Voorstraat 42
2201 HW Noordwijk

Postbus 298
2200 AG Noordwijk

T +31 (0)71 36 60 000

gemeente@noordwijk.nl
www.noordwijk.nl

KvK nummer 73538469
BTW NL8257.92.150.B01
IBAN NL34BNGH0285044621
BIC BNGHNL2G

Aan de leden van de gemeenteraad

Noordwijk, 24 juni 2021

Uw kenmerk	:
Uw brief van	:
Zaaknummer	: 145536
Behandeld door	: R.B.C. van Stein en T. Bijlenga
Verzenddatum	:
Onderwerp	: Beantwoording technische vragen beeldvormende raad en presentatie grondbedrijf
Bijlage(n)	:

Geachte leden van de gemeenteraad,

Inleiding

Onderstaand treft u de beantwoording van de technische vragen uit de beeldvormende commissievergadering van 1 juni 2021. Tevens vind u de beantwoording van enkele openstaande vragen en verzoeken naar aanleiding van de presentatie inzake het grondbedrijf van 2 februari 2021 en de raadsvergadering van 15 november 2019.

Vragen commissievergadering 1 juni 2021

Onderstaand betreft de beantwoording vragen die zijn gesteld tijdens de beeldvormende commissievergadering van dinsdag 1 juni 2021 en de aanvullende email van commissielid dhr. Van Herwaarden op 2 juni 2020.

Vraag (dhr. Van Herwaarden):

1. Hoe hoog is de totale reservering van de RIF-gelden?

Antwoord:

Dit is een bedrag van circa € 35.000.000, welke is opgenomen in de jaarrekening van Holland Rijnland op pagina 53. De RIF-bijdrage die de gemeente Noordwijk levert bedraagt circa €3.2 miljoen in de periode 2021-2024.

Vraag (dhr. Van Herwaarden):

2. *(A) Winstnemingen verstoren het jaarbeeld nogal- die zouden beter met terugwerkende kracht verwerkt kunnen worden in de nog te realiseren eindwaarden op einddatum per het voorafgaande jaar. Dit is inzichtelijker, de winstneming is dan niet meer van invloed op het gepresenteerde economische jaarresultaat. Als de winstnemingen worden verwerkt, dan is het economische 'jaarresultaat' op eindwaarde geen -/- 3.748, maar -/-(3.748-1060-1880= -/-808k*

Antwoord:

Tussentijdse winstneming is een verplichte systematiek vanuit de accountant, conform het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Het voorstel is om in het boek grondbedrijf 2022 een extra kolom aan het samenvattende resultaat (hoofdstuk 3.1.3) toe te voegen met het resultaat exclusief de geboekte winstnemingen.

Vraag (dhr. Van Herwaarden):

3. (B) *3.2 Plankosten komen voor 2021 erg hoog over, of lijkt dit zo? Moet er niet realistischer wijs verwacht worden dat een soortgelijk beeld zich in de komende jaren zal voortzetten? Is het dan wel handig om dit overzicht zo te tonen?*

Antwoord:

De plankosten 2021 zijn onder andere voor de voorbereidende werkzaamheden voor een aantal projecten die op korte termijn zullen worden afgesloten. De verwachting is dat Boechorst dit jaar zal afsluiten, in 2022 is de verwachting dat Offem-zuid, Joh. Van Hoornstraat e.o. en de Schippersvaartweg afgesloten kunnen worden. Daarnaast is de einddatum van een aantal projecten verlengd, onder andere door vertraging van de ruimtelijke procedures. Dit brengt een aanvulling op de plankosten met zich mee. Ook zijn mogelijke toekomstige projecten niet in het huidige plankostenoverzicht opgenomen. Op het moment dat de grondexploitaties zijn vastgesteld, worden deze meegenomen in het plankostenoverzicht.

Het overzicht geeft derhalve een goed beeld van de financiële dekking van de benodigde interne en externe plankosten.

Vraag (dhr. Van Herwaarden):

4. (*E) Per saldo is er een kleine miljoen teruggelopen op eindwaarden, desondanks wordt een gunstiger lange termijn reserve positie aangegeven, de ratio stijgt immers. Aangezien dat tegenstrijdige signalen zijn, is het van belang dat goed wordt uitgelegd waarom het ene overzicht suggereert dat het in 2020 niet zo goed gaat (-/-808k) terwijl de risicoanalyse het omgekeerde suggereert. Overigens snap ik ook de risicoanalyse op onderdelen niet. Als voorbeeld: Het risico op restgronden Boekhorst, waar komt dat bedrag van € 25.244 (risico vandaan? Idem de overige risico bedragen (kun je niet herleiden tot de gedetailleerde BIE's).*

Antwoord:

Allereerst is het goed om het onderscheid te benadrukken tussen MPG en weerstandsvermogen: Het MPG is een optelling van alle vastgestelde grondexploitaties over de komende jaren. Het weerstandsvermogen geeft de financiële positie aan en relateert dit aan de financiële risico's. Dit leidt tot de weerstandsratio die op dit moment 2,2 is.

De weerstandscapaciteit is ondanks de verlaagde eindwaarden per saldo gestegen doordat de investeringen ook zijn gedaald (o.a. RIF-bijdrage). Daarnaast zijn de financiële risico's gedaald van met name project Offem-Zuid. Per saldo is daarmee de weerstandsratio verbeterd.

De risicoanalyse wordt jaarlijks geactualiseerd in afstemming met de projectleider door middel van het risicoregister. Alle risico's (en kansen) die zich in het project kunnen voordoen worden tegen het licht gehouden en er wordt per risico een kans van optreden bepaald. Op basis van het risicobedrag en de kans van optreden wordt bepaald welk bedrag aan weerstandsvermogen hier tegenover moet staan. De risicobedragen zijn dus niet te herleiden vanuit de gedetailleerde BIE's, want deze vallen buiten de budgetten die in de BIE's zijn opgenomen.

Vraag (dhr. Van Herwaarden):

5. (C) Hoe kan er bij Space Business park een winstneming zijn terwijl er in feite alleen een financieringsverschil is?

Antwoord:

De berekening van de tussentijdse winstneming gaat volgens een vastgestelde formule. De kosten zijn gelijk gebleven, de opbrengst is toegenomen met 1% in vergelijking met vorig jaar. Het risico is met 8 % verlaagd ten opzichte van vorig jaar. Het risicopercentage wordt berekend in het

risicoregister. De verlaging van het risico in het project komt voort uit het feit dat er meer duidelijkheid is over de NL Space Campus door de gebiedsvisie, spelregels en financiële strategie (raadsvoorstel 15 december 2021). Dit geeft aan dat er een tussentijdse winstneming van afgerond € 90.000 genomen wordt bij het project Space Business Park.

Vraag (dhr. Van Herwaarden):

6. (D) Boechorst, op een project waarvan we dachten dat er nauwelijks nog iets kon gebeuren zijn we/ gaan we 3 ton teruglopen- Hoe kan dit? De verklaring is erg summier, en het feit dat dit kan gebeuren is onrustbarend.

Antwoord:

De kosten voor planontwikkeling/plankosten zijn hoger uitgevallen dan verwacht. Dit komt doordat er een aanzienlijk aantal bezwaren zijn ingediend. Het zorgvuldig behandelen van deze bezwaren neemt veel tijd in beslag, hierdoor zijn meer kosten zijn gemaakt.

Er is een aanvullend bedrag opgenomen van € 65.000 voor waterhuishouding. Dit betreffen kosten die te maken hebben met het aanbrengen van een deklaag op de bruggen in Boechorst, reparatiewerkzaamheden voor verharding van de Schiestraat en de vervanging van de brug aan het Nachtegaalslaantje (alsmede het straatwerk rondom deze brug). Deze kosten hebben te maken met het project 'Boechorst'.

Daarnaast is de boeking voor rondwegen geboekt op kostenregel 500 'woonrijpmaken' in plaats van kostenregel 700 planstructuur. Met de wetenschap van nu kunnen de budgetten op kostenregel 700 (circa € 160.000) die gereserveerd waren voor de rondwegen vrijvallen ten gunste van het project tijdens de afsluiting van dit project. Mocht er na afsluiting van de grondexploitatie een bedrag gereserveerd worden voor uitlopende werkzaamheden, dan zal er een bedrag worden gereserveerd waar normaal een termijn van twee jaar voor gehanteerd wordt. Wanneer deze reservering niet wordt gebruikt dan vloeit de reservering terug naar de reserve grondbedrijf.

Vraag (dhr. Van Tol):

7. In het boek grondbedrijf staat onder de kop Risico Analyse: 'Er vindt momenteel overleg plaats met de ontwikkelaar over de afgesproken grondprijs. Dit kan tot vertraging leiden, maar het betreft tegelijkertijd ook een kans aangezien de grondprijs hoger kan komen uit te vallen.'
Dit project had toch doorgang? Het project zou er toch komen? Lijkt als of er nog delen van de gemeente zijn en over de dynamiek zou meneer graag toegelicht krijgen.

Antwoord:

Het project in De Zilk heeft doorgang. Het bestemmingsplan voor de laatste fase (appartementen en supermarkt) wordt in procedure gebracht. De start van de laatste fase(s) is naast het bestemmingsplan afhankelijk van de stikstofmaterie. Er is een overeenkomst over de afname van de grond. Op grond van deze koop- en samenwerkingsovereenkomst wordt de grond gefaseerd afgenomen. Een groot deel van de grond is reeds afgenomen door de ontwikkelaar. Over de grondprijs vindt overleg plaats met de ontwikkelaar. Het doel van dit overleg is om te onderzoeken of er ruimte is voor een verhoging van de grondprijs.

Vraag (mevr. Cramer):

8. Behoort de aankoop van het perceel van Verloop niet in het boek grondbedrijf 2021. Is dit perceel niet aangekocht in 2020?

Antwoord:
Het perceel Verloop is aangekocht / getransporteerd op 27 november 2020. Het perceel van Verloop betreft thans geen onderdeel van het grondbedrijf. De aankoop van het perceel betreft een investering die in afwachting van een toekomstige ontwikkeling zal fungeren als tijdelijk parkeerterrein. In de toekomst kan het perceel worden ontwikkeld met bebouwing, op dat moment zal het perceel worden toegevoegd aan het grondbedrijf.

Beantwoording toezeggingen

Toezegging raadsvergadering 5-11-2019
1. Taxatieronde gemeentelijke eigendommen

Antwoord:
De gemeente stelt de waarde van haar eigendommen verplicht vast door middel van taxaties op grond van de Wet Waardering Onroerende Zaken. Verschillende objecten zijn echter van deze verplichte waardebepaling uitgesloten:

a. Landbouwgronden
b. Natuurterreinen (duinen e.d.)
c. Openbare land- en waterwegen
d. Begraafplaatsen en aanverwante gronden

Indien wenselijk kan er een lijst geproduceerd worden van de WOZ-waarde van alle gemeentelijke eigendommen.

Agrarische gronden
Ten aanzien van de agrarische gronden in eigendom is er thans slechts een boekwaarde bekend. Dat is een saldo van de oorspronkelijke aankoopwaarde, vermeerderd met alle kosten die betrekking hebben op de gronden. Deze boekwaarde geeft daarom geen goed beeld van de marktwaarde. Daarnaast is de marktwaarde van agrarische grond sterk afhankelijk van de voorgenomen ontwikkelingen op de grond. Om een goed beeld te krijgen van de waarde van deze grond is het noodzakelijk om afzonderlijke taxaties uit te voeren.

Het boek grondbedrijf schrijft voor dat deze taxaties elke twee jaar plaats dienen te vinden. De tweejaarlijkse taxatie van agrarische gronden maakt geen onderdeel uit van het huidige grondbeleid (vastgelegd in de Nota Grondbeleid 2016) en wordt dus op dit moment niet routinematig uitgevoerd. Naar aanleiding van de passage in het boek grondbedrijf wordt onderzocht op welke wijze de tweejaarlijkse taxatieronde kan worden ingepast in de nieuwe nota grondbeleid (thans in ontwikkeling).

Toezegging CIE 2-2-2021
2. Presentatie boek grondbedrijf als levend document beschouwen waarin de opmerkingen van 1-2-2021 worden verwerkt.

Antwoord:
Dit is/wordt meegenomen in de presentatie.

Toezegging CIE 2-2-2021
3. Benoemen van het aantal onteigeningsprocedures

Antwoord:

Onteigening past bij het actieve grondbeleid van de gemeente Noordwijk, maar is het laatste redmiddel om een (strategische) grondpositie te verkrijgen, namelijk wanneer het evident is dat de gemeente geen overeenkomst (meer) kan sluiten met de grondeigenaar. Een onteigening is zeer ingrijpend voor alle betrokkenen. Daarnaast is een onteigeningsprocedure vrij complex, en brengt onteigening aanzienlijke kosten met zich mee. Zowel ten aanzien van de procedure zelf als voor de uiteindelijke schadeloosstelling voor de onteigende grond. Hierom wordt er zeer zelden gebruik gemaakt van dit middel. Op dit moment lopen er geen onteigeningsprocedures. In het verleden hebben de gemeentes Noordwijk en Noordwijkerhout diverse malen een onteigeningsprocedure gestart, maar deze procedures hebben nauwelijks tot onteigening geleid.

Toezegging CIE 2-2-2021

4. Voorbeelden waarbij de aangekochte grond wordt verhuurd voor een bepaalde periode

Antwoord:

Een aanzienlijk deel van de gronden die aangekocht worden, is agrarisch. Deze veelal strategische aankopen worden meestal niet direct tot ontwikkeling gebracht. De kans bestaat dat dit nog jaren duurt. Om gronden niet braak te laten liggen en om inkomsten te genereren tot het moment van ontwikkeling worden de gronden in (geliberaliseerde) pacht uitgegeven. Voorbeelden hiervan zijn de gronden op Bronsgeest, aan de Achterweg en aan de Nieuwe Zeeweg in Noordwijk en de Schippersvaartweg in Noordwijkerhout.

Toezegging CIE 2-2-2021

4. Taxatieronde gemeentelijke eigendommen

Antwoord:

De gemeente stelt de waarde van haar eigendommen verplicht vast door middel van taxaties op grond van de Wet Waardering Onroerende Zaken. Verschillende objecten zijn echter van deze verplichte waardebepaling uitgesloten:

a. Landbouwgronden
b. Natuurterreinen (duinen e.d.)
c. Openbare land- en waterwegen
d. Begraafplaatsen en aanverwante gronden

Indien wenselijk kan er een lijst geproduceerd worden van de WOZ-waarde van alle gemeentelijke eigendommen.

Agrarische gronden

Ten aanzien van de agrarische gronden in eigendom is er thans slechts een boekwaarde bekend. Dat is een saldo van de oorspronkelijke aankoopwaarde, vermeerderd met alle kosten die betrekking hebben op de gronden. Deze boekwaarde geeft daarom geen goed beeld van de marktwaarde. Daarnaast is de marktwaarde van agrarische grond sterk afhankelijk van de voorgenomen ontwikkelingen op de grond. Om een goed beeld te krijgen van de waarde van deze grond is het noodzakelijk om afzonderlijke taxaties uit te voeren.

Het boek grondbedrijf schrijft voor dat deze taxaties elke twee jaar plaats dienen te vinden. De tweejaarlijkse taxatie van agrarische gronden maakt geen onderdeel uit van het huidige grondbeleid (vastgelegd in de Nota Grondbeleid 2016) en wordt dus op dit moment niet routinematig uitgevoerd. Naar aanleiding van de passage in het boek grondbedrijf wordt onderzocht op welke wijze de tweejaarlijkse taxatieronde kan worden ingepast in de nieuwe nota grondbeleid (thans in ontwikkeling).

Vragen of toelichting

Het team Onroerende Zaken is graag bereid om eventuele technische vragen te beantwoorden of om de bovenstaande beantwoording nader toe te lichten. Wij verzoeken u om technische vragen of een verzoek om toelichting schriftelijk in te dienen bij de griffie, gericht aan het team Onroerende Zaken.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Noordwijk,

De secretaris,	De burgemeester,
F. Mencke	W. Verkleij