinstrumentarium met als belangrijke randvoorwaarde dat er verantwoord wordt omgegaan met de risico's die samenhangen met het exploiteren van gronden.

1.2. Doelstelling MPG

Met het meerjarenperspectief taakveld Grondbedrijf (MPG) wordt jaarlijks de stand van zaken binnen het taakveld Grondbedrijf weergegeven. Het MPG heeft zoals gezegd alleen betrekking op product 830. Het wordt samen met de jaarrekening opgesteld en biedt transparantie in de huidige en toekomstige financiële situatie. Op basis van dit stuk wordt het gemeentebestuur in staat gesteld om financiële beslissingen in deze portefeuille te nemen. Het MPG fungeert ook als bijlage van de jaarrekening en vervult voor product 830 een belangrijke rol bij de jaarlijkse accountantscontrole.

1.3. Relatie met de Visie Greenport Westland 2020

De Visie Greenport Westland 2020 is een belangrijk uitvoeringskader voor de activiteiten in het taakveld Grondbedrijf. Het uitvoeringsprogramma dat is vastgesteld op 27 september 2005 geeft een indeling in 26 programmapunten, waaronder weer verschillende projecten vallen. Voor zover van toepassing is bij de projecten die onder het taakveld Grondbedrijf vallen aangegeven aan welke programmapunten ze bijdragen. Op deze wijze wordt aansluiting gezocht bij de rapportagestructuur van de Greenportvisie.

1.4. Relatie met de jaarrekening en de begroting

In het MPG worden, op basis van geactualiseerde exploitatieberekeningen, de financiële consequenties van alle grondbedrijfsactiviteiten vertaald in een meerjarige staat van reserves en voorzieningen Grondbedrijf. De beginstand van deze staat is altijd 1 januari van het redactiejaar, in dit geval 2008. Bovendien is er aansluiting tussen de exploitatieberekeningen en de zogeheten



'staten-p', die in de jaarrekening worden vermeld. Bij de beoordeling van de jaarrekening zal gebruik worden gemaakt van het MPG, waarin de staat van reserves en voorzieningen én de uitgebreide onderbouwing daarvan, is toegelicht.

Voor de goede orde wordt gemeld dat bij het opstellen van dit MPG is gewerkt met een geprognosticeerde stand op basis van de boekwaarden per 1 november 2007, waardoor de aansluiting op de eindstand van het voorafgaande jaar, zoals deze in de jaarrekening wordt vermeld afwijkingen kan vertonen.

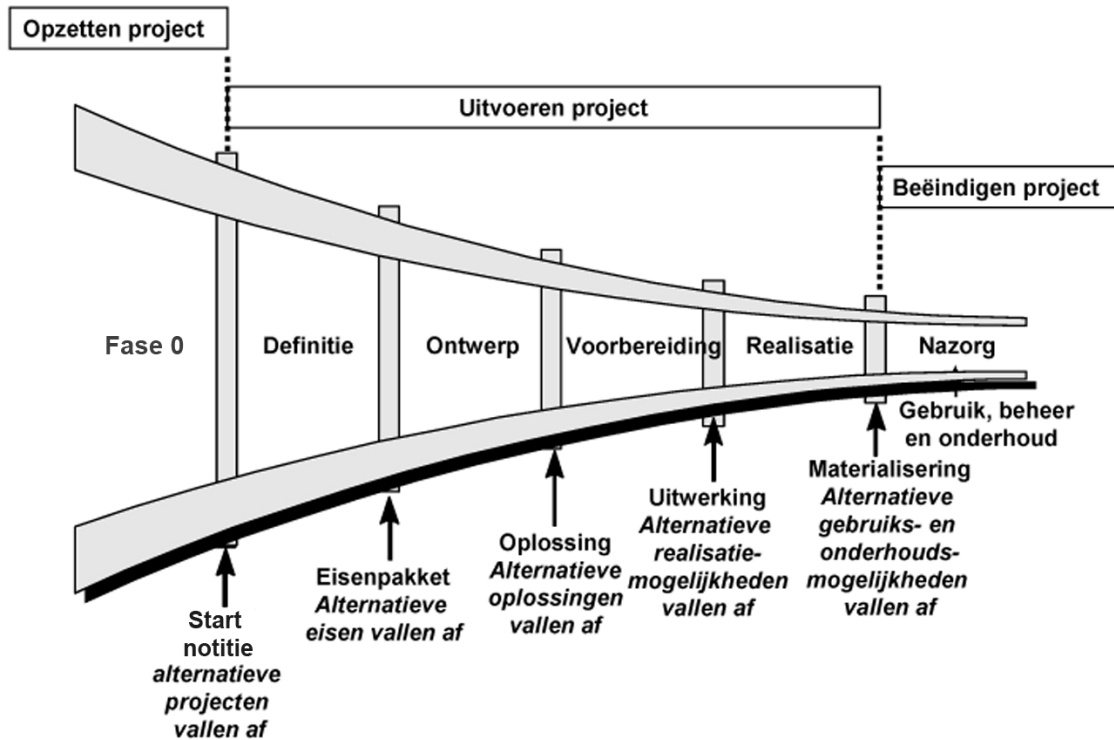
Exploitatieberekeningen geven meerjarig inzicht in de verwachte kosten en opbrengsten van een activiteit. Per jaar is een inzicht te geven in de financiële ontwikkeling. Optelling van alle activiteiten binnen het taakveld Grondbedrijf per jaarschijf (in reële waarden) zijn de basis voor de begroting van het taakveld Grondbedrijf. Het MPG en alle onderliggende berekeningen bieden hiervoor het meest actuele kader.

1.5. Relatie met de Marap's

Marap's zijn tussentijdse managementrapportages, die door de budgethouder periodiek worden uitgebracht ter verantwoording van het gevoerde beleid. In de marap's wordt het taakveld Grondbedrijf worden niet belicht. Vanaf vorig jaar wordt er een tussentijdse halfjaarlijkse rapportage opgesteld met specifieke aandacht voor zaken, die significant afwijken van hetgeen in het MPG is vermeld. Daarbij worden oorzaak en gevolg toegelicht. Het één en ander zal bij de volgende actualisatie van de betreffende berekening worden meegenomen en komt aldus weer in het MPG terecht.

1.6. Relatie met het Plaberum

De gemeente Westland hanteert het zogeheten "Plan- en besluitvormingsproces ruimtelijke maatregelen" (Plaberum) bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen. Dit Plaberum maakt een adequate beheersing en sturing van het plan en het bijbehorende proces mogelijk. Hierbij wordt het gehele proces - van het eerste initiatief tot aan de afsluiting - in 4 fasen verdeeld, waarbij een heldere structurering van taken en verantwoordelijkheden per betrokken afdeling wordt aangegeven. In 2004 is een eerste versie van het plaberum vastgesteld. Inmiddels is het plaberum op basis van voortschrijdend inzicht aangepast. In onderstaand schema, zoals vastgesteld in 2006, wordt het één en ander weergegeven.



Als producent van bouwrijpe grond is het taakveld Grondbedrijf een belangrijke speler in de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen. Het proces binnen het taakveld Grondbedrijf is daarom ook gebaseerd op het Plaberum. Daarmee is ook de relatie gelegd met het MPG, waarin de portefeuille (mede) op grond van de verschillende Plaberum-fasen is gestructureerd.

Op hoofdlijnen de relatie tussen Plaberum en de portefeuille van het taakveld Grondbedrijf:

- | | | |
|----|-------------------|--|
| 0. | Pre- projectfase: | géén taakveld grondbedrijf (opgenomen in product 810) |
| 1. | Definitie: | géén taakveld grondbedrijf; plaberumkrediet |
| 2. | Ontwerp: | grondbedrijf; projecten in ontwerp |
| 3. | Voorbereiding : | grondbedrijf; projecten in uitvoering (geactiveerd) |
| 4. | Realisatie: | grondbedrijf; projecten in uitvoering (geactiveerd) |
| 5. | Nazorg: | afgesloten projecten; eventueel met voorziening in grondbedrijf. |



2. Beleid

2.1. Grondbeleid

Grond is een essentiële productiefactor. Grond is bovendien schaars. Daarom is het van belang dat bij de verdeling van de grond alle maatschappelijke sectoren aan bod komen, ook de minder draagkrachtige. Dat gaat niet vanzelf. Bovendien zijn veranderingen in het grondgebruik vaak onomkeerbaar. Bij de verdeling van grond tussen, maar ook binnen, marktsegmenten is daarom een belangrijke ordenende en sturende taak voor de gemeente Westland weggelegd. Dat doet de gemeente Westland in de eerste plaats via het sectorale beleid waarin visies en ambities worden geformuleerd: welke ontwikkelingen - bijvoorbeeld ten aanzien van natuur, wonen, werken, recreatie, zorg en onderwijs - willen we nastreven? Dat vertaalt zich in een ruimtevraag. In het kader van het ruimtelijke beleid, o.a. de ontwikkelingsvisie Greenport 2020, wordt afgewogen welke functies waar zijn toegestaan. Het grondbeleid richt zich op de grondmarkt waar de grond (die nodig is om de inhoudelijke doelstellingen te realiseren en die ruimtelijk is bestemd) wordt gekocht, geëxploiteerd, ontwikkeld en verkocht. Het grondbeleid schetst daarbij tevens de instrumenten die door de gemeente Westland worden ingezet om deze doelstellingen te bereiken, evenals de wettelijke kaders en de te verwachten risico's.

In november 2004 is door de gemeenteraad van Westland de nota Grondbeleid vastgesteld, waarin onder meer keuzes zijn gemaakt ten aanzien van het te voeren beleid. In dit stuk staan ook uitvoerig de instrumenten beschreven, waarvan de gemeente zich kan bedienen voor het uitvoeren van de door haar gekozen ruimtelijke doelstellingen.

Er wordt naar gestreefd om medio 2008 een herziene nota grondbeleid ter vaststelling aan te bieden.

2.2. Grondprijzenbeleid

Het grondprijzenbeleid is vastgelegd in de nota Grondprijzen welke jaarlijks wordt uitgebracht en vastgesteld. Het uitgangspunt is een actief grondbeleid. De (grond)prijsstellingen worden in principe op basis van functionele prijsbepaling gedaan. Hierbij bepaalt de functie welke op de betreffende grond wordt gerealiseerd de waarde van de grond. De prijsbepaling zal volgens de zogenaamde residuele methode worden verricht, waarbij de grondwaarde een uitkomst is van de vastgoedwaarde (inclusief grond) van het uiteindelijke object minus de bouw –en bijkomende kosten. De prijzen worden jaarlijks herzien en bijgesteld.

2.3. Reserve Bovenwijkse Voorzieningen

De bovenwijkse voorzieningen zijn infrastructurele werken waarbij de betekenis het “planbelang” te boven gaat. Hieronder worden begrepen de kosten van (hoofd)wegennetten, kunstwerken, (hoofd)riolering etc.

Op 31 oktober 2006 is de nota Reserve Bovenwijkse Voorzieningen (RBV) vastgesteld, waarin opgenomen is welke infrastructurele bovenwijkse voorzieningen mede uit de RBV gefinancierd worden en welke gemeentelijke en particuliere grondexploitaties de RBV moeten voeden.

2.4. Strategisch Vastgoed

In de nota Grondbeleid is voorgesteld een maximum vast te stellen voor strategische aankopen in de vorm van een zogeheten (revolving) Fonds Strategische Aankopen. In 2006 is door de Raad dat plafond vastgesteld op € 60 miljoen. Daarbij geldt als uitgangspunt de bestaande boekwaarden van de aangekochte bezittingen.



Wanneer een grondexploitatie operationeel wordt verklaard (Plaberumfase 3), kunnen de in dat plan behorende boekwaarden worden ingebracht en ontstaat daarmee weer ruimte in het Fonds Strategische Aankopen voor eventuele nieuwe aankopen. Ook door afstoting/verkoop ontstaat uiteraard weer ruimte binnen het fonds. Het Fonds Strategische Aankopen wordt per 1 januari 2006 jaarlijks in het MPG geactualiseerd en verantwoord.

In de indeling van de grondbedrijfportefeuille, zoals weergegeven in dit MPG, is de voorraad aan strategisch vastgoed per 1-1-2008 inzichtelijk gemaakt. De huidige stand van de boekwaardes bedraagt ruim € 48 mln. Het één en ander is toegelicht in § 3.5.

2.5. Plankosten

Voor lopende en actieve grondexploitaties wordt gezien of en in hoeverre urenrekening van het ambtelijke apparaat in grotere mate kan plaatsvinden. Voor de afdeling Planontwikkeling is hier reeds in overwegende mate sprake van, dat wil zeggen dat het grootste deel van de uren van de afdeling Planontwikkeling reeds aan exploitaties in rekening wordt gebracht en daarmee in budgettaire zin rendabel zijn. Of en in welke mate dit ook voor andere afdelingen geldt en te onderbouwen valt, wordt onderzocht. In een nader uit te brengen Nota VAT-kosten (Voorbereiding, Advies en Toezicht) wordt ingegaan op het voorcalculatorisch op te nemen budget voor plankosten.

2.6. Kostenverhaal en exploitatieverordening

Het verhaal van kosten van voorzieningen van openbaar nut, het zogenaamde kostenverhaal op de eigenaar van grond die van deze voorzieningen profijt heeft, kan op drie manieren plaatsvinden:

- via de reguliere gronduitgifte
- via een exploitatieovereenkomst
- via baatbelasting.

Bij een reguliere gronduitgifte worden de kosten voor voorzieningen van openbaar nut doorberekend in de prijs van de grond, die de gemeente (vaak in bouwrijpe staat) verkoopt.

Een exploitatieovereenkomst is een overeenkomst gesloten op basis van de exploitatieverordening, waarin de voorwaarden worden vastgelegd, waaronder de gemeente medewerking zal verlenen aan de exploitatie van gronden door derden.

Baatbelasting is een gemeentelijke fiscale heffing die gehanteerd kan worden als kostenverhaal bij ruimtelijke ordeningsplannen in die gevallen dat er geen wilsovereenstemming kan worden bereikt met een particuliere exploitant van grond.

In de Gemeenteraadsvergadering van 25 oktober 2005 is de nieuwe, geharmoniseerde exploitatieverordening vastgesteld.

Naar verwachting zal de Grondexploitatiewet per 1 juli 2008 in werking treden. Met deze wet krijgen gemeenten meer instrumenten in handen om de regie te voeren over ruimtelijke ontwikkelingen en overeenkomsten af te sluiten met particuliere ontwikkelaars. Wanneer de nieuwe grondexploitatiewet in werking treedt, komt de exploitatieverordening voor nieuwe ontwikkelingen te vervallen. Ze blijft nog van kracht voor bestaande overeenkomsten en voor bestemmingsplannen die nog onder de oude wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) zijn vastgesteld.



3. De portefeuille van het taakveld Grondbedrijf

In de jaarrekening van de gemeente wordt onderscheid gemaakt tussen 'onderhanden werk' en 'projecten zonder exploitatieopzet'. Het spreekt voor zich dat de portefeuille-indeling van het taakveld Grondbedrijf hierop aansluit, maar een dergelijke administratieve indeling doet in het grondbedrijfsproces onvoldoende recht aan de feitelijke soorten projecten, die elk hun eigen sturingswaarde hebben.

De portefeuille van het taakveld Grondbedrijf kent een primaire indeling naar soorten activiteiten en status van deze activiteiten (conform Plaberum). Hiermee ontstaat een indeling, die een relatie heeft met het ruimtelijke proces, het (soort) financiële risico en de sturingswaarde voor de gemeente.

De structuur hiervan is als volgt:

Primaire activiteit Grondbedrijf; produceren van bouwrijpe grond

1. Projecten in definitiefase (projecten waarvoor een definitiestudie wordt gemaakt en waarvoor in veel gevallen een plaberumkrediet is toegekend);
2. Projecten in ontwerp (projecten in voorbereiding, nog geen besluitvorming tot uitvoering)
3. Projecten in uitvoering (projecten in uitvoering, na besluitvorming)
4. Afgesloten projecten en nazorg (afgesloten per 31-12-2007, opgenomen t.b.v. het overzicht)
5. Strategisch vastgoed (voorraad aan vastgoed)

Overige activiteiten Grondbedrijf

6. Particulier initiatief (faciliterende activiteiten t.b.v. particuliere ontwikkelingen)

Overige activiteiten niet t.l.v. Grondbedrijf

7. Er wordt kort inzicht gegeven in activiteiten, die niet voor rekening en risico van het taakveld Grondbedrijf worden uitgevoerd, maar waarbij het Team Grondzaken van de afdeling PO als dienstverlener acteert naar andere budgethouders.

In onderstaande paragrafen van dit hoofdstuk worden verder de verschillende categorieën toegelicht. Daarbij worden ook op hoofdlijnen de financiële consequenties van deze activiteiten in beeld gebracht.

Alle exploitatieberekeningen zijn per 1-1-2008 geactualiseerd, waarbij alle beschikbare informatie en inzichten zijn verwerkt. De gepresenteerde cijfers leveren hiermee het best mogelijke inzicht, dat op dit moment te geven is.

Projecten in Plaberum-fase 0 en 1 komen administratief niet in het taakveld Grondbedrijf voor. De kosten die in de pre-projectfase (fase 0) gemaakt worden komen ten laste van product 810 Structuurplannen/-visies

Met de vaststelling van het gewijzigde Plaberum is bepaald dat er binnen product 810 een 'budget fase 1 Plaberum' beschikbaar wordt gesteld, waaruit de activiteiten ten behoeve van mogelijke projecten in een dergelijk vroeg stadium kunnen worden betaald. Hiervoor is jaarlijks € 300.000 beschikbaar gesteld. Ten behoeve van fase 2, de Ontwerpfase wordt een raadskrediet aangevraagd.



Bij afronding van fase 1 (definitiefase) wordt bepaald óf en waar het project een plaats gaat vinden:

- a) het project wordt beëindigd: de kosten die voor de gemeente blijven, worden genomen in de bestemmingsreserve grondbedrijf;
- b) Het project wordt in fase 2 (de ontwerpfase) genomen: de gemaakte kosten die t.l.v. het plaberumkrediet zijn geboekt, worden meegenomen in de aanvraag voor het raadskrediet. Bij afronding van fase 2, de ontwerpfase wordt d.m.v. een raadsbesluit het project operationeel verklaard en wordt het raadskrediet afgesloten. Alle tot dan toe gemaakte kosten worden ingebracht in de grondexploitatie.

De projecten in de verschillende stadia van het planontwikkelingsproces zijn onderhevig aan veranderende omstandigheden en met het verstrijken van de tijd ontstaat een steeds concreter inzicht in de ontwikkeling van de projecten. Daarnaast hebben projecten te maken met diverse beleidsdoelstellingen en regelgeving die de financiële haalbaarheid en het tempo van planontwikkeling onder druk zetten. Te denken valt aan het percentage sociale woningbouw dat gerealiseerd moet worden, het parkeerbeleid, de watertoets, milieu aspecten, grondprijnsbeleid voor maatschappelijke voorzieningen etc.

De boekwaarden van de projecten die in de volgende paragrafen worden genoemd, betreffen de prognoses, die op basis van de stand per 1 november 2007 zijn gemaakt.

3.1. Projecten in definitiefase

Een project gaat op basis van een vastgestelde startnotitie feitelijk van start in de definitiefase. In deze fase worden het eisenpakket, de kaders en de randvoorwaarden gedefinieerd. Er is een Plaberumkrediet beschikbaar gesteld, waaruit de activiteiten in deze fase kunnen worden betaald.

Kern	Exploitatie/activiteit	Boekwaarde 31-12-2007	V/N
	Projecten in definitiefase		
	<i>Exploitaties te definiëren</i>		
De Lier	Hoofdstraat/Kerklaan 1 (Den Hoed)		
De Lier	Locatie van Dool	5.073	N
De Lier	Sportlaan (HAOG-school)		
Maasdijk	Bedrijventerrein Honderdland II	73.959	N
Maasdijk	Uitleglocatie Maasdijk Zuid-Oost	99.713	N
Monster	Kerkpad (Eekhout)	2.536	N
Naaldwijk	De Populier (28 app)	1.903	N
Naaldwijk	Emmaplein (incl. locatie vd Waal)	29.334	N
Naaldwijk	Herontw. ikk. S. van Teylingenstraat	4.291	N
Naaldwijk	Opstal Westland	18.721	N
s-Gravensande	Van Geest school	185	N
Wateringen	De Kwak	18.098	N
Wateringen	Hof van Wateringhe (Weboma)	11.373	N
		265.185	N

In het vorige MPG was er sprake van 18 projecten, die in de definitiefase verkeerden. Drie projecten, te weten TPW III, Lithos en De Lier Oost zijn inmiddels uit de definitiefase. Voor die



projecten is het plaberumkrediet afgesloten en de boekwaarde overgeheveld naar de grondexploitatie. De Poeldijkseweg 5 (tuin Lely) is met de boekwaarde overgebracht naar de voorraad strategisch vastgoed. Drie projecten, 's-Gravenzandseweg 103/109, Lage- en Midden Woerd en Herstructurering Brede Nel zijn gestopt. De boekwaarde van de laatste twee projecten is ten laste van de reserve grondbedrijf gebracht. Op het project 's-Gravenzandseweg waren nog geen kosten geboekt.

Er zijn twee nieuwe projecten opgenomen, de Hof van Wateringhe en Opstal Westland.

Per 1 januari 2008 verkeren 13 projecten in de definitiefase, waarvoor in totaal bijna € 554.000 aan Plaberumkrediet verstrekt. Daarvan is € 265.000 benut.

Relatie met Plaberum:

In deze categorie komen activiteiten voor, die in de Plaberum-fase 1 (definitie) verkeren.

3.2. Projecten in ontwerp

Voordat exploitaties en activiteiten in uitvoering worden genomen, gaat er normaliter een voorbereidingsfase aan vooraf, de fase van concrete planvorming. In deze fase wordt nader gekeken naar wenselijkheid van de ontwikkeling, financiële consequenties, optimalisatie, tijdspad en de risico's voor de gemeente.

Op de peildatum 1 januari 2008 was er één project in portefeuille die in de ontwerpfase verkeert.

Kern	Exploitatie/activiteit	Boekwaarde		Looptijd t/m jaar	Risico	
		31-12-2007	V/N		Profiel	reservering
Naaldwijk	In ontwerp (niet in exploitatie) <u>Grondexploitaties</u> Verdilaan e.o.	353.175	N			

In het vorige MPG waren er geen projecten in ontwerp.

Relatie met Plaberum:

In deze categorie komen activiteiten voor, die in de Plaberum-fase 2 (ontwerp) verkeren.

3.3. Projecten in uitvoering

Dit betreft exploitaties of activiteiten, die binnen het taakveld Grondbedrijf actief in uitvoering zijn genomen. Aan dit uitvoeringstadium ligt een expliciet raadsbesluit ten grondslag, waarin ten minste de volgende zaken worden besloten:

- (Normatief) programma en planning
- Financiële consequenties op basis van een (normatieve) exploitatieberekening
- Dekking
- Voorziening (in geval van negatief resultaat)
- Benodigde kredieten
- Uitvoerings-opdracht aan de afdeling Planontwikkeling
- Eventueel inbreng van onroerende zaken uit de strategische voorraad

Nieuwe aankopen van onroerende zaken in deze fase worden op de boekwaarde van het project bijgeschreven.

In deze categorie komen activiteiten voor, die in de volgende Plaberum-fasen 3 (voorbereiding) en 4 (realisatie) verkeren.



In onderstaande tabel zijn de activiteiten weergegeven, die in deze categorie zijn ondergebracht.

Kern	Exploitatie/activiteit	Boekwaarde		Looptijd t/m jaar	Getroffen voorziening	Risico	
		31-12-2007	V/N			Profiel	reservering
	<u>In uitvoering</u>						
	<u>Grondexploitaties</u>						
De Lier	(LO) Centrum-ontwikkeling De Lier	1.400.548	N	2012	773.180	Midden	600.000
De Lier	Bedrijventerrein Leehove	3.594.619	N	2010		Midden	500.000
Naaldwijk	Bedrijventerrein Boschslot	2.959.865	N	2010	2.358.000	Laag	186.000
Monster	Grote Geest Noord	219.177-	V	2009		Laag	geen
s-Gravenzande	Bedrijventerrein Teylingen V	1.295.152	N	2008	1.299.664	Laag	geen
Poeldijk	Bedrijventerrein Mercurius	210.557-	V	2009		Laag	4.000
s-Gravenzande	Noordlandse Polder	5.878.067	N	2009		Laag	geen
Monster	Bedrijventerrein Vlotwatering	263.460-	N	2009		Laag	geen
De Lier	Molensloot-Noord-West	3.966.761	N	2018		Hoog	2.214.000
Kwintsheul	Bovendijk Reconstructie	1.841.213-	V	2011		Laag	111.000
	<u>Samenwerkingsverbanden</u>						
Naaldwijk	Hoogeland	27.139.297	N	2014	1.148.364	Hoog	2.962.000
De Lier	Molensloot-West	2.019.490	N	2008	12.975	Laag	geen
s-Gravenzande	Vreeburgch West/Vaarthof	478.087-	V	2008		Laag	57.000
Wateringen	Wijkpark	1.598.602-	V	2009		Laag	152.000
	<u>Grondbankexploitaties</u>						
Wateringen	Juliahof-Grondbank	3.821.624	N	2011		Laag	geen
Westland	(WZ0) Westlandse Zoom-Grondbank	50.274.316	N	2020		Laag	geen
Poeldijk	ABC Westland-Grondbank	2.107.893	N	2010		Laag	geen
s-Gravenzande	Kern w inkelgebied Grondbank	7.428.124	N	2012		Laag	geen
Honselersdijk	Trade Parc Westland III	942.289-	V	2010		Laag	geen
	<u>Verkoop</u>						
Monster	Masemude /Opmaat (98 verz.pl.)	93.537	N	2010		Laag	100.000
s-Gravenzande	Centrum Kern parkeerterrein	2.044	N	2012		Laag	33.000
		106.427.952	N		5.592.183		6.919.000

Het totale resultaat op contante waarde bedraagt nog geen € 0,03 miljoen nadelig. Gecorrigeerd met de tussentijdse winstneming zou het resultaat € 2,9 miljoen voordelig zijn geweest. Vergeleken met het vorige MPG is dat resultaat met circa € 0,9 miljoen toegenomen. Er heeft voor de volgende projecten een tussentijdse winstneming plaatsgevonden:

- Mercurius 1.500.000
- Vlotwatering 594.000
- Vreeburg West 800.000

Deze winstnemingen vinden plaats conform de accountantsrichtlijnen en de nota grondbeleid en worden in de Bestemmingsreserve Grondbedrijf gestort.

Ten behoeve van projecten met een negatief saldo is er ten laste van de reserve Grondbedrijf bijna € 5,6 miljoen aan voorzieningen gevormd (in boekjaar 2007) tegenover € 4,5 vorig jaar. Een toename van € 1,1 miljoen.

Bij afsluiting van de projecten met een positief saldo die nu in uitvoering zijn, wordt circa € 6,5 miljoen toegevoegd aan de reserve Grondbedrijf. Gecorrigeerd met de tussentijdse winstneming is dat een toename van € 2,9 miljoen t.o.v. het vorige MPG.

Het totaal aan risicovoorzieningen die getroffen zijn voor de projecten in uitvoering is toegenomen van € 6,5 miljoen naar € 7 miljoen.

3.4. Afgesloten projecten en nazorg

Om de aansluiting met de jaarrekening te kunnen maken worden in dit MPG ook de projecten weergegeven, die in 2007 administratief zijn afgesloten. De afgesloten projecten onttrekken per saldo in totaal € 13.560 aan de reserve grondbedrijf.

Kern	Exploitatie/activiteit	Boekwaarde		Looptijd t/m jaar	Getroffen voorziening	Risico	
		31-12-2007	V/N			Profiel	reservering
	Afgesloten exploitaties / nazorg						
	<u>Exploitaties nazorg</u>						
Poeldijk	Poeldijk Noord-Oost	-34.102	V				
Wateringen	Essellanden	-63.741	V	2008			
	<u>subtotaal nazorg</u>	-97.843	V				
	<u>Exploitaties afgesloten</u>						
Kwintsheul	Marienhove Kwintsheul Noord	92.664	N	2007			
Heenweg	Julianaschool	-117.669	V	2007			
Maasdijk	Oranjeplein Maasdijk	60.634	N	2007			
Honselersdijk	Coorenmolen Honselersdijk	-32.971	V	2007			
s-Gravenzande	Appartementen Hoflaan	60.101	N	2007			
Maasdijk	Herontwikk. locatie Donkelaar	-73.462	V	2007			
Honselersdijk	Herstructurering Brede Nel	12.479	N	2007			
Naaldwijk	Lage- en midden Woerd	11.784	N	2007			
	<u>subtotaal afgesloten plannen</u>	13.560	N				
		-84.283	V				

De afgesloten projecten komen niet meer in het Plaberum voor.

3.5. Strategisch vastgoed

Het is mogelijk dat het College, vooruitlopend op het operationeel verklaren van plannen, reeds (strategische) aankopen wenst te doen van grond en/of opstallen. Het moet dan gaan om strategische aankopen, inbreng van gemeentelijk bezit in grondbedrijfactiviteiten of om tijdelijke beheersmaatregelen. Uitgangspunt is dat de strategische aankoop in beginsel binnen vijf jaar moet worden opgenomen in een operationeel plan.

Binnen het taakveld Grondbedrijf is de portefeuille strategisch vastgoed verdeeld in twee categorieën, te weten de bestemde voorraad en de vrije voorraad.

Bestemde voorraad

Onroerende zaken, die 'gereserveerd' zijn voor bepaalde projecten. Hoewel deze administratief nog niet zijn toegevoegd aan een project of activiteit, wordt dit vastgoed concreet betrokken bij planvorming. In principe gaat het daarmee om vastgoed ten behoeve van projecten in Plaberum-fase 1 (definitiefase) of fase 2 (ontwerpfase).

Indien dergelijke projecten op enig moment Plaberum-fase 3 (voorbereiding) bereiken, wordt het betreffende vastgoed administratief uitgenomen uit de portefeuille strategisch vastgoed en toegevoegd aan het project.

Vrije voorraad

Onroerende zaken, waarvoor geen concrete en uitgewerkte plannen bestaan. Het kan bijvoorbeeld gaan om bezit op een strategische locatie, waarbij zich nu de gelegenheid tot aankoop voordoet.



Aankoop van kassen om eventueel tuinders te kunnen compenseren vallen hier ook onder. Een nadere onderbouwing, op object niveau, van het strategisch bezit is niet opgenomen in dit MPG vanwege de gevoeligheid van de informatie ten opzichte van het openbare karakter van het MPG.

Exploitatie/activiteit	Boekwaarde		Risico	
	31-12-2007	V/N	Profiel	reservering
Strategisch vastgoed				
<u>Bestemde voorraad</u>				
Complex Tuinveld	7.042.827	N		
Naaldwijkseweg 400	1.179.090	N		
Duingeest	11.030.227	N		
Het Nieuwe Water (poelpolder)	9.464.902	N		
<u>5.2 Vrije voorraad</u>				
	19.433.711	N	Hoog	2.340.000
	48.150.757			2.340.000

Binnen de functie 830 (taakveld Grondbedrijf) staat nu een boekwaarde van circa € 48,1 miljoen aan strategisch vastgoed. Ten opzichte van het vorige MPG is de boekwaarde met € 19 miljoen toegenomen. Deze toename komt voor het overgrote deel (€ 15,3 miljoen) op het conto van de bestemde voorraad ten behoeve van de ONW-projecten.

De gronden in de deelportefeuille 'bestemde voorraad' worden tegen boekwaarde in de betreffende projecten ingebracht en in exploitatie genomen. Het risico in deze deelportefeuille wordt om die reden niet groot geacht. Daarnaast is voor het direct verkoopbare deel van de vrije voorraad een marktanalyse gemaakt op basis van de potentie en toegestane bestemming. Voor dit deel van de vrije voorraad wordt een opbrengst geraamd van circa € 3,8 miljoen. Voor de restant boekwaarde van de vrije voorraad (€ 19,4 miljoen minus € 3,8 miljoen = € 15,6 miljoen) is een risicovoorziening van 15 % over deze restant boekwaarde getroffen, wat neerkomt op een bedrag van € 2,34 miljoen. Voor dit restant deel van de vrije voorraad moet nog bepaald worden onder welke condities afstoten of herontwikkeling kan plaatsvinden.

3.6. Particulier initiatief

In deze vorm van gebiedsontwikkeling kiest de gemeente niet voor een ondernemende, risicodragende, maar voor een faciliterende rol. Onder randvoorwaarden van het bestemmingsplan en onder het publieke toezicht laat de gemeente de grondexploitatie aan een particuliere grondexploitant (ontwikkelaar of corporatie). De actieve gemeentelijke rol beperkt zich tot de aanleg of afname van voorzieningen van openbaar nut of bepaalde bijzondere bestemmingen (zoals grond voor een basisschool). Er is sprake van een exploitatieovereenkomst, waarbij de kosten die de gemeente maakt voor bepaalde publieke voorzieningen (mede) ten nutte van het plan in principe worden verhaald. De gemeente zou in principe geen of slechts heel beperkt financieel risico moeten lopen. In deze vorm van gebiedsontwikkeling kiest de gemeente niet voor een ondernemende, risicodragende, maar voor een faciliterende rol. Onder randvoorwaarden van het bestemmingsplan en onder het publieke toezicht laat de gemeente de grondexploitatie aan een particuliere grondexploitant (ontwikkelaar of corporatie). De actieve gemeentelijke rol beperkt zich tot de aanleg of afname van voorzieningen van openbaar nut of bepaalde bijzondere bestemmingen (zoals grond voor een basisschool). Er is sprake van een exploitatieovereenkomst, waarbij de kosten die de gemeente maakt voor bepaalde publieke voorzieningen (mede) ten nutte



van het plan in principe worden verhaald. De gemeente zou in principe geen of slechts heel beperkt financieel risico moeten lopen.

Kern	Exploitatie/activiteit	Boekw aarde		Looptijd t/m jaar	Getroffen voorziening	Risico	
		31-12-2007	V/N			Profiel	reservering
	Particulier initiatief						
	<i>In ontwerp (niet in exploitatie)</i>						
Monster	Westerhonk	154.363	N			Laag	geen
Naaldw ijk	Patijnenburg/De Secretaris	339.499	N			Laag	50.000
Poeldijk	Huisartenpraktijk AHOED	2.989	N			Laag	geen
Wateringen	Lithos	74.425	N			Laag	geen
	<i>In uitvoering</i>						
Maasdijk	Bedrijventerrein Honderdland I	778.348-	V	2009	1.023.000	Laag	geen
Monster	(M1) Centrumplan Monster	601.352-	V	2010	162.909	Laag	50.000
Naaldw ijk	De Woerd	19.489	N	2010	188.000	Laag	geen
Wateringen	St. Jozefschool/Blokkendoos	404.567-	V	2009	0	Laag	geen
Naaldw ijk	Woerdblok	784.183	N	2010	554.000	Laag	geen
Maasdijk	Tuin Noordam	346.570-	V	2008	0	Laag	geen
Naaldw ijk	Woonzorg Trefpunt	771-	V	2008	7.000	Laag	geen
Naaldw ijk	Locatie Zuidw eg (vd Waal)	14.464-	V	2008	0	Laag	geen
s-Gravenzande	Mr. Bruntstraat	288.132	N	2007			
Honselersdijk	Buytenplaats Endeldijk	419.779-	V	2010	0	Laag	geen
Wateringen	De Wingerd	12.613-	V	2008	1.000	Laag	geen
Honselersdijk	Honsel Zuid	12.728	N	2008	6.000	Laag	geen
Kw intsheul	Weideland 10 w oningen	16.048-	V	2009		Laag	geen
Honselersdijk	Trade Parc Westland II	736.032-	V	2010		Laag	geen
Wateringen	Vlietlaan (Van Mierlo)	7.329-	V	2009		Laag	geen
Naaldw ijk	Verhagenplein II	150.540-	V	2009		Laag	geen
Naaldw ijk	Woerdstaete	16.964-	V	2009		Laag	geen
		1.829.569-	V		1.941.909		100.000

In bovenstaande tabel zijn de betreffende particuliere initiatieven weergegeven. Uit de geactualiseerden berekeningen van de plannen blijkt dat de gemeente per saldo circa € 1 miljoen (contante waarde) verlies boekt op het totaal aan particuliere projecten. Dat is minder dan in het vorig MPG, waarin sprake was van een negatief saldo van circa € 1,4 miljoen. De benodigde risicovoorziening is afgenomen (nu € 100.000 tegenover € 350.000 vorig jaar).

De verwachte dotatie is met bijna € 0,2 miljoen toegenomen (nu bijna € 1 miljoen tegenover € 0,8 miljoen vorig jaar).

3.7. Overige activiteiten, niet t.l.v. het Grondbedrijf

Dit MPG beperkt zich tot de verantwoording van de functie 830; het taakveld Grondbedrijf. Er vinden echter nog tal van ruimtelijke ontwikkelingen plaats, waarbij de gemeente betrokken is, die betrekking hebben op andere taakvelden. Resultaten van deze activiteiten hebben echter geen gevolg voor het taakveld Grondbedrijf.

4. Bedrijfseconomische situatie taakveld Grondbedrijf

4.1. Verloop reserves en voorzieningen Grondbedrijf

Verloop reserves 2008 - 2011 Grondbedrijf gemeente Westland	2008		
	beginstand	inflatie vergoeding 4,56%	mutaties
Vrije Reserve Grondbedrijf: Reserve Grondbedrijf Onttrekking t.g.v. AD (taakstellende bezuiniging) Lopende verplichtingen	1.252.141		-601.642 204.741 -1.050.000 -620.000
Weerstandsvermogen: Weerstandsvermogen Grondbedrijf	1.000.000		
Risicovoorziening: Hoogeland (Nwk) Juliahof (Wtr) Structuurvisie Centrum (dLr) Bedrijventerrein Leehove (dLr) Bedrijventerrein Boschslot(Nwk) Grote Geest Noord (Mst) Bedrijventerrein Mercurius (Pldk) Vreeburg West / Vaarhof (sGz) Industrieterrein Teylingen V (sGz) Molensloot Noordwest (dLr) Bedrijventerrein Bovendijk (Kwl) Molensloot West (dLr) Wijkpark (Wtr) Masemude/Opmaat (Msr) Cenrum Kern parkeerterrein (sGz) Strategisch vastgoed , vrije voorraad Particulier initiatief Totaal risicoreserves	3.445.000 500.000 324.000 220.000 190.000 73.000 29.000 57.000 55.000 1.444.000 145.000 154.000 257.000 53.000 1.900.000 175.000 9.021.000	157.092 22.800 14.774 10.032 8.664 3.329 1.322 2.599 2.508 65.846 6.612 7.022 11.719 2.417 86.640 7.980 411.358	-640.092 -22.800 261.226 269.968 -12.664 -76.329 -26.322 -2.599 17.492 704.154 -40.612 -61.022 -116.719 44.583 33.000 353.360 -82.980 601.642 -175.000
Bestemmingsreserve grondbedrijf	11.273.141 ¹⁾		-1.228.901

Verloop voorzieningen 2008- 2011 Grondbedrijf gemeente Westland	2008		
	beginstand	inflatie vergoeding 4,56%	mutaties
Voorzieningen onderhanden werken: Hoogeland (Nwk) Structuurvisie De Lier Centrum fase I (dLr) Bedrijventerrein Boschslot (Nwk) Industrieterrein Teylingen V (sGz) Molensloot West (dLr) Bedrijventerrein Honderdland (Mdk) Choorstraat I + II (Msr) de Woerd bedrijven en wonen (Nwk) Woerdblok (Nwk) Woonzorg het trempunt (Nwk) De Wingerd (Wtr) Honsel Zuid (Hdk)	1.148.364 773.180 2.358.000 1.299.664 12.975 1.023.000 162.909 188.000 554.000 7.000 1.000 6.000	52.365 35.257 107.525 59.265 592 46.649 7.429 8.573 25.262 319 46 274	-1.358.929 -13.567 -7.319 -1.046 -6.274 -1.387.134
Totaal voorzieningen onderhanden werken	7.534.092	343.555	-1.387.134

Uitgangspunt bij de berekeningen die zijn opgenomen in bovenstaande staat is het bijschrijven van een jaarlijkse (inflatie)correctie van 4,56% over de voorzieningen en het niet vergoeden van een dergelijke correctie over de reserves.

2009			2010			2011			
beginstand	mutaties		beginstand	mutaties		beginstand	mutaties		eindstand
	inflatie vergoeding 4,56%	stortingen / onttrekkingen		inflatie vergoeding 4,56%	stortingen / onttrekkingen		inflatie vergoeding 4,56%	stortingen / onttrekkingen	
-814.760		3.317.000 -1.050.000	1.452.240		553.440 -1.050.000	955.680		455.000 -1.050.000	360.680
1.000.000			1.000.000			1.000.000			1.000.000
2.962.000	135.067	600.000	3.697.067	168.586		3.865.653	176.274		4.041.927
500.000	22.800		522.800	23.840		546.640	24.927		571.566
600.000	27.360		627.360	28.608		655.968	29.912		685.880
500.000	22.800		522.800	23.840	-546.640				
186.000	8.482		194.482	8.868		203.350	9.273		212.623
4.000	182	-4.182							
57.000	2.599	-59.599							
2.214.000	100.958		2.314.958	105.562		2.420.521	110.376		2.530.896
111.000	5.062		116.062	5.292		121.354	5.534	-126.888	
152.000	6.931	-158.931							
100.000	4.560		104.560	4.768	-109.328				
33.000	1.505		34.505	1.573		36.078	1.645		37.723
2.340.000	106.704		2.446.704	111.570		2.558.274	116.657		2.674.931
100.000	4.560		104.560	4.768	-54.664	54.664	2.493		57.157
9.859.000	449.570	377.287	10.685.858	487.275	-710.632	10.462.501	477.090	-126.888	10.812.703
10.044.240		3.093.858	13.138.098		-719.916	12.418.181		-244.798	12.173.383

2009			2010			2011			
beginstand	mutaties		beginstand	mutaties		beginstand	mutaties		eindstand
	inflatie vergoeding 4,56%	stortingen / onttrekkingen		inflatie vergoeding 4,56%	stortingen / onttrekkingen		inflatie vergoeding 4,56%	stortingen / onttrekkingen	
1.200.729	54.753		1.255.483			1.255.483	57.250		1.312.733
808.437	36.865		845.302	38.546		883.847	40.303		924.151
2.465.525	112.428		2.577.953	117.555	-2.695.507				
1.069.649	48.776	-1.118.425							
170.338	7.767		178.105	8.122	-186.227				
196.573	8.964		205.537	9.372	-214.909				
579.262	26.414		605.677	27.619	-633.296				
6.490.513	295.967	-1.118.425	5.668.055	201.213	-3.729.939	2.139.330	97.553		2.236.884



4.2. Toelichting op de staat van reserves en voorzieningen

Onderstaand overzicht geeft de mutaties in 2006 weer op de Bestemmingsreserve.

1)	Bestemmingsreserve Grondexploitatie Westland per 1-1-07	9.257.557
>	Mutatie in 2007 voor voorzieningen (conform MPG 2007-2010)	-960.242
>	Mutatie in 2007 tussentijdse winstneming Essellanden	598.000
>	Mutatie in 2007 tussentijdse winstneming Mercurius	1.500.000
>	Mutatie in 2007 tussentijdse winstneming Vlotwating	594.000
>	Mutatie in 2007 tussentijdse winstneming Poeldijk Noord Oost	28.000
>	Mutatie in 2007 tussentijdse winstneming Vreeburg West	800.000
>	Mutatie in 2007 bespaarde rente	197.352
>	Mutatie in 2007 winstneming Julianaschool	117.669
>	Mutatie in 2007 winstneming Coorenmolen Honselersdijk	32.971
>	Mutatie in 2007 winstneming Herontwikkeling locatie Donkelaar	73.462
>	Mutatie in 2007 winstneming De Tuinen Zuid/Coorenmolen	2.773
>	Mutatie in 2007 winstneming Duinvallei	1.600
>	Mutatie in 2007 lopende verplichting oude kern	-970.000
		2.015.584
	Stand bestemmingsreserve Grondexploitatie Westland per 01-01-2008	11.273.141

Opereren binnen een gemeentelijk taakveld Grondbedrijf gebeurt op bedrijfsmatige wijze. Dit impliceert dat onder andere ondernemersrisico wordt gelopen over de bedrijfsvoeringdoelen. Dit MPG onderscheidt weerstandsvermogen (algemeen risico), risicovoorziening (per project) en vrije reserve grondbedrijf (voor nieuwe activiteiten). Deze drie posten samen worden de Bestemmingsreserve Grondbedrijf genoemd.

Weerstandsvermogen:

Het is voorstelbaar dat ondanks een zorgvuldig uitgevoerde haalbaarheidsstudie er toch onvoorziene zaken kunnen optreden. Het gaat hier om actuele operationele plannen die te maken krijgen met sterk van het geplande afwijkende aspecten. Deze kunnen uitstijgen boven de voor de afzonderlijke posten opgenomen bedragen voor het "onvoorziene". Te denken valt aan activiteiten die niet te voorzien waren, dan wel sterk afwijken van de verwachting. Voorbeelden zijn aanzienlijke meerkosten bij verwervingen, bodemsaneringsaspecten, het wegvallen van subsidiemogelijkheden etc. Deze zaken kunnen een operationeel plan in "zwaar weer" doen belanden. Hiervoor is het weerstandsvermogen bedoeld. Dit weerstandsvermogen dient dus een relatie te hebben en te houden met de voortgang (= investeringsniveau en fase waarin het plan zit). Het is voor het taakveld Grondbedrijf van eminent belang om gebruik te kunnen maken van een zeker weerstandsvermogen om de genoemde zaken in eerste instantie "intern" te kunnen opvangen, waardoor de gemeentelijke algemene financiële bedrijfsvoering niet direct wordt belast. De ondergrens voor het weerstandsvermogen is bepaald op 2% over de totale boekwaarde in de functie 830. De boekwaardes die betrekking hebben op de grondbankfunctie t.b.v. de deelnemingen worden buiten beschouwing gelaten, aangezien op deze boekwaardes geen risico gelopen wordt vanwege de gegarandeerde afname tegen boekwaarde. Het benodigde weerstandsvermogen wordt op deze wijze bepaald op € 1 miljoen.



Risicovoorziening:

De ontwikkeling van elk ruimtelijk plan is een risicodragende ondernemersactiviteit. Dit risico is inherent aan de essentie van een taakveld Grondbedrijf en zal op adequate wijze moeten worden beschouwd op afzonderlijk planniveau. Binnen de individuele actieve projecten is gezocht naar mogelijke ontwikkelingen, die een nadelige invloed kunnen hebben op het financiële resultaat. Om het risico in te schatten is per project aan de hand van een model een analyse uitgevoerd. Kern van de analyse is, dat gekeken wordt naar de kans dat een risico zich voordoet en de omvang van het risico wanneer het zich voordoet. De beoordeling van het risico is in een rekenmodel gekoppeld aan nog te maken kosten of te realiseren opbrengsten. Met behulp van het rekenmodel is per project een te treffen risicovoorziening berekend.

Deze 'risicovoorziening' wordt afzonderlijk weergegeven in het MPG en muteert in 2008 van € 9 miljoen naar € 9,8 miljoen.

Vrije Reserve Grondbedrijf:

De Vrije Reserve Grondbedrijf is de enige vrij besteedbare reserve binnen het taakveld Grondbedrijf. Voeding van deze reserve geschiedt vanuit de winstgevende grondexploitaties op het moment van afsluiten en eventueel bij tussentijdse winstnemingen. Onttrekkingen aan deze reserve kunnen plaats vinden:

- Ten behoeve van het creëren en op peil houden van het Weerstandsvermogen van het taakveld Grondbedrijf.
- Ten behoeve van het treffen van risicovoorzieningen, om te anticiperen op de mogelijkheid dat benoembare ontwikkelingen zich voordoen die een negatieve invloed hebben op het eindsaldo van een exploitatie.
- Ten behoeve van het treffen van voorzieningen om dekking van nadelige saldi van grondexploitaties te garanderen.
- Ten behoeve van een incidentele of periodieke afroaming, waartoe –indien de situatie dat toestaat- door de raad kan worden besloten.

Vanaf 2008 wordt jaarlijks structureel € 1.050.000 afgeroomd (besluit perspectiefnota 2006-2009 en begroting 2006).

Feitelijk dienen de risicovoorziening en het weerstandsvermogen gezamenlijk als buffer voor financiële tegenvallers. De risicovoorziening is kwantificeerbaar op grond van planinhoudelijke voorspellingen met een zekere trefkans. Het weerstandsvermogen dient als opvang voor de niet-voorspelbare ontwikkelingen. In dit MPG is per 01-01-2008 d.m.v. de risicovoorziening en het weerstandsvermogen binnen het taakveld Grondbedrijf € 10 miljoen gereserveerd voor eventuele financiële tegenvallers. Dit bedrag muteert in 2008 naar € 10,8 miljoen. De Bestemmingsreserve Grondbedrijf komt per 1-1-2008 uit op € 11,3 miljoen met een Vrije Reserve van € 1,25 miljoen en muteert in 2008 naar een Bestemmingsreserve van € 10 miljoen met een negatieve Vrije Reserve van € 0,8 miljoen.

Conform de uitgangspunten in de vastgestelde nota grondbeleid van oktober 2004 is besloten dat afdracht naar de Algemene Reserve plaatsvindt indien de Bestemmingsreserve Grondbedrijf hoger is dan twee maal het vereiste minimum. Het vereiste minimum wordt bepaald door de som van het Weerstandsvermogen en de getroffen Risicovoorziening. Een praktische vertaling van het uitgangspunt is, dat wanneer de Vrije Reserve hoger uitkomt dan de som van het Weerstandsvermogen en de getroffen Risicovoorziening, het meerdere afgedragen kan worden aan de Algemene Reserve.

De som van het Weerstandsvermogen en de getroffen Risicovoorziening muteert in de jaren 2009 t/m/ 2011 van € 10,8 miljoen naar € 11,8 miljoen. De Vrije Reserve muteert in die periode van



€ 0,8 miljoen negatief naar € 0,4 miljoen positief. Het zal duidelijk zijn dat er in deze periode geen ruimte ontstaat voor een extra afdracht aan de Algemene Reserve.

Voorzieningen onderhanden werken:

De ontwikkeling van ruimtelijke plannen met een nadelig saldo, wat op voorhand blijkt uit de contante waarde van de haalbaarheidsberekeningen, moeten (conform de accountantsrichtlijnen) een voorziening kennen voor het nadelige saldo. Deze voorzieningen worden onttrokken aan de Bestemmingsreserve Grondbedrijf en dienen afzonderlijk geadministreerd te worden en zijn onlosmakelijk verbonden met de ontwikkeling en procesvoortgang van het betreffende plan. Deze groep van 'voorzieningen onderhanden werken' wordt afzonderlijk weergegeven in het MPG en bedraagt € 7,5 miljoen.

4.3. Aansluiting met het MPG 2007-2010

In 2007 heeft er een aantal dotaties (winstnemingen) plaatsgevonden en is een aantal verliesgevende projecten afgesloten. Per saldo is een bedrag van € 2 miljoen afgedragen aan de bestemmingsreserve. Dat is circa € 0,6 miljoen minder dan de prognose in het vorige MPG. De Bestemmingsreserve komt daarmee per 1-1-2008 op bijna € 11,3 miljoen, met een vrije reserve van € 1,25 miljoen. De Bestemmingsreserve komt daarmee ongeveer € 1,2 miljoen hoger uit dan de prognose in het MPG 2007-2010. De vrije reserve komt bijna € 0,9 miljoen hoger uit dan geprognoseerd. Deze toename is te danken aan een hoger bedrag aan (tussentijdse) winstnemingen (in totaal ruim € 1,5 miljoen meer) en het achterwege blijven van het onttrekken van de taakstelling (€ 750.000). Daar tegenover staat een onttrekking die € 1,1 miljoen hoger is dan de prognose.

In onderstaand overzicht worden de geprognoseerde en werkelijke stand van de Bestemmingsreserve naast elkaar gezet, met een korte toelichting op de verschillen.

Verloop reserves 2008 - 2011 Grondbedrijf gemeente Westland	2008 beginstand vlgns prognose	2008 beginstand werkelijk	verschil	toelichting
<i>Vrije Reserve Grondbedrijf</i>	330.909	1.252.141	-921.232	
Weerstandsvermogen: Weerstandsvermogen Grondbedrijf	1.000.000	1.000.000		
Risicovoorziening:				
Hoogeland (Nwk)	3.445.000	3.445.000		
Juliahof	500.000	500.000		
Structuurvisie Centrum (dLr)	324.000	324.000		
Bedrijventerrein Leehove (dLr)	220.000	220.000		
Bedrijventerrein Boschslot(Nwk)		190.000	-190.000	afsluiting project vertraagd
Grote Geest Noord (Mst)	73.000	73.000		
Bedrijventerrein Mercurius (Pldk)	29.000	29.000		
Vreeburg West / Vaarhof (sGz)	57.000	57.000		
Industrieterrein Teylingen V (sGz)	55.000	55.000		
Molensloot Noordwest (dLr)	1.444.000	1.444.000		
Bedrijventerrein Bovendijk (Kwl)	145.000	145.000		
Molensloot West (dLr)	154.000	154.000		
Wijkpark (Wtr)	257.000	257.000		
Masemude / Opmaat (Msr)		53.000	-53.000	afsluiting project vertraagd
Strategisch vastgoed , vrije voorraad	1.900.000	1.900.000		
Particulier initiatief	175.000	175.000		
Totaal risicoreserves	8.778.000	9.021.000	-243.000	
Bestemmingsreserve grondbedrijf	10.108.909	11.273.141	-1.164.232	
Verloop voorzieningen 2008- 2011 Grondbedrijf gemeente Westland	2008 beginstand vlgns prognose	2008 beginstand werkelijk	verschil	toelichting
Voorzieningen onderhanden werken:				
Hoogeland (Nwk)		1.148.364	-1.148.364	stijging grondprijs en achterblijven opbrengstenstijging
Structuurvisie De Lier Centrum fase I (dLr)	800.037	773.180	26.857	
Bedrijventerrein Boschslot (Nwk)	2.231.737	2.358.000	-126.263	langere doorlooptijd, waardoor extra renteverlies.
Industrieterrein Teylingen V (sGz)	1.292.609	1.299.664	-7.055	
Molensloot West (dLr)	360.801	12.975	347.826	storting uit reserve Molensloot
Bedrijventerrein Honderdland (Mdk)	1.026.976	1.023.000	3.976	
Choorstraat I + II (Msr)	353.480	162.909	190.571	inbreng reservering lopende verplichting
de Woerd bedrijven en wonen (Nwk)	191.381	188.000	3.381	
Woerdblok (Nwk)	531.266	554.000	-22.734	extra ambtelijke inzet en voorfinanciering boezemkanaal
Woonzorg het trefpunt (Nwk)	44.969	7.000	37.969	lagere ambtelijke kosten.
De Wingerd (Wtr)	23.008	1.000	22.008	lagere ambtelijke kosten.
Honsel Zuid (Hdk)	12.550	6.000	6.550	lagere ambtelijke kosten.
Totaal voorzieningen onderhanden werken	6.868.814	7.534.092	-665.278	

4.4. Risico's

Om de activiteiten binnen het taakveld Grondbedrijf in bedrijfseconomische zin verantwoord te kunnen voeren, is het noodzakelijk om te anticiperen op mogelijke financiële risico's welke zich in de individuele activiteiten kunnen voordoen. Hiertoe is een risicoanalyse uitgevoerd.



Grofweg zijn risico's in twee categorieën te verdelen:

a) Aanwijsbare risico's met een trefkans, die in zekere mate te voorspellen zijn, zoals toegelicht in § 4.2 onder de kop "Risicovoorziening".

Jaarlijks zullen bij de actualisatie van de exploitatieberekeningen ook de risico's opnieuw worden getoetst. Het één en ander kan leiden tot bijstelling van de risicovoorziening Grondbedrijf en zal in het MPG worden toegelicht. Indien gekwantificeerde risico's zich bij planafsluiting niet hebben voorgedaan, dan zal het gereserveerde bedrag in de risicovoorziening Grondbedrijf vrijvallen ten gunste van de vrije reserve.

b) Onvoorspelbare of niet in detail te kwantificeren risico's.

Het is voorstelbaar dat ondanks een zorgvuldig uitgevoerde haalbaarheidsstudie er toch onvoorzien zaken kunnen optreden, die niet binnen de exploitaties of in voorzieningen zijn afgedekt. Deze vorm van risico dient te worden opgevangen door het weerstandsvermogen van het taakveld Grondbedrijf. Hier wordt verwezen naar de tekst, zoals opgenomen in § 4.2 onder de kop "Weerstandsvermogen".

4.5. Conclusies

Alle exploitatieberekeningen zijn per 1-1-2008 geactualiseerd, waarbij alle beschikbare informatie en inzichten zijn verwerkt. Jaarlijks zullen de exploitatieberekeningen worden geactualiseerd en zullen de betreffende (risico)voorzieningen en reserves worden aangepast. Er zal bij de tweede programmarapportage een tussenrapportage worden opgesteld.

4.5.1. De financiële positie van het taakveld grondbedrijf

Op basis van de gepresenteerde gegevens kan het volgende beeld van de positie van het taakveld Grondbedrijf geschetst worden.

Planvoorraad

De planvoorraad voor nieuw in actieve grondexploitatie te nemen plannen is gering. Met ingang van 2008 is er één plan in de ontwerpfase (Verdilaan in Naaldwijk). Er zijn 14 plannen in de definitiefase, waarvan het merendeel particuliere ontwikkelingen zijn. Deze tendens is in het vorige MPG al geconstateerd. Er zal bekeken worden of er meer actieve grondexploitaties gestart kunnen worden, zodat deze tendens doorbroken kan worden. Zo moet voorkomen worden dat de voeding van de Bestemmingsreserve Grondbedrijf zal gaan stagneren.

Ontwikkeling plansaldi

Aan de hand van het verloop van de plansaldi valt af te leiden of de plannen zich al dan niet positief ontwikkelen. Ten opzichte van het vorige MPG zijn de plansaldi van de vanuit 2006 naar 2007 doorlopende (zowel actieve als faciliterende) projecten per saldo ongeveer gelijk gebleven. Bij de afzonderlijke plannen is wel sprake van in sommige gevallen sterke afwijkingen. De plansaldi staan mede onder druk, door stijgende verwervingskosten en doordat gemeentelijk beleid in de plannen verwerkt moet worden. Randvoorwaarden op het gebied van sociale woningbouw, parkeernormen e.d. vergen regelmatig langdurig overleg en onderhandelingen met ontwikkelende partijen om de plannen haalbaar te maken, waardoor de voorbereidingskosten vaak de raming overstijgen. In het geval dat er sprake is van een positiever resultaat betreft het veelal hogere opbrengsten bij uitgifte. Ook is er in in sommige gevallen sprake van storting uit een reservering, waardoor het projectresultaat positief wordt bijgesteld.



Ontwikkeling bestemmingsreserve

Een belangrijke graadmeter om de financiële situatie van het grondbedrijf te beoordelen is de ontwikkeling van de bestemmingsreserve. Het meerjarenperspectief (Vrije Reserve + Weerstandsvermogen + Risicovoorziening) ziet er als volgt uit:

1-1-2009	10,0 miljoen (-0,8 miljoen + 1 miljoen + 9,8 miljoen)
1-1-2010	13,1 miljoen (1,4 miljoen + 1 miljoen + 10,7 miljoen)
1-1-2011	12,8 miljoen (1,3 miljoen + 1 miljoen + 10,5 miljoen)
1-1-2012	12,5 miljoen (0,7 miljoen + 1 miljoen + 10,8 miljoen)

De ontwikkeling van de bestemmingsreserve en in het bijzonder de vrije reserve vraagt de nodige aandacht. Was er in het vorige MPG nog een geprognosticeerde eindstand van € 2,5 miljoen op 31-12-2010, volgens de huidige inzichten is er sprake van een vrije reserve van €1,3 miljoen per 31-12-2010, die in 2011 verder afneemt tot € 0,7 miljoen. Verder hebben we te maken met een negatieve stand van de vrije reserve in 2009 van € 0,8 miljoen.

Door deze ontwikkeling wordt het moeilijk om nieuwe projecten met een gemeentelijke grondexploitatie in ontwikkeling te nemen, omdat de benodigde risicovoorziening niet getroffen kan worden binnen de Bestemmingsreserve Grondbedrijf.

De belangrijkste verklaringen voor de verslechterde situatie zijn:

- Onttrekking aan de bestemmingsreserve t.b.v. de voorziening onder handen werken van per saldo circa € 1 miljoen. Een hoger tekort is berekend op de plannen Hoogeland, Bedrijventerrein Boschslot en er heeft een afboeking plaatsgevonden van de boekwaarde op afgestoten strategisch vastgoed. Een lager tekort is berekend op de plannen Molensloot West en Choorstraat;
- Onttrekking van € 0,6 miljoen t.b.v. de brede school in Poeldijk
- Per saldo een toename van de risicoreservering van € 1,4 miljoen;
- Afname van het voordelig saldo van in totaal € 0,6 miljoen bij de plannen Leehove, Grote Geest Noord en Masemude/Opmaat;
- Geen tussentijdse winstneming bij het plan Bovendijk. Bovendien is het verwachte positieve resultaat afgenomen.

Over de periode van 2007 t/m 2010 levert dit een negatiever resultaat op de bestemmingsreserve van € 4,3 miljoen. Dit wordt maar voor een gedeelte goedge maakt door een aantal plannen die een positiever resultaat laten zien dan in het vorig MPG. De plannen met een substantieel positiever geprognosticeerd resultaat zijn Noordlandse Polder, Bedrijventerrein Mercurius, Vreeburg West, Wijkpark en Tuin Noordam. Deze plannen zijn samen goed voor een positiever resultaat van € 1,6 miljoen. Voorts is besloten om in 2007 de onttrekking van € 750.000 t.g.v. de Algemene Reserve te laten vervallen.

De positieve stand van de vrije reserve in 2010 is vooral te danken aan positieve plannen die reeds lang in uitvoering zijn en in 2009 worden afgesloten, waardoor de winst genomen kan worden. De recent in uitvoering genomen plannen zijn overwegend kostenneutraal, terwijl het plan Hoogeland volgens de huidige inzichten een tekort oplevert als gevolg van gestegen verwervingskosten en achterblijvende opbrengstenstijging.

Om te voorkomen dat er ingeteerd wordt op de reserve zullen de mogelijkheden onderzocht worden om nieuwe positieve plannen in ontwikkeling te nemen.

Onzeker is hoe de risicovoorzieningen en de voorzieningen onderhanden werk zich ontwikkelen.

Naar verwachting bereikt de vrije reserve in 2009 negatieve stand. Er zal alles aan gedaan worden om te voorkomen dat het zover komt. Er zal bij de tweede programmarapportage beoordeeld worden of het op basis van de prognose op dat moment noodzakelijk en mogelijk is om de onttrekking t.g.v. de algemene reserve geheel of gedeeltelijk te laten vervallen.



4.6. Voorstellen

Op basis van het MPG Westland 2008-2011, zoals dat door de afdeling Planontwikkeling is opgesteld, stellen wij het gemeentebestuur het volgende voor:

- 1) Vaststellen van de staat van Reserves en Voorzieningen, zoals in dit hoofdstuk weergegeven en akkoord gaan met de volgende opbouw van de Bestemmingsreserve taakveld Grondbedrijf van in totaal € 11,3 miljoen per 01-01-2008:
 - a) een vrije reserve Grondbedrijf Westland met een omvang van € 1,3 miljoen;
 - b) een weerstandsvermogen Grondbedrijf met een omvang van € 1 miljoen;
 - c) een risicovoorziening Grondbedrijf met een totale omvang van € 9 miljoen.



5. Deelnemingen

De Gemeente Westland participeert bij drie gebiedsontwikkelingen in een samenwerkingsverband waarvoor een aparte rechtspersoon is ingesteld. Het betreft:

- Ontwikkelingsbedrijf De Westlandse Zoom (BV/CV)
- Ontwikkelingsmaatschappij het Nieuwe Westland (BV/CV)
- Juliahof (VOF)

De gemeente kiest ervoor om in dergelijke ontwikkelingen de samenwerking met marktpartijen te zoeken, om het risico te delen en te beperken. De consequentie is, dat ook het rendement gedeeld wordt. Het betreft grootschalige, langlopende ontwikkelingen, die zich om die redenen lenen voor een dergelijk samenwerkingsverband.

De grondexploitaties voor deze ontwikkelingen zijn bij de zelfstandige rechtspersonen ondergebracht en vallen dus niet onder de gemeentelijke grondexploitatie.

De gemeente vervult onafhankelijk van de ingestelde rechtspersonen voor de VOF Juliahof en het Ontwikkelingsbedrijf De Westlandse Zoom BV/CV om fiscale (BTW) redenen de groundbankfunctie. Dat betekent dat de gemeente de gronden aankoopt en bouwrijp levert aan de ontwikkelende partijen.

5.1. Westlandse Zoom

Het Ontwikkelingsbedrijf De Westlandse Zoom is een uitvloeisel van het Convenant Westlandse Zoom en de op 7 juli 2006 getekende Samenwerkingsovereenkomst De Westlandse Zoom en Monster Noord.

De samenwerking is gesloten tussen enerzijds de gemeente Westland en anderzijds de marktpartijen Bouwfonds MAB Ontwikkeling B.V. en Grondvest Westland B.V. (een samenwerking tussen Van Mierlo Planontwikkeling en Weboma Vastgoed).

De gronden benodigd voor de realisatie van de Westlandse Zoom en Monster Noord worden door de gemeente Westland aangekocht binnen de kaders van de Grondexploitatie van het Ontwikkelingsbedrijf en tegen de boekwaarde afgenomen door het Ontwikkelingsbedrijf conform de hiervoor vastgestelde planning.

De grondexploitatie uit 2007, die een neutraal saldo kent, zal in de loop van 2008 geactualiseerd worden.

Voor de gemeente is het risico ingeperkt tot het ingebrachte vermogen, zijnde circa € 5 miljoen.

5.2. Ontwikkelingsmaatschappij het Nieuwe Westland (ONW)

ONW maakt onderdeel uit van een NV-structuur, de Holding IOPW N.V. De uitvoeringsorganisatie is ondergebracht in een CV/BV-constructie, geheten Ontwikkelingsmaatschappij "Het Nieuwe Westland" B.V. en Ontwikkelingsmaatschappij "Het Nieuwe Westland" C.V.

Deelnemers aan de Holding IOPW N.V. zijn naast de gemeente Westland, de provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap Delfland. De partijen binnen de CV/BV-constructie hebben een maximaal streefrendement van 15% op het eigen vermogen afgesproken.

Aanvankelijk beperkte de ONW zich tot de volgende projecten:

- Gantel de Baak
- Tuinveld
- Het Nieuwe Water (vh Poelpolder)
- Duingeest

Voor deze projecten is een grondexploitatie opgesteld, die aangeeft dat het streefrendement behaald kan worden. Er wordt onderzocht of de verbinding tussen deze gebieden, de Groene



Schakel, als vijfde project opgenomen zal worden. Aangezien dit project alleen maar kosten en geen opbrengsten kent, komt het maximale streefrendement door dit project onder druk te staan. Voor de gemeente is het risico ingeperkt tot het ingebrachte vermogen, zijnde circa € 1,8 miljoen.

5.3. Juliahof

Voor de ontwikkeling van de Juliahof is de VOF Juliahof opgericht. De gezamenlijke grondexploitatie valt onder de verantwoordelijkheid van deze VOF, waarin de gemeente en de marktpartijen elk voor 50% deelnemen. Naast de Gemeente Westland nemen de marktpartijen Volker Wessels Vastgoed BV, Bouwfonds MAB Ontwikkeling BV, Grondvest Westland BV (een samenwerkingsverband van Van Mierlo en Weboma) en de Woningcorporatie Wateringen deel aan de VOF. Uitgangspunt is een minimaal sluitende grondexploitatie.

De gemeente vervult de grondbankfunctie ten behoeve van de VOF. Alle kosten die de gemeente maakt, voordat de levering van de grond aan de VOF of een andere derde heeft plaatsgevonden, worden vergoed. Het risico voor de gemeente is in een dergelijke constructie nihil.

Toch is een risicovoorziening getroffen van € 500.000 omdat de gemeente als partij in de VOF hoofdelijk aansprakelijk is. De hoogte van de risicovoorziening is op basis van een percentage van de totale investering bepaald.



Bijlage 1. Definities

Boekwaarde:

De boekwaarde geeft het totaal aan gemaakte kosten en opbrengsten weer, die op de peildatum (in dit geval 1-1-2008) al ten behoeve van een project gerealiseerd zijn. Hierin is ook de rente opgenomen, die tot de peildatum is bijgeschreven.

Startwaarde of nominale waarde:

De startwaarde, of nominale waarde, is een berekening van een bedrag op het prijspeil van heden (in dit geval 1-1-2008). Het geeft weer wat bijvoorbeeld een brug kost, indien deze nu zou worden gemaakt. Hierbij is dus geen rekening gehouden met toekomstige kosten- (of opbrengsten)stijging of toekomstige rentewinsten/verliezen.

Reële of geïndexeerde waarde:

Dit betreft de waarde van een opbrengst of investering op het moment dat deze daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Om dit bedrag te berekenen wordt de startwaarde (wat kost het nu) gecorrigeerd met de voorspelde kostenstijging, tot het moment van realisatie (bijvoorbeeld in 2010). Ergo: dit is het bedrag, dat in het jaar van realisatie feitelijk moet worden betaald. Voor opbrengsten wordt dezelfde methodiek gehanteerd. Rente-effecten worden buiten beschouwing gelaten.

Eindwaarde:

Alle kosten en opbrengsten ten behoeve van een project worden bij elkaar gebracht in een exploitatieberekening. Deze berekening heeft een einddatum, waarop ook het project administratief wordt afgesloten. Het saldo op deze einddatum is het zogeheten 'eindwaarde-saldo'. Dit is het bedrag, dat op de datum van afsluiting daadwerkelijk moet worden verrekend. Om dit te kunnen berekenen, worden alle individuele kosten en opbrengsten naar de einddatum doorberekend en dan gesaldeerd. Hierbij wordt, naast de kostenstijging, ook de rente berekend. Een voorbeeld:

Startdatum exploitatieberekening = 01-01-2007

Brug wordt aangelegd in 2009

Einddatum exploitatieberekening = 31-12-2012

Kostenstijging is 2,5%, rente is 5,5%

Kosten van een brug op startwaarde	(in 2007)	= € 100
Reële waarde van deze investering (in 2009) is € 100 + 2 jaar kostenstijging		= € 105
Eindwaarde van deze investering (in 2012) is € 105 + 3 jaar rente		= € 123

Contante waarde:

Om inzicht te krijgen wat de 'prestatie' van projecten ten opzichte van elkaar is, zullen berekende saldi moeten worden vergeleken. Projecten hebben echter verschillende einddata. Door de bedragen 'contant' te maken kunnen projecten onderling vergeleken worden.

Berekend wordt wat de waarde van het eindwaardesaldo is, teruggerekend naar heden (1-1-2008). Resultaat is een bedrag op contante waarde; een bedrag op het prijspeil van heden dat, onder invloed van rente, zal groeien naar het bedrag op eindwaarde. De effecten van kosten- en opbrengstenstijging zijn hierin verdisconteerd. Saldi van projecten op contante waarde zijn daarmee vergelijkbaar.