

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG



**Leidschendam-
Voorburg**

Datum 12 mei 2026
Nummer 4394
Onderwerp Raadsvoorstel Vaststellen Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) 2026 1e herziening

Portefeuillehouder Wethouder Van Veller

1. Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- a. 4394 Rapportage “Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) 2026 1e herziening” en de geheime bijlage “Rapportage 1e herziening grondexploitaties MPG 2026 – Vlietvoorde, Klein Plaspoelpolder en De Star” vast te stellen.
- b. Het krediet voor de bovenwijkse voorzieningen Klein Plaspoelpolder te verhogen van € 1.943.000 naar € 2.266.000.
- c. De begrotingswijzigingen 2026 nummers 3, 4 en 5 vast te stellen.

2. Aanleiding

De raad heeft budgetrecht en is bevoegd tot vaststelling van grondexploitaties, die als financieel kader voor gebiedsontwikkelingsprojecten dienen. De resultaten van de grondexploitaties zijn integraal in beeld gebracht door het opstellen van een Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG).

Gelet op de financiële omvang van het MPG en de marktdynamiek, wordt het MPG periodiek herzien en door het college ter besluitvorming aangeboden aan de raad. Op deze wijze:

- informeert het college de raad over de voortgang van de ruimtelijke projecten met onderliggende grondexploitaties,
- legt het college verantwoording af over de gerealiseerde kosten en opbrengsten en
- stelt het college de raad in de gelegenheid om een voorstel tot wijziging van de financiële kaders vast te stellen.

Fasering en programmering is aangepast

Volgens de notitie grondexploitaties (september 2019) van de Commissie Bedrijfsvoering en Auditing Decentrale Overheden (BADO) dient de raad een expliciet besluit te nemen over gewijzigde fasering of programmering van grondexploitaties. Hieraan wordt voldaan als de raad de rapportage “Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) 2026 1e herziening” vaststelt.

Bij elke herziening wordt gekeken of de fasering van nog te verwachten investeringen en nog te ontvangen (grond)opbrengsten nog steeds haalbaar is en dit wordt verwerkt in de grondexploitatie.

- De einddatum van Klein Plaspoelpolder verschuift van 31 december 2029 naar 31 december 2030. De planontwikkeling is iets vertraagd door de besluitvorming over de inpassing van de school op deelgebied 3b. De investeringen voor bouw- en woonrijp maken vertragen daardoor iets en de plankosten lopen langer door.
- De einddatum van Vlietvoorde blijft 31 december 2028.
- De einddatum van De Star verschuift van 31 december 2027 naar 31 december 2029. Door de onderhandelingen over de grondverkoop is de ontwikkeling vertraagd. Hierdoor schuiven de investeringen voor bouw- en woonrijp maken op in de tijd en lopen de plankosten langer door.

Ook de programmering binnen de grondexploitaties dient aan te sluiten aan de door de raad besloten programmering.

Het totale programma bij Vlietvoorde en Klein Plaspoelpolder ligt nog niet geheel vast. Er zijn kaders aangegeven in de ruimtelijke uitnodiging en spelregelkaarten. Het aantal woningen, voorzieningen en parkeerplaatsen binnen de grondexploitatie kan fluctueren op basis van de gemaakte keuzes door de betrokken marktpartijen.

Het programma bij Vlietvoorde en bij Klein Plaspoelpolder is beperkt aangepast aan de huidige inzichten en gewijzigd ten opzichte van de vorige grondexploitatie.

Het programma bij De Star ligt inmiddels vast in koop- en realisatieovereenkomsten.

Vorige besluitvorming MPG

Voor nadere informatie over de vorige herziening van het MPG wordt verwezen naar het eerdere iBabs-dossier 3857 Vaststellen Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) 2025 1e herziening.

3. Afwegingen

Herziening

In de rapportage 1e herziening 2026 van het MPG is de uitgebreide herziening van het MPG toegelicht. In de geheime bijlage bij deze rapportage is nadere informatie te vinden. Deze bijlage geeft inzicht in de uitgangspunten van de herziening, de grondexploitaties en gaat nader in op het resultaatverschil ten opzichte van de 1e herziening 2025.

Resultaat MPG

Het resultaat van de 1e herziening 2026 van het MPG is circa € 8,0 miljoen (nadelig) op eindwaarde. Het resultaat is met € 2,3 miljoen gewijzigd ten opzichte van de 1e herziening 2025.

Verschillenanalyse Resultaat				Jaarrekening 2025
	MPG 2025-1	MPG 2026-1	Verschil	
Vlietvoorde	€ -7.873.000	€ -8.221.000	€ -348.000	€ -8.221.000
Klein Plaspoelpolder	€ 2.095.000	€ -467.000	€ -2.562.000	€ 1.957.000
De Star	€ 1.000	€ 646.000	€ 645.000	€ 646.000
Leidschendam-centrum	€ -	€ -	€ -	€ -
Saldo op eindwaarde	-€ 5.777.000	-€ 8.042.000	-€ 2.265.000	-€ 5.618.000

Het resultaat van Vlietvoorde is nadelig bijgesteld ten opzichte van de 1e herziening 2025. Dit komt door wijzigingen aan zowel de opbrengstzijde door marktontwikkelingen als wijzigingen aan de investeringszijde door het actualiseren van ramingen voor het openbaar gebied, aanbestedingsresultaten en niet eerder in de grondexploitatie geboekte OZB-aanslagen over 2024, 2025 en 2026. De OZB-aanslagen worden elders in de begroting als opbrengst geboekt.

Bij Klein Plaspoelpolder is het resultaat nadelig bijgesteld ten opzichte van de 1e herziening 2025. Dit komt doordat de ramingen voor plankosten en de onderzoeken en investeringen voor het openbaar gebied zijn geactualiseerd en geïndexeerd naar prijspeil 1 januari 2026. En doordat er nu rekening is gehouden met de inpassing van een dependance van basisschool De Zonnewijzer.

Het resultaat van De Star is voordelig bijgesteld ten opzichte van de 1e herziening 2025. Dit komt vooral door het sluiten van de overeenkomsten voor grondaan- en verkoop en het optimaal plannen van de civiele werkzaamheden.

Presentatie in de jaarrekening 2025

Bij Klein Plaspoelpolder zijn deellocaties zowel in eigendom van de gemeente (actief deel) als van derden (faciliteerend deel). Het resultaat in het MPG betreft het totaal van het actieve en facilitaire deel. In de tabel hierboven staat in de laatste kolom (Jaarrekening 2025) het totaal van alleen de actieve delen. Deze kolom sluit aan met de presentatie in de jaarrekening 2025. In de balans van de gemeente mag namelijk onder de voorraden alleen het actieve deel gepresenteerd worden (als onderdeel van de balanswaarde). De saldi van de facilitaire delen zijn gepresenteerd onder de kortlopende schulden – vorderingen.

Grondpositie Leidschendam Centrum

Naast de lopende (gemeentelijke) grondexploitaties participeert de gemeente via een Vennootschap onder firma (VOF) in een publiek-private grondexploitatie voor het project Leidschendam Centrum. Deze participatie is niet opgenomen in het MPG omdat de gemeente in dat gebied niet zelf een actieve grondexploitatie voert. Voor het project zijn door de gemeente wel gronden verworven die nog in eigendom zijn. De boekwaarde hiervan staat op de balans. Deze

grondpositie is wel opgenomen in het MPG en is aan het einde van het project geheel afgelost met de verkoopopbrengsten. De laatste grondverkoop wordt in juni 2026 verwacht. De VOF wordt medio 2026 opgeheven.

Geheime Bijlage

Bij de openbare rapportage “Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) 2026 1e herziening” hoort een geheime bijlage getiteld “Rapportage 1e herziening grondexploitatie 2026 – Vlietvoorde, Klein Plaspoelpolder en De Star”. Deze bijlage bevat informatie waarvan openbaarmaking de onderhandelingspositie van de gemeente ten opzichte van de toekomstige ontwikkelaars in onaanvaardbare mate aantast en een succesvolle uitvoering van de integrale gebiedsontwikkelingen nadelig beïnvloedt. Openbaarmaking van die informatie in deze bijlage bij de rapportage “Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) 2026 1e herziening” schaadt daarmee het financieel/economisch belang van de gemeente.

Het college heeft daarom op 12 mei 2026 een verplichting tot geheimhouding op de inhoud van deze bijlage gelegd omdat naar het oordeel van het college het financieel/economisch belang van de gemeente zwaarder weegt dan het belang van openbaarmaking van de informatie in die bijlage (artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1, lid 2, onderdeel b Wet open overheid).

Deze verplichting tot geheimhouding duurt totdat de gemeenteraad haar opheft.

4. De financiële gevolgen van het besluit

De financiële effecten van het MPG (zoals de eindwaarde en de nog te verwachten kosten en te realiseren opbrengsten gedurende de resterende looptijd) zijn opgenomen in de jaarrekening 2025. Dit is zichtbaar bij de toelichting op de balans onder de voorraden (presentatie balanswaarde) en in de paragraaf grondbeleid.

Voorziening

Het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) schrijft voor dat voor het verwachte verlies van de grondexploitaties een verliesvoorziening dient te worden getroffen. De gemeente houdt bij het treffen van de voorziening rekening met de verwachte toekomstige rentelasten en prijsstijgingen. Hierdoor is de getroffen voorziening toereikend om het verwachte tekort op eindwaarde te dekken.

De benodigde voorziening voor het MPG bedraagt circa € 8,69 miljoen.

Voorzieningen	
	MPG 2026-1
Vlietvoorde	€ 8.221.000
Klein Plaspoelpolder	€ 467.000
De Star	€ -
Totaal Voorzieningen	€ 8.688.000

Dit sluit aan op jaarrekening 2025, taakveld 8.2 Grondexploitatie.

De (gewijzigde) voorziening voor het verwachte verlies wordt conform de BBV voorschriften in mindering gebracht op de waardering van het onderhandenwerk in de balans. Dit is verwerkt in de jaarrekening 2025.

Bovenwijkse voorziening Klein Plaspoelpolder

Een deel van de te maken kosten bij de grondexploitatie Klein Plaspoelpolder, de zogenaamde bovenwijkse voorzieningen, kan niet volledig verhaald worden. Hiervoor is in 2024 door de raad een krediet beschikbaar gesteld. Bij de 1e herziening 2025 van het MPG is door de raad het krediet opgehoogd naar € 1.943.000 (prijsspeil 1 januari 2025).

De kosten worden nu geraamd op circa € 2.134.000 (prijsspeil 1 januari 2026). De uitgaven worden tot en met 2030 verwacht. De totale investering komt met kostenindex uit op circa € 2.266.000. Het verschil komt door een hogere raming van de civiele kosten, een langere doorlooptijd en indexatie.

De raad wordt nu gevraagd het krediet op te hogen. Bij de actualisatie van het IVP (Investeringsplan) zal de looptijd van 2029 naar 2030 worden aangepast.

De bovenwijkse voorzieningen zijn:

- Het doorlopend wandelpad langs de Vliet
- De groen-blauwe as die de wijk Damsigt verbindt naar de Vliet
- De doorgaande fietsverbinding door Klein Plaspoelpolder

Risico's en weerstandsvermogen

Aangezien de risico's bij ruimtelijke projecten substantieel kunnen zijn, is het van groot belang om deze te beheersen. Daarom wordt bij de grondexploitaties per project een inventarisatie van zowel de positieve als van de negatieve risico's uitgevoerd. Dit leidt tot een concreet overzicht van het risicoprofiel. Door dit risicoprofiel financieel te waarderen is het beslag op het weerstandsvermogen inzichtelijk. Het grondexploitatierisico voor dit MPG is berekend op afgerond € 2,76 miljoen en wordt bij het opstellen van de jaarstukken verwerkt in de berekening van het gemeentelijke weerstandsvermogen.

Risicoprofiel	
	MPG 2026-1
Vlietvoorde	€ 890.000
Klein Plaspoelpolder	€ 1.360.000
De Star	€ 510.000
Totaal Risico's	€ 2.760.000

Het grondexploitatie­risico is verder toegelicht in de MPG rapportage.

Begrotingswijziging

Door middel van begrotingswijzigingen per grondexploitatie worden de mutaties uit het MPG verwerkt in de begroting 2026 – 2029.

5. Hoe zijn inwoners / belanghebbenden betrokken

De gebiedsontwikkelingen kennen hun eigen participatietraject.

Het MPG is een financiële vertaling; het geeft financiële verantwoording en inzicht in de projecten. Om een (breder) publiek inzicht te geven in de projecten en de grondexploitaties die daarbij horen is per project een openbare infographic gemaakt. Ook voor het MPG is een openbare infographic gemaakt. In totaal zijn er vier infographics. Deze zijn als bijlage opgenomen bij de openbare rapportage “Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) 2026 1e herziening”

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

R.J. den Haan
secretaris

M.W. Vroom
burgemeester

Documenten behorende bij dit raadvoorstel

- 4394 Concept raadsbesluit vaststellen Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) 2026 1e herziening
- 4394 Rapportage “Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) 2026 1e herziening”
- 4394 GEHEIME Bijlage “Rapportage 1e herziening grondexploitaties MPG 2026 – Vlietvoorde, Klein Plaspoelpolder en De Star”
- 4394 Begrotingswijzigingen 2026 nummers 3, 4 en 5