Boek Grondbedrijf 2025

gemeente Noordwijk

Opgesteld : Onroerende Zaken Gemeente Noordwijk
Onderwerp : Boek Grondbedrijf 2025
Zaaknummer : 955918
Herziening : Voorjaar 2025

Voorwoord

Geachte raadsleden,

Voor u ligt het Boek Grondbedrijf 2025. Hierin worden alle gemeentelijke grondexploitaties, warme gronden en de voorraden gronden behandeld. Met het Boek Grondbedrijf informeert het college de raad over de projecten waarvoor een grondexploitatie is geopend.

Tijdens de vorige rapportage kende de gemeente 6 projecten waarvoor een grondexploitatie werd gevoerd. In het afgelopen jaar is er 1 grondexploitatie door de raad geopend en bij de behandeling van dit Boek Grondbedrijf kunnen er 2 grondexploitaties gesloten worden. De GREX Duineveld is op 19 december 2024 afgesloten. Hierdoor resteren nog 4 grondexploitaties.

De raad wordt gevraagd om alle geactualiseerde grondexploitaties vast te stellen. Hiermee kunnen de behaalde resultaten in het afgelopen boekjaar verwerkt worden in de jaarrekening en kunnen de geactualiseerde ramingen opgenomen worden in de gemeentelijke begroting.

U moet erop bedacht zijn dat de aard van een grondexploitatie veelal sterk afwijkt van de andere beleidsactiviteiten van de gemeente. Grondexploitaties duren vaak lang, kennen zowel kosten als inkomsten, zijn vaak wat complexer en conjunctuurafhankelijk en kennen daarmee een ander risicoprofiel. Het jaarlijkse bedrijfsresultaat van grondexploitaties berust daarmee niet alleen op een jaarlijkse vergelijking van geraamde en gerealiseerde kosten maar ook van opbrengsten.

De afgelopen jaren heeft de woningmarkt zich wederom gekenmerkt als een zogenaamde “verkopersmarkt”. De vraag naar woningen is nog steeds veel groter dan het aanbod. De krapte op de huizenmarkt is naar alle waarschijnlijkheid voorlopig ook nog niet opgelost. Politieke dossiers als stikstofdepositie en energietransitie (met netcongestie als gevolg) zijn hierin ook vertragend factoren. De aanhoudende krapte op de huizenmarkt en aanhoudende inflatie zorgen er waarschijnlijk ook voor dat de huizenprijzen in de komende jaren niet zullen dalen.

Echter, Noordwijk blijft een zeer geliefde omgeving om te wonen, te werken en te recreëren. Dat is te merken aan de vele initiatieven waarmee de gemeente nog steeds wordt benaderd door de markt en aan de vlotte verkoop van woningen in diverse opgeleverde projecten.

Daarom wordt ook in 2025 door ons weer hard gewerkt aan het produceren en verkopen van grond ten behoeve van het door u vastgestelde programma in de beschreven grondexploitaties en bieden wij u met genoegen het Boek Grondbedrijf 2025 aan.

Het College van Burgemeester en Wethouders,
Noordwijk, april 2025

Samenvatting

Inleiding
Voor u ligt het Boek Grondbedrijf 2025 van de gemeente Noordwijk. Dit verslag geeft verantwoording over de lopende gemeentelijke grondexploitaties. Een grondexploitatie is een meerjarig projectbegroting en projectadministratie en daarmee een door de gemeente in te zetten "*instrument"* om ruimtelijke en maatschappelijke doelstellingen te realiseren. Grondexploitaties worden geopend als de gemeente ervoor kiest om een actieve rol nemen bij gebiedsontwikkeling. Daarbij is het een bevoegdheid van de raad om grondexploitaties te openen, jaarlijks vast te stellen en aan het einde weer af te sluiten.

Een grondexploitatie is een financiële inrichting waarin grondkosten en grondopbrengsten van een ruimtelijk project zijn begroot. De grondkosten betreffen kosten die nodig zijn om grond zowel juridisch als technisch te transformeren naar de nieuwe bestemming, bijvoorbeeld woningbouw of bedrijventerrein. De opbrengsten in een grondexploitatie worden gerealiseerd door grondverkopen en door incidentele overige inkomsten zoals subsidies.

Alle grondexploitaties worden aan het begin van elk jaar geactualiseerd en ter vaststelling aangeboden aan de raad middels het Boek Grondbedrijf. Gedurende het jaar worden de grondexploitaties gemonitord en over significante ontwikkelingen in de grondexploitaties wordt de raad geïnformeerd middels de najaarsnota. Op deze manier kan het college de raad door het jaar heen op de hoogte houden van de ontwikkelingen in de projecten waarvoor een grondexploitatie wordt gevoerd.

De vraag naar woningen is hoog en de belangstelling van ontwikkelaars voor Noordwijkse locaties is al jaren erg groot. Dit is goed voor het dorp en vraagt tegelijkertijd een grote inspanning van de gemeentelijke organisatie. De gemeente hoeft echter niet voor alle nieuwe ontwikkelingen zelf bouwrijpe grond te produceren en te leveren. Indien ontwikkelende partijen zelf gronden of panden in bezit hebben kan de gemeente ook besluiten om medewerking te verlenen aan marktinitiatieven. De gemeente kan in de gevallen waarin dat door de gemeente wenselijk wordt geacht, ontwikkelende partijen *faciliteren*. Dat wordt *faciliterend grondbeleid* genoemd. Daarover gaat deze rapportage niet. Het Boek Grondbedrijf gaat over voortgang in de gemeentelijke grondexploitaties.

Er is in 2024 binnen de grondexploitaties weer gewerkt aan de verschillende bouwlocaties. Er is in het afgelopen jaar grond verkocht op Space Businesspark en binnen de nieuw geopende grondexploitatie Viaductweg. Ook in 2025 zullen er voor verschillende projecten weer nieuwe grondleveringen plaatsvinden zodat ook daar de bouw kan starten.

Actieve grondexploitaties
In december 2024 heeft de raad de grondexploitatie 1.61 Duineveld gesloten. Met het vaststellen van dit Boek Grondbedrijf kunnen ook de grondexploitaties 1.51 Offem-Zuid en 1.78 't Zilt per 31-12-2024 afgesloten worden. Alle werkzaamheden binnen deze grondexploitaties zijn in 2024 afgerond.

Daarmee zijn vanaf 2025 de volgende grondexploitaties actief:
1.23 Space Business Park
1.25 Bronsgeest
1.44 Maarten Kruytstraat
1.80 Viaductweg

Boekwaarde
De totale boekwaarde van alle grondexploitaties wordt bepaald door het saldo van alle gemaakte kosten en alle gerealiseerde opbrengsten uit het verleden tot op heden.

Per 1 januari 2025 is de gezamenlijke boekwaarde van alle grondexploitaties 22,9 miljoen euro (schuld).
Per 1 januari 2024 was deze boekwaarde nog 24,5 miljoen euro (schuld),

In deze boekwaarde is ook 2,65 miljoen euro aan tussentijdse winstnemingen verwerkt. Duidelijk is dat in de komende periode nog veel werk verzet zal moeten worden om deze boekwaarde terug te verdienen. Het streven van het grondbedrijf is om naast de programmatische ambities van de gemeente te realiseren, ook de boekwaarde verder af te laten nemen en altijd zo min mogelijk kosten te maken voordat de opbrengsten gegarandeerd zijn.

Weerstandsvermogen
Op basis van de uitgangspunten zoals die in het gemeentelijk grondbeleid zijn vastgelegd, bedraagt het benodigd weerstandvermogen om de risico's in de grondexploitatie af te dekken 2,9 miljoen euro per 1 januari 2025. Dit is vergelijkbaar met het benodigd weerstandsvermogen van het afgelopen jaar. Het aanwezige weerstandvermogen binnen het grondbedrijf is momenteel op 9,9 miljoen euro bepaald. Dit levert een weerstandsratio op van 3,4 en mag daarmee uitstekend genoemd worden.

Conclusie
De grondexploitaties zijn zorgvuldig geactualiseerd en voor zover thans te overzien zijn alle negatieve effecten en risico's binnen de grondexploitaties afgedekt met een uitstekend weerstandsvermogen.

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave **5**
1. Algemeen **6**
2. Bedrijfsvoering **6**
3. Risicoanalyse **8**
4. Financiën **9**
4.1 Resultaat Reserve Grondbedrijf 9
4.2 Boekwaarde 10
4.3 Actualiseren van grondexploitaties 10
4.4 Parameters 11
4.5 Planresultaten op Eindwaarde 11
4.6 Reserves 12
4.7 Weerstandvermogen 12
5. Voorraden grond / warme grond **14**
6. Faciliterend grondbeleid **15**

1. Algemeen

Het belangrijkste doel van het Boek Grondbedrijf is het financieel beschrijven en onderbouwen van de projecten waarvoor de gemeente een grondexploitatie heeft geopend. Daarnaast biedt het Boek Grondbedrijf inzicht in het benodigde weerstandsvermogen voor de grondexploitaties. Het Boek Grondbedrijf rapporteert over de huidige boekwaardes, de ontwikkelingen in verwachte financiële eindresultaten, het programma en de gekwantificeerde risico's van alle geopende grondexploitaties. Het Boek Grondbedrijf maakt ook onderdeel uit van de totale gemeentelijke jaarrekening die jaarlijkse wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

Om de raad inzicht te geven in gebiedsontwikkelingen waar de gemeente wel bemoeienis mee heeft maar waarvoor geen gemeentelijke grondexploitatie is ingericht, is in hoofdstuk 6 een overzicht opgenomen met de ontwikkelprojecten waarin de gemeente een faciliterende rol heeft.

2. Bedrijfsvoering

Beleidskaders
De belangrijkste beleidskaders waarbinnen de gemeente Noordwijk gebieden tot ontwikkeling brengt en exploiteert zijn: de nota Grondbeleid, de Grondprijzenbrief, de Structuurvisie, de Woonvisie en de Doelgroepenverordening. De Structuurvisie en de Woonvisie zijn vooralsnog het kader voor het actualiseren van de Noordwijkse woningbouw- en herstructureringsprogramma's, gebiedsvisies en bestemmingsplannen / omgevingsplannen. Deze geven gezamenlijk richting aan functieveranderingen binnen de gemeentegrenzen. Gezamenlijk met marktpartijen wordt gewerkt om locaties tot de gewenste ontwikkeling te brengen.

Nota Grondbeleid
Met de Nota Grondbeleid wordt inzicht gegeven in de keuzemogelijkheden van de gemeente ten aanzien van haar rol, de ontwikkelstrategie en het instrumentarium in ontwikkelingsprojecten. Het vastgestelde grondbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om zowel actief als faciliterend grondbeleid te voeren. Een en ander afhankelijk van de specifieke omstandigheden. Soms leiden de marktomstandigheden, de locatie, de eigendomssituatie of het onderwerp tot een actieve rol. Wanneer bijvoorbeeld de grond al (bijna) volledig in het bezit is van de gemeente of wanneer de gemeente bepaalde ontwikkelingen verlangt die door de markt niet worden opgepakt, kan de gemeente er bijvoorbeeld voor kiezen om een actieve rol in te nemen. Als de gemeente kiest voor een actieve rol wordt er een grondexploitatie geopend en wordt dit samen met een financieringsvoorstel aan de raad voorgelegd.

De grondexploitatie
Als de gemeente heeft gekozen voor een actieve rol in ruimtelijke ontwikkelingen, dan worden deze projecten apart geadministreerd. Dit gebeurt in de vorm van een grondexploitatie conform de voorschriften van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Een grondexploitatie is een meerjarige projectbegroting van kosten en opbrengsten en vormt een afzonderlijke financiële en administratieve inrichting binnen de gemeentelijke begroting. Daarmee is de grondexploitatie één van de instrumenten die de gemeente kan inzetten om ruimtelijke en maatschappelijke doelstellingen te realiseren zoals woningen, bedrijfsterreinen, scholen, parkeergelegenheden etc. Het openen en sluiten van een grondexploitatie is een bevoegdheid van de gemeenteraad. De kaders van nieuwe ontwikkelprojecten worden altijd ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. Hierdoor zijn zaken zoals het bouwprogramma, de planning en de financiële gevolgen van het project inzichtelijk, voorafgaand aan het openen van een grondexploitatie.

Grondprijzenbrief
De Grondprijzenbrief is een uitwerking van de nota Grondbeleid en maakt transparant hoe de grondprijzen in Noordwijk zijn vastgesteld. Uitgangspunt is dat de grondprijzen voor woningbouw, kantoren en bedrijfsbestemmingen marktconform zijn. De grondprijs voor woningen wordt in principe bepaald middels een zogenaamde residuele grondwaardebepaling. Voor de grond voor kantoren en sociale woningbouw worden voornamelijk vaste bedragen per vierkante meter gevraagd.

Besluitvorming grondexploitaties
Jaarlijks wordt een totaaloverzicht van alle grondexploitaties gemaakt in het Boek Grondbedrijf en ter informatie en vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Bij de jaarlijkse vaststelling van de begroting wordt tegelijk de komende jaarschijf van de grondexploitaties vastgesteld en vrijgegeven. De grondexploitaties worden het gehele jaar actief bewaakt en in de 2e helft van het jaar wordt door de raad tussentijds geïnformeerd middels de najaarsnota.

BBV
Het Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten (BBV) omvat bepalingen waaraan de begroting en jaarrekening van gemeenten dient te voldoen. Er wordt ook aandacht besteed aan transparantie op het gebied van grondbeleid, risico's en weerstandsvermogen. Het Boek Grondbedrijf dient dan ook te worden afgestemd op de regelgeving van het BBV.

Marktontwikkeling
Er is veel vraag naar woningen en de woningprijzen zijn het afgelopen jaar wederom gestegen. Inmiddels is er wel een afvlakking in de prijsstijgingen waarneembaar. Ondertussen blijft de vraag naar woningen groot en hoger dan het aanbod.

Omwille van financierbaarheid en risicospreiding geven ontwikkelaars tegenwoordig ook meer de voorkeur aan het gefaseerd uitvoeren van (kleinschaliger) ontwikkelingen in plaats van grootschalige contracten ineens.

Daarnaast is de afgelopen periode gekenmerkt door een stijging van bouwkosten. De bouwkosten van woningen zijn het afgelopen jaar gestegen waardoor de grondprijzen onder druk kunnen staan. Daarbij zijn ook de kosten van het bouw- en woonrijp maken gestegen. Met beide fenomenen wordt in de ramingen van de grondexploitaties rekening gehouden waardoor de effecten op de verwachte resultaten beheersbaar zijn. Inmiddels lijkt ook in de bouwkostenstijging het hoogtepunt wel bereikt en lijkt zich zelfs een situatie af te tekenen waarin prijsdalingen niet uit te sluiten zijn als de orderportefeuille van bouwend Nederland terugloopt door verschillende oorzaken.

Het ontwikkelen van bedrijfsterreinen is een specialistische discipline. Deze markt is duidelijk meer onderhevig aan concurrentie en de in verkoop zijnde locaties zullen zich in positieve zin goed moeten onderscheiden ten opzichte van de omgeving. De gemeente heeft momenteel alleen het bedrijventerrein Space Business Park in de verkoop.

Overzicht van het programma in alle lopende grondexploitaties
Met de jaarrekening kunnen 2 grondexploitaties worden afgesloten omdat de betreffende projecten in 2024 zijn afgerond. Voor onderstaande grondexploitaties is dat het geval.

1.51 Offem-Zuid
1.78 't Zilt

Complex 1.51 Offem-Zuid
De grondexploitatie Offem-Zuid was geopend ten behoeve van een nieuwe woonwijk waar in totaal circa 750 woningen in diverse segmenten zijn gerealiseerd. Het totale gebied is circa 25,6 ha groot en er waren naast de gemeente nog 2 andere grondeigenaren binnen het plangebied actief.

Complex 1.78 't Zilt
De grondexploitatie 't Zilt was geopend ten behoeve van de realisatie van een programma met 130 grondgebonden woningen en appartementen naast de sportvelden in De Zilk. Daarnaast is er ruimte gecreëerd voor een supermarkt en een gebouw voor verschillende gezondheidsvoorzieningen.

De financiële afwikkeling van deze 3 grondexploitaties komt in hoofdstuk 4. Financiën aan de orde.

Daarmee resteren nog 4 grondexploitaties met onderstaand totaal geraamd bouwprogramma:

	Project	Woningen	Bedrijven	Overig
1.23	Space Business Park		120.000 m2	
1.25	Bronsgeest	350 st.		
1.44	Maarten Kruytstraat	42 st.	Detailhandel	Parkeergarage
1.80	Viaductweg	17 st.		School

3. Risicoanalyse

Algemeen
Wanneer de gemeente een gebied in ontwikkeling neemt gaat dit altijd gepaard met risico's. Deze risico's veranderen naarmate de planontwikkeling vordert, maar zijn ook afhankelijk van het soort project. In de Nota Grondbeleid is door de raad bepaald dat er voor ieder project met een zekere omvang periodiek een risicoanalyse moet worden opgesteld.

Deze risicoanalyses worden enerzijds gedaan om gerichte sturing te kunnen geven aan de projecten, maar anderzijds om het benodigde weerstandsvermogen te bepalen en daarmee tegenvallers binnen het grondbedrijf op te kunnen vangen. Indien zich tegenvallers voordoen hebben deze daardoor geen invloed op de overige bedrijfsvoering van de gemeente.

Naar aanleiding van de uitgevoerde risicoanalyses worden achtereenvolgens de onderstaande bedragen zekerheidshalve gereserveerd als benodigd weerstandsvermogen:

1.23 Space Business Park	€ 662.000,-
1.25 Bronsgeest	€ 2.255.000,-
1.44 Maarten Kruytstraat	€ 250.000,-
1.80 Viaductweg	€ 21.000,-
De niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG)	€ 358.000,-
	€ 3.546.000,-

4. Financiën

4.1 Resultaat Reserve Grondbedrijf

Het Boek Grondbedrijf biedt een financiële verantwoording over het afgelopen boekjaar, geeft een cijfermatige onderbouwing voor de komende jaren en heeft tevens een beleidsmatig karakter. Het Boek Grondbedrijf sluit namelijk aan op de paragraaf grondbeleid van de begroting en de jaarrekening. De grondexploitaties hebben invloed op de hoogte van de Reserve Grondbedrijf. Gedurende 2024 heeft een aantal mutaties plaatsgevonden met gevolgen voor de Reserve Grondbedrijf zoals op de volgende pagina zijn weergegeven. Per saldo zijn de mutaties in de reserve grondbedrijf over 2024 € 868.000,-.

Uit onderstaande tabel blijkt de opbouw van deze mutatie.

	Project		Bedrag		Toelichting
1.23	Winstneming Space Business Park		150.000	bij	ad 1)
1.25	Verhoging voorziening Bronsgeest		-13.000	af	ad 2)
1.51	Afsluiten Offem-Zuid		-21.000	af	ad 3)
1.61	Afsluiten Duineveld		670.000	bij	ad 3)
1.78	Afsluiten 't Zilt		77.000	bij	ad 3)
1.80	Voorziening Viaductweg (nieuw)		-591.000	af	ad 2)
	Grondverkoop Koninginneweg		270.000	bij	ad 4)
	Resultaat op pachtgronden		79.000	bij	ad 5)
	Bijdrage vanuit project Bavo		222.000	bij	ad 6)
	Afschrijving van de IVA		-707.000	af	ad 7)
	Uren en overhead team onroerende zaken (P249)		-281.000	af	ad 8)
	Rente BIE's zonder grondexploitatie		-86.000	af	ad 9)
	Afdracht RIF		-637.000	af	ad 10)
	Totaal	**saldo**	**-868.000**	**af**	

Ad 1) Om te voorkomen dat er onnodig lang grote sommen onbenutte middelen in grondexploitaties blijven heeft het besluit begroting en verantwoording (BBV) hierover regels geformuleerd. Aan de hand van de POC-methode (Percentage Of Completion) is bepaald welk bedrag aan tussentijdse winst genomen dient te worden.

Ad 2) Voor de grondexploitaties met een verwacht negatief eindresultaat moet volgens het BBV direct een voorziening worden getroffen ter hoogte van dit voorzienbare tekort ten laste van de Reserve Grondbedrijf om dit tekort af te dekken. Wanneer de voorzienbare tekorten dalen of zelfs geheel verdwijnen vallen deze voorzieningen weer deels of geheel vrij ten bate van de Reserve Grondbedrijf. Wanneer de voorzienbare tekorten stijgen gaat dit ten laste van de Reserve Grondbedrijf.

Ad 3) Er wordt geld aan de Reserve Grondbedrijf toegevoegd wanneer een grondexploitatie met winst wordt afgesloten. De werkzaamheden binnen de complexen 1.61 Duineveld en 1.78 ’t Zilt zijn afgerond en deze complexen kunnen met winst worden afgesloten per 31 december 2024. De grondexploitatie van Offem-Zuid kende een voorzienbaar tekort waarvoor reeds een voorziening was getroffen. Offem-Zuid kent uiteindelijk een resultaat dat iets lager is dan de getroffen voorziening.

Ad 4) In een grotendeels faciliterend woningbouwproject heeft de gemeente een perceel grond verkocht ten behoeve van uitbreiding van de woningbouwmogelijkheden.

Ad 5) De gemeente krijgt jaarlijkse inkomsten vanuit enkele pachtovereenkomsten. Er worden momenteel gronden verpacht bij Bronsgeest, ’t Laantje en de Achterweg. Deze inkomsten worden toegevoegd aan de Reserve Grondbedrijf.

Ad 6) In de anterieure overeenkomst voor het project BAVO zijn bijdragen afgesproken door de ontwikkelende partij aan het regionale investeringsfonds (RIF). Deze komen hier tot uiting.

Ad 7) De gemaakte kosten op de immateriële vaste activa langer dan 5 jaar geleden moeten worden afgeschreven. Het betreft hier voornamelijk de kosten die gemaakt zijn op de locaties Jan Kroonsplein, Vuurtorenplein en Vinkeveld.

Ad 8) Jaarlijks worden de gemaakte plankosten voor ontwikkelingen aan de hand van faciliterend grondbeleid en ten behoeve van het programma Noordwijk Zeewaardig en de overheadkosten over deze uren van het team Onroerende Zaken ten laste van de Reserve Grondbedrijf gebracht. Deze komen hier tot uiting.

Ad 9) De gemeente heeft in het verleden diverse percelen aangekocht ten behoeve van mogelijke toekomstige ontwikkelingen. Hierover worden de rentelasten jaarlijks afzonderlijk ten laste van de Reserve Grondbedrijf gebracht.

Ad 10) Volgens afspraak dragen alle gemeentes in het samenwerkingsverband Holland Rijnland bij in het Regionale-Investerings-Fonds (RIF). Hier komt de bijdrage van Noordwijk tot uiting. Dit is de laatste bijdrage volgend uit de huidige afspraken.

Ten gevolge van bovenstaande wordt over het boekjaar 2024 € 868.000,- ten laste gebracht van de Reserve Grondbedrijf. Daarmee wordt de nieuwe stand van de Reserve Grondbedrijf per 1 januari 2025:

Stand van de Reserve Grondbedrijf per 1 januari 2024	7.291.000	(afgerond)
Saldo mutaties / rekeningresultaat 2024	-868.000	(afgerond)
Stand van de Reserve Grondbedrijf per 1 januari 2025	**6.423.000**	**(afgerond)**

4.2 Boekwaarde

De totale boekwaarde van alle grondexploitaties wordt bepaald door het saldo van alle gemaakte kosten en alle gerealiseerde opbrengsten uit het verleden tot op heden.

Per 1 januari 2025 is de gezamenlijke boekwaarde van alle grondexploitaties **22,9** miljoen euro (schuld).
Per 1 januari 2024 was deze boekwaarde nog **24,5** miljoen euro (schuld),

Hierbij moet wel opgemerkt worden dat in deze boekwaarde in totaal al € 2,65 miljoen euro aan tussentijdse winstnemingen zijn verwerkt. Desondanks is deze boekwaarde fors te noemen. Duidelijk is dat in de komende periode nog veel werk verzet zal moeten worden om deze boekwaarde terug te verdienen. Het streven van het grondbedrijf is om naast de programmatische ambities van de gemeente te realiseren, ook de boekwaarde verder af te laten nemen en altijd zo min mogelijk kosten te maken voordat de opbrengsten gegarandeerd zijn. voorkomen. Meestal is het wel noodzakelijk om kosten te maken vooruitlopend op opbrengsten. Volgens de bijgestelde raming wordt de boekwaarde (schuld) in de komende jaren kleiner. Daarvoor moet de grondverkoop in met name de projecten Space Business Park en Bronsgeest wel naar verwachting verlopen.

De verwachting is dat de komende jaren de totale boekwaarde(schuld) van de resterende grondexploitaties afneemt tot een geraamde eindstand van circa 2,3 miljoen (batig) in 2029. In dit saldo is rekening gehouden met de verliesgevende grondexploitatie voor het project Bronsgeest. Hiervoor is wel al voorziening getroffen.

4.3 Actualiseren van grondexploitaties

Het actualiseren van grondexploitaties kan leiden tot een wijziging van het financiële resultaat. Bijstellingen zijn grofweg onder te verdelen in twee categorieën:

1. Verschuivingen in tijd/fasering
Verschuivingen in de tijd van kosten en opbrengsten hebben invloed op het financiële resultaat van een grondexploitatie. Hoe eerder kosten worden gemaakt, hoe eerder hierover rentelasten meetellen in de berekening. Dit heeft een negatieve invloed. Voor opbrengsten geldt: hoe eerder deze zijn ontvangen, hoe eerder renteopbrengsten hierover meetellen in de berekening. Dit heeft dan weer een positieve invloed op het financiële resultaat van een grondexploitatie.

2. Wijziging van ramingen
Naast aanpassingen in de fasering, zijn er wijzigingen mogelijk in de hoogte van kosten en opbrengsten en te verwachten prijsontwikkelingen. Deze aanpassingen hebben dan een directe invloed op het financiële resultaat van de grondexploitatie.

Het Boek Grondbedrijf maakt eventuele wijzigingen inzichtelijk en geeft hiervoor zo nodig ook een verklaring.

4.4 Parameters

Een grondexploitatie is een meerjarige projectbegroting waarin de factor tijd een belangrijke rol speelt. De factor tijd beïnvloedt de ontwikkeling van geprognosticeerde kosten, opbrengsten en daarmee het financiële resultaat aan het einde van het project. Bij het bepalen van de financiële resultaten van de grondexploitaties zijn de onderstaande parameters aangehouden:

Parameter	2024	2025
Kostenstijging per jaar	3,0%	3,0%
Opbrengststijging (van grondverkopen) per jaar	1,0%	2,0%
Door te berekenen rente binnen de grondexploitatie per jaar	0,9%	1,6%

De geraamde kosten- en opbrengstenstijgingen zijn getoetst aan een intergemeentelijke benchmark. Het belangrijkste doel van de benchmark is om een beeld te vormen van de indexeringen die verschillende gemeenten hanteren bij het opstellen van grondexploitaties. Daarnaast zijn de gehanteerde indexeringen in lijn met het advies van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling Outlook Grondexploitaties 2025 en afgestemd met de accountant. De te hanteren rente volgt uit het gemiddelde rentepercentage dat voor de gemeente Noordwijk geldt.

Kostenstijging
De kosten in een gemeentelijke grondexploitatie bestaan grotendeels uit infrastructurele werkzaamheden. De gemiddelde werkvoorraad in de Grond-, Weg- en Waterbouw (GWW-sector) is in het afgelopen kwartaal licht gedaald. Over een langere periode speelt ook stikstofproblematiek hierbij een rol door het stilzetten van diverse projecten, waaronder in de GWW-sector. Dit betekent dat er meer concurrentie is bij aanbestedingen. Dit heeft een drukkend effect op de GWW-kosten. Tegelijkertijd hebben stijgende energiekosten weer een prijsopdrijvend effect. Per saldo gaan wij in de ramingen voorlopig nog uit van een gemiddelde jaarlijkse prijsstijging van 3%. Vanuit het voorzichtigheidsbeginsel waarmee een gemeentelijke grondexploitatie gevoerd dient te worden is het verstandig om deze niet te laag in te schatten.

Opbrengstenstijging
De prognoses van diverse onderzoeksbureaus wijzen op een licht stijgende prijs van onroerend goed in de komende jaren, waaronder bouwgrond. Voor grondexploitaties bestaan de inkomsten uit grondverkopen. Voor de komende 3 tot 4 jaar worden in deze regio grondwaardestijgingen verwacht tussen de 0 en 4 procent per jaar. In deze prognose schuilt natuurlijk een onzekerheid. Het is verstandig om niet al te optimistische prognoses te doen in een gemeentelijke grondexploitatie. Daarom is uitgegaan van een jaarlijkse opbrengstenstijging van 2,0%.

Rente
Eén van de voorschriften uit het BBV is dat alleen de werkelijke rentekosten ten laste van de grondexploitaties gebracht mogen worden. Bij gemeenten vindt veelal “totaal-financiering” plaats en wordt een intern bepaalde omslagrente gehanteerd, zo ook in Noordwijk. Het gewogen gemiddelde rentepercentage van de bestaande leningenportefeuille van de gemeente, naar verhouding vreemd vermogen/totaal vermogen, bedraagt momenteel 1,6%. Dit is een verhoging ten opzichte van vorig jaar.

4.5 Planresultaten op Eindwaarde

Het financiële resultaat van een grondexploitatie wordt behaald aan het einde van het project. Dit wordt het resultaat op eindwaarde genoemd. Onderstaand overzicht geeft de verwachte financiële eindresultaten op eindwaarde.

Verwachte eindresultaten op eindwaarde (x € 1.000,- afgerond)

Grondexploitatie		Resultaat per 1-1-2024		Resultaat per 1-1-2025		Verwachte
		Batig	Tekort	Batig	Tekort	einddatum
1.23	Space Business Park	3.040		2.751		2029
1.25	Bronsgeest		509		522	2027
1.44	Maarten Kruytstraat		2.649		2.649	2025
1.80	Viaductweg		681		791	2026
		3.040	**3.839**	**2.751**	**3.962**	
Totaal saldo (tekort)			**799**		**1.211**	

Per heden is het te verwachten resultaat van alle grondexploitaties gezamenlijk circa 1,2 miljoen euro tekort.

4.6 Reserve Grondbedrijf

De projecten met een grondexploitatie brengen specifieke financiële risico's met zich mee. Deze risico's zijn bijvoorbeeld: het niet doorgaan van grondverkopen, vertraging in het project of het moeten verlagen van grondprijzen. Om de risico's te kunnen opvangen worden, conform de wettelijke regelgeving van het BBV, reserves aangelegd in de Reserve Grondbedrijf.

Als in een grondexploitatie een negatief eindresultaat wordt verwacht, moet daarvoor direct een voorziening worden getroffen ten laste van Reserve Grondbedrijf. Als de grondexploitatie na afronding van het project een voordelig eindresultaat kent, wordt dit aan de Reserve Grondbedrijf toegevoegd.

De Reserve Grondbedrijf is een financiële buffer welke dient als weerstandsvermogen. Als de Reserve Grondbedrijf niet meer toereikend blijkt om de voorzienbare tekorten en de risico's af te dekken, wordt een beroep gedaan op de algemene reserve van de algemene dienst.

De stand van de Reserve Grondbedrijf per 1 januari 2025 is in paragraaf 4.1 bepaald op **€ 6.423.000,-.**

Voorziening verliesgevende grondexploitaties
Het BBV schrijft voor dat een voorziening getroffen moet worden voor een voorzienbaar tekort in een grondexploitatie. Deze voorziening wordt gedaan ten laste van de Reserve Grondbedrijf en in het geval van de grondexploitatie Viaductweg ook deels door een bijdrage vanuit de bestemmingsreserve sociale woningbouw.

Uit het overzicht "verwachte eindresultaten op eindwaarde" is af te leiden dat voor de complexen Bronsgeest, Maarten Kruytstraat en Viaductweg een negatief eindresultaat wordt verwacht. In totaal is moet daarvoor een voorziening getroffen worden van **€ 3.962.000,-**. Deze voorzienbare tekorten worden voor € 3.762.000,- gedekt door de Reserve Grondbedrijf en voor € 200.000,- door de bestemmingsreserve sociale woningbouw.

4.7 Weerstandvermogen

Een voldoende weerstandsvermogen van het grondbedrijf is noodzakelijk omdat het exploiteren van grond gepaard gaat met een ander risicoprofiel dan bij reguliere gemeentelijke projecten. Door bijvoorbeeld de lange looptijd van ontwikkelingsprojecten bestaat er een reëel risico van wijzigingen in de marktomstandigheden en kan bijvoorbeeld de waardering van gronden in de grondexploitaties flink dalen en daarmee het verwachte eindresultaat. Het ontbreken van een voldoende weerstandsvermogen van het Grondbedrijf kan dan een grote impact hebben op de overige gemeentelijke bedrijfsvoering.

Aanwezig weerstandsvermogen
Het aanwezige weerstandsvermogen van de gemeente Noordwijk wordt bepaald door een aantal zaken:

- de hoogte van de Reserve Grondbedrijf per 1 januari 2025;
- de som van de geprognosticeerde batige resultaten -/- de daar aanwezige risico's;
- de som van de gegarandeerde baten en lasten voor de Reserve Grondbedrijf in de komende jaren;

Daarmee is het aanwezige weerstandsvermogen bepaald op:

Reserve Grondbedrijf per 1 januari 2025		€ 6.423.000,-	(paragraaf 4.1)
Som van de geprognosticeerde batige resultaten		€ 2.751.000,-	(paragraaf 4.5)
Som van de gecalculeerde risico's op projecten met een batig resultaat	-/-	€ 662.000,-	
Som van de gegarandeerde baten en lasten t.l.v. Reserve Grondbedrijf	-/-	€ 2.625.000.-	
		€ 5.887.000,-	

Door middel van deze benadering zijn de risico's die binnen de grondexploitaties met een batig resultaat optreden dus al verdisconteerd door een verlaging van het aanwezig weerstandsvermogen.

Ten laste van de Reserve Grondbedrijf zijn al de benodigde voorzieningen voor de verliesgevende grondexploitatie genomen.

Benodigd weerstandsvermogen
Naar aanleiding van de uitgevoerde risicoanalyses zouden achtereenvolgens de onderstaande bedragen zekerheidshalve nog gereserveerd moeten worden als benodigd weerstandsvermogen:

1.25 Bronsgeest	€ 2.255.000,-
1.44 Maarten Kruytstraat	€ 250.000,-
1.80 Viaductweg	€ 21.000,-
De niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG)	€ 358.000,-
	€ 2.884.000,-

De verhouding tussen het aanwezige weerstandsvermogen en het benodigde weerstandsvermogen bepaalt de zogenaamde weerstandratio. De weerstandsratio geeft aan in hoeverre het gemeentelijk grondbedrijf in staat is haar risico's zelf op te vangen. Hierin is een aantal categorieën te onderscheiden:

> 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

De weerstandsratio van het gemeentelijk grondbedrijf is momenteel **2,0**. Dat betekent dat er genoeg weerstandsvermogen aanwezig is om de gecalculeerde risico's af te dekken en het grondbedrijf hiervoor geen beroep hoeft te doen op de algemene dienst. In de begroting 2025 is een toevoeging van € 4 miljoen aan de reserve grondbedrijf opgenomen om voorzienbare tekorten in mogelijke nog te openen grondexploitaties op te vangen. De toevoeging van € 4 miljoen aan de reserve grondbedrijf is buiten de berekening van het weerstandsvermogen gelaten om een realistisch beeld te waarborgen.

5. Voorraden grond / warme grond

De gemeente heeft op een aantal locaties gronden in bezit waar op termijn ontwikkelingen mogelijk zijn, maar waarbij nog geen sprake is van een grondexploitatie. Voor een aantal locaties heeft de gemeente wel al een toekomstvisie opgesteld.

De niet in exploitatie genomen gronden vallen voor de belastingdienst in beginsel buiten het ondernemerschap van het grondbedrijf. Deze gronden dienen volgens de nieuwe BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) regels als materiele vaste activa (MVA) aangemerkt en verantwoord te worden.

Het is erg belangrijk om naast het beheer van grondexploitaties ook goed toe te zien op de voorraden grond. In de afgelopen jaren was de waardestijging van de voorraden grond veel hoger dan de kosten om de gronden in voorraad te hebben en te houden. Hiermee waren de financiële risico's voor de gemeente relatief laag om gronden in voorraad te krijgen en te houden. Met stijgende rentes en een vastgoedmarkt die onder druk staat is dat minder vanzelfsprekend.

Doordat in den lande sommige gemeenten de boekwaarde op de grondaankopen onmogelijk meer konden goedmaken, hebben enkele gemeenten (niet de gemeente Noordwijk) grote verliezen moeten inboeken. Om dit in de toekomst te voorkomen heeft het BBV strengere regels opgesteld.

De vraag die nu bij iedere (voormalige) aankoop centraal staat is: "Is er een reëel en stellig voornemen om de grond in de nabije toekomst te ontwikkelen?". Zo ja, dan noemen we dit 'warme grond" en kunnen kosten op het complex geactiveerd worden tegen maximaal de toekomstige marktwaarde. Zo nee, dan noemen we dit "Voorraad grond" en mag de grond tegen verkrijgingswaarde (verwervings- en bijkomende kosten) geactiveerd worden tot maximaal de huidige marktwaarde. In die zin is er onderscheid in zogenaamde *Warme grond* en *Voorraad grond*. Op basis van die criteria is het onderstaande overzicht voor de situatie in Noordwijk te maken.

	Complex	Warme grond / voorraad grond	Omvang (m2)	Huidig bestemmingsplan	Omgevingsvisie
1.16	Hoogwakersbosstraat 12 DPO	Warme grond	2.753	Bedrijven	Maatschappelijk/wonen
1.45	Jan Kroonsplein	Warme grond	3.935	Verkeer	Centrum
1.60	De Nes	Warme grond	15.120	Agrarisch/Wonen	Agrarisch/Wonen
1.85	Nicolaas Barnhoornweg	Warme grond	1.450	Verkeer	Wonen
1.13	Achterweg e.o.	Voorraad grond	112.645	Agrarisch	Agrarisch
1.25	Bronsgeest bollengrond	Voorraad grond	175.762	Agrarisch	Agrarisch
1.46	Vuurtorenplein	Voorraad grond	13.853	Verkeer	Wonen
1.47	Palaceplein	Voorraad grond	7.740	Verkeer	Gemengd
1.48	Wantveld	Voorraad grond	18.000	Verkeer	Wonen
1.71	Hoek Vinkeveld	Voorraad grond	15.211	Agrarisch	Agrarisch
1.73	Harlekijntje	Voorraad grond	1.425	Maatschappelijk	Maatschappelijk
1.74	Vinkeveld-Zuid	Voorraad grond	32.785	Agrarisch	Wonen
1.81	De Zeestroom	Voorraad grond	2.674	Maatschappelijk	Wonen
1.82	Schippersvaartweg 64	Voorraad grond	14.268	Bedrijven	Wonen
1.83	De Zeestraat 12a	Voorraad grond	761	Centrum	Centrum
1.84	Stakman Bossestraat	Voorraad grond	14.998	Maatsch./verkeer/groen/water	N.t.b.

In totaal heeft de gemeente dus circa 43,3 hectare grond op de balans in de 2 genoemde categorieën tegen een totale boekwaarde van circa 14,7 miljoen euro. Dit is een gemiddelde boekwaarde van circa € 33,95 / m2.

Afgelopen jaar was de boekwaarde van de warme en voorraden grond circa 15,2 miljoen. Deze boekwaarde is dus ca 0,5 miljoen gedaald. Dit komt doordat de boekwaarde op de voormalige school aan de Viaductweg zijn opgenomen in de geopende grondexploitatie (circa € 500.000,-) en doordat er is afgeschreven op de zogenaamde immateriële vaste activa (circa € 700.000,-) ten laste de reserve grondbedrijf (zie paragraaf 4.1). Verder is het complex Nicolaas Barnhoornweg toegevoegd met boekwaarde van circa €700.000.

Hiermee geeft het Boek Grondbedrijf geen uitputtende informatie over de waarde per perceel, maar er kan op hoofdlijnen wel gesteld worden dat een gemiddelde te verwachten toekomstige waarde hoger ligt dan de huidige boekwaarde.

6. Faciliterend grondbeleid

De gemeente heeft grondbeleid vastgesteld om richting te geven aan de wijze van de gebiedsontwikkeling. In de nota grondbeleid staat o.a. beschreven dat de gemeente faciliterend grondbeleid kan hanteren wanneer gronden niet in het bezit zijn van de gemeente. Bij faciliterend grondbeleid stelt de gemeente wel de kaders voor de ontwikkeling vast in de vorm van een bestemmingsplan / omgevingsplan (met eventueel extra locatie-eisen), maar is de ontwikkelende partij verder verantwoordelijk voor de realisatie van het gehele gebied. Voor een gemeente is een goed doorlopen planontwikkelingsfase en bestemmings- / omgevingsplanprocedure dan wel essentieel. Dit is het namelijk het belangrijkste middel waarmee de gemeente kan sturen op het resultaat.

Bij faciliterend grondbeleid zijn de gemeentelijke investeringen relatief laag en daarmee de financiële risico's beperkt maar valt er in principe ook geen financiële winst te behalen.

Faciliterend grondbeleid werkt goed wanneer de vraag naar de gewenste nieuwe bestemmingen groter is dan het aanbod en er op de locatie een financieel batige ontwikkeling te realiseren is. Hierbij dient dus de opbrengst van het nieuw in de markt te zetten programma (zoals woningen, winkels, zorgvoorzieningen etc.), hoger te zijn dan de daarvoor noodzakelijke investeringen. In dat geval is het verleidelijk voor een ontwikkelende partij om een ontwikkeling op te pakken en in te stappen. Dan geldt: hoe groter de mogelijke winstmarge en hoe lager de ontwikkelrisico's, hoe aantrekkelijker het voor een ontwikkelaar is om een ontwikkeling op te pakken.

Om aan de hand van faciliterend grondbeleid een gebied in ontwikkeling te brengen hoeft de gemeente geen grondexploitatie te openen. Het Boek Grondbedrijf gaat dus in principe niet over dergelijke gebiedsontwikkelingen. Omdat het college de raad hierin toch inzicht wil bieden bevat het Boek Grondbedrijf toch een overzicht. Hiermee ontstaat voor u een breder perspectief waarbinnen het Boek Grondbedrijf valt.

Kostenverhaal
Ook bij faciliterend grondbeleid maakt de gemeente kosten. Deze kosten kunnen, afhankelijk van wat er met de ontwikkelende partij is afgesproken, bestaan uit bijvoorbeeld plankosten (uren) en aanpassingen van bestaande openbare ruimte. *Voorafgaand* aan het bestemmingsplan-technisch mogelijk maken van een nieuwe ontwikkeling moet dit inzichtelijk zijn en moeten de afspraken hierover vastliggen. Het zogenaamde “kostenverhaal” moet verzekerd zijn. De afspraken zijn dan vastgelegd in een private overeenkomst tussen gemeente en de ontwikkelende partij in wat men meestal noemt een “anterieure overeenkomst”. De term “anterieur” is het synoniem van “voorafgaand” en duidt erop dat de overeenkomst gesloten moet zijn voorafgaand aan het nemen van het ruimtelijk besluit dat de ontwikkeling mogelijk maakt. Deze private overeenkomst is in principe vormvrij en er kunnen meer zaken in geregeld worden dan alleen de vergoeding van gemeentelijke kosten. Hierbij valt te denken aan afspraken over de kwaliteit voor inrichting van de openbare ruimte (z.g. locatie-eisen) en bijvoorbeeld over de fasering.

Administratief
Als er een overeenkomst is gesloten met een ontwikkelende partij waarin o.a. het kostenverhaal geregeld is, heeft de gemeente eigenlijk een financiële *vordering* op de contractpartij. Vanuit hier kunnen de gemeentelijke kosten worden gemaakt en volgens de afspraken in de overeenkomst worden gefactureerd.

Het onderstaand overzicht geeft een indruk van ontwikkelingen waar de gemeente momenteel bemoeienis heeft maar waarvoor geen grondexploitatie is geopend. Afhankelijk van de fase waarin de samenwerking zich bevindt is er wel / geen overeenkomst en heeft er wel / geen ruimtelijke besluitvorming plaatsgevonden.

Project	faciliterend grondbeleid	Contract	Woningen		Bedrijven	oplevering
1.01.23	Hotels van Oranje	AOK	76	st	Horeca / Parkeren	2028
1.01.24	Achmea / Zilveren Kruis	AOK	166	st		2028
1.01.29	Offem Zuid	AOK	450	st		2028
1.01.30	Bavo	AOK	720	st		2028
1.01.34	Molenweg, NWH	-	140	st		2030
1.01.35	Koninginneweg (Padua)	AOK	45	st		2026
1.01.49	- Gat van Palace	AOK	95	st		Onbekend
	Aanvullende overeenkomst sociaal	allonge				
1.01.49	- Vuurtorenplein	-	50	st		Onbekend
1.01.49	- Jan Kroonsplein	-	62	st	Horeca / Parkeren	Onbekend
1.01.49	- Zeereep	-	144	st		Onbekend

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