Boek Grondbedrijf 2023

Openbaar

gemeente Noordwijk

Colofon

Zaaknummer : 467550
Steller(s) : Grondbedrijf Gemeente Noordwijk
Eigenaar(s) : Kevin van Zaanen & Thea Bijlenga
Herziening : Voorjaar 2023

Inhoud

1. Inleiding 4

1.1 Aanleiding 4

1.2 Doel Boek Grondbedrijf 4

1.3 Aanbevelingen accountant 2022 4

1.4 Leeswijzer 4

2. Grondbedrijf Noordwijk 5

2.1 Missie en doel 5

2.2 Marktomstandigheden 5

2.3 Boek Grondbedrijf versus jaarrekening 6

2.4 Risicomanagement 6

2.5 Commissie BBV 6

2.6 Vennootschapsbelasting 6

2.7 Status van projecten 7

3. Grondexploitaties 8

3.1 Grondexploitaties: toelichting 8

3.1.1 Nieuwe grondexploitaties 8

3.1.2 Kosten en opbrengsten 8

3.2 Samenvatting grondexploitaties per 01-01-2023 10

3.3 Bouwgronden In Exploitatie (BIE) 12

3.3.1 Van de Mortelstraat (1.14) 12

3.3.2 Space Business Park (1.23) 14

3.3.3 Bronsgeest (1.25) 16

3.3.4 Offem-Zuid (1.51) 18

3.3.5 Duineveld (vh Centraal Park 1e fase) (1.61) 20

3.3.6 't Zilt (1.78) 22

3.3.7 Schippersvaartweg (1.79) 24

3.4 Programma Noordwijk aan zee 26

3.4.1 Maarten Kruytstraat (1.44) 27

3.5 Jaarlijks verwachte lasten en baten 29

3.6 Tussentijdse winstneming 29

3.7 Plankosten 30

3.8 Woningbouwprogramma 30

4 Voorraden grond 32

4.1 Aanleiding en doel 32

4.2 Warme gronden 32

4.3 Overzicht complexen warme grond en voorraden grond 33

5 Particuliere projecten 34
5.1 Aanleiding en doel 34
5.2 Particuliere projecten 34
6 Meerjaren Prognose Grondbedrijf 35
7 Weerstandsvermogen 37
8 Conclusie 39

Bijlage 1 – Samenvatting grondexploitaties (GEHEIM)
Bijlage 2 – Verschillenanalyse grondexploitaties 2023 - 2022 (GEHEIM)

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor u ligt het Boek Grondbedrijf 2023 van de gemeente Noordwijk. De complexen, zowel de grondexploitaties, de voorraden grond als de warme gronden zijn hierin opgenomen. Conform de Nota Grondbeleid 2016-2018[1] worden de grondexploitaties van de Bouwgrond In Exploitatie (BIE) binnen het grondbedrijf ieder jaar herzien. Omdat de Nota Grondbeleid voor de nieuwe gemeente Noordwijk na de vaststelling van dit Boek Grondbedrijf aangeboden zal worden aan de gemeenteraad wordt hier de nota grondbeleid van de oude gemeente Noordwijk als zijnde vigerend beleid beschouwd.

Het Boek Grondbedrijf 2023 bevat van alle complexen met een vastgestelde grondexploitatie (hierna genoemd Bouwgrond In Exploitatie: BIE), de herziening van de grondexploitaties per 01-01-2023 en de stand van zaken van de overige complexen, al dan niet onderdeel uitmakend van het grondbedrijf. De *Meerjaren Prognose van het grondbedrijf* (MPG), de risicoanalyses binnen het grondbedrijf en het benodigde weerstandsvermogen zijn hierin ook opgenomen.

Een **grondexploitatie** is een begroting die wordt opgesteld om de grondkosten en –opbrengsten van een ruimtelijk project in beeld te brengen. De grondkosten betreffen kosten die nodig zijn om de grond te transformeren naar de nieuwe functie, zoals bijvoorbeeld woningbouw. De opbrengsten worden gerealiseerd door grondverkopen en door incidentele overige inkomsten zoals subsidies.

De **herziening** van een grondexploitatie betekent dat de daadwerkelijk gerealiseerde kosten en opbrengsten (de boekwaarde) van de budgetten worden gehaald en dat de restant budgetten eventueel worden bijgesteld op basis van de huidige inzichten om een actueel geprognosticeerd resultaat te krijgen.

1.2 Doel Boek Grondbedrijf

Het doel van het boek grondbedrijf is om één keer per jaar de actuele stand van zaken van het grondbedrijf inzichtelijk te maken en te communiceren met de gemeenteraad. Een onderdeel hiervan zijn de herzieningen van de grondexploitaties waarbij de kredieten worden vastgesteld door de gemeenteraad.

1.3 Aanbevelingen accountant 2022

In de Raadsletter van de accountant is geadviseerd het proces van kennisoverdracht van de projecten goed te analyseren om maatregelen in te regelen, waarmee wordt voorkomen dat hierboven genoemde late correctie door miscommunicatie zich in de toekomst opnieuw voordoen. Hier is het Grondbedrijf (onderdeel van team Onroerende Zaken) mee aan de slag gegaan, onder andere door samen met de projectleiders te bepalen hoe we de Planning & Control cyclus verder kunnen verbeteren.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 staat een algemene toelichting op het grondbedrijf van gemeente Noordwijk. In hoofdstuk 3 worden de grondexploitaties toegelicht waarbij, op hoofdlijnen, een samenvatting van alle herziene grondexploitaties en een vergelijk wordt gemaakt met de vorige herziening. Ook staat in hoofdstuk 3 het geprognotiseerd bouwprogramma voor de periode 2021-2030. In hoofdstuk 4 staat de stand van zaken per complex voorraden grond. De particuliere projecten worden in hoofdstuk 5 beschreven. De MPG[2] staat in hoofdstuk 6 en de berekening van het weerstandsvermogen in hoofdstuk 7. Hoofdstuk 8 wordt ten slotte een conclusie getrokken op basis van alle gepresenteerde financiële informatie.

---

[1] Op dit moment wordt de Nota Grondbeleid 2016-2018 van de oude gemeente Noordwijk nog gehanteerd. Op het moment van schrijven wordt de nota grondbeleid opgesteld voor de nieuwe gemeente.

[2] MPG: Meerjaren Prognose Grondbedrijf

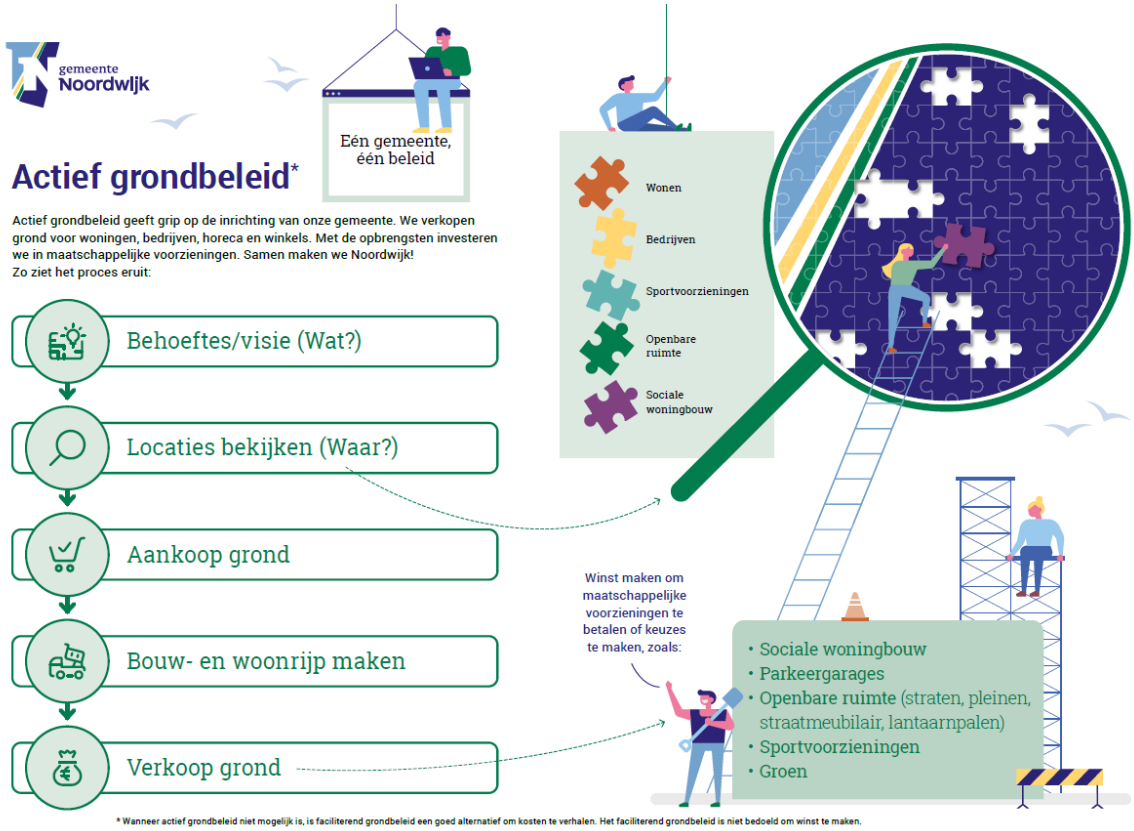
2. Grondbedrijf Noordwijk

2.1 Missie en doel

Het grondbedrijf van Noordwijk ontwikkelt en ondersteunt de maatschappelijk gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Noordwijk.

Het grondbedrijf draagt bij aan het feitelijke gebruik van grond in overeenstemming te brengen met het maatschappelijk gewenste ruimtelijk gebruik. Het grondbedrijf genereert financiële middelen door grondverkoop en hanteert, waar het kan, een actief grondbeleid. Daarnaast verleent het grondbedrijf deskundige financieel-economische en juridische begeleiding in projecten. Dit laatste met als doel om binnen het wenselijk geachte programma een optimaal financieel resultaat te bereiken binnen elk project. Zij ondersteunt de gemeentelijke planvorming door inzet van kennis en vaardigheden op het gebied van planfinanciering, grondverwerving, tijdelijk beheer, uitgifte van grond en door inzet van het geëigende juridische instrumentarium om ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken.

Het grondbedrijf zorgt voor een gezonde financiële reserve die een voldoende risicobuffer vormt voor financiële risico's in lopende en toekomstige projecten. Aan deze randvoorwaarde toetst het grondbedrijf ook de beleidsvoorstellen in lopende en toekomstige projecten.
De raad heeft het beleid vastgelegd in de Nota grondbeleid 2016-2018, waarin ook aangegeven is welke instrumenten op hoofdlijnen kunnen worden ingezet om effectief invulling te geven aan het actieve grondbeleid. Het grondbedrijf rapporteert over de lopende exploitaties door middel van het Boek Grondbedrijf.



2.2 Marktomstandigheden

De woningmarkt heeft recentelijk een kentering doorgemaakt, waarbij de verkoopprijzen vanaf de zomer 2022 voor het eerst sinds jaren zijn gedaald. Voor 2023 en 2024 wordt een verdere daling verwacht, waarbij er vanaf 2025 mogelijk weer een (lichte) stijging van de VON-prijzen te zien zal zijn. In de huursector is nog steeds een groot tekort aan woningen. Er vindt binnen

de huursector steeds meer regulering plaats (op landelijk niveau), waarmee het op dit moment nog onzeker is welke impact dit heeft op de huurmarkt.

Daarnaast wordt het afgelopen jaar gekenmerkt door de grote stijging van de kosten. De bouwkosten van woningen zijn het afgelopen jaar enorm gestegen waardoor de grondprijzen onder druk kunnen staan. Daarbij zijn ook de kosten van het bouw- en woonrijp maken gestegen hetgeen een negatief effect heeft op de resultaten van de grondexploitaties.

2.3 Boek Grondbedrijf versus jaarrekening

De jaarrekening kijkt terug. Het boek grondbedrijf kijkt enerzijds terug (via de gerealiseerde boekwaarde) en anderzijds met een prognose vooruit. Het Boek Grondbedrijf is daarom een essentiële sleutel om zowel de historie als de toekomst met elkaar te verbinden.

2.4 Risicomanagement

Risicobeleid en risicomanagement zijn een belangrijk onderdeel bij het grondbeleid. Binnen de complexen doen zich immers vele risico's voor. In het proces van de jaarlijkse herziening van de grondexploitaties heeft het risicomanagement een vaste plaats gekregen. Iedere herziening of nieuwe grondexploitatie bevat een risicoanalyse. Deze risicoanalyse is een samenvatting van het risicoregister, waarbij voor ieder complex volgens een vast format per risico de mogelijke financiële consequenties worden aangeven. Hierbij wordt ook aangegeven of er in het weerstandsvermogen een reservering moet worden gemaakt en/of er beheersmaatregelen kunnen worden getroffen. De uitkomsten zijn aangegeven in hoofdstuk 7.

Per BIE is een kansen en risico gevoeligheidsanalyse gemaakt. Hiervoor zijn de volgende parameters gebruikt:

SCENARIO'S		
Parameter	Risico's	Kansen
Kostenindex	6,00%	3,00%
Opbrengstenindex	-3,00%	1,00%
Rentekosten	3,00%	0,00%
Renteopbrengsten	0,00%	2,00%
Looptijd	+ 2 jaar	gelijk

2.5 Commissie BBV

De Gemeentewet en de Provinciewet schrijven voor dat elke gemeente en elke provincie jaarlijks begrotings- en verantwoordingsstukken moet opstellen. Het Besluit begroting en verantwoording (BBV) bevat de regelgeving daarvoor. In het BBV is opgenomen dat er een commissie voor het Besluit begroting en verantwoording (de landelijke commissie BBV) is met als taak zorg te dragen voor een eenduidige uitvoering en toepassing van het BBV.

In het BBV zijn de richtlijnen opgenomen die de leidraad vormen voor de indeling van het grondbedrijf en de wijze van rapporteren. De notitie BBV (notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019)') schrijft voor op welke manier het grondbedrijf rente mag toerekenen:

Rente = gemiddeld % leningenportefeuille * verhouding eigen vermogen/ vreemd vermogen.

De rente is op basis van deze formule 0,6956% voor de gemeente Noordwijk. Daarom is in de grondexploitaties rekening gehouden met rentekosten van 0,7%.

2.6 Vennootschapsbelasting

Per ingang van 1-1-2016 is de gemeente verplicht om vennootschapsbelasting (Vpb) te betalen over de activiteiten die gekenmerkt kunnen worden als activiteiten van een onderneming. De activiteiten binnen het grondbedrijf vallen hieronder. Samengevat komt het op het volgende neer: alle BIE's zijn gewaardeerd. Deze waardering vormt per 1-1-2016 de zogenaamde 'openingsbalans'. Vervolgens wordt per jaar bekeken of er – ten opzichte van deze openingsbalans – winst gerealiseerd is. Over deze winst moet Vpb worden betaald.

Overigens geldt dit voor de winst op het totaal van de grondexploitaties; eventuele verliezen op projecten kunnen met winsten op andere projecten worden verrekend.
De (verwachte) financiële consequenties zijn opgenomen in de Meerjaren Prognose Grondbedrijf (MPG) (hoofdstuk 6).

2.7 Status van projecten

Conform de commissie BBV heeft het grondbedrijf de categorie grond, bestemd voor concrete gebiedsontwikkeling op termijn door de gemeente, de zogenoemde 'warme gronden' woningbouw.

Gronden die zijn verworven met het oog op concrete ontwikkeling door de gemeente, maar waarvoor nog geen operationele grondexploitatie is vastgesteld mogen, voor wat betreft de toepassing van artikel 65 lid 1 BBV, worden gewaardeerd tegen de waarde volgens de toekomstige bestemming, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. In hoofdstuk 4 worden de complexen beoordeeld en uitgesplitst in Warme gronden en Voorraden grond.

3. Grondexploitaties

3.1 Grondexploitaties: toelichting

In dit hoofdstuk worden de herzieningen en de verschillende onderdelen van de vigerende grondexploitaties toegelicht.

3.1.1 Nieuwe grondexploitaties

De eerste grondexploitatie van een complex wordt altijd separaat aangeboden aan de raad. Bij goedkeuring zal deze vervolgens worden herzien in het eerst volgende Boek Grondbedrijf.

3.1.2 Kosten en opbrengsten

Een grondexploitatie is een berekening van de kosten en opbrengsten van alle kosten voor het bouw- en woonrijp maken van een bouwplan die benodigd zijn om grond te transformeren naar bouwrijpe grond geschikt voor de nieuwe bestemming.
De raad stelt de grondexploitatie vast en accordeert de kredieten. Gedurende de looptijd van het project wordt er ieder jaar een herziening gemaakt en aangeboden via dit Boek Grondbedrijf. Hierin worden de daadwerkelijk gemaakte kosten en opbrengsten t/m 31-12-2022 uit de budgetten gehaald en verwerkt in de **boekwaarde**.

De posten die hierdoor op '0' komen zullen niet in de uitdraai van een exploitatie (zie bijlage 2 begrotingen per project) terugkomen in verband met de leesbaarheid van een grondexploitatie.

Verplichtingen die aangegaan zijn maar nog niet betaald of ontvangen zijn worden uit de budgetten gehaald en verwerkt in de herziening onder "**restant lopende verplichtingen**".

<u>Hoofdkostenlijst</u>
Hieronder volgt een korte omschrijving per hoofdkostensoort, die wordt onderscheiden voor de projecten. Hierbij wordt opgemerkt dat alle kosten en opbrengsten in de grondexploitaties **exclusief BTW** zijn. Tussen haakjes staat de nummering van het financieel administratieve systeem van de gemeente Noordwijk (SAP).

De **grondkosten** (100) bestaan uit de verwervingskosten en bijkomende kosten zoals notariskosten, belastingen e.d.

Sloop en saneren (200) betreft het slopen van eventuele opstallen, het verwijderen van kunstwerken en het saneren van eventuele vervuilde grond. Ook het opruimen van het terrein zoals bijvoorbeeld het verwijderen van groen, verhardingen en hekwerken behoren hierbij.

De **voorbereidings-, toezichts- en uitvoeringskosten** (VTU) (300) zijn de uren die nodig zijn om het project uit te voeren. Dit kunnen zowel uren zijn van interne medewerkers van de gemeente Noordwijk als uren van externen.

De kosten voor het **bouwrijp maken** (400) bestaan onder andere uit kosten voor het aanleggen van een bouwweg en het aanleggen van riolering. Dit zijn kosten van werkzaamheden die nodig zijn om op de locatie te kunnen bouwen.

Onder de kosten van het **woonrijp maken** (500) vallen de kosten voor de definitieve inrichting zoals bestrating, groen en straatmeubilair. Dit zijn dus kosten voor maatregelen die nodig zijn om op de locatie te kunnen wonen.

De post **financiering** (600) bestaat uit de boekwaarde van de rente per 01-01-2023 die betaald is (dan is de boekwaarde groter dan 0) of die ontvangen is (dan is de boekwaarde kleiner dan 0).
Ten slotte betreft de post **planstructurele voorzieningen** (700) alle kosten die niet tot één van de hierboven genoemde hoofdkosten behoren maar wel noodzakelijk zijn om het project te realiseren. Voorbeelden hiervan zijn planschade en voorzieningen buiten plangebied.

De opbrengsten bestaan uit de **opbrengsten** (900) door verkoop van bouwrijpe grond ten

behoeve van woningbouw of niet-woningbouw (bijvoorbeeld bedrijventerrein of maatschappelijke voorzieningen) en het eventueel ontvangen van **bijdragen en subsidies** (800).

Parameters

Voor de berekening van de invloed van rente en kosten-/ opbrengstenstijgingen worden de parameters gehanteerd, zoals aangegeven in de volgende tabel. Per project zijn (met name voor de opbrengstenindex) afwijkingen mogelijk als er contractuele verplichtingen zijn vastgelegd.

PARAMETERS					
	2019	2020	2021	2022	**2023**
Kostenindex	2,50%	1,50%	1,50%	2,50%	**4,00%**
Opbrengstenindex	2,00%	2,50%	2,50%	2,50%	**0,00%**
Rentekosten	0,60%	1,00%	1,00%	0,90%	**0,70%**
Renteopbrengsten	0,60%	1,00%	1,00%	0,90%	**0,70%**

Het afgelopen jaar wordt gekenmerkt door een grote stijging in kosten (zowel bouwkosten als de kosten in de Grond-, Weg en Waterbouw (GWW)) en sinds medio 2022 een daling van de VON-prijzen. Voorstel is om de parameter voor de indexering van de kosten aan te passen naar 4,00%. Voor de indexering van de opbrengsten hanteren we 0,00% vanwege de negatieve verwachting voor 2023 en 2024 en het verwachte woningmarktherstel voor de langere termijn. De inflatiepercentages zijn ook conform de notitie van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling, "Outlook Grondexploitaties 2023".

Indien er bij een project reeds een contract is gesloten, dan is de opbrengstenparameter hierop aangepast. Zo wordt de BDB-index wordt voor Offem Zuid gehanteerd conform de samenwerkingsovereenkomst. Voor van de Mortelstraat en Maarten Kruytstraat is een index van 0% aangehouden omdat opbrengsten als vast bedrag is opgenomen in de overeenkomst.

De renteparameter is conform de regels van het BBV op 0,7% gesteld. Zie paragraaf 2.5 voor de verdere onderbouwing van dit percentage. Er is gekozen om ook de renteopbrengsten ook op 0,7% te zetten.

Eindwaarde

De grondexploitatie is een overzicht van kosten en opbrengsten. Deze kosten en opbrengsten worden gedurende een lange periode gerealiseerd. Als gevolg hiervan moet in een grondexploitatie rekening worden gehouden met inflatie en rente tijdens de looptijd van het project. Voor deze parameters is een inschatting gemaakt. Het resultaat waarbij rekening is gehouden met rente en inflatie is het **resultaat op eindwaarde**.

3.2 Samenvatting grondexploitaties per 01-01-2023

In onderstaande tabel staat een overzicht van de geprognosticeerde resultaten van de grondexploitaties per 01-01-2023 ten opzichte van de resultaten van de herzieningen van de grondexploitaties per 01-01-2022.

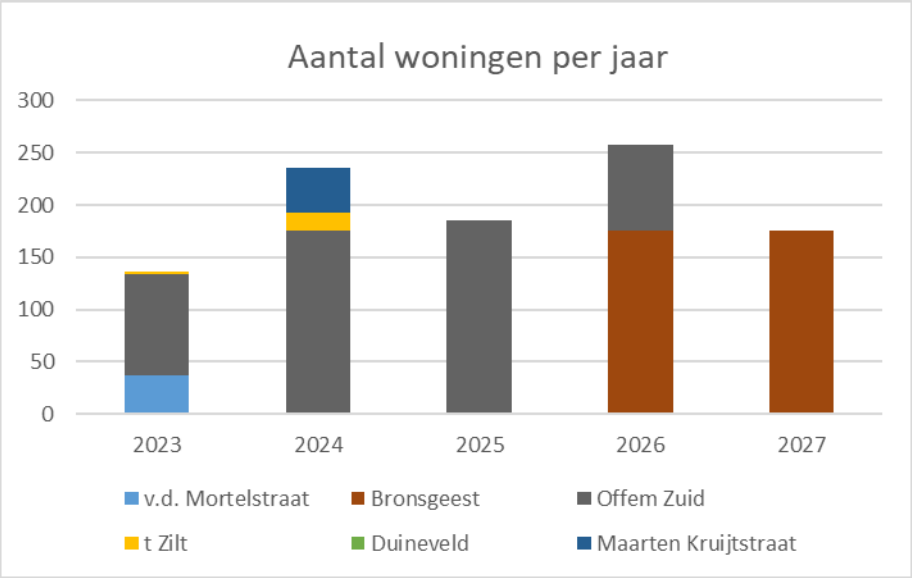
RESULTAAT		Eindwaarde (x €1.000)					
Nr.	Project	Eindwaarde datum	2022	2023 incl. TWN	TWN 2022	2023 excl. TWN	Verschil 2023-2022 excl. TWN
1.14	Van de Mortelstraat	2023	144	233	40	273	129
1.23	Space Business Park	2027	4.203	3.003	100	3.106	-1.097
1.25	Bronsgeest	2027	913	-1.646		-1.646	-2.559
1.44	Maarten Kruytstraat	2025	-2.300	-2.643		-2.643	-343
1.51	Offem Zuid	2024	-5.211	-5.292		-5.292	-81
1.61	Duineveld	2024	551	1.411	-820	580	29
1.78	t Zilt	2024	-329	114		114	443
1.79	Schippersvaartweg	2023	-111	-3		-3	108
Totaal			**-2.140**	**-4.823**	**-680**	**-5.511**	**-3.371**

N.b. eindwaardes met een verschillende einddatum kunnen formeel niet opgeteld worden, maar het geeft een beeld van het grondbedrijf.

Aan de hand van bovenstaande tabel worden geconcludeerd dat het resultaat van het totaal aan grondexploitaties in 2023 is verslechterd ten opzichte van 2022. De belangrijkste algemene redenen hiervoor zijn de verhoging van de kosten tussen 2022 en 2023, de (toekomstige) kostenindex en een verlaging van de opbrengstenindex. Dit heeft de meeste invloed op projecten die waarin nog veel kosten en/of opbrengsten worden verwacht en een lange looptijd hebben, te weten Space Business Park en Bronsgeest.
Voor ’t Zilt geldt dat er een positieve aanpassing is gedaan op de grondopbrengsten, omdat in het verleden al een winstneming is gedaan conform de samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelaar. Dit is in de grondopbrengsten verwerkt.

Verschillen t.o.v. de grafiek van vorig jaar:

- De woningen in Offem worden grotendeels ontwikkeld door de andere grondeigenaren. De planning hiervan hebben we niet in eigen hand.
- De woningen in 't Zilt hebben een jaar vertraging opgelopen door vertraging in de planologische procedure (nieuwe stikstofberekening). In 2023 en mogelijk 2024 worden de laatste woningen opgeleverd.
- De woningen in Bronsgeest hebben een jaar vertraging opgelopen door het nog niet vaststellen van een stedenbouwkundig plan.
- Maarten Kruytstraat heeft een jaar vertraging opgelopen. De ontwikkelaar kwam er niet uit met eerste aannemer en is nu in gesprek met een andere aannemer.



Woningbouw	2023	2024	2025	2026	2027	totaal 2022-2027
v.d. Mortelstraat	37					37
Bronsgeest				175	175	350
Offem Zuid	97	175	185	83		540
t Zilt	2	18				20
Duineveld						0
Maarten Kruijtstraat		42				42
Per jaar	**136**	**235**	**185**	**258**	**175**	**989**

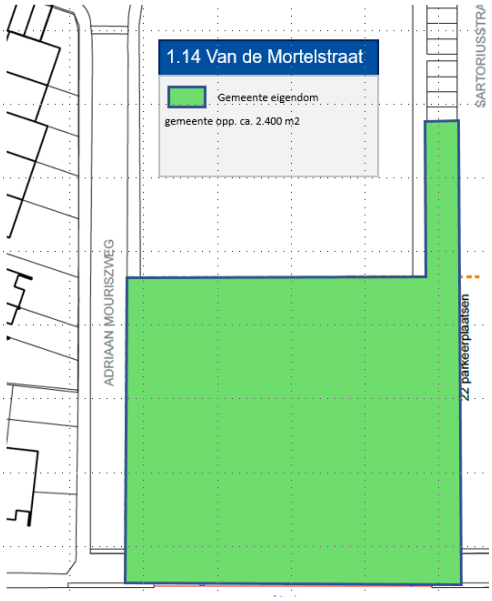
Dit is een momentopname. In de loop van het jaar kunnen de aantallen en het jaar van uitvoering van de woningen wijzigen

3.3 Bouwgronden In Exploitatie (BIE)

3.3.1 Van de Mortelstraat (1.14)

In 2011 heeft de gemeenteraad besloten dat er op het gemeentelijk perceel woningen voor jongeren in het autistisch spectrum moeten komen. Een ontwikkelaar heeft de mogelijkheden onderzocht, zowel stedenbouwkundig als financieel. Dit heeft geleid tot een plan waarbij sociale huurappartementen, enkele (goedkope) vrije sector appartementen en appartementen voor autistische jongeren, inclusief gemeenschappelijke ruimte, zijn gecombineerd. In totaal betreft het programma 37 appartementen en één gemeenschappelijke ruimte. De grondoverdracht aan de ontwikkelaar heeft reeds plaatsgevonden.

1.14 Van de Mortelstraat	m2	%
Totaal plangebied	2.409	
Gehandhaafd	0	
Netto plangebied	2.409	
Uitgeefbaar	1.004	42%
Openbaar	1.405	58%
Verharding	1.305	54%
Groen	100	4%
Water	0	0%
Uitgeefbare grond	1.004	
Reeds verkocht	1.004	per 1-1-23



Planning

Verwachting is dat eind eerste helft 2023 de woningen worden opgeleverd. De grondopbrengsten zijn reeds ontvangen. De verwachting is dat het project in 2023 wordt afgesloten.

Geprognotiseerd resultaat
Het beoogd resultaat is per 31-12-2023 circa €232.000 positief op de eindwaarde. Het beoogd resultaat van de vorige herziening was circa €144.000 per 31-12-2023.

Boekwaarde
De boekwaarde tot en met 31-12-2022 is €272.591 (meer opbrengsten dan kosten gerealiseerd).

Eindwaarden v.d. Mortelstraat 2020 - 2023							
nr.	Project	Einddatum	2020	2021	2022	2023	Verschil
1.14	vd Mortelstraat*	2023		138	104	233	129
1.14	vd Mortelstraat	2023		138	144	273	
* inclusief winstneming							

Risico analyse

- Er is nog een beperkt risico op tegenvallers tijdens de uitvoering van het woonrijp maken. Het project zal in derde kwartaal 2023 worden afgerond.

De belangrijkste nog te maken **kosten** betreffen de kosten voor de planontwikkeling en woonrijp maken.

De **opbrengsten** betreffen de bijdragen voor het bouw- en woonrijp maken.

1.14	Scenario Analyse
Resultaat	232.594
Risico's	196.774
Kansen	237.671

Verschillenverklaring

Het resultaat ten opzichte van de vastgestelde grondexploitatie is veranderd. Dit wordt met name veroorzaakt doordat:

- Kostenindex is verhoogd van 2.5% naar 4%.
- Kostenraming woonrijp maken geactualiseerd in 2023 dit geeft een verlaging in kosten.
- Kosten projectbegeleiding zijn lager uitgevallen. Er was minder planbegeleiding nodig dan vooraf geraamd.
- De uitvoering van de civieltechnische werkzaamheden zijn doorgeschoven naar 2023.

Tussentijdse winstneming

Hieronder volgt een toetsing van de criteria die bepalend zijn of tussentijdse winstneming van toepassing is:

- ✓ het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én
- ✓ de grond of het deelperceel moet zijn verkocht; én
- ✓ de kosten zijn gerealiseerd (winst naar rato van de realisatie gerealiseerd)

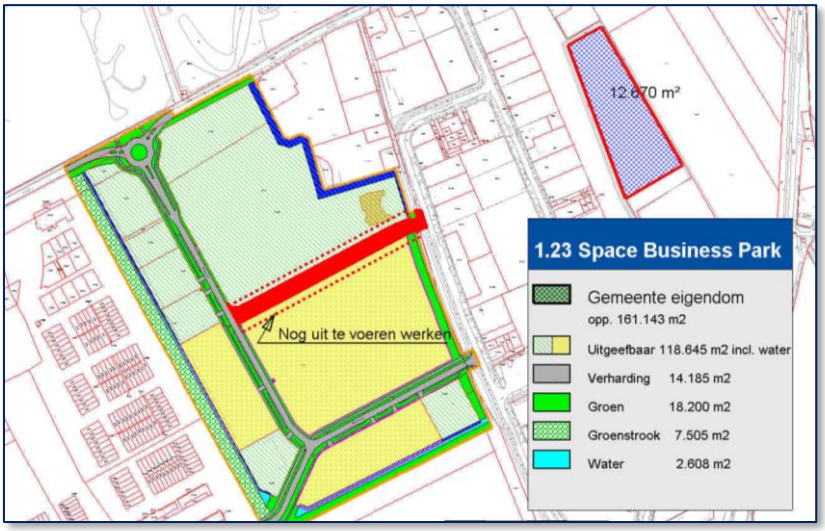
De voorgestelde formule (toelichting in paragraaf 3.1.2) die gehanteerd gaat worden om de hoogte van de winstneming te bepalen is als volgt (er wordt hierbij gerekend op basis van de eindwaarde van de BIE, exclusief eerdere winstnemingen):

Winstneming = 61% * 81% * (100%-5%) * 272.874 = 127.872
Er is reeds € 40.000 winst genomen. Er wordt aanvullende winst genomen van € 80.000. Dit is het afgeronde bedrag van € 87.872.

3.3.2 Space Business Park (1.23)

Het Space Business Park is een bedrijvenpark met een omvang van circa 16 hectare en wordt begrensd door de Zwarteweg, de 's-Gravendijckseweg en de grens met de gemeente Katwijk. Het Space Business Park is een uniek bedrijventhemapark, dat wil zeggen dat alleen hoogwaardige kennisintensieve bedrijven en "hightech" bedrijven, bijvoorbeeld uit de ruimte- en luchtvaartsector zich er mogen vestigen.

Op 15 december 2020 heeft de gemeenteraad de gebiedsvisie, spelregels en de financiële strategie NL Space Campus (internationale kennis hub) vastgesteld. De ontwikkeling van het Space Business Park (een bedrijventerrein) wordt losgelaten en maakt plaats voor de ontwikkeling van de NL Space Campus. De Basecamp wordt uitgegeven in erfpacht om zo meer zeggenschap te hebben / houden over de gronden. De aanbesteding vindt in 2023 plaats waarmee meer duidelijkheid komt over de ontwikkelende partij en de grondoverdracht en grondverkoop.



Planning
Gezien de uitgifte van bedrijfskavels met de betreffende bestemming is de uitgifte lastig en vergt het een lange adem. De twee reserveringsovereenkomsten die in 2020 zijn gesloten van totaal 8.774 m2, wordt naar verwachting één omgezet in kavelverkoop in 2023. De koopovereenkomst die gesloten is voor een grondoverdracht van 1.260 m2, heeft in 2022 plaatst gevonden.
De overige gronden worden door middels van een aanbesteding mogelijk uitgegeven. De aanbesteding is inmiddels opgestart en neemt naar verwachting minimaal 6 maanden in beslag. In de fasering is een aanname gedaan dat de uitgifte plaatsvindt in de periode 2023-2027.

1.23 Space Business Park	m2	%
Totaal plangebied	161.342	
Gehandhaafd	0	
Netto plangebied	161.342	
Uitgeefbaar	118.944	74%
Openbaar	42.398	26%
Verharding	14.185	9%
Groen	25.705	16%
Water	2.508	2%
Uitgeefbare grond	118.944	
Reeds verkocht	63.597	per 1-1-23

Geprognosticeerd resultaat
Het beoogd resultaat is per 31-12-2027 circa € 3,0 miljoen
op eindwaarde. Het beoogd resultaat van de vorige herziening was circa € 4,2 miljoen per 31-12-2025. Tot op heden is er in totaal € 2,35 miljoen tussentijdse winst geboekt.

Boekwaarde
De boekwaarde tot en met 31-12-2022 is € 10.330.995 (meer kosten dan inkomsten gerealiseerd).

Eindwaarden Space Business Park 2020 - 2023							
nr.	Project	Einddatum	2020	2021	2022	2023	Verschil
1.23	Space Business Park*	2025	4.215	4.025	4.203	3.003	-1.200
1.23	Space Business Park	2025	6.339	6.295	6.535	5.436	
* inclusief winstneming							

De belangrijkste nog te maken **kosten** zijn plankosten en kosten voor woonrijp maken.

De **opbrengsten** betreft de verkoop de bedrijfskavels.

1.23	Scenario Analyse
Resultaat	3.002.545
Risico's	1.025.268
Kansen	3.554.895

Risico analyse

- Het belangrijkste risico is de risico in de grondopbrengsten / aanbesteding. Uitgangspunt van de aanbesteding zijn de grondprijzen conform grondprijsbeleid.

Verschillenverklaring

Het verschil ten opzichte van de vastgestelde grondexploitatie is circa € 1,2 miljoen negatief. Dit wordt veroorzaakt door:

- Inmeten van het gebied en definitieve kadering van het uitgeefbaar gebied (uitgeefbaar en talud), gebied Space Campus en openbaar gebied. Dit geeft een vermindering in de opbrengsten.
- Het hanteren van de grondopbrengsten conform taxatierapport 2023 en een (toekomstige) opbrengstenindex van 0%.
- Kostenindex is verhoogd van 2.5% naar 4%
- Project is verlengd met twee jaar door bijstelling prognose verloop van uitgifte van gronden.
- Minder plankosten dan geraamd. Dit komt door verdeling van kosten tussen de grondexploitatie en project Space Campus.
- Er is een TWN gedaan van € 100.000 in 2022.

Tussentijdse winstneming

Hieronder volgt een toetsing van de criteria die bepalend zijn of tussentijdse winstneming van toepassing is:

- ✓ het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én
- ✓ de grond of het deelperceel moet zijn verkocht; én
- ✓ de kosten zijn gerealiseerd (winst naar rato van de realisatie gerealiseerd)

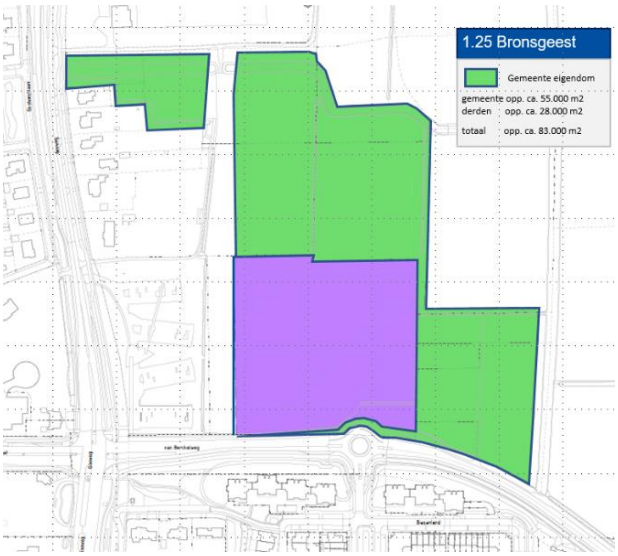
De voorgestelde formule (toelichting in paragraaf 3.1.2) die gehanteerd gaat worden om de hoogte van de winstneming te bepalen is als volgt (er wordt hierbij gerekend op basis van de eindwaarde van de BIE, exclusief eerdere winstnemingen):

Winstneming = 97% * 46% * (100%-10%) * 5.435.954 = 2.170.831
Er is reeds € 2.350.000 winst genomen. Er wordt een negatieve winst genomen van € 180.000. Dit is het afgeronde bedrag van € 179.169 negatief.

3.3.3 Bronsgeest (1.25)

Het project Bronsgeest bestaat uit de herontwikkeling van het terrein Bronsgeest (voormalig bollengrond). Het plangebied ligt ten noordoosten van de dorpskern van Noordwijk Binnen en bestaat voor het grootste gedeelte uit bollenvelden. De plangrenzen zijn globaal: de Van Berckelweg (N444), de Gooweg en de bestaande watergangen. In het plangebied zit één andere grondeigenaar. Het plan bestaat in totaal uit de realisatie van (maximaal) 350 woningen.

1.25 Bronsgeest	m2	%
Totaal plangebied	83.000	
Gehandhaafd	0	
Netto plangebied	83.000	
Uitgeefbaar	33.800	41%
Openbaar	49.200	59%
Verharding	21.600	26%
Groen	19.600	24%
Water	8.000	10%
Uitgeefbare grond	33.800	
Reeds verkocht	0	per 1-1-23



Planning
Naar verwachting zal in 2025 en 2026 gestart worden met de bouw van de woningen.

Boekwaarde
De boekwaarde tot en met 31-12-2022 is voor kosten €6.850.017 (meer kosten dan inkomsten gerealiseerd).

Geprognotiseerd resultaat
Het beoogd resultaat is per 31-12-2027 circa 1,65 miljoen negatief op de eindwaarde. Het beoogd resultaat van de vorige herziening was circe € 0,91 miljoen positief per 31-12-2025.

Eindwaarden Bronsgeest 2020 - 2023							
nr.	Project	Einddatum	2020	2021	2022	2023	Verschil
1.25	Bronsgeest	2025		1.041	913	-1.646	-2.559

Risico analyse

- Vanwege de verwachte invoering van de omgevingswet waarin geen uitwerkingsplan en exploitatieplan bestaat. Het uitwerkingsplan en exploitatieplan dient daarmee voor 1 januari 2024 te worden vastgesteld.
- Vertraging door RO-procedures.
- Lagere grondopbrengsten of hogere kosten bij nadere planuitwerking.
- Verlaging van de grondopbrengst of kostenverhogingen door wijzigingen in het beleid.

De belangrijkste nog te maken **kosten** betreffen de kosten voor de bollencompensatie, planontwikkeling, het bouw-, woonrijp maken en plan structureel.

De **opbrengsten** betreft de uitgifte van de grond en de exploitatiebijdrage.

1.25	Scenario Analyse
Resultaat	-1.645.656
Risico's	-8.078.561
Kansen	-423.116

Verschillenverklaring

Het resultaat ten opzichte van de vastgestelde grondexploitatie is veranderd. Dit wordt met name veroorzaakt doordat:

- De opbrengstenindex is verlaagd van 2,5% naar 0%
- De kostenindex is omhoog gegaan van 2,5% naar 4%.
- De kostenstijging tussen 2022 en 2023 was 7,9% en daarmee hoger dan voorzien.
- De vertraging van het stedenbouwkundig plan heeft geleid tot 1 verlenging van het project en tot extra plankosten geleid.
- Vanuit het voorzichtigheidsprincipe is er in de grondexploitatie vanuit gegaan dat het project in 2027 wordt afgerond. De ambitie is om sneller te ontwikkelen en het project in 2026 te hebben gerealiseerd.

Tussentijdse winstneming

Tussentijdse winstneming is niet van toepassing. Het geprognotiseerd resultaat is negatief.

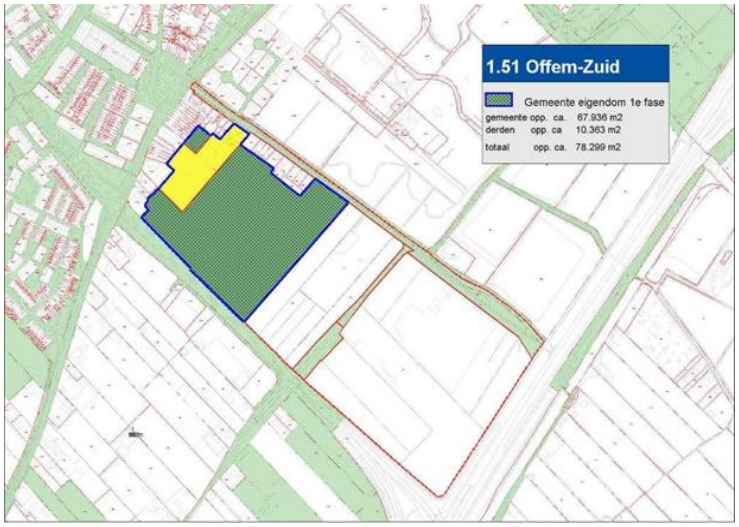
3.3.4 Offem-Zuid (1.51)

Het project Offem Zuid betreft een nieuwe wijk waar maximaal 750 woningen worden gerealiseerd. Het plangebied is 25,6 ha groot en er zijn naast de gemeente nog twee andere grondeigenaren binnen het plangebied. Begin is 2021 zijn tussen de gemeente en Thunnissen en tussen de gemeente en Campri posterieure overeenkomsten afgesloten en zijn de bijbehorende uitwerkingsplannen vastgesteld. Hierna is het exploitatieplan Offem Zuid ingetrokken.

Campri heeft verzocht gebruik te maken van zelfrealisatie. Zij zullen het gebied zelf bouw- en woonrijp maken. Zij betalen de in de posterieure overeenkomst overeengekomen vergoedingen als bijdrage in de plankosten en de bovenwijkse kosten.

Gezien de versnipperde eigendomspositie in een deel van het plangebied is samen met ONOZ (Van Rhijnbouw en BPD) en Thunnissen gekomen tot een integraal verkavelingsplan. Dit plan is vastgesteld. De gemeente zal de grond bouw- en woonrijp maken voor fase 5 en "enclave" binnen haar grondeigendom en het plandeel van Thunnissen. Deze kosten maken onderdeel uit van de grondexploitatie. ONOZ neemt fase 5 de enclave af tegen de in de grondprijs die is opgenomen in de Samenwerkingsovereenkomst en Thunnissen betaalt de vergoedingen zoals die zijn overeengekomen in de Posterieure overeenkomst

1.51 OZ Gem NWK	m2	%
Totaal plangebied	84.446	
Gehandhaafd	0	
Netto plangebied	84.446	
Uitgeefbaar	35.767	42%
Openbaar	48.679	58%
Verharding	29.569	35%
Groen	13.905	16%
Water	5.205	6%
Uitgeefbare grond	35.767	
Reeds verkocht	35.767	per 1-1-23



Planning
In 2023 zullen de laatste woningen worden opgeleverd. In 2023 en 2024 zal het laatste deel woonrijp worden gemaakt. NB. het gedeelte van Campri maakt geen onderdeel uit van de grondexploitatie dus de planning van dit gedeelte wordt niet benoemd.

Boekwaarde
De boekwaarde tot en met 31-12-2022 is 3,8 miljoen (meer kosten dan inkomsten gerealiseerd)

Geprognotiseerd resultaat
Het beoogd resultaat is per 31-12-2024 circa 5,3 miljoen negatief op de eindwaarde. Het geprognotiseerd resultaat van de vorige herziening was circa €5,2 miljoen negatief per 31-12-2024

Eindwaarden Offem Zuid 2020 - 2023							
nr.	Project	Einddatum	2020	2021	2022	2023	Verschil
1.51	Offem Zuid	2024	-5.233	-4.942	-5.211	-5.292	-81

Risico analyse
- Overschrijding op plankosten is niet te verhalen op de grondeigenaren door de posterieure overeenkomsten.
- Samenwerking met andere grondeigenaren.
- De grondproductiekosten (woonrijp maken) kunnen tegenvallen en kunnen niet worden verhaald op grondeigenaren.

1.51	Scenario Analyse
Resultaat	-5.292.337
Risico's	-6.181.911
Kansen	-5.212.180

Verschillenverklaring
Het verschil in resultaat ten opzichte van 2022 is circa €0,08 mio negatief. Dit is te verklaren door de volgende verschillen:
- De kosten woonrijp maken vallen hoger uit door enkele wijzigingen in planuitwerking en prijsstijgingen.
- In de grondexploitatie 2023 zijn de beschikbare budgetten voor het bouw- en woonrijp maken gebundeld. Dit geeft een beter beeld van het resterende budget per deelgebied en heeft geleid tot verschuiving van budgetten tussen bouw- en woonrijp maken en planstructurele voorzieningen.
- Daarnaast is het budget plankosten voor 2023 en 2024 verlaagd, aangezien het project voorspoedig verloopt.
- Een stukje grond van ca 250 m2 was nog in eigendom van gemeente en is verkocht aan Campri om de woningen te realiseren.

De belangrijkste nog te maken kosten betreffen de kosten van het woonrijp maken en de plankosten.

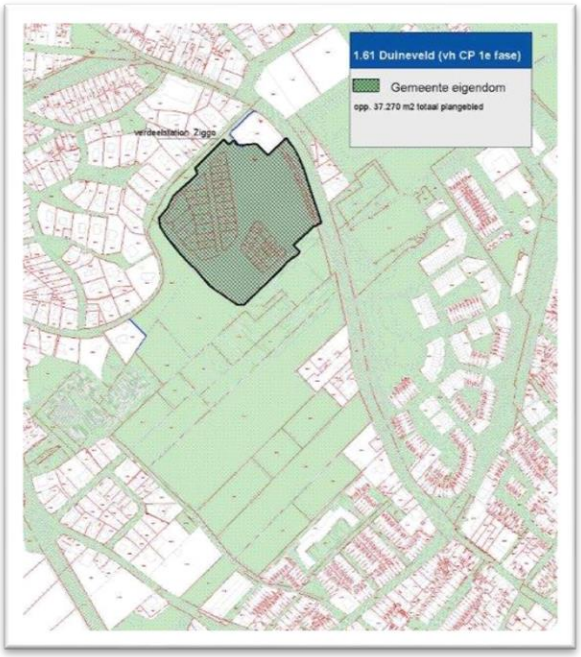
De opbrengsten betreffen de bijdragen van Thunnissen en Campri.

Tussentijdse winstneming
Tussentijdse winstneming is niet van toepassing. Het geprognotiseerd resultaat is negatief.

3.3.5 Duineveld (vh Centraal Park 1e fase) (1.61)

Duineveld omvat het terrein tussen de Nieuwe Zeeweg , de prins Hendrikweg, het Dompad en de An van Gilsehof. Op het terrein van het Bollenbad en het voormalige tenniscomplex worden de komende jaren de plannen BloemenZee en BinnenZee gerealiseerd. Het plan BinnenZee betreft het zwembad en plan-ondersteunende voorzieningen. De bouw hiervan is afgerond. Het plan BloemenZee is inmiddels aangepast en vastgesteld in een allonge. Het nieuwe plan bevat voornamelijk grondgebonden woningen i.p.v. appartementen, waar het vorige plan voornamelijk uit bestond. Hiernaast zijn de gronden in het aangrenzende middengebied verworven en deze worden verpacht als bollengrond.

1.61 Duineveld	m2	%
Totaal plangebied	37.270	
Gehandhaafd	0	
Netto plangebied	37.270	
Uitgeefbaar	24.501	66%
Openbaar	12.769	34%
Verharding	6.098	16%
Groen	6.671	18%
Water	0	0%
Uitgeefbare grond	24.501	
Reeds verkocht	24.501	per 1-1-23



Planning
De start van het aanleggen van het landschapspark is begonnen in 2023. Voor het landschapspark moest een nieuwe stikstofberekening worden opgesteld waardoor de werkzaamheden tijdelijk stil zijn komen te liggen. Waarschijnlijk wordt in het tweede kwartaal de werkzaamheden weer opgepakt en mogelijk zal een deel van de aanleg als gevolg van het plantseizoen naar 2024 gaan.

Boekwaarde
De boekwaarde tot en met 31-12-2022 is € 3.270.436 (meer inkomsten dan kosten gerealiseerd).

Geprognotiseerd resultaat
Het beoogd resultaat is per 31-12-2024 ca € 1,4 miljoen op eindwaarde. Het beoogd resultaat van de vorige herziening was ca € 0,55 miljoen per 31-12-2023.
Tot op heden is er in totaal € 9,89 miljoen tussentijdse winst geboekt.

Eindwaarden Duineveld 2020 - 2023							
nr.	Project	Einddatum	2020	2021	2022	2023	Verschil
1.61	Duineveld*	2024	4.077	1.209	551	1.411	860
1.61	Duineveld	2024	13.084	12.343	11.455	11.440	
* inclusief winstneming							

1.61	Scenario Analyse
Resultaat	1.411.020
Risico's	1.179.243
Kansen	1.483.045

Risico analyse

- Er bestaat nog een risico op extra kosten ten aanzien van het woonrijp maken van het landschapspark en het speeleiland.

Verschillenverklaring

Het resultaat ten opzichte van de vastgestelde grondexploitatie is gedaald. Dit wordt met name veroorzaakt doordat:

- De looptijd van het project is verlengd met een jaar, door het opnieuw moeten uitvoeren van een stikstofberekening. Door gebondenheid van het plantseizoen. Hierdoor zijn er meer kosten voor planontwikkeling door extra uren opgenomen.
- Woonrijp kosten zijn lager uitgevallen door aanpassingen in het ontwerp en het gebruik van andere materialen.
- Vorig jaar is een negatieve winstneming genomen van €820.000.
- De bijdrage van Heijmans is lager uitgevallen door een meevaller bij het woonrijp maken waardoor deze kosten niet zijn doorbelast.

De belangrijkste nog te maken **kosten** betreffen de kosten voor de planontwikkeling, het woonrijp maken en plan structureel (bollencompensatie).

De **opbrengsten** betreft de bijdrage voor het woonrijp maken van de ontwikkelaar en de bijdrage voor het landschapspark en speeleiland.

Tussentijdse winstneming

Hieronder volgt een toetsing van de criteria die bepalend zijn of tussentijdse winstneming van toepassing is:

- ✓ het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én
- ✓ de grond of het deelperceel moet zijn verkocht; én
- ✓ de kosten zijn gerealiseerd (winst naar rato van de realisatie gerealiseerd)

De voorgestelde formule (zie toelichting in paragraaf 3.1.2) die gehanteerd gaat worden om de hoogte van de winstneming te bepalen is als volgt (er wordt hierbij gerekend op basis van de eindwaarde van de BIE, exclusief eerdere winstnemingen):

Winstneming 91% * 98% * (100%-1%) * € 11.439.965= € 10.160.408

Er is reeds € 9.890.000 winst genomen. Er wordt aanvullende winst genomen van € 270.000. Dit is het afgeronde bedrag van € 270.408.

3.3.6 't Zilt (1.78)

Het Zilt is een gebied aan de noordwestkant van De Zilk. Het ligt naast de sportvelden. Op dit gebied komen in totaal 130 energiezuinige woningen en appartementen. Er is ruimte voor een supermarkt en een Gezondheidsvoorzieningen Onder een Dak (G.O.E.D). De gemeente is hierbij verantwoordelijk voor het opstellen van het bestemmingsplan en de planbegeleiding. De ontwikkelaar zal de gronden bouw- en woonrijp maken.

1.78 't Zilt	m2	%
Totaal plangebied	34.401	
Gehandhaafd	0	
Netto plangebied	34.401	
Uitgeefbaar	14.622	43%
Openbaar	19.779	57%
Verharding	14.495	42%
Groen	5.284	15%
Water	0	0%
Uitgeefbare grond	34.400	
Reeds verkocht	30.900	per 1-1-23



Planning
De verwachting is dat het project per 31-12-2024 wordt afgesloten. Er wordt een natuurvergunning aangevraagd voor het kappen van bomen. Het is mogelijk dat dit vertraging in de planning geeft.

Boekwaarde
De boekwaarde tot en met 31-12-2022 is € 79.526 (meer inkomsten dan kosten gerealiseerd)

Geprognotiseerd resultaat
Het beoogd resultaat is per 31-12-2024 circa € 113.000 op eindwaarde. Het beoogd resultaat van de vorige herziening was ca - €329.000 per 31-12-2023.

Eindwaarden 't Zilt 2020 - 2023							
nr.	Project	Einddatum	2020	2021	2022	2023	Verschil
1.78	t Zilt	2023	-748	-336	-329	114	443

Risico analyse:

De belangrijkste risico's betreffen:

- Er wordt een kapvergunning aangevraagd. Hiervoor is een natuurvergunning benodigd. Er is kans op vertraging van het project, rekening houdend met het broedseizoen en seizoen van vestigen van vleermuizen.
- Er vinden overleggen plaatst met de ontwikkelaar over de afgesproken grondprijs. Het aanpassen van het Addendum kan tot vertraging leiden. Daarnaast is er kans dat de grondprijs hoger kan uit vallen en hierdoor de grondopbrengsten kunnen stijgen.

De belangrijkste nog te maken **kosten** betreffen de plankosten voor de planbegeleiding

De **opbrengsten** betreffen de grondverkoop aan de ontwikkelaar.

1.78	Scenario Analyse
Resultaat	113.583
Risico's	41.134
Kansen	119.619

Verschillenverklaring

- In het verleden is een bedrag van 370.000 ontvangen als winstverdeling als onderdeel van de samenwerkingsovereenkomst. Dit bedrag was nog niet opgenomen als onderdeel van de grondopbrengsten.
- Er zijn minder plankosten gemaakt dan vooraf verwacht en er zijn door ontwikkelaar minder civiele werkzaamheden uitgevoerd in 2022.

Tussentijdse winstneming

Hieronder volgt een toetsing van de criteria die bepalend zijn of tussentijdse winstneming van toepassing is:

- ✓ het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én
- ✓ de grond of het deelperceel moet zijn verkocht; én
- ✓ de kosten zijn gerealiseerd (winst naar rato van de realisatie gerealiseerd)

De voorgestelde formule (zie toelichting in paragraaf 3.1.2) die gehanteerd gaat worden om de hoogte van de winstneming te bepalen is als volgt (er wordt hierbij gerekend op basis van de eindwaarde van de BIE, exclusief eerdere winstnemingen):

Winstneming 95% * 96% * (100%-10%) * € 113.583 = € 93.011

Er wordt een winst genomen van € 90.000 omdat het bedrag naar beneden wordt afgerond.

3.3.7 Schippersvaartweg (1.79)

Het project Schippersvaartweg 39 bestaat uit de herontwikkeling van het terrein van Oud-Munnekeweij Het plan bestaat uit de realisatie van ca. 45 sociale huurwoningen voor een- à tweepersoonshuishoudens.

Woningstichting Sint Antonius van Padua zal de sociale woningen realiseren. De gemeente is verantwoordelijk voor de bestemmingsplanwijziging en het bouw- en woonrijp maken.



1.79 Schippersvaartweg	m2	%
Totaal plangebied	9.713	
Gehandhaafd	0	
Netto plangebied	9.713	
Uitgeefbaar	2.930	30%
Openbaar	6.783	70%
Verharding	4.105	42%
Groen	2.678	28%
Water	0	0%
Uitgeefbare grond	2.930	
Reeds verkocht	2.930	per 1-1-23

Planning
De gemeente heeft is in afrondende fase van het woonrijp maken. Het project zal dit jaar worden afgesloten.

Boekwaarde
De boekwaarde tot en met 31-12-2022 is € 49.185 (meer inkomsten dan kosten gerealiseerd).

Geprognotiseerd resultaat
Het beoogd resultaat is per 31-12-2023 -€ 3.498 eindwaarde. Het beoogd resultaat van de vorige herziening was €110.989 per 31-12-2022.

Eindwaarden Schippersvaartweg 2020 - 2023							
nr.	Project	Einddatum	2020	2021	2022	2023	Verschil
1.79	Schippersvaartweg	2023	-193	-111	-111	-3	108

Risico analyse
De risico's zijn beperkt nu het project vrijwel is afgerond.

De belangrijkste nog te maken **kosten** betreffen de kosten voor de planontwikkeling en woonrijp maken.

Voor dit project komen er geen opbrengsten meer binnen.

1.79	Scenario Analyse
Resultaat	-3.498
Risico's	-10.965
Kansen	-2.604

Verschillenverklaring
Het resultaat ten opzichte van de vastgestelde grondexploitatie is gelijk gebleven. Dit wordt met name veroorzaakt doordat:

- Civieltechnische kosten zijn door minderwerk lager uitgevallen dan geraamd. Het minderwerk heeft betrekking op rioolwerkzaamheden.
- De post onvoorziene kosten voor woonrijp maken is niet benodigd gebleken.

Tussentijdse winstneming

Tussentijdse winstneming is niet van toepassing. Het geprognotiseerd resultaat is negatief.

3.4 Programma Noordwijk aan zee

Het programma Noordwijk aan zee betreft een aantal projecten in Noordwijk aan Zee en de herinrichting van de openbare ruimte. De oorspronkelijke gezamenlijke (financiële) doelstelling van de BIE's en de investeringen is dat ze **budgettair neutraal** uitgevoerd moeten worden. Oftewel: de resultaten van de BIE's kunnen gebruikt worden voor de dekking van de investeringen binnen het programma. Intussen is hiervan afgestapt en is aangegeven dat "de leefbaarheid in Noordwijk aan Zee de gemeente geld mag kosten".

De uitdaging binnen het programma Noordwijk aan zee bestaat uit het herontwikkelen van een aantal parkeerterreinen naar een nieuwe functie waarbij de huidige parkeercapaciteit ondergronds wordt teruggebracht, samen met de parkeerplaatsen die benodigd zijn voor de nieuwe functie.
De oplossingsrichting voor dit (financiële) vraagstuk was de programmering van dure appartementen. Echter, zowel de markt als het politieke klimaat is veranderd. In de programma's zijn aanpassingen gedaan en deze zijn verder uitgewerkt.

De volgende complexen maken onderdeel uit van het programma Noordwijk aan zee, uitgesplitst naar status. Bij de BIE's staat het geprognosticeerd resultaat.

Project	Gepr. resultaat x € 1.000	Sociale woningen			Saldo Parkeren (p.plaatsen)
		benodigd	gerealiseerd/ te realiseren	saldo	
Witte Mavo (afgerond)	257	12	12	0	5
Maarten Kruytstraat	-2.643	13	13	0	-2
Jan Kroonsplein	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.
Vuurtorenplein	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.
Palaceplein	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.
Schoolstraat	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.
Wantveld	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.
Schoolstraat (tijdelijk)					*150*
Benzinestation Wantveld (tijdelijk)					*9*
Abel Tasmanstraat	-1.000	4	13	9	20
Nic. Barnhoornweg	0	0	0	0	17
Oude zeeweg	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	n.n.b.	180
Totaal programma Noordwijk aan zee	**-3.386**			**9**	**379**

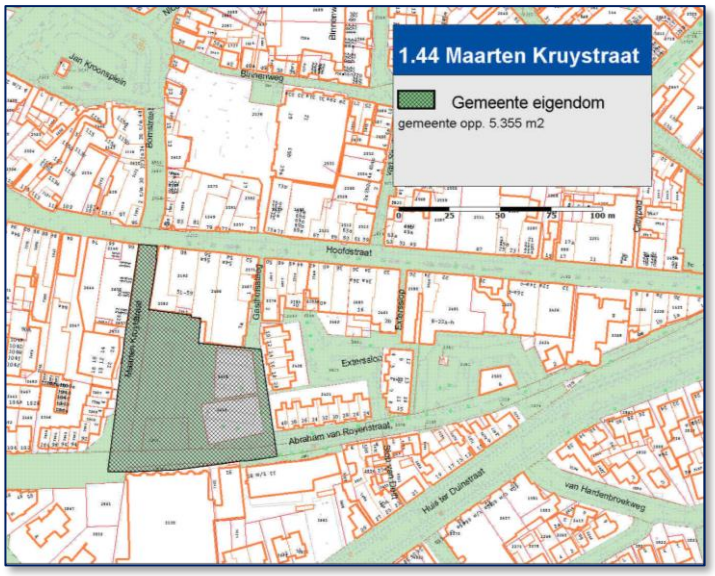
Gerealiseerd/ in uitvoering
Concrete plannen
Globale plannen
Nog niet bekend
Cursief = tijdelijk

Op de volgende bladzijden volgt een toelichting op de herziening van het complex Maarten Kruytstraat. In hoofdstuk 4 komen de *Warme gronden* en *Voorraden Grond* aan bod (Jan Kroonsplein, Wantveld, Palaceplein en Vuurtorenplein).

3.4.1 Maarten Kruytstraat (1.44)

Het project Maarten Kruytstraat betreft de transformatie van een parkeerterrein in Noordwijk aan Zee. De grond wordt verkocht ten behoeve van de komst van een supermarkt, een ondergrondse parkeergarage en 42 appartementen. Het project maakt onderdeel uit van het programma Hoog Tij. Ook het traject van de bestuurlijke besluitvorming kostte in het verleden meer tijd. Intussen is de gemeenteraad akkoord, en zijn de overeenkomsten getekend. Vertraging is opgelopen door procedure via de Raad van State. De verwachting is dat er in de tweede helft van 2023 gestart kan worden met het bouwrijp maken.

1.44 Maarten Kruytstraat	m2	%
Totaal plangebied	5.355	
Gehandhaafd	0	
Netto plangebied	5.355	
Uitgeefbaar	2.350	44%
Openbaar	3.005	56%
Verharding	3.005	56%
Groen	0	0%
Water	0	0%
Uitgeefbare grond	2.350	
Reeds verkocht	0	per 1-1-23



Planning
De verwachting is dat er in 2023 kan worden gestart met het bouwrijp maken. De grondoverdracht is ook voor eind 2023 begroot. Het project is verlengd met één jaar tot en met 31-12-2025.

Boekwaarde
De boekwaarde tot en met 31-12-2022 is € 5.917.445 (meer kosten dan inkomsten gerealiseerd).

Geprognotiseerd resultaat
Het beoogd resultaat is per 31-12-2025 circa - € 2,64 miljoen op eindwaarde. Het beoogd resultaat van de vorige herziening was circa - € 2,30 miljoen per 31-12-2024.

Eindwaarden Maarten Kruytstraat 2020 - 2023							
nr.	Project	Einddatum	2020	2021	2022	2023	Verschil
1.44	Maarten Kruytstraat	2025	-1.913	-2.022	-2.300	-2.643	-343

Risico analyse

- Het belangrijkste risico is de vertraging door bezwaar / beroep tijdens de besluitvorming.

De belangrijkste nog te maken **kosten** betreffen de kosten voor het bouw- en woonrijp maken.

De **opbrengsten** betreft de grondverkoop.

1.44	Scenario Analyse
Resultaat	-2.642.775
Risico's	-3.773.082
Kansen	-2.535.968

Verschillenverklaring

- Uit het bodemonderzoek is gekomen dat de ondergrond is verontreinigd en gesaneerd moet gaan worden hierdoor een raming opgenomen bij sloop en sanering.
- Een jaar vertraging waardoor extra rentelasten en plankosten gemaakt worden. De ontwikkelaar kwam er niet uit met eerste aannemer en is nu in gesprek met een andere aannemer.
- De kosten voor bouw- en woonrijp maken vallen hoger uit door een bijgestelde raming van de watercompensatie in het plan en prijsstijgingen.

Tussentijdse winstneming

Tussentijdse winstneming is niet van toepassing. Het geprognotiseerd resultaat is negatief.

3.5 Jaarlijks verwachte lasten en baten

Om meer inzicht te verschaffen in de jaarlijks te verwachten baten en lasten, is een overzicht gemaakt waarin voor het totaal aan projecten (BIE's) de baten en lasten zijn weergegeven. Voor de komende 2 jaren is dit per jaarschijf gedaan, daarna is een optelling voor de jaren 2025 en verder weergegeven. Dit omdat de verschuivingen in die jaren substantieel kunnen zijn en op dit moment niet altijd goed is in te schatten. Het overzicht geeft een beeld van de verwachte kasstromen. Deze kasstromen volgen uit de kasstromen die zijn opgenomen in de diverse grondexploitaties. Het saldo dat volgt uit de totale baten en lasten heeft invloed op de liquiditeitspositie en financieringsbehoefte van de gemeente (NB. enkele baten en lasten, zoals rentelasten of interne verrekeningen, hebben geen invloed op de gemeentelijke positie). De liquiditeitspositie geeft aan in hoeverre de gemeente in staat is aan korte termijn verplichtingen te voldoen. De financieringsbehoefte geeft aan of het nodig is om (aanvullende) leningen aan te gaan voor de investeringen die de gemeente wil doen in de aankomende periode.

Uit het overzicht blijkt dat het saldo in totaal positief is, hetgeen betekent dat meer baten dan lasten worden verwacht. Op korte termijn is het saldo licht negatief (meer lasten dan baten). Het positieve saldo wordt met name verwacht in de periode 2025-2027, als gevolg van grondverkoop Space Business Park en Bronsgeest. Dit positieve totaalsaldo heeft een gunstig effect op de liquiditeitspositie en financieringsbehoefte van de gemeente. Hierbij moet worden opgemerkt dat het grondbedrijf slechts een onderdeel vormt van de gemeente en de liquiditeitspositie en financieringsbehoefte gemeente breed wordt beoordeeld.

VERWACHTE BATEN EN LASTEN BIE's (x € 1.000)				
	2023	2024	2025 - 2027	**Totaal**
Lasten	9.100	4.900	10.300	**24.300**
Baten	8.100	4.500	30.600	**43.200**
Saldo	-1.000	-400	20.300	**18.900**

De verwachte baten en lasten kunnen niet één op één gerelateerd worden aan het MPG, omdat in het MPG de boekwaarden zijn meegenomen in het resultaat, al winstnemingen zijn gedaan of voorzieningen zijn getroffen. Dit geeft daarmee een ander beeld van het resultaat van de projecten.

3.6 Tussentijdse winstneming

De notitie BBV Grondexploitaties 2016 heeft t.a.v. tussentijdse winstneming (TWN) het volgende opgenomen:

1. het resultaat op de grondexploitatie kan betrouwbaar worden ingeschat; én
2. de grond of het deelperceel moet zijn verkocht; én
3. de kosten zijn gerealiseerd (winst naar rato van de realisatie gerealiseerd)

De gemeente Noordwijk hanteert de volgende spelregels als gevolg van de aangepaste regels van de BBV:

1. percentage gerealiseerde kosten (BBV regel 3) * percentage gerealiseerde opbrengsten (BBV regel 2 & 3)
2. dit percentage * geprognotiseerde eindwaarde * (1- % risico)
3. TWN > 0, minimaal 10.000 en naar beneden afronden op 10.000

De tussentijdse winst wordt als volgt verwerkt:

1. In het boek grondbedrijf wordt op basis van bovenstaande BBV regels de tussentijdse winstneming berekend per complex. Dit betreft een winstneming over de gerealiseerde kosten en opbrengsten t/m 31-12-2022.
2. Na vaststelling van het boek grondbedrijf wordt de tussentijdse winst met terugwerkende kracht geboekt per 31-12 van het voorgaande jaar (2022). Op dit

specifieke moment wordt de boekwaarde van het voorgaande jaar dus opgehoogd met het bedrag van de tussentijdse winstneming (aan de kostenkant). Op het moment dat een winstneming reeds begroot is, dan wordt deze winst in het jaar zelf genomen (2023).

De winstneming komt ten gunste van de reserve Winst uit Grondbedrijf, maar wordt verwerkt als kosten in de grondexploitatie. Per saldo is het effect voor de gemeente dus neutraal.

In onderstaande tabel wordt voor de lopende BIE's de reeds gerealiseerde winstneming weergegeven en de te nemen winst per BIE van 01-01-2023[3].

TUSSENTIJDSE WINSTNEMING									
nr.	Project	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Totaal
1.14	Van de Mortelstraat						€ 40.000	€ 80.000	**€ 120.000**
1.23	Space Business Park	€ 2.160.000				€ 90.000	€ 100.000	-€ 180.000	**€ 2.170.000**
1.61	Duinenveld	€ 8.210.000	€ 620.000		€ 1.880.000		-€ 820.000	€ 270.000	**€ 10.160.000**
1.78	t Zilt							€ 90.000	**€ 90.000**
Totaal		**€ 10.370.000**	**€ 620.000**	**€ 0**	**€ 1.880.000**	**€ 90.000**	**-€ 680.000**	**€ 260.000**	**€ 12.540.000**

Uit tabel volgt dat er in 2023 sprake is van een totale tussentijdse winstneming van € 170.000. De winstneming is het gevolg van winstneming in het project Van de Mortelstraat en Duineveld, en het verlagen van de reeds genomen winst in project Space Business Park. Dit heeft als voornaamste reden dat de verwachte eindwaarde van het project lager uitvalt dan in 2022 werd voorzien. Conform de rekenmethodiek valt daardoor de winst die genomen moet worden lager uit. Het gevolg is dat deze lagere winstneming ten gunste komt van het resultaat van de grondexploitatie. Op een later moment zal er alsnog winst genomen kunnen worden. Het is dus uitstel van winstneming, die in zijn geheel lager uitvalt (zie hoofdstuk 3.2).

3.7 Plankosten

Een belangrijk onderdeel van de kosten zijn de plankosten. In de onderstaande tabel staat de raming van de plankosten op hoofdposten voor dit jaar en de volgende jaren.

Plankostenraming	Totaal	2023	2024	2025	2026	2027
project- en procesmanagement	€ 1.186.430	€ 503.878	€ 321.432	€ 170.933	€ 115.285	€ 74.902
Communicatie	€ 69.212	€ 21.416	€ 21.167	€ 13.181	€ 7.232	€ 6.217
grondbedrijf	€ 184.900	€ 69.350	€ 54.550	€ 30.200	€ 17.200	€ 13.600
ruimtelijke ordening en stedenbouw	€ 230.150	€ 169.613	€ 42.538	€ 6.000	€ 6.000	€ 6.000
civiel en verkeer	€ 1.015.586	€ 410.717	€ 259.232	€ 154.755	€ 127.255	€ 63.628
milieu	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
overig	€ 150.223	€ 123.129	€ 13.647	€ 4.483	€ 4.483	€ 4.483
Totaal	**€ 2.836.501**	**€ 1.298.102**	**€ 712.565**	**€ 379.551**	**€ 277.454**	**€ 168.830**

Bovenstaande bedragen betreffen de ramingen die opgenomen zijn in de huidige grondexploitaties en niet de voor de voorraden grond en warme gronden.

3.8 Woningbouwprogramma

Ter voorkoming van discrepanties binnen de organisatie voor wat betreft de aantallen van geprognosticeerde bouwprogramma wordt er gewerkt met één moederbestand. Dit bestand wordt centraal bijgehouden. Vanuit hier kan data gedestilleerd worden voor verschillende doeleinden, zoals bijvoorbeeld:

- Ramingen leges voor de komende periode.
- Ten behoeve van de provincie in het kader van afspraken over woningcontingenten.
- Ramingen woningbouwbehoefte in combinatie met het woningbehoefteonderzoek.
- Onderbouwing van de MPG.

Voor het Boek Grondbedrijf zijn in de tabel op de volgende bladzijde enkel de woningaantallen van de complexen met vastgestelde grondexploitaties opgenomen. Buiten beschouwing gelaten zijn de beoogde bouwprogramma's van de overige complexen en particuliere projecten.
Voor het grondbedrijf is het zeer belangrijk om het (woning)aanbod en (woning)vraag zo goed mogelijk op elkaar aan te laten sluiten. Op deze manier wordt zoveel mogelijk voorkomen dat

[3] De winstneming per 31-12-2022 wordt later per BIE toegelicht en is nog niet verwerkt in de grondexploitatieberekening. Dit wordt pas verwerkt bij vaststelling van het boek grondbedrijf door de raad.

gronden uiteindelijk niet worden afgenomen en de resultaten van de grondexploitaties onder druk komen te staan.

BIE's
In 2021 zijn nieuwe ramingen door de Provincie opgesteld, de Woningbehoeftenraming (WBR) en de Trendraming. De WBR is de lokale behoefte. In de Trendraming wordt rekening gehouden met de druk van buitenaf en wordt opgesteld door de Provincie Zuid Holland.
De raming met de hoogste uitkomst wordt door de provincie vastgesteld als uitgangspunt voor de (sub)regionale behoefte aan nieuwe woningen voor de komende 3 jaar.
In de regio Holland Rijnland is de prognose van de gewenste woningvoorraadtoename in de periode 2021-2030 27.450 woningen.

Uit de woningbouwlijst *Draaitabel van dynamisch werkdocument woningbouwlijst Noordwijk, versie 18 april 2023* blijkt dat er potentie is voor woningbouw in de gemeente Noordwijk voor 2021 t/m 2030. De planlijst 2023 geeft een potentie t/m 2030 van 2.704 woningen (harde plancapaciteit), waarvan tot en met 2022 1.217 woningen zijn gerealiseerd.

De provincie heeft voor 2022 de overcapaciteit van Noordwijk, hoger dan de 130%-behoefteraming zoals afgesproken in Holland Rijnland verband, inmiddels geaccepteerd. De gemeente gaat op de volgende manieren om met deze programmatische overcapaciteit:

We zetten volop in op realistische plannen die voldoen aan de segmentering zoals is opgenomen in de vastgestelde woonvisie. De praktijk laat zien dat woningen in de planning niet automatisch leiden tot realisatie. Met de marktpartijen en woningcorporaties willen we bij de plancapaciteit een reality-check uitvoeren: zetten we in op dezelfde plannen? En waar is realisatie voor 2030 haalbaar? Door dit samen te doen, werken we aan dezelfde prioriteiten rond woningbouwontwikkeling; en daarmee aan versnelling van de productie. Het laat ook zien waar we in de fasering plannen moeten doorschuiven voor de periode na 2030.

Voorraden grond/ Warme gronden
Naast de BIE's met een vastgestelde grondexploitatie is er ook een aantal complexen waar op dit moment de voorbereidende werkzaamheden worden gedaan om een grondexploitatie te openen. Een project dat op het moment van schrijven in de planning staat is bijvoorbeeld Jan Kroonsplein. Dit complex is niet meegenomen in de grafiek op de volgende bladzijde. Immers, voor dit complex geldt dat er nog geen (definitieve) besluitvorming over heeft plaatsgevonden en er zijn nog keuzemomenten aanwezig.

Particuliere projecten
Tot slot zijn er ook nog de woningen die door particulieren zullen worden gerealiseerd. De uitgifte van deze woningen is geen risico voor de gemeente omdat bij dergelijke projecten de gemeente geen grondeigenaar is. Echter, uiteraard heeft dit potentiële aanbod wel invloed op de Noordwijkse woningmarkt. Kenmerkend voor deze projecten is de onzekerheid bij verschillende projecten en - in combinatie met het feit dat de gemeente beperkte sturing heeft op deze projecten – kan de gemeente hier slechts beperkt op inspelen.

Alleen de projecten met een grondexploitatie zijn in de onderstaande grafiek meegenomen en dus niet de voorraden grond, warme gronden en de particuliere projecten. Immers bij deze projecten is nog veel onzekerheid en bij de particulieren projecten heeft de gemeente slechts beperkt invloed.

4 Voorraden grond

4.1 Aanleiding en doel

Gezien de risico's binnen het grondbedrijf is naast de BIE's het beheren van voorraden grond (strategische aankopen) steeds belangrijker. Voorheen was het voldoende om aan te tonen dat de boekwaarde (en de nog te maken kosten) gedekt konden worden door de geprognosticeerde opbrengsten, die jaarlijks veel meer stegen dan de kosten.
Mede doordat tijdens de crisis de grondprijzen niet meer automatisch stegen (door de achterblijvende vraag) zorgde deze werkwijze voor grote risico's. Doordat in voorkomende gevallen de boekwaarden niet meer goed gemaakt konden worden, hebben grondbedrijven van gemeentes (grote) verliezen moeten inboeken.
Om dit in de toekomst te voorkomen heeft het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) strengere regels opgesteld. De vraag die bij ieder complex centraal staat is: "Is er een reëel en stellig voornemen om het complex in de nabije toekomst te ontwikkelen?". Zo ja, dan kunnen kosten op het complex geactiveerd worden, tot maximaal de toekomstige marktwaarde. Zo nee, dan mag enkel de verkrijgingswaarde (verwervings- en bijkomende kosten) geactiveerd worden tot maximaal de huidige marktwaarde.

4.2 Warme gronden

Conform de commissie BBV heeft het grondbedrijf de categorie grond, bestemd voor concrete gebiedsontwikkeling op termijn door de gemeente, de zogenoemde 'warme gronden' woningbouw.

Gronden die zijn verworven met het oog op concrete ontwikkeling door de gemeente, maar waarvoor nog geen operationele grondexploitatie is vastgesteld mogen, voor wat betreft de toepassing van artikel 65 lid 1 BBV, worden gewaardeerd tegen de waarde volgens de toekomstige bestemming, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

I. de gronden moeten deel uitmaken van een door de gemeenteraad vastgestelde visie of masterplan voor (een) concrete en binnen afzienbare tijd te starten grondexploitatie(s), waarin de gebiedsontwikkeling van totaalplan naar deelgrondexploitaties is vastgelegd;
II. de (toekomstige) bestemming(en)/functies (ontwikkeling) betreffende het plangebied dien(en)t goed onderbouwd te worden;
III. de gebiedsontwikkeling mag niet zodanig conflicteren met de uitkomst van de inventarisatie van bedreigingen die de ontwikkeling in de weg kunnen staan, bijvoorbeeld op het gebied van milieu of bereikbaarheid;
IV. de visie/het masterplan mag niet strijdig zijn met beleid van de provincie en/of rijk;
V. periodiek (minimaal eens in de 2 jaar) worden de gronden getaxeerd tegen de waarde volgens de toekomstige bestemming, met inachtneming van de inherente onzekerheden van de ontwikkelmogelijkheden.

	I.	II.	III.	IV.	V.
1.13 Achterweg	√	√	√	√	√
1.25 Bronsgeest (bollengrond)	Voorraad grond				
1.45 Jan Kroonsplein	√	√	√	√	√
1.46 Vuurtorenplein	Voorraad grond				
1.47 Palaceplein	Voorraad grond				
1.48 Wantveld	Voorraad grond				
1.60 De Nes	√	√	√	√	√
1.71 Hoek Vinkeveld	Voorraad grond				
1.73 Harlekijntje	Voorraad grond				

1.74 Vinkeveld-Zuid	Voorraad grond				
1.77 Verlengde Voorstraat	Dit complex wordt gezien als investering tbv fietspad				
1.80 Viaductweg	√	√	√	√	√
1.81 De Zeestroom	Voorraad grond				
1.82 Schippersvaartweg 64	Voorraad grond				
1.83 Zeestraat 12a	Voorraad grond				
1.84 Stakman Bossestraat	Voorraad grond				

4.3 Overzicht complexen warme grond en voorraden grond

Bovenstaande afweging resulteert van de complexen voorraden grond in de volgende complexen *warme gronden woningbouw*:

	Complex	Omvang (m2)	Boekwaarde	Boekwaarde per m2	Huidig bestemmingsplan	Omgevingsvisie	Huidige marktwaarde per m2	Toekomstige marktwaarde/ m2	Voorziening
1.13	Achterweg e.o.	115.843	2.460.685	21,24	Agrarisch	Wonen	110,00	110,00	
1.45*	Jan Kroonsplein	3.935	703.168	178,70	Verkeer	Centrum	178,91	178,91	1.080.108
1.60	De Nes	15.120	1.367.134	90,42	Agrarisch/Wonen	Agrarisch/Wonen	140,00	140,00	
1.80*	Viaductweg	3.624	668.853	184,56	Maatschappelijk	Maatschappelijk/wonen	191,50	191,50	

* Binnen 5 jaar start ontwikkeling of verkocht

Om te voorkomen dat het **Jan Kroonplein** een 'shame plek' wordt wanneer de Vomar verhuist naar de Maarten Kruytstraat is hier een herontwikkeling voorzien met een uitbreiding ondergrondse parkeergarage, een hotel en woningen. De procedure voor het bestemmingsplan is opgestart.

Grondeigenaren in het plangebied **De Nes** krijgen de mogelijkheid tot beperkte woningbouw.

Voor de **Viaductweg** is een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld om te onderzoeken of een basisschool met enkele appartementen ontwikkeld kan worden.

De **Achterweg e.o.** wordt beschouwd als gebied waar in de nabije toekomst ook woningbouw mogelijk gemaakt kan worden.

De volgende gronden blijven voorraden grond:

	Complex	Omvang (m2)	Boekwaarde	Boekwaarde per m2	Huidig bestemmingsplan	Omgevingsvisie	Huidige marktwaarde per m2	Toekomstige marktwaarde/ m2	Voorziening
1.25	Bronsgeest bollengrond	171.144	2.652.732	15,50	Agrarisch	Agrarisch	15,50	15,50	
1.46	Vuurtorenplein	13.853	912.863	65,90	Verkeer	Wonen	78,76	78,76	
1.48	Wantveld	18.000	1.837.972	102,11	Verkeer	Wonen	156,52	156,52	
1.71	Hoek Vinkeveld	15.211	136.899	9,00	Agrarisch	Agrarisch	15,00	15,00	
1.73	Harlekijntje	1.425	0	0,00	Maatschappelijk	Maatschappelijk	191,50	191,50	
1.74	Vinkeveld-Zuid	32.325	1.745.942	54,01	Agrarisch	Wonen	110,00	110,00	
1.81	De Zeestroom	2.674	121.150	45,31	Maatschappelijk	Wonen	191,50	400,00	
1.82	Schippersvaartweg 64	14.268	623.117	43,67	Bedrijven	Wonen	301,30	400,00	
1.83	De Zeestraat 12a	761	239.663	314,93	Centrum	Centrum	400,00	400,00	
1.84	Stakman Bossestraat	14.998	1.884	0,13	Maatsch./verkeer/groen/water	N.t.b.	N.t.b.	N.t.b.	

* Binnen 5 jaar start ontwikkeling of verkocht

5 Particuliere projecten

5.1 Aanleiding en doel

Voor het volledige overzicht van alle gebiedsontwikkelingen zijn ook de particuliere projecten in het Boek Grondbedrijf opgenomen. Particuliere projecten zijn initiatieven van grondeigenaren, niet zijnde gemeente. Onder voorwaarden is de gemeente bereid aan de planontwikkeling mee te werken. De gemeente ontvangt voor de werkzaamheden die zij verricht een bijdrage. Dit wordt vastgelegd in een (anterieure) overeenkomst.

5.2 Particuliere projecten

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de particuliere projecten. Belangrijk om te vermelden is, dat de financiële afhandeling niet via de Reserve Winst uit Grondbedrijf verloopt, maar via de Algemene Reserve. Het feit dat het in het Boek Grondbedrijf is opgenomen, is dus vooral om een overzicht te geven van alle projecten/plannen die binnen de gemeente ontwikkeld worden.

Particuliere projecten		Einddatum project
1.01.04	Sancta Maria	2023
1.01.23	Hotels van Oranje	2025
1.01.24	Zilveren Kruis	n.n.b.
1.01.29	Offem-Zuid	2025
1.01.30	Bavo	2027
1.01.32	Resid Opduin Rembrandtweg 10-12	2023
1.01.34	Molenweg, Nwh	2026
1.01.49	Part. Init. Zeewaardig	n.n.b.

6 Meerjaren Prognose Grondbedrijf

Hieronder is de Meerjaren Prognose Grondbedrijf (MPG) weergegeven. Hierin staan de Geprognosticeerde inkomsten en uitgaven voor de komende jaren. De in het Boek Grondbedrijf opgenomen resultaten zijn in dit overzicht opgenomen. Bij de investeringen zijn de besloten investeringen opgenomen én de voorgenomen investeringen.

Conform de regels van het BBV en het voorzichtigheidsbeginsel worden winsten genomen bij afsluiting van het complex (met uitzondering van eventuele tussentijdse winstneming) en eventuele verliezen moeten worden genomen op moment dat deze verliezen bekend zijn. In onderstaande tabel is voorgesteld voor welke complexen een voorziening wordt genomen en welke complexen afgesloten kunnen worden, waarbij de boekwaarde ten laste van de Reserve Winst uit Grondbedrijf wordt gebracht.

Een voorziening wordt middels een negatief bedrag bij het complex weergegeven. In de kolom totaal staat het totale resultaat van het complex.
De Reserve Winst uit Grondbedrijf is de dekking voor de voorzieningen. De gevolgen zijn in de MPG hieronder weergegeven. De berekening van het weerstandsvermogen is opgenomen in hoofdstuk 7.

Stand van zaken Grondbedrijf

Bedragen in € x 1.000

Vastgestelde grondexploitaties
Grondexploitaties aangeleverd voor besluitvorming
Grondexploitaties worden op dit moment opgesteld
Bestuurlijke opdracht voor ontwikkeling binnenkort verw
Investering, voorziening of mutatie

Bouwgrond In Exploitatie (BIE)									
Complex	Totaal	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**
Boechorst	284		284						
Space Business Park	3.004		-180	120	670	600	700	1.094	
Duineveld	591	0	-550	460	681				
Bronsgeest	-1.646		-1.646	0					
Offem-Zuid	-5.292	42	-60	0					
Van de Mortelstraat	273	0	120	153					
Maarten Kruytstraat	-2.643	-109	-621	0					
t Zilt	113	415	423	0	23				
Joh. Van Hoornstraat	-74	0	-74						
Schippervaartweg	-3	82	108	0					
Resultaat (tW-tV)	**-5.393**	430	-2.196	**733**	**1.374**	**600**	**700**	**1.094**	**0**

Investeringen, voorzieningen en mutaties:		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
- reserve fonds Binnenzee tbv Bouw Zwembad		-2.000							
- beheer openbare ruimte Centraal Park 1e fase			-2.000						
Rente NIEGG's									
Bijdrages		229	669	291	249				
Btw onderzoek									
Parkeeronderzoek HoogTij									
Groenonderhoud Offem-Zuid		-10	0						
Afdracht sociale woningbouw Duineveld		-275							
Groninger Akte Klei-Oost									
Vbk Vuurtorenplein		-29							
Afhandeling transactie GOM		0	0	127					
Totaal investeringen		-2.085	-1.331	**418**	**249**	**0**	**0**	**0**	**0**

Verloop reserve, inclusief reguliere uitgav		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
stand reserve 01-01		14.054	11.003	5.247	5.041	5.303	5.232	5.285	6.379
resultaat complexen jaar		430	-2.196	733	1.374	600	700	1.094	0
investeringen		-2.085	-1.331	418	249	0	0	0	0
Vpb last met ingang van 1-1-2016*		0	0	-30	-46				
Uren P249		-528	-743	-558	-528	-495	-459		
Rente BIE's zonder		-89	-68	-132	-150	-176	-188		
Tussentijdse winstnemingen		185	0						
bijdrage RIF		-964	-964	-637	-637				
afboeking IVA			-454	0					
stand reserve 31-12		**11.003**	**5.247**	**5.041**	**5.303**	**5.232**	**5.285**	**6.379**	**6.379**

Voor enkele projecten is een tussentijdse winstneming vermeld. In tegenstelling tot voorgaande jaren is in overleg met de accountant de voorgestelde winstneming reeds verwerkt in het resultaat van 2022. Daarmee zit de voorgestelde winstneming én de vastgestelde winstneming nu in jaar 2022 verwerkt. Dit is eenmalig; voor komende jaren geldt dat de winstneming in het voorgaande jaar wordt verwerkt.

Om het MPG beter aan te laten sluiten met de geprognosticeerde tussentijdse winstnemingen per project, zijn deze verwachte winstnemingen ook opgenomen in de tabel.

De **reguliere uitgaven** betreft onder meer:

- Vpb[4]-last: sinds 1 januari 2016 is de gemeente vennootschapsbelasting-plichtig. Over winsten ten opzichte van de openingsbalans wordt 25% belasting betaald. De Vpb-last is aangepast in overleg met de fiscalist.
- Uren P249 zijn de uren die gemaakt zijn voor de voorraden grond en die niet op het betreffende complex geactiveerd mogen worden.
- De bijdrage RIF (Regionaal Investeringsfonds) wordt in principe gefinancierd uit de Reserve Winst uit Grondbedrijf. Hiervan worden regionale projecten gefinancierd zoals de Rijnland route en het regionaal groenplan.
- Afboeking IVA: conform de BBV mogen de voorbereidingskosten van warme gronden / voorraden grond maximaal 5 jaar worden geactiveerd als Immateriële vaste activa. Indien dit in het 6e jaar nog niet tot een BIE (vastgestelde grondexploitatie) heeft geleid, dan moeten de kosten van het 1e jaar worden afgeboekt.

[4] Vpb: vennootschapsbelasting

7 Weerstandsvermogen

Risicobeleid en risicomanagement strekken zich ook uit tot het grondbeleid. In de complexen binnen het grondbedrijf doen zich vele risico's voor. Om deze risico's te kunnen ondervangen heeft het grondbedrijf middels de Reserve Winst uit Grondbedrijf een weerstandsvermogen. Het weerstandsvermogen wordt bepaald door de verhouding tussen de beschikbare weerstandscapaciteit en de benodigde weerstandscapaciteit.

De beschikbare weerstandscapaciteit wordt als volgt bepaald:
de stand van de reserve per januari van het begrotingsjaar plus de verwachte resultaten van de BIE's -/- de verwachte investeringen ten laste van het grondbedrijf. Bij collegebesluit 25 juni 2013 bedraagt de ondergrens van de beschikbare weerstandscapaciteit minimaal een factor 1,25 van het totaal aantal netto risico's.

De benodigde weerstandscapaciteit komt uit de inventarisatie / kwantificering van de risico's in de BIE's en de Voorraden grond. Voor wat betreft de BIE's geldt dat alleen voor die exploitaties waarbinnen de risico's niet kunnen worden gedekt door het resultaat van de grondexploitatie. Dat kan zijn omdat het resultaat niet toereikend is of omdat het resultaat (deels) is bestemd voor andere doeleinden.

Samengevat geeft dat een beeld zoals hieronder in een overzicht is gezet.

Grondexploitatie	A Gepr. resultaat	B Risico	Wel/niet meenemen*	C Weerstands-capaciteit	Beoogde investeringen D	E Risico
Space Business Park	3.184.000	864.970	niet	2.319.030		0
Duineveld	1.141.000	88.766	niet	1.052.234		0
Bronsgeest	0	1.937.155	wel	0		1.937.155
Offem-Zuid	0	254.188	wel	0		254.188
Van de Mortelstraat	153.000	-502	niet	153.502		0
Maarten Kruytstraat	0	246.491	wel	0		246.491
Het Zilt	23.000	-51.712	niet	74.712		0
Schippersvaartweg	0	0	niet	0		0
Beoogde investeringen (D)						
Investeringen					667.000	
Afboeking IVA					0	
Vennootschapsbelasting 2023-2026					-76.000	
Overhead grondbedrijf en projecten 2023-2026					-2.686.000	
RIF-bijdragen 2023-2026					-1.274.000	
Risico's Voorraden Grond en overige risico's						
Risico's NIEGG's		330.300				330.300
Risico's voorraden grond		0				0
Risico's projectoverstijgend		0				0
Totaal	4.501.000	3.669.656		3.599.478	-3.369.000	2.768.135

Stand van zaken Reserve per 1-1-2023	5.246.696
C Weerstandscapaciteit (vanuit resultaten grondexploitaties -/- risico's)	3.599.478
D Beoogde investeringen	-3.369.000
Beschikbare weerstandscapaciteit	5.477.174
E Benodigd weerstandsvermogen (risico's, niet gedekt door eigen grondexploitatie)	2.768.135
Weerstandsratio	**2,0**

Ten opzichte van het grondbedrijf 2022 is de weerstandsratio naar beneden bijgesteld en komt nu uit op 2,0 op de grens tussen ruim voldoende en uitstekend. Dit is met name veroorzaakt doordat de beschikbare weerstandscapaciteit is afgenomen door als gevolg van de negatieve bijstelling van met name Bronsgeest. NB. ten opzichte van de risicoparagraaf voor de Jaarrekening 2022 van het grondbedrijf kan de weerstandsratio gewijzigd zijn doordat de grondexploitaties zijn geactualiseerd en bijvoorbeeld kansen of risico's dus zijn verwerkt in de grondexploitatie.

De weerstandratio zit daarmee boven de ondergrens van 1,25 en is dus meer dan voldoende (status 'ruim voldoende') om de risico's van de grondexploitaties te kunnen dekken.

<u>Ratio Betekenis</u>
> 2,0 uitstekend
1,4 – 2,0 ruim voldoende
1,0 – 1,4 voldoende
0,8 – 1,0 matig
0,6 – 0,8 onvoldoende
< 0,6 ruim onvoldoende

(opgesteld door de Universiteit Twente in samenwerking met het Nederlands Adviesbureau voor Risicomanagement)

8 Conclusie

In het voor u liggende Boek Grondbedrijf 2023 is teruggekeken op het jaar 2022, om de actuele stand van zaken van het grondbedrijf inzichtelijk te maken voor de gemeenteraad. Op hoofdlijnen kan het volgende worden geconcludeerd:

1. Het resultaat van de grondexploitaties

Het resultaat op eindwaarde van de grondexploitaties is circa € 3,5 mio verslechterd ten opzichte van 2022. De belangrijkste algemene redenen hiervoor zijn:

- De aangepaste prijsniveaus van kosten en opbrengsten op basis van de relatief grote prijsstijgingen die zich het afgelopen jaar hebben voorgedaan.
- de verhoging van de kostenindex naar 4%.
- de verlaging van de opbrengstenindex naar 0%.
- De verwerking van de winstneming in de grondopbrengsten voor 't Zilt.
- De (beperkte) meevallers in de kosten voor de projecten Van de Mortelstraat en Schippersvaartweg.

Gesteld kan worden dat de grondexploitaties in 2023 over het algemeen fors naar beneden zijn bijgesteld door de hoge prijsstijgingen in het afgelopen jaar en de somberdere verwachting naar de toekomst.

2. Tussentijdse winstnemingen

De voorgestelde winstneming van 2023 is €260.000,-. De winstneming is te verklaren door enkele winstnemingen in onder andere Van de Mortelstraat, Duineveld, 't Zilt en het verlagen van de reeds genomen winst in het project Space Business Park. Hierbij moet worden opgemerkt dat de verlaging van de winstneming ten gunste komt aan de grondexploitatie en de winst dus op een later moment wordt genomen.

3. MPG / Reserve Winst uit Grondbedrijf

In het MPG zijn de verwachte resultaten van de grondexploitaties en winstnemingen verwerkt. Als wordt gekeken naar de effecten op de Reserve Winst uit Grondbedrijf dan is het saldo per 01-01-2023 op circa € 5,2 mio en komt deze per 01-01-2028 (afronding huidige projecten) uit op circa € 6,4 mio. In 2022 werd per 01-01-2028 een saldo van circa € 9,7 mio verwacht. De bijstelling van deze verwachting is het gevolg van met name de afname van het resultaat van de grondexploitaties.

4. Weerstandsvermogen

Ten opzichte van de risicoparagraaf voor de jaarrekening 2022 van het grondbedrijf is de weerstandsratio naar beneden bijgesteld en is nu 2,0 op de grens tussen ruim voldoende en uitstekend. Dit is veroorzaakt Dit is met name veroorzaakt doordat de beschikbare weerstandscapaciteit is afgenomen door als gevolg van de negatieve bijstelling van met name Bronsgeest. De weerstandratio zit daarmee boven de ondergrens van 1,25 en is dus meer dan voldoende (status 'ruim voldoende') om de risico's van de grondexploitaties te kunnen dekken.

Eindconclusie
In het algemeen kan worden geconcludeerd dat er in 2023 negatieve bijstellingen zijn gedaan in het verwachte resultaat, maar dat het Grondbedrijf er nog steeds goed voor staat. De Reserve Winst uit Grondbedrijf heeft per 1 januari 2023 een saldo van circa € 5,2 mio en een weerstandsratio met de status ruim voldoende. Dit betreft uiteraard wel een momentopname.

We constateren dat het afgelopen jaar in het teken heeft gestaan van flink gestegen prijzen en een gekenterde woningmarkt. Dit heeft met name effect op grondexploitaties waarin grote inkomsten en uitgaven worden verwacht met een langere looptijd. De projecten binnen de gemeente Noordwijk zitten grotendeels in een vergevorderd stadium waarmee het effect op die projecten beperkt is. De negatieve financiële gevolgen hebben zijn weerslag op de Reserve Winst uit Grondbedrijf die lager uitvalt dan vorig jaar werd verwacht. Dit geldt ook voor de prognose van de Reserve Winst uit Grondbedrijf. Desalniettemin is de capaciteit ruim voldoende om de risico's in de projecten af te kunnen dekken. In een tijd van onzekerheid staat de gemeente Noordwijk er daarmee relatief goed voor.

Gemeente Noordwijk
Voorstraat 42
2201 HW Noordwijk
Postbus 298
2200 AG Noordwijk
T (071) 36 60 000
F (071) 36 20 021
E gemeente@noordwijk.nl
I www.noordwijk.nl