

Boek Grondbedrijf 2020

Openbaar



Colofon

Zaaknummer :
Steller(s) : Grondbedrijf Gemeente Noordwijk
Eigenaar(s) :
Herziening : Voorjaar 2021



Inhoud

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel Boek Grondbedrijf	5
1.3 Aanbevelingen accountant 2019	5
1.4 Wijzigingen ten opzichte van Boek Grondbedrijf 2019	5
1.5 Leeswijzer	6
2. Grondbedrijf Noordwijk	7
2.1 Missie en doel	7
2.2 Marktomstandigheden	7
2.3 Boek Grondbedrijf versus jaarrekening	7
2.4 Risicomanagement	7
2.5 Commissie BBV	8
2.6 Vennootschapsbelasting	8
2.8 Status van projecten	8
3. Grondexploitaties	9
3.1 Grondexploitaties: toelichting	9
3.3 Plankosten	12
3.2 Woningbouwprogramma	12
3.3 Bouwgronden In Exploitatie (BIE)	15
3.3.2. 't Zilt (1.78)	17
3.3.3 Space Business Park (1.23)	21
3.3.4 Offem-Zuid (1.51)	25
3.3.6 Restgronden Boechorst (1.56)	29
3.3.7 Duineveld 1.61(vh Centraal Park 1 ^e fase)	33
3.3.8 Joh. van Hoornstraat e.o. (vh Nortghohal e.o.)(1.75)	37
3.3.8 Schippersvaartweg (1.79)	41
3.4 Programma HoogTij (voormalig Noordwijk Zeewaardig)	45
3.4.1 Maarten Kruytstraat (1.44)	47
4. Voorraden grond	50
4.1 Aanleiding en doel	50
4.2 Warme gronden	50
4.2 Overzicht complexen voorraden grond	51
5. MeerjarenPrognose Grondbedrijf	53
6. Weerstandsvermogen	56





1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor u ligt het Boek Grondbedrijf 2020 van de gemeente Noordwijk. De complexen, zowel de grondexploitaties, de voorraden grond en de nieuwe categorie warme gronden zijn hierin opgenomen.

Conform de Nota Grondbeleid van de (oude) gemeente Noordwijk 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 2020 bevat van alle complexen met een vastgestelde grondexploitatie (hierna genoemd Bouwgrond In Exploitatie: BIE), de herziening van de grondexploitaties per 01-01-2020 en de stand van zaken van de overige complexen, al dan onderdeel uitmakend van het grondbedrijf. De *Meerjarenprognose 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 2019

Vanuit de Management Letter van de accountant kwamen twee belangrijke punten naar voren:

1. een formele vastlegging van de procedures ontbreekt;
2. een (zichtbare) functiescheiding in het proces van opstellen van grondexploitaties ontbreekt.

In 2020 zal een procesbeschrijving worden opgesteld en vastgesteld van het grondexploitatieproces waarin de rollen en verantwoordelijkheden van de betrokken medewerkers worden vastgelegd.

1.4 Wijzigingen ten opzichte van Boek Grondbedrijf 2019

Ten opzichte van het Boek Grondbedrijf 2019 zijn in dit grondbedrijf een aantal onderdelen toegevoegd:

- de nieuwe categorie Warme gronden woningbouw: gronden waarvan op voorhand vaststaat dat deze als bouwgrond zullen fungeren maar waar nog geen grondexploitatie voor is vastgesteld, conform de nieuwe notitie BBV. In paragraaf 4.2 is dit verder toegelicht.
- Ruimtegebruik per Bouwgrond In Exploitatie toegevoegd.
- Totaal overzicht plankosten, deze is opgenomen in paragraaf 3.3.



1.5 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 geprognostiseerd bouwprogramma voor de periode 2016-2030. In hoofdstuk 4 staat de stand van zaken per complex voorraden grond. De MPG¹ staat in hoofdstuk 5 en de berekening van het weerstandsvermogen in hoofdstuk 6.

¹ 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 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 beleidsvoorstellen in lopende en toekomstige projecten. De raad heeft het beleid vastgelegd in de Nota grondbeleid, 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 waarin de herzieningen van de grondexploitaties en de MPG is opgenomen.

2.2 Marktomstandigheden

Het aantrekken van de woningmarkt van de afgelopen jaren heeft zich het afgelopen jaar voortgezet. De nieuwbouw projecten die afgelopen jaar in verkoop zijn gegaan hadden een grote belangstelling en de vraag was veel groter dan het aanbod.

De keerzijde van de grote vraag is de stijging van de kosten. De bouwkosten van woningen is het afgelopen jaar enorm gestegen waardoor de grondprijzen onder druk kunnen staan. Hiernaast zijn ook de kosten van het bouw- en woonrijp maken gestegen waardoor de resultaten van de grondexploitaties onder druk staan ondanks de goede woningmarkt.

De plotselinge en hoogst actuele Coronacrisis heeft zeer waarschijnlijk gevolgen voor de grondexploitaties van de gemeente (onzekerheid voor ondernemers en consumenten, rente, inflatie, uitstelgedrag en dergelijke). De impact hiervan is op dit moment nog niet te overzien.

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 aangegeven. 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 6.



Per BIE is een kansen en risico gevoeligheidsanalyse gemaakt. Hiervoor zijn de volgende parameters gebruikt²:

Scenario's		Scenario
	Risico's	Kansen
Kostenindex	3,50%	0,50%
Opbrengstenindex	0,50%	4,50%
Rentekosten	3,00%	0,00%
Renteopbrengst	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 (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 (maart 2016) 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 1,03% voor de gemeente Noordwijk. Daarom is in de grondexploitaties rekening gehouden met rentekosten van 1,0%.

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 5).

2.8 Status van projecten

De commissie BBV heeft een nieuwe categorie grond, bestemd voor concrete gebiedsontwikkeling op termijn door de gemeente, de zogenoemde 'warme gronden' toegevoegd.

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.

² Er is gekozen om bij de rente een delta van 2% te hanteren waarbij het rentepercentage (kosten en opbrengsten) nooit lager zal zijn dan 0%. Bovendien is er per scenarioanalyse van de BIE's rekening gehouden met (contractuele) afspraken voor bijvoorbeeld indexering e.d.



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 bouw- en woonrijp maak kosten 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 31-12-2019 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**".

Hoofdkostenlijst

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 01-01-2018 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	Boek grondbedrijf 2020					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kostenindex	2,00%	1,00%	2,00%	2,50%	2,50%	1,50%
Opbrengstenindex	0,00%	1,00%	2,00%	2,25%	2,00%	2,50%
Rentekosten	1,50%	1,50%	1,00%	1,00%	0,60%	1,00%
Renteopbrengsten	1,50%	1,50%	1,00%	1,00%	0,60%	1,00%

Het afgelopen jaar hebben zowel de kosten als opbrengsten een stijgende trend aangehouden, zoals ook het geval was in de voorgaande jaren. In de regio zien we prijsstijgingen van woningen tussen de 4 en 8 procent. Ook de prijzen van het bouw- en woonrijp maken laten een afvlakking zien. In 2019 bedroeg deze circa 0,5 procent conform het CBS (Grond-, weg- en waterbouw). De verwachting is dat deze afvlakking de komende jaren zal aanhouden. Voorstel is om de parameter voor de indexering van de kosten naar beneden bij te stellen naar 1,0%. De indexering van de opbrengsten wordt op 2,00% gesteld vanwege de positieve ontwikkelingen van het afgelopen jaar en de verwachte (woning)marktomstandigheden voor de komende jaren. Indien er bij een project reeds een contract is gesloten kan het zijn dat de opbrengstenparameter hier op is aangepast.

De inflatiepercentages zijn ook conform de notitie van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling, "Outlook Grondexploitaties 2020". De renteparameter is conform de regels van het BBV op 1,0% gesteld. Zie paragraaf 2.5 voor de verdere onderbouwing van dit percentage. Er is gekozen om ook de renteopbrengsten ook op 1,0% te zetten.

De opbrengstenindexen voor Offem Zuid, Duineveld (vh CP 1^e fase) en Joh. van Hoornstraat e.o. (vh Northgohal e.o.) zijn afwijkend. De index voor Offem Zuid is 2% conform de samenwerkingsovereenkomst. Voor Duineveld is een index van 0% aangehouden omdat opbrengsten, inclusief indexatie, als vast bedrag is opgenomen. Voor Joh. Van Hoornstraat is in de overeenkomst opgenomen dat wordt afgerekend op basis van de grondprijzenbrief 2017 en is er daarmee geen index opgenomen.

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**.

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 * geprognostiseerde 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 een voorstel gedaan voor de tussentijdse winstneming per complex. Dit betreft een winstneming over de gerealiseerde kosten en opbrengsten t/m 31-12-2019.
2. Bij vaststelling van het boek grondbedrijf wordt de tussentijdse winst met terugwerkende kracht geboekt per 31-12 van het voorgaande jaar (2019). Op dit specifieke moment wordt de boekwaarde van het voorgaande jaar dus opgehoogd met het bedrag van de tussentijdse winstneming (aan de kostenkant).

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 het voorstel voor de winstneming per BIE van 01-01-2020³.

Resultaat nr.	Project	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Totaal
1.23	Space Business Park			2.160.000				2.160.000
1.44	Maarten Kruytstraat							0
1.51	Offem Zuid							0
1.56	Restgronden Boechorst						1.060.000	1.060.000
1.61	Duinenveld			8.210.000	620.000		1.880.000	10.710.000
1.75	Johan van Hoornstraat e.o.							0
1.78	t Zilt							0
1.79	Schippersvaartweg							0
		0	0	10.370.000	620.000	0	2.940.000	13.930.000

³ Het voorstel van de winstneming per 31-12-2019 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.



3.1.3 Samenvatting

In onderstaande tabel staat een overzicht van de geprognosticeerde resultaten van de grondexploitaties ten opzichte van de resultaten van de herzieningen van de grondexploitaties per 01-01-2019.

Resultaat nr.	Project	Jaar Eindwaarde	Eindwaarde (x €1.000)		Vershil x €1.000
			2019	2020	
1.23	Space Business Park	2025	4.381	4.046	-335
1.44	Maarten Kruijtsstraat	2022	-1.915	-1.913	2
1.51	Offem Zuid	2022	-5.247	-5.233	14
1.56	Restgronden Boechorst	2020	1.320	1.452	132
1.61	Duineveld	2021	3.095	4.076	981
1.75	Johan van Hoornstraat e.o.	2020	84	97	13
1.78	t Zilt	2022	-739	-748	-9
1.79	Schippersvaartweg	2022	-229	-193	36
			750	1.584	

* eindwaardes met een verschillende einddatum kan formeel niet optellen maar het geeft een beeld van het grondbedrijf.

3.3 Plankosten

Een belangrijk onderdeel van de kosten zijn de plankosten. In de onderstaande tabel staan de plankosten op hoofdstellen voor dit en de volgende jaren.

totaal overzicht	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Totaal
Project - procesmanagement	611.848	282.265	182.930	30.200	15.100	15.100	1.137.444
Communicatie	12.578	5.493	3.200	3.200	1.600	1.600	27.670
Grondbedrijf	64.032	19.009	16.259	4.000	2.000	2.000	107.300
Ruimtelijke ordening - stedenbouw	84.500	14.500	1.000	0	0	0	100.000
Civil en verkeer	376.500	197.750	74.250	17.000	8.500	8.500	682.500
Overhead	60.521	13.915	10.069	4.432	2.216	2.216	93.370
Onderzoek	25.000	0	0	0	0	0	25.000
Totaal	1.234.979	532.932	287.708	58.832	29.416	29.416	2.173.283

Bovenstaande bedragen betreffen de ramingen die opgenomen zijn in de huidige grondexploitaties.

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

BIE's

De provincie hanteert voornamelijk voor de gemeente Noordwijk een opgave overeenkomstig BP (BevolkingsPrognose) van 1.633 woningen in de periode 2016-2030 De grafiek laat zien dat dit aantal door de vastgestelde BIE's niet volledig ingevuld wordt. Dit betekent dat er ruimte is



staan. Bij deze complexen is het mogelijk om nog keuzes te maken in zowel programmering als in planning, zodat afstemming mogelijk is op de actuele marktvraag.

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. Projecten die in de planning staan zijn bijvoorbeeld Bronsgeest en Van de Mortelstraat. Deze complexen zijn niet meegenomen in de grafiek op de volgende bladzijde. Immers, voor deze complexen geldt dat er nog geen (definitieve) besluitvorming over heeft plaatsgevonden en er zijn nog keuzemomenten aanwezig.

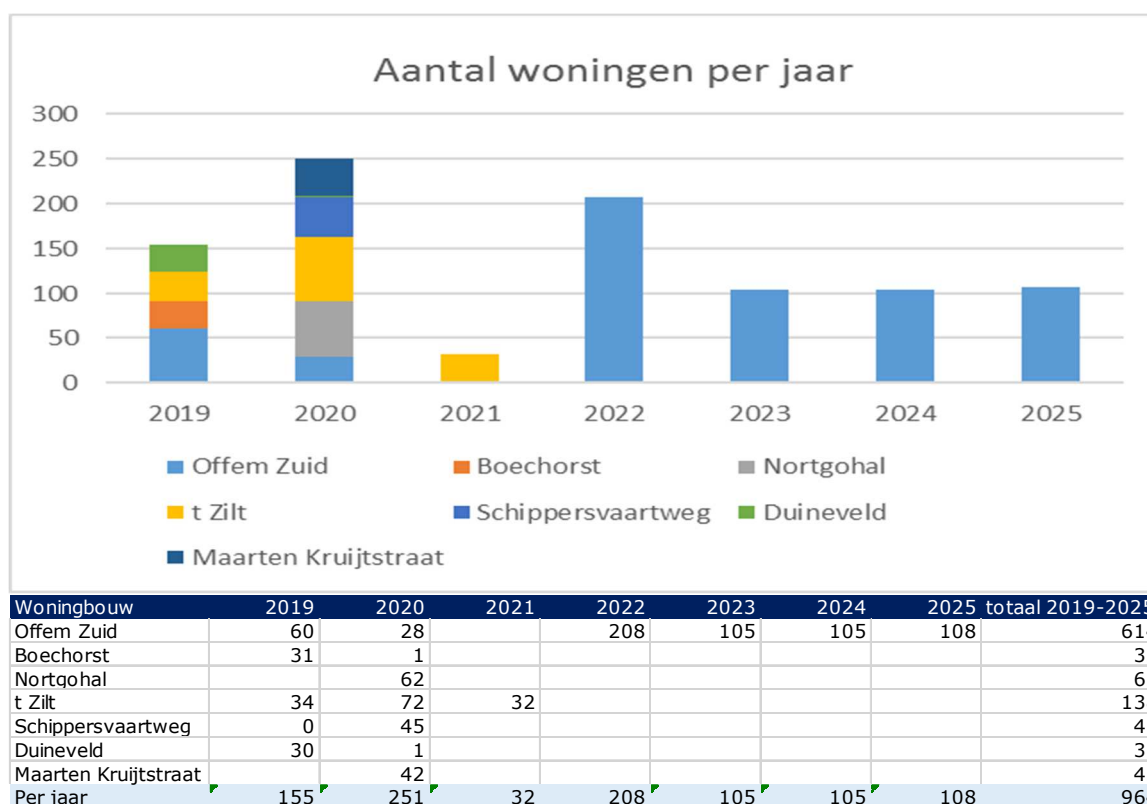
Particuliere projecten

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.

Deze projecten zijn ook niet meegenomen in de onderstaande grafiek.

Verschillen grafiek vorig jaar

- De projecten Van de Mortelstraat, Bronsgeest en Jan Kroonsplein zijn warme grond en niet meegenomen in onderstaande tabel.
- Project Schippersvaartweg heeft vertraging opgelopen. De grond zal naar verwachting dit jaar worden uitgegeven.
- Een aantal projecten zijn vertraagd en zijn dus doorgeschoven in de tijd.





3.3 Bouwgronden In Exploitatie (BIE)



De Zilk

Samenvatting grondexploitatie

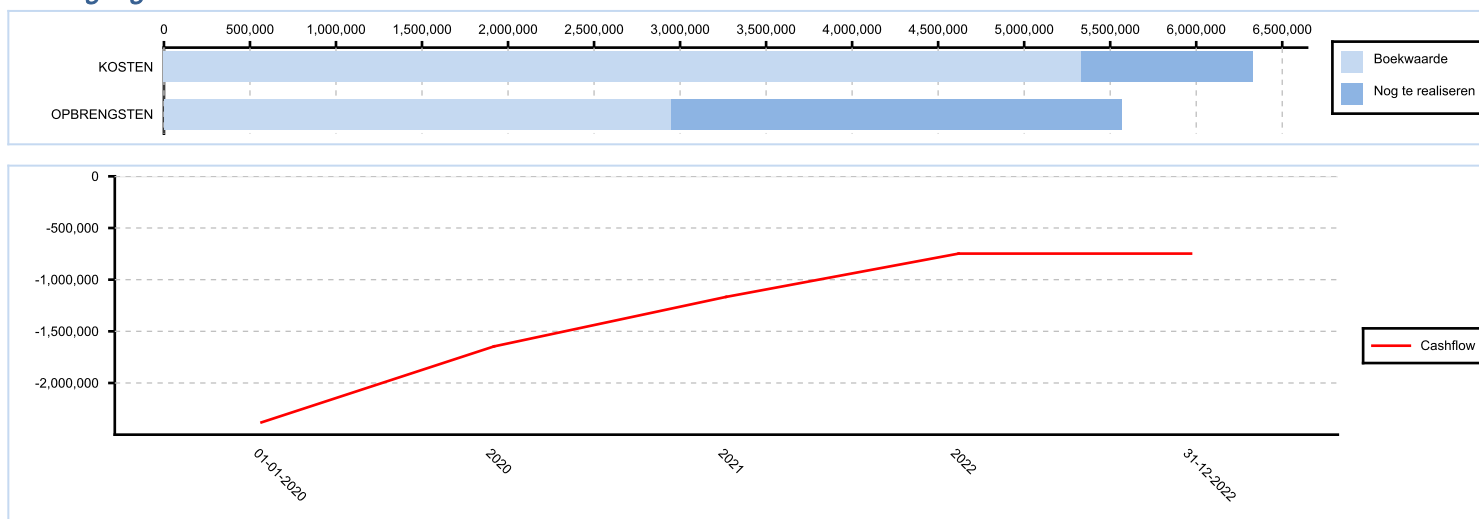
Algemene gegevens

Project			Status	Tijdslijn		Afronding
Project	1.78	De Zilk	BIE	Startdatum	01-01-2017	Bedragen in EURO
Deelproject	1.78.00xx	De Zilk	BIE	Eindatum	31-12-2022	
Begroting	1.78 01x	2020 01x	vast te stellen	Peildatum	01-01-2020	
Netto plangebied	0 m2					

Financieel overzicht

		Kosten	Opbrengsten	Saldo
Boekwaarde	per 01-01-2020	5.330.056	2.949.263	-2.380.794
Nominale waarde	per 01-01-2020	6.327.990	5.567.471	-760.520
Inflatie		17.942	82.552	64.610
Totaal inclusief inflatie		6.345.932	5.650.023	-695.910
Rente				-51.934
Eindwaarde	per 31-12-2022			-747.844
Contante	per 01-01-2020			-725.850

Voortgang



3.3.2. '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 138 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	6.224	per 1-1-20

Boekwaarde

De boekwaarde tot en met 31-12-2019 is € 2.380.793 (meer kosten dan inkomsten gerealiseerd)

Planning

In 2019 wordt gestart met de bouw van de 1^e fase. Naar alle waarschijnlijkheid wordt het project per 31-12-2022 afgesloten.

Geprognostiseerd resultaat

Het beoogd resultaat is per 31-12-2022 circa - € 0,7 miljoen op eindwaarde. Het beoogd resultaat van de vorige herziening was ook circa - € 0,7 miljoen per 31-12-2025.



Verschillenverklaring

Algemene gegevens

Begroting A			Begroting B		
Project	1.78	De Zilk	1.78	De Zilk	
Deelproject	1.78.00xx	De Zilk	1.78.00xx	De Zilk	
Begroting	2	De Zilk 2019	1.78 01x	2020 01x	
Netto plangebied		0 m2		0 m2	
Startdatum		01-01-2017		01-01-2017	
Einddatum		31-12-2022		31-12-2022	
Peildatum		01-01-2019		01-01-2020	
Prijspeildatum		01-01-2019		01-01-2020	
Afronding		Bedragen in EURO		Bedragen in EURO	

Begroting hoofdposten

Post		A: 2		B: 1.78 01x		Verschil (B - A)	
Naam		Totaal bedrag		Totaal bedrag		Verschil nominaal	
01 KOSTEN							
01.100	Grondkosten		1.165.439		1.167.775		2.336
01.200	Sloop en sanering		0		0		0
01.300	Planontwikkeling-voorbereiding-toezicht		1.231.497		1.230.135		-1.362
01.400	Bouwrijpmaken		6.878		6.878		0
01.500	Woonrijpmaken		0		0		0
01.600	Financiering		585.133		633.304		48.171
01.700	Planstructuur bijdragen diversen		3.289.898		3.289.898		0
Totaal KOSTEN		6.278.845		6.327.990		49.145	
02 OPBRENGSTEN							
02.800	Bijdragen en overige inkomsten		453.149		453.699		550
02.900	Verkopen		5.113.772		5.113.772		0
Totaal OPBRENGSTEN		5.566.921		5.567.471		550	

Eindwaardeberekening

Nominaal saldo		A: 2		B: 1.78 01x		Verschil (B - A)	
		-711.925		-760.520		-48.595	
Inflatie							
01 KOSTEN		2,50 %	52.705	1,50 %	17.942		-34.763
02 OPBRENGSTEN		1,00 %	102.903	2,50 %	82.552		-20.352
Totaal inflatie		50.198		64.610		14.411	
Rente							
		Rente kosten	0,60 %	Rente kosten	1,00 %		
		Rente opbrengsten	0,60 %	Rente opbrengsten	1,00 %		
		-78.261		-51.934		26.327	
Eindwaarde		-739.988		-747.844		-7.856	
Datum		31-12-2022		31-12-2022			
Contante waarde		-722.492		-725.850		-3.358	
Disconteringsvoet		01-01-2019		01-01-2020			
Datum							

Risico analyse:

De belangrijkste risico's betreffen:

1. Het bestemmingsplan voor de laatste fase (appartementen en supermarkt) is nog niet definitief.
2. Er vindt momenteel overleg plaats met de ontwikkelaar over de afgesproken grondprijs. Dit kan tot vertraging leiden, maar het betreft tegelijkertijd ook een kans aangezien de grondprijs hoger kan komen uit te vallen.

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

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

1.78	scenario analyse
Resultaat	-747.844
Risico's	-995.406
Kansen	-616.615

Verschillenverklaring

Er hebben geen grote wijzigingen plaatsgevonden. De enige substantiële wijziging wordt veroorzaakt door wijziging van het rentepercentage. Deze is van 0,6 procent naar 1 procent is bijgesteld.

Tussentijdse winstneming

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

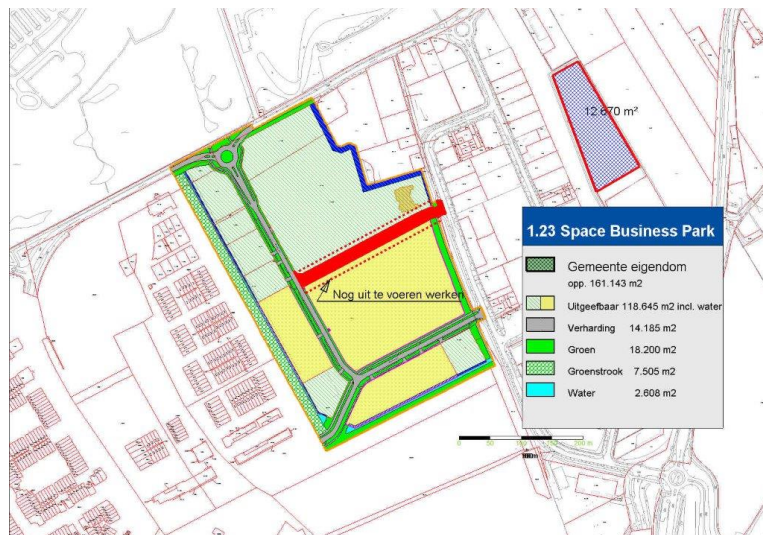


Space Business Park 01

Samenvatting grondexploitatie

Algemene gegevens

Project			Status	Tijdslijn	Afronding	
Project	1.23	Space Business Park	BIE	Startdatum	01-01-2006	Bedragen in EURO
Deelproject	1.23.00	Space Business Park 01	BIE	Eindatum	31-12-2025	
Begroting	1.23.05x	2020 01x	scenario	Peildatum	01-01-2020	
Netto plangebied	161.143 m ²					

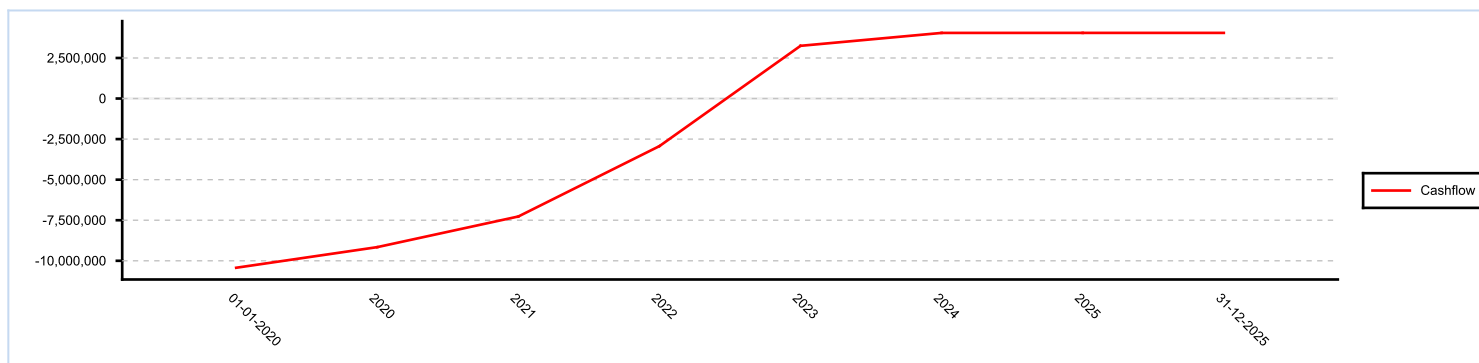
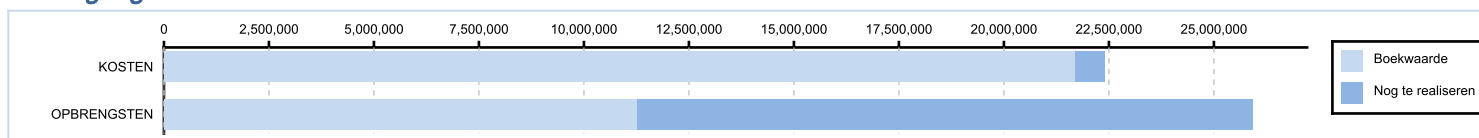


Omschrijving begroting:
13e herziening 2020

Financieel overzicht

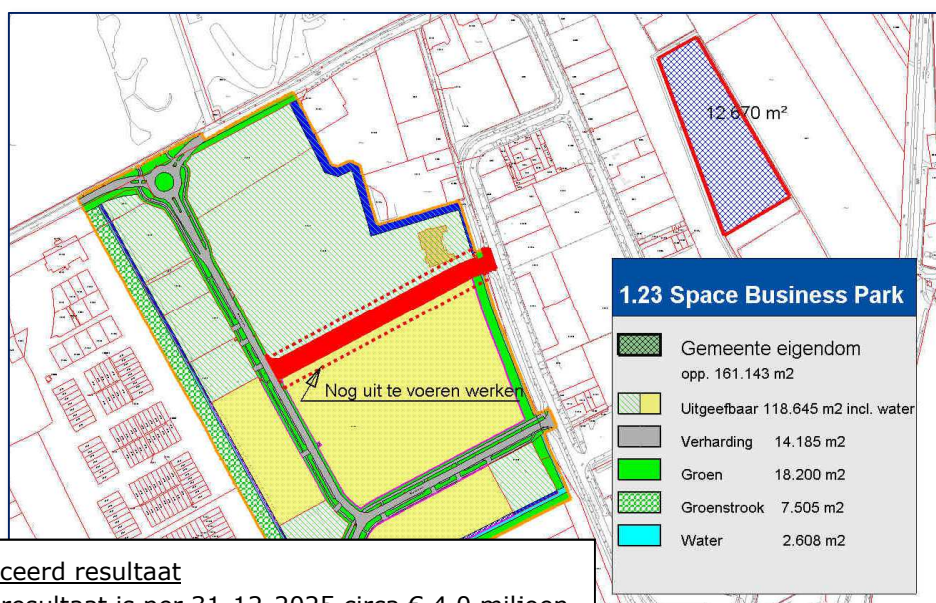
		Kosten	Opbrengsten	Saldo
Boekwaarde	per 01-01-2020	21.704.149	11.275.855	-10.428.295
Nominale waarde	per 01-01-2020	22.410.105	25.922.635	3.512.529
Inflatie		33.867	792.419	758.552
Totaal inclusief inflatie		22.443.972	26.715.054	4.271.081
Rente				-224.942
Eindwaarde	per 31-12-2025			4.046.139
Contante	per 01-01-2020			3.811.646

Voortgang



3.3.3 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-Gravendijkseweg 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.



Geprognosticeerd resultaat

Het beoogd resultaat is per 31-12-2025 circa € 4,0 miljoen op eindwaarde. Het beoogd resultaat van de vorige herziening was circa € 4,3 miljoen per 31-12-2025

Planning

Gezien de uitgifte van bedrijfskavels met de betreffende bestemming is de uitgifte lastig en vergt het een lange adem. In de fasering is een aanname gedaan dat de uitgifte plaatsvindt in de periode 2020-2024.

Boekwaarde

De boekwaarde tot en met 31-12-2020 is € 10.428.293 (meer kosten dan inkomsten gerealiseerd).

1.23 Space Business Park	m2	%
Totaal plangebied	161.043	
Gehandhaafd	0	
Netto plangebied	161.043	
Uitgeefbaar	118.645	74%
Openbaar	42.398	26%
Verharding	14.185	9%
Groen	25.705	22%
Water	2.508	2%
Uitgeefbare grond	118.645	
Reeds verkocht	62.337	per 1-1-20



Verschillenverklaring

Algemene gegevens

Begroting A			Begroting B		
Project	1.23	Space Business Park	1.23	Space Business Park	
Deelproject	1.23.00	Space Business Park 01	1.23.00	Space Business Park 01	
Begroting	1.23 04x	2019 01x	1.23.05x	2020 01x	
Netto plangebied		161.143 m2		161.143 m2	
Startdatum		01-01-2006		01-01-2006	
Einddatum		31-12-2025		31-12-2025	
Peildatum		01-01-2019		01-01-2020	
Prijspeildatum		01-01-2019		01-01-2020	
Afronding		Bedragen in EURO		Bedragen in EURO	

Begroting hoofdposten

Post		A: 1.23 04x		B: 1.23.05x		Verschil (B - A)	
Naam		Totaal bedrag		Totaal bedrag		Verschil nominaal	
01 KOSTEN							
01.100	Grondkosten		7.577.526		7.576.447		-1.079
01.200	Sloop en sanering		98.262		98.262		0
01.300	Planontwikkeling-voorbereiding-toezicht		4.134.747		4.120.123		-14.624
01.400	Bouwrijpmaken		1.786.874		1.700.474		-86.400
01.500	Woonrijpmaken		1.283.916		1.283.916		0
01.600	Financiering		4.100.625		4.206.656		106.031
01.700	Planstructuur-bijdragen-diversen		3.424.227		3.424.227		0
Totaal KOSTEN		22.406.177		22.410.105		3.928	
02 OPBRENGSTEN							
02.800	Bijdragen en overige inkomsten		1.231.200		1.231.200		0
02.900	Verkopen		24.691.435		24.691.435		0
Totaal OPBRENGSTEN		25.922.635		25.922.635		0	

Eindwaardeberekening

Nominaal saldo		A: 1.23 04x		B: 1.23.05x		Verschil (B - A)	
		3.516.457		3.512.529		-3.928	
Inflatie							
01 KOSTEN		2,50 %	42.369	1,50 %	33.867		-8.502
02 OPBRENGSTEN		3,00 %	1.100.777	2,50 %	792.419		-308.357
Totaal inflatie		1.058.408		758.552		-299.855	
Rente							
		Rente kosten	0,60 %	Rente kosten	1,00 %		-193.594
		Rente opbrengsten	0,60 %	Rente opbrengsten	1,00 %		-224.942
Eindwaarde		4.381.271		4.046.139		-335.132	
Datum		31-12-2025		31-12-2025			
Contante waarde		4.201.596		3.811.646		-389.949	
Disconteringsvoet		01-01-2019		01-01-2020			
Datum							

Risico analyse

Het belangrijkste risico is de uitgifte van de grond.

Omdat het een themapark is, is het potentieel van het aantal bedrijven beperkt. Het blijft een 'kleine vijver' waarin gevist wordt. De vijver zal niet groter worden door het verlagen van de grondprijs.

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	4.046.139
Risico's	3.177.235
Kansen	4.429.632

Verschillenverklaring

Het verschil ten opzichte van de vastgestelde grondexploitatie is circa € 0,3 negatief. Dit wordt veroorzaakt door:

- Bijstellen indexatie opbrengsten

Oorzaakanalyse: dit is conform de analyse Outlook Metafoor grondexploitaties 2020

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):

$$\text{Winstneming} = 97\% * 43\% * (100\% - 25\%) * 6.639.023 = 2.136.395$$

Er is reeds € 2.160.000 winst genomen. Dit bedrag is hoger dan de voorgestelde winstneming en daarom wordt voorgesteld geen aanvullende winst te nemen.



Offem Zuid GEM en ADM

Samenvatting grondexploitatie

Algemene gegevens

Project	Status		Tijdslijn		Afronding
Project	1.51	Offem Zuid	BIE	Startdatum	01-01-2006
Deelproject	1.51.00	Offem Zuid GEM en ADM	BIE	Einddatum	31-12-2022
Begroting	1.51 05S	2020 SAM	vast te stellen	Peildatum	01-01-2020
Netto plangebied	84.446 m2				

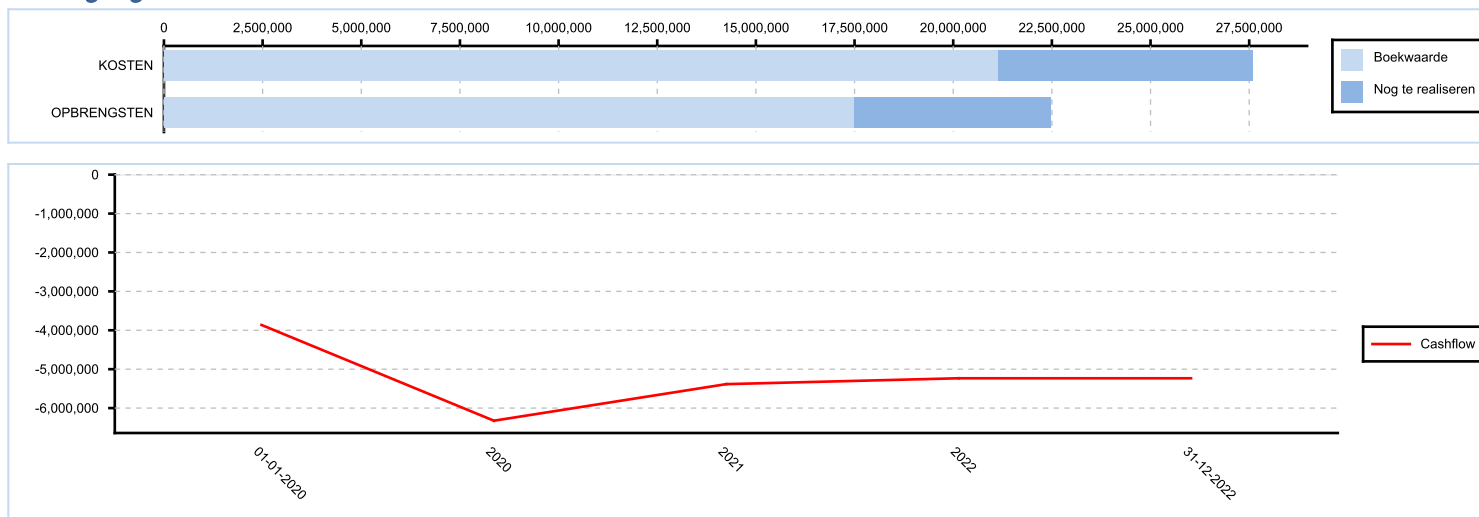
Omschrijving begroting:

Offem Zuid excl Campri herz 2020

Financieel overzicht

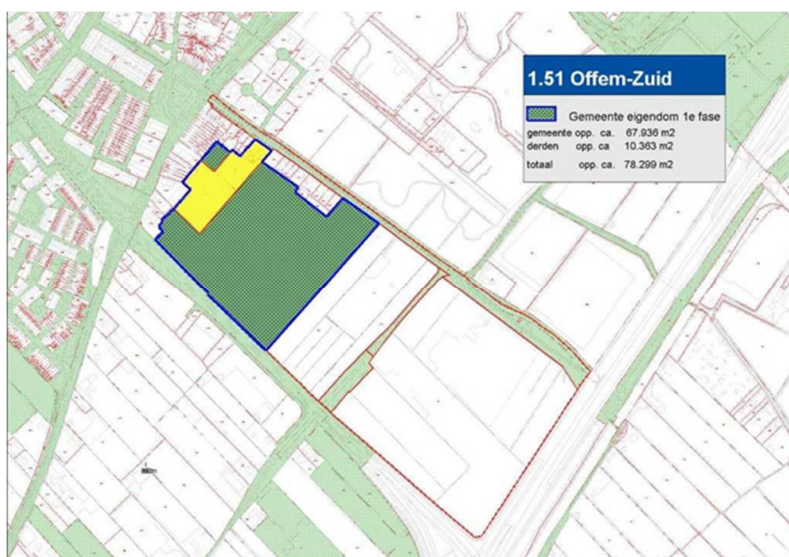
			Kosten	Opbrengsten	Saldo
Boekwaarde	per	01-01-2020	21.142.440	17.483.776	-3.658.664
Nominale waarde	per	01-01-2020	27.587.668	22.466.077	-5.121.592
Inflatie			81.762	123.802	42.040
Totaal inclusief inflatie			27.669.430	22.589.879	-5.079.552
Rente					-153.667
Eindwaarde	per	31-12-2022			-5.233.218
Contante	per	01-01-2020			-5.079.310

Voortgang



3.3.4 Offem-Zuid (1.51)

Het project Offem Zuid betreft een nieuwe wijk waar maximaal 750 woningen zullen worden gerealiseerd. Het plangebied is 25,6 hectare groot en er zijn naast de gemeente nog twee andere grondeigenaren binnen het plangebied. Omdat er nog geen overeenstemming is met deze grondeigenaren, is een exploitatieplan opgesteld om het kostenverhaal te verzekeren. Eén van de grondeigenaren heeft aangegeven tot zelfrealisatie te willen overgaan. In de grondexploitatie zijn hiervoor de uitgangspunten van het exploitatieplan aangepast voor de grondeigenaar die tot zelfrealisatie overgaat. Deze grondeigenaren zullen een exploitatiebijdrage aan de gemeente betalen als vergoeding voor onder andere de bovenplanse kosten en plankosten die de gemeente maakt. Voor de andere grondeigenaar geldt dat de gemeente bouw- en woonrijp maakt en maakt dus onderdeel uit van deze grondexploitatie.



Boekwaarde

De boekwaarde tot en met 31-12-2019 is € 3,7 miljoen (meer kosten dan inkomsten gerealiseerd).

Planning

De gronden voor fase 1 t/m 4 zijn reeds overgedragen. Nu vindt de planvorming voor fase 5 en de andere grondeigenaar plaats. De bedoeling is dat er een integraal plan gemaakt wordt.

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	29.092	per 1-1-20

Geprognosticeerd resultaat

Het beoogd resultaat is per 31-12-2022 circa € 5,2 miljoen negatief op eindwaarde. Dat komt overeen met het beoogd resultaat van de vorige herziening.



Verschillenverklaring

Algemene gegevens

Begroting A			Begroting B		
Project	1.51	Offem Zuid	1.51	Offem Zuid	
Deelproject	1.51.00	Offem Zuid GEM en ADM	1.51.00	Offem Zuid GEM en ADM	
Begroting	1.51 04xx	2019 01xx	1.51 05S	2020 SAM	
Netto plangebied		84.446 m2		84.446 m2	
Startdatum		01-01-2006		01-01-2006	
Einddatum		31-12-2022		31-12-2022	
Peildatum		01-01-2019		01-01-2020	
Prijspeildatum		01-01-2019		01-01-2020	
Afronding		Bedragen in EURO		Bedragen in EURO	

Begroting hoofdposten

Post		Naam		Totaal bedrag		Totaal bedrag		Verschil nominaal	
01 KOSTEN									
01.100		Grondkosten		8.652.838		8.644.838		-8.000	
01.200		Sloop en sanering		941.312		775.051		-166.261	
01.300		Planontwikkeling-voorbereiding-toezicht		4.670.055		5.767.431		1.097.376	
01.400		Bouwrijpmaken		2.162.525		2.730.138		567.613	
01.500		Woonrijpmaken		2.364.834		2.237.112		-127.723	
01.600		Financiering		3.208.952		3.360.381		151.429	
01.700		Planstructuur-bijdragen-diversen		2.467.122		4.072.718		1.605.596	
Totaal KOSTEN				24.467.638		27.587.669		3.120.030	
02 OPBRENGSTEN									
02.800		Bijdragen en overige inkomsten		260.164		3.187.473		2.927.309	
02.900		Verkopen		19.089.600		19.278.604		189.003	
Totaal OPBRENGSTEN				19.349.764		22.466.077		3.116.312	

Eindwaardeberekening

Nominaal saldo		A: 1.51 04xx	B: 1.51 05S	Vershil (B - A)
Inflatie				
01 KOSTEN	2,50 %	86.236	81.762	-4.474
02 OPBRENGSTEN	2,00 %	98.400	123.802	25.402
Totaal inflatie		12.164	42.040	29.876
Rente				
Rente kosten	0,60 %	-141.082	-153.667	-12.585
Rente opbrengsten	0,60 %			
Eindwaarde		-5.246.791	-5.233.218	13.573
Datum		31-12-2022	31-12-2022	
Contante waarde		-5.122.735	-5.079.310	43.425
Disconteringsvoet		01-01-2019	01-01-2020	

Voor het exploitatieplan is een grondexploitatie gemaakt voor geheel Offem-Zuid. Hieruit is een exploitatiebijdrage berekend voor het deel van Campri en Admiraal (kosten en opbrengsten). Deze zijn verwerkt in de grondexploitatie Offem-Zuid, die opgenomen is in dit Boek Grondbedrijf 2020

1.51	scenario analyse
Resultaat	-5.233.218
Risico's	-5.736.010
Kansen	-5.025.272

Verschillenverklaring

Het verschil in resultaat is beperkt maar in de opzet van de grondexploitatie zijn 2 belangrijke wijzigingen:

- De exploitatiebijdrage zijn opgenomen in de bijdrage als opbrengsten in plaats van negatieve kosten bij de kostenposten
- Het deel van Thunissen is bij de grondexploitatie gevoegd. De gemeente zal in opdracht van de ontwikkelaar hier bouw en woonrijp maken.

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

De opbrengsten betreft de uitgifte van de kavels

Risico analyse

- Samenwerking met andere grondeigenaren.
- Het woningbouwprogramma van andere eigenaren heeft invloed op de hoogte van de exploitatiebijdrage.
- De grondproductiekosten (o.a. bouw- en woonrijp maken) kunnen tegenvallen. Dit risico geldt zowel voor de gemeentelijke grond als voor de andere grondeigenaren als gevolg van het exploitatieplan.

Tussentijdse winstneming

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



Boechorst (Restgronden) 01

Samenvatting grondexploitatie

Algemene gegevens

Project			Status	Tijdslijn		Afronding
Project	1.56	Boechorst (restgronden)	BIE	Startdatum	01-01-2016	Bedragen in EURO
Deelproject	1.56.00	Boechorst (Restgronden) 01	BIE	Eindatum	31-12-2020	
Begroting	1.56 05xx	2020 01xx	vastgesteld	Peildatum	01-01-2020	
Netto plangebied	8.248 m2					

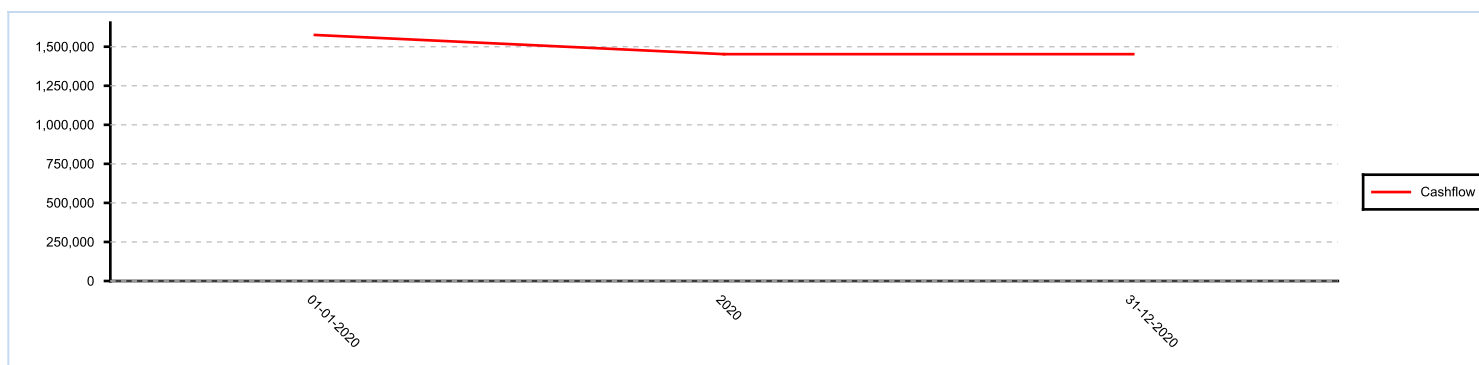
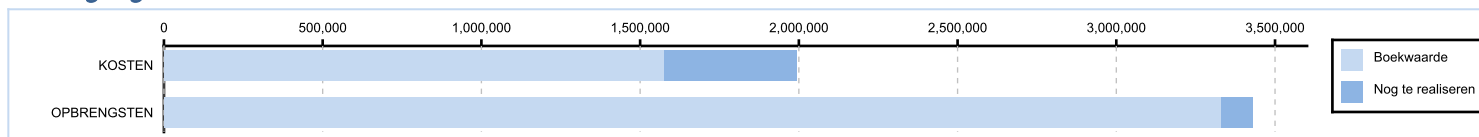
Omschrijving begroting:

5e herziening 2020

Financieel overzicht

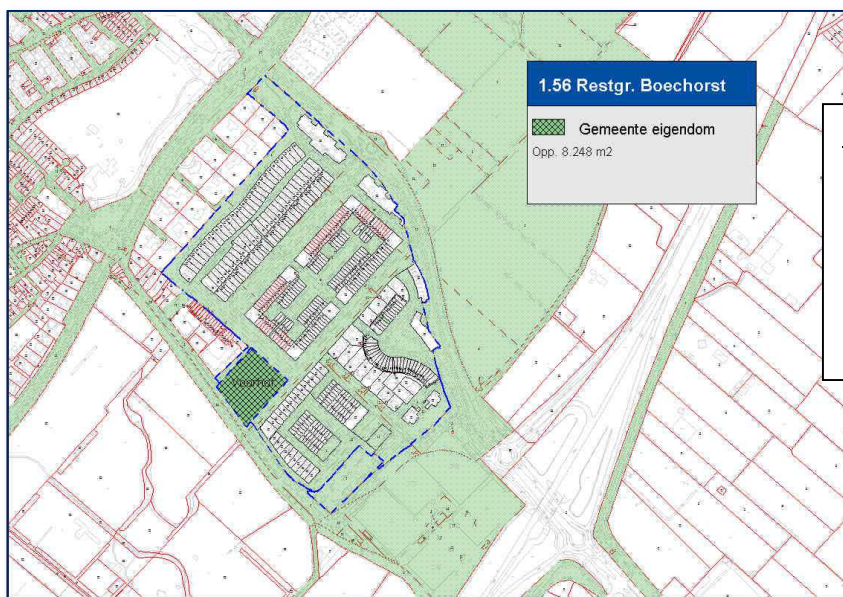
	Kosten	Opbrengsten	Saldo
Boekwaarde per 01-01-2020	1.577.444	3.331.157	1.753.713
Nominale waarde per 01-01-2020	1.994.063	3.429.504	1.435.441
Inflatie	1.770	1.215	-555
Totaal inclusief inflatie	1.995.833	3.430.719	1.434.886
Rente			17.537
Eindwaarde per 31-12-2020			1.452.423
Contante per 01-01-2020			1.438.043

Voortgang



3.3.6 Restgronden Boechorst (1.56)

Het project Boechorst is in 2016 afgesloten. Echter één kavel was nog niet bebouwd. Voor de ontwikkeling van dit laatste kavel op deelplan de Voorhof is het complex Restgronden Boechorst geopend. Hier waren 60 appartementen gepland. Mede door de crisis heeft de ontwikkelaar, ondanks een geldige bouwvergunning voor de appartementen, om een plaanpassing gevraagd. Het nieuwe plan voorziet in 32 grondgebonden woningen.



Planning

De ontwikkelaar heeft de omgevingsvergunning aangevraagd en de bouw is gestart. In 2020 zullen de laatste werkzaamheden plaatsvinden en zal het project afgesloten worden.

Geprognostiseerd resultaat

Het beoogd resultaat is per 31-12-2020 circa € 1,4 miljoen op eindwaarde. Het beoogd resultaat van de vorige herziening was circa € 1,3 miljoen per 31-12-2019.

1.56 Boechorst	m2	%
Totaal plangebied	8.248	
Gehandhaafd	0	
Netto plangebied	8.248	
Uitgeefbaar	4.497	55%
Openbaar	3.751	45%
Verharding	3.751	45%
Groen	0	0%
Water	0	0%
Uitgeefbare grond	4.497	
Reeds verkocht	4.368	per 1-1-20

Boekwaarde

De boekwaarde tot en met 31-12-2019 is € 1.753.713 positief (meer kosten dan opbrengsten gerealiseerd).



Verschillenverklaring

Algemene gegevens

Begroting A			Begroting B		
Project	1.56	Boechorst (restgronden)	1.56	Boechorst (restgronden)	
Deelproject	1.56.00	Boechorst (Restgronden) 01	1.56.00	Boechorst (Restgronden) 01	
Begroting	1.56 04xx	2019 01xx	1.56 05xx	2020 01xx	
Netto plangebied		8.248 m2		8.248 m2	
Startdatum		01-01-2016		01-01-2016	
Einddatum		31-12-2019		31-12-2020	
Peildatum		01-01-2019		01-01-2020	
Prijspeildatum		01-01-2019		01-01-2020	
Afronding		Bedragen in EURO		Bedragen in EURO	

Begroting hoofdposten

Post		A: 1.56 04xx		B: 1.56 05xx		Verschil (B - A)	
Naam		Totaal bedrag		Totaal bedrag		Verschil nominaal	
01 KOSTEN							
01.100	Grondkosten		13.294		19.487		6.193
01.200	Sloop en sanering		0		0		0
01.300	Planontwikkeling-voorbereiding-toezicht		513.214		578.677		65.463
01.400	Bouwrijpmaken		189.842		189.842		0
01.500	Woonrijpmaken		442.620		229.337		-213.284
01.600	Financiering		6.053		20.907		14.854
01.700	Planstructuur-bijdragen-diversen		957.514		955.813		-1.701
Totaal KOSTEN		2.122.537		1.994.063		-128.475	
02 OPBRENGSTEN							
02.800	Bijdragen en overige inkomsten						
02.900	Verkopen		3.425.271		3.429.504		4.233
Totaal OPBRENGSTEN		3.425.271		3.429.504		4.233	

Eindwaardeberekening

Nominaal saldo		A: 1.56 04xx		B: 1.56 05xx		Verschil (B - A)	
		1.302.734		1.435.442		132.708	
Inflatie							
01 KOSTEN		2,50 %	8.466	1,50 %	1.770		-6.696
02 OPBRENGSTEN		2,00 %	33.989	2,50 %	1.215		-32.774
Totaal inflatie		25.523		-555		-26.078	
Rente							
		0,60 %		1,00 %			
		0,60 %	-8.635	1,00 %	17.537		26.172
Eindwaarde		1.319.622		1.452.424		132.802	
Datum		31-12-2019		31-12-2020			
Contante waarde		1.311.752		1.438.043		126.292	
Disconteringsvoet		01-01-2019		01-01-2020			

Risico analyse

De risico's zijn beperkt nu de nieuwe overeenkomst met de ontwikkelaar is afgesloten.

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

De **opbrengsten** betreft de verkoop van bouwgrond.

1.56	scenario analyse
Resultaat	1.452.424
Risico's	1.466.650
Kansen	1.472.100

Verschillenverklaring

De raming voor het woonrijp maken is naar beneden bijgesteld.

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):

$$\text{Winstneming} = 79\% * 97\% * (100\% - 5\%) * 1.524.424 = 1.060.220$$

Voorgesteld wordt om een tussentijdse winstneming te nemen van € 1.060.000.



Centraal Park 1e fase 01

Samenvatting grondexploitatie

Algemene gegevens

Project	Status	Tijdslijn	Afronding
Project	1.61	Centraal Park 1e fase	BIE
Deelproject	1.61.00	Centraal Park 1e fase 01	BIE
Begroting	1.61.05xx	2020 02x	vast te stellen
Netto plangebied	37.270 m2		

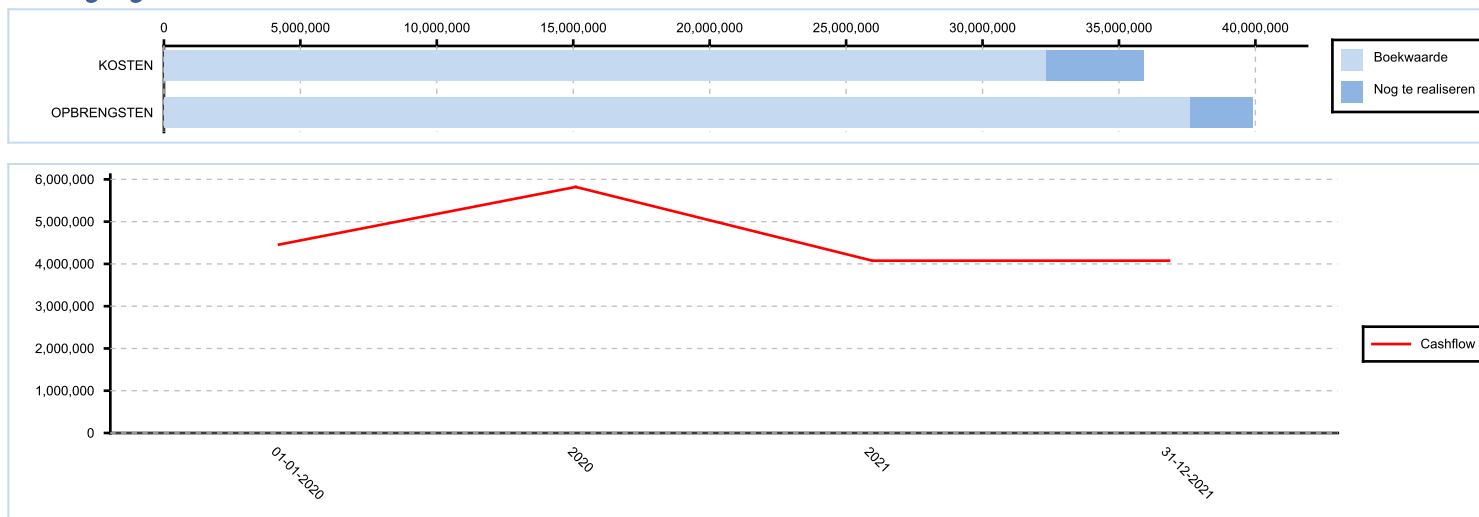
Omschrijving begroting:

herziening 2020

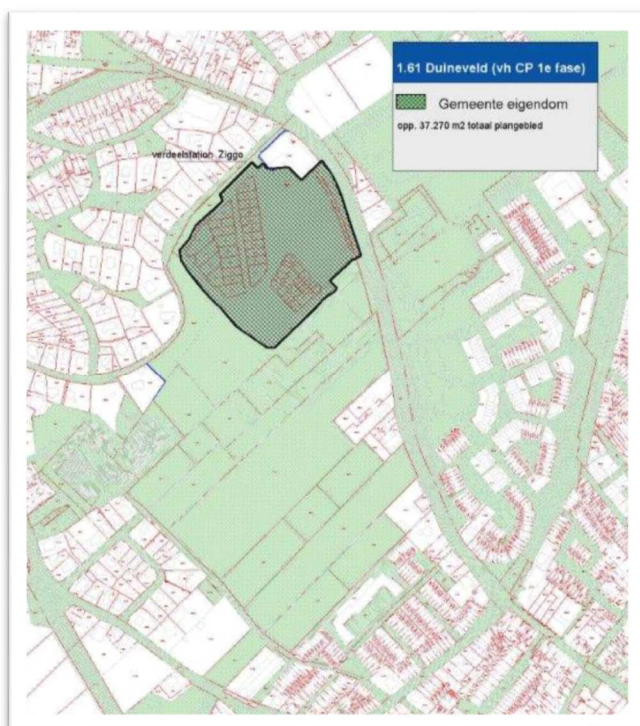
Financieel overzicht

	Kosten	Opbrengsten	Saldo
Boekwaarde per 01-01-2020	32.330.744	37.609.623	5.278.879
Nominale waarde per 01-01-2020	35.886.016	39.898.770	4.012.754
Inflatie	47.324	0	-47.324
Totaal inclusief inflatie	35.933.340	39.898.770	3.965.430
Rente			110.996
Eindwaarde per 31-12-2021			4.076.426
Contante per 01-01-2020			3.996.104

Voortgang



3.3.7 Duineveld 1.61(vh Centraal Park 1^e fase)



Planning

De uitgifte van de grond is gerealiseerd. De werkzaamheden van het woonrijp maken staan gepland in 2020.

Het landschapspark zal uiterlijk in 2021 worden aangelegd.

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 1-1-20

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 wordt 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 middengebiet verworven en worden verpacht als bollengrond.

Boekwaarde

De boekwaarde tot en met 31-12-2019 is € 14.108.881 (meer inkomsten dan kosten gerealiseerd).

Dit betreft ander andere verwervingskosten, plankosten, rente en kosten van de verplaatsing van de tennisvereniging en de opbrengsten van verkoop.

Geprognostiseerd resultaat

Het beoogd resultaat is per 31-12-2021 circa € 4,0 miljoen op eindwaarde. Het beoogd resultaat van de vorige herziening was circa € 3,1 miljoen per 31-12-2020.



Verschillenverklaring

Algemene gegevens

Begroting A			Begroting B		
Project	1.61	Centraal Park 1e fase	1.61	Centraal Park 1e fase	
Deelproject	1.61.00	Centraal Park 1e fase 01	1.61.00	Centraal Park 1e fase 01	
Begroting	1.61 04xx	2019 01xx	1.61.05xx	2020 02x	
Netto plangebied		37.270 m2		37.270 m2	
Startdatum		01-01-2012		01-01-2012	
Einddatum		31-12-2021		31-12-2021	
Peildatum		01-01-2019		01-01-2020	
Prijspeildatum		01-01-2019		01-01-2020	
Afronding		Bedragen in EURO		Bedragen in EURO	

Begroting hoofdposten

Post		Naam		Totaal bedrag		Totaal bedrag		Verschil nominaal	
01 KOSTEN									
01.100	Grondkosten			4.123.200		4.122.908		-292	
01.200	Sloop en sanering			232.246		237.590		5.344	
01.300	Planontwikkeling-voorbereiding-toezicht			8.139.041		8.221.033		81.992	
01.400	Bouwrijpmaken			1.695.455		1.869.009		173.554	
01.500	Woonrijpmaken			4.866.540		4.467.175		-399.365	
01.600	Financiering			5.851.409		5.790.611		-60.798	
01.700	Planstructuur-bijdragen-diversen			10.548.469		11.177.690		629.221	
Totaal KOSTEN				35.456.360		35.886.016		429.656	
02 OPBRENGSTEN									
02.800	Bijdragen en overige inkomsten			2.150.181		4.329.649		2.179.468	
02.900	Verkopen			36.493.642		35.569.121		-924.521	
Totaal OPBRENGSTEN				38.643.823		39.898.770		1.254.947	

Eindwaardeberekening

Nominaal saldo		A: 1.61 04xx		B: 1.61.05xx		Verschil (B - A)	
		3.187.462		4.012.754		825.291	
Inflatie							
01 KOSTEN		2,50 %	200.510	1,50 %	47.324	-153.186	
02 OPBRENGSTEN		0,00 %	0	0,00 %	0	0	
Totaal inflatie		-200.510		-47.324		153.186	
Rente							
		0,60 %	108.064	1,00 %	110.996	2.932	
		0,60 %		1,00 %			
Eindwaarde		3.095.016		4.076.426		981.410	
Datum		31-12-2021		31-12-2021			
Contante waarde		3.039.967		3.996.104		956.136	
Disconteringsvoet		01-01-2019		01-01-2020			
Datum							

Risico analyse

De risico's zijn beperkt nu de gronden zijn verkocht middels de allongeovereenkomst en de planologische procedures grotendeels zijn afgerond.

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

De **opbrengsten** betreft de uitgifte van de bouwgrond en de bijdrage voor het bouw- en woonrijp maken van de ontwikkelaar

Verschillenverklaring

Het verschil ten opzichte van de vastgestelde grondexploitatie is circa € 1,0 miljoen positief. Dit wordt met name veroorzaakt door:

- Minder kosten woonrijp maken
- De rentekosten stonden bij opbrengsten verkopen, deze zijn omgeboekt naar opbrengsten overig. Hiernaast zijn er meer rente opbrengsten gerealiseerd.
- Inflatie over kosten is naar beneden bijgesteld.

1.61	scenario analyse
Resultaat	4.076.426
Risico's	4.184.512
Kansen	4.220.548

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):

$$\text{Winstneming } 87\% * 94\% * (100\% - 0\%) * 11.453.684 = 10.712.992$$

Er is reeds € 8.210.000 winst genomen. Voorgesteld wordt om aanvullend winst te nemen omdat de nieuwe berekening hoger uitvalt dan de eerder genomen winst. ($10.712.992 - 8.210.000 = 1.882.992$). Dit bedrag is > € 10.000, waarmee er wordt voorgesteld € 1.880.000 winst te nemen.



Joh. van Hoornstraat eo (vh)

Samenvatting grondexploitatie

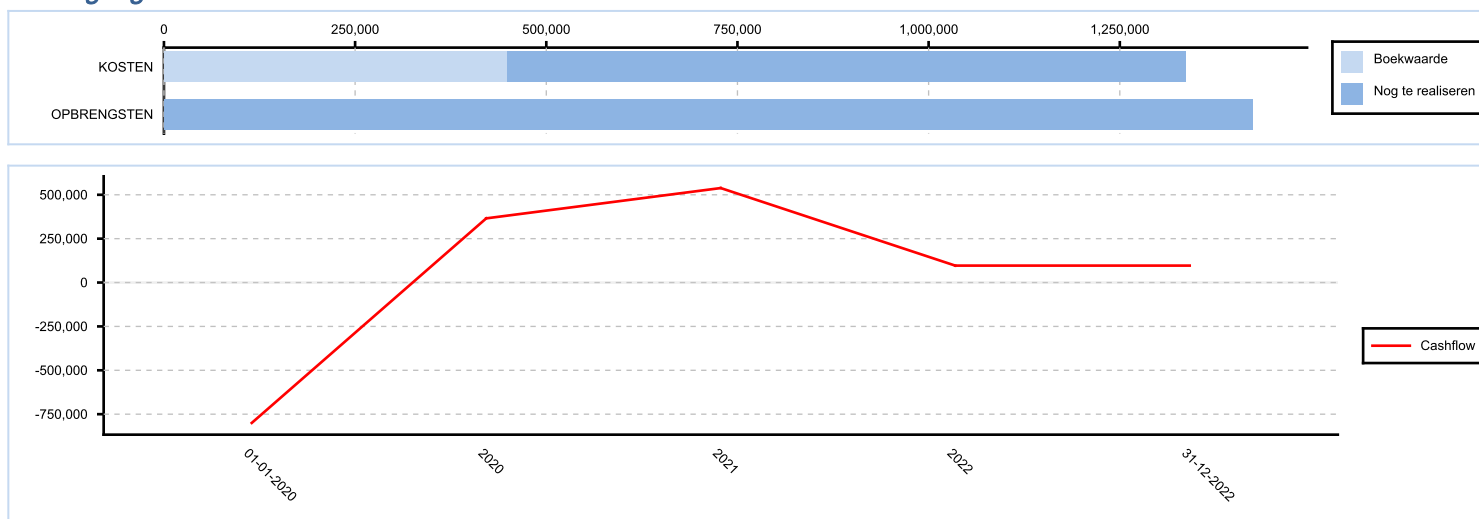
Algemene gegevens

Project			Status	Tijdslijn		Afronding
Project	1.75	Joh. van Hoornstraat e.o.	BIE	Startdatum	01-01-2015	Bedragen in EURO
Deelproject	1.75.00	Joh. van Hoornstraat eo (vh)	BIE	Eindatum	31-12-2022	
Begroting	1.75.03	2020 01	scenario	Peildatum	01-01-2020	
Netto plangebied	12.507 m2					

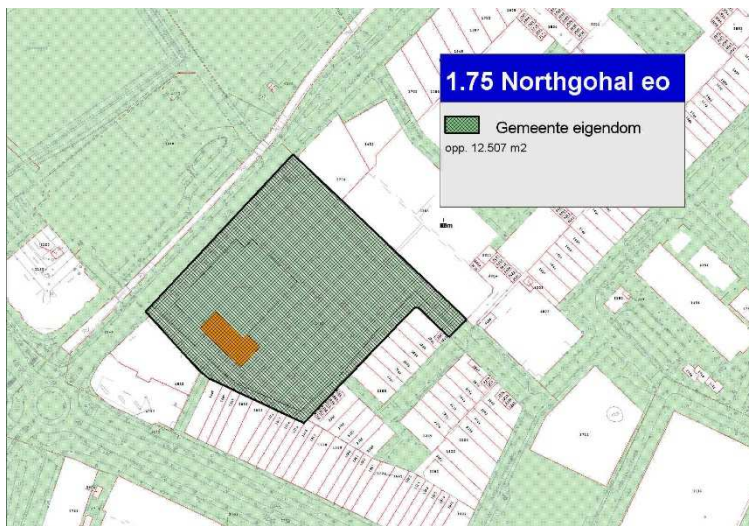
Financieel overzicht

			Kosten	Opbrengsten	Saldo
Boekwaarde	per	01-01-2020	449.794		-449.794
Nominale waarde	per	01-01-2020	1.336.610	1.423.729	87.119
Inflatie			17.621	22.538	4.917
Totaal inclusief inflatie			1.354.231	1.446.267	92.036
Rente					4.543
Eindwaarde	per	31-12-2022			96.579
Contante	per	01-01-2020			93.739

Voortgang



3.3.8 Joh. van Hoornstraat e.o. (vh Nortghohal e.o.)(1.75)



Geprognotiseerd resultaat

Het beoogd resultaat is per 31-12-2022 circa € 0,1 miljoen op eindwaarde. Het beoogd resultaat van de vorige herziening was circa € 0,08 miljoen per 31-12-2020.

De locatie diende voorheen als sportaccommodatie met parkeerterrein. De sporthal is reeds gesloopt en de Noordwijkse Woningstichting (NWS) is voornemens 62 sociale woningen te realiseren op dit terrein.

Het grootste deel van het plangebied is het perceel waar de voormalige sporthal heeft gestaan inclusief het parkeerterrein. Het andere deel is waar de schietvereniging zich nu nog steeds bevindt. De NWS zal op de locatie van de voormalige sporthal sociale woningen realiseren. De schietvereniging blijft op zijn huidige locatie gevestigd.

Het te ontwikkelen perceel is circa 0,9 ha groot en is gelegen tussen de Duinwetering, de Susanna van Ettenstraat en de Johanna van Hoornstraat.

Boekwaarde

De boekwaarde tot en met 31-12-2018 is € 449.794 (meer kosten dan opbrengsten gerealiseerd).

1.75 Johanna v Hoornst	m2	%
Totaal plangebied	12.507	
Gehandhaafd	3.665	
Netto plangebied	8.842	
Uitgeefbaar	3.704	42%
Openbaar	5.138	58%
Verharding	4.052	46%
Groen	770	9%
Water	316	4%
Uitgeefbare grond	3.704	
Reeds verkocht	0	per 1-1-20

Planning

De uitgifte van de grond is begroot voor 2020. Voorafgaand zal de gemeente de gronden bouwrijp maken. De gronden zullen naar verwachting in 2020 woonrijp zijn gemaakt.



Verschillenverklaring

Algemene gegevens

Begroting A			Begroting B		
Project	1.75	Joh. van Hoorstraat e.o.	1.75	Joh. van Hoorstraat e.o.	
Deelproject	1.75.00	Joh. van Hoorstraat eo (vh Northgohal)	1.75.00	Joh. van Hoorstraat eo (vh Northgohal)	
Begroting	1.75 01x	2019 01x	1.75 03	2020 01	
Netto plangebied		12.507 m2		12.507 m2	
Startdatum		01-01-2015		01-01-2015	
Einddatum		31-12-2020		31-12-2022	
Peildatum		01-01-2019		01-01-2020	
Prijspeildatum		01-01-2019		01-01-2020	
Afronding		Bedragen in EURO		Bedragen in EURO	

Begroting hoofdposten

Post		Naam		A: 1.75 01x	B: 1.75 03	Vershil (B - A)
01 KOSTEN		Totaal bedrag				Vershil nominaal
01.100	Grondkosten			506	961	455
01.200	Sloop en sanering			163.298	164.548	1.250
01.300	Planontwikkeling-voorbereiding-toezicht			332.279	380.930	48.652
01.400	Bouwrijpmaken			108.401	98.554	-9.847
01.500	Woonrijpmaken			325.072	325.072	0
01.600	Financiering			0	3.643	3.643
01.700	Planstructuur bijdragen diversen			362.902	362.902	0
Totaal KOSTEN				1.292.458	1.336.610	44.153
02 OPBRENGSTEN		Totaal bedrag				
02.800	Bijdragen en overige inkomsten			172.807	195.000	22.193
02.900	Verkopen			1.228.729	1.228.729	0
Totaal OPBRENGSTEN				1.401.536	1.423.729	22.193

Eindwaardeberekening

Nominaal saldo		A: 1.75 01x		B: 1.75 03		Vershil (B - A)
		109.078		87.119		-21.960
Inflatie						
01 KOSTEN		2,50 %	26.122	1,50 %	17.621	-8.501
02 OPBRENGSTEN		0,00 %	0	2,50 %	22.538	22.538
Totaal inflatie						31.039
Rente						
		Rente kosten	0,60 %	1,00 %	4.543	3.122
		Rente opbrengsten	0,60 %	1,00 %		
Eindwaarde						
		84.378		96.579		12.202
Datum		31-12-2020		31-12-2022		
Contante waarde						
		83.374		93.739		10.365
Disconteringsvoet		01-01-2019		01-01-2020		
Datum						

Risico analyse

De risico's zijn beperkt. Het belangrijkste risico is dat er watercompensatie moet plaatsvinden op dit complex t.b.v. de ontwikkeling op de vd Mortelstraat. De NWS is hiervoor verantwoordelijk, maar het kan nog effect hebben op het aantal woningen.

Er is een kans dat er 64 woningen gerealiseerd zullen worden in plaats van 62. Hierover vindt momenteel overleg plaats met de woningstichting. Eventueel kan dit leiden tot aanpassing van (hogere) grondopbrengsten.

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

De **opbrengsten** betreft de uitgifte van de bouwgrond en de bijdrage voor het bouw- en woonrijp maken van de ontwikkelaar

Verschillenverklaring

Het verschil ten opzichte van de vastgestelde grondexploitatie is nagenoeg gelijk.

1.75	scenario analyse
Resultaat	96.579
Risico's	45.480
Kansen	122.186

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:

Tussentijdse winstneming is niet van toepassing. Er zijn nog geen opbrengsten gerealiseerd.



Schippersvaartweg 00

Samenvatting grondexploitatie

Algemene gegevens

Project	Status		Tijdslijn		Afronding
Project	1.79	Schippersvaartweg 39	BIE	Startdatum	01-01-2017
Deelproject	1.79	Schippersvaartweg 00	BIE	Einddatum	31-12-2021
Begroting	1.79 02	2020 01	scenario	Peildatum	01-01-2020
Netto plangebied	9.712 m2				

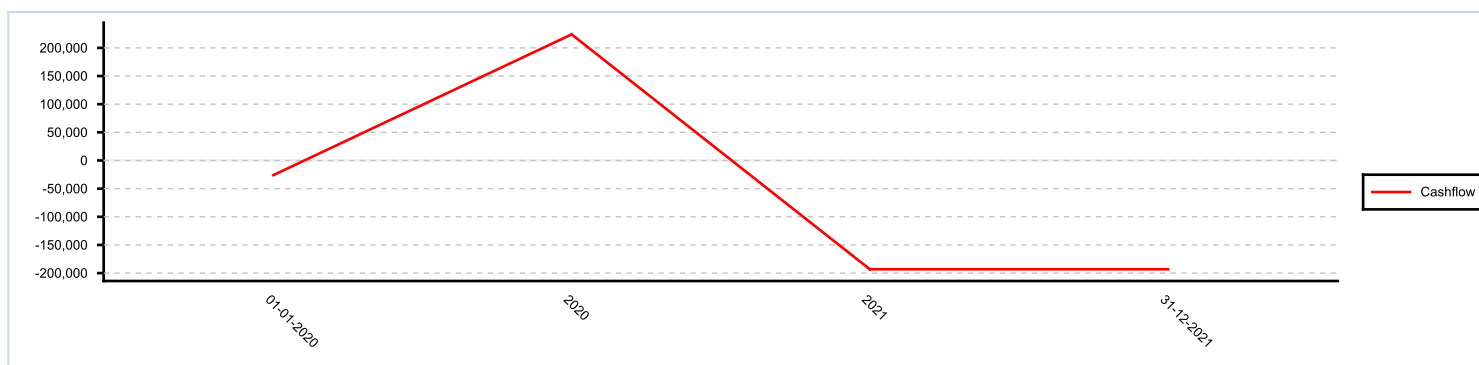
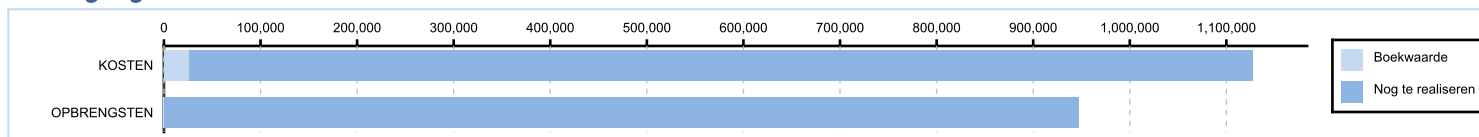
Omschrijving begroting:

1e grex

Financieel overzicht

			Kosten	Opbrengsten	Saldo
Boekwaarde	per	01-01-2020	26.004	0	-26.004
Nominale waarde	per	01-01-2020	1.127.222	946.969	-180.253
Inflatie			14.901	0	-14.901
Totaal inclusief inflatie			1.142.123	946.969	-195.154
Rente					1.979
Eindwaarde	per	31-12-2021			-193.175
Contante	per	01-01-2020			-189.369

Voortgang



3.3.8 Schippersvaartweg (1.79)

Het project Schippersvaartweg 39 bestaat uit de herontwikkeling van het terrein van Oud-Munnekewij. 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	0	per 1-1-20

Boekwaarde

De boekwaarde tot en met 31-12-2019 is € 26.004 (meer kosten dan opbrengsten gerealiseerd).

Planning

De uitgifte van de grond is begroot voor 2020. Voorafgaand zal de gemeente de gronden bouwrijp maken. Naar verwachting zal het plan in 2021 worden afgerond.

Geprognostiseerd resultaat

Het beoogd resultaat is per 31-12-2021 circa - € 0,19 miljoen op eindwaarde.



Verschillenverklaring

Algemene gegevens

Begroting A			Begroting B		
Project	1.79	Schippersvaartweg 39	1.79	Schippersvaartweg 39	
Deelproject	1.79	Schippersvaartweg 00	1.79	Schippersvaartweg 00	
Begroting	1.79 00xo	2019 01o	1.79 02	2020 01	
Netto plangebied		9.712 m2		9.712 m2	
Startdatum		01-01-2017		01-01-2017	
Einddatum		31-12-2021		31-12-2021	
Peildatum		01-01-2019		01-01-2020	
Prijspeildatum		01-01-2019		01-01-2020	
Afronding		Bedragen in EURO		Bedragen in EURO	

Begroting hoofdposten

Post		A: 1.79 00xo		B: 1.79 02		Verschil (B - A)	
Naam		Totaal bedrag		Totaal bedrag		Verschil nominaal	
01 KOSTEN							
01.100	Grondkosten		0		0		0
01.200	Sloop en sanering		161.133		161.133		0
01.300	Planontwikkeling-voorbereiding-toezicht		178.305		171.344		-6.962
01.400	Bouwrijpmaken		364.835		364.835		0
01.500	Woonrijpmaken		435.540		393.740		-41.800
01.600	Financiering		0		170		170
01.700	Planstructuur bijdragen diversen		0		36.000		36.000
Totaal KOSTEN			1.139.813		1.127.222		-12.592
02 OPBRENGSTEN							
02.800	Bijdragen en overige inkomsten		224.969		224.969		0
02.900	Verkopen		722.000		722.000		0
Totaal OPBRENGSTEN			946.969		946.969		0

Eindwaardeberekening

Nominaal saldo		A: 1.79 00xo		B: 1.79 02		Verschil (B - A)	
		-192.845		-180.253		12.592	
Inflatie							
01 KOSTEN		2,50 %	38.674	1,50 %	14.901		-23.773
02 OPBRENGSTEN		0,00 %	0	0,00 %	0		0
Totaal inflatie			-38.674		-14.901		23.773
Rente							
		0,60 %	2.733	1,00 %	1.979		-754
Eindwaarde							
		-228.786		-193.175		35.611	
Datum		31-12-2021		31-12-2021			
Contante waarde							
		-224.717		-189.369		35.348	
Disconteringsvoet		01-01-2019		01-01-2020			
Datum							

Risico analyse

De risico's zijn beperkt.

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

De **opbrengsten** betreft de uitgifte van de grond aan de woningstichting.

1.79	scenario analyse
Resultaat	-193.175
Risico's	-213.859
Kansen	-157.738

Verschillenverklaring

De grondexploitatie is pas recentelijk vastgesteld en kent geen wijzigingen (m.u.v. het verwerken van de boekwaarde).

Tussentijdse winstneming

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





3.4 Programma HoogTij (voormalig Noordwijk Zeewaardig)

Het programma HoogTij 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. Het huidige college is hiervan afgestapt, in de coalitiekoers is aangegeven dat "de leefbaarheid in Noordwijk aan Zee de gemeente geld mag kosten".

De uitdaging binnen het programma HoogTij 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.

Op dit moment wordt de haalbaarheid van een oplossing voor het parkeren op één locatie. Omdat de resultaten nog niet bekend zijn is dit niet meegenomen in deze rapportage.

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

Project	Gepr. resultaat x € 1.000	Sociale woningen gerealiseerd/ te realiseren			Saldo Parkeren (p.plaatsen)
		benodigd	saldo		
Witte Mavo (afgerond)	257	12	12	0	5
Maarten Kruytstraat	-1.913	13	13	0	-10
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.
Wantveld GHW		9	36	27	
Wantveld				0	
<i>Benzinestation Wantveld (tijdelijk)</i>					9
<i>Maarten Kruytstraat (tijdelijk)</i>					48
Abel Tasmanstraat	-1.000	4	13	9	20
Nic. Barnhoornweg	0	0	0	0	17
Programma HoogTij	-2.656			36	89
Gerealiseerd/ in uitvoering					
Concrete plannen					
Globale plannen					
Nog niet bekend					

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



Maarten Kruytstraat 01

Samenvatting grondexploitatie

Algemene gegevens

Project			Status	Tijdslijn		Afronding
Project	1.44	Maarten Kruytstraat	BIE	Startdatum	01-01-2012	Bedragen in EURO
Deelproject	1.44.00	Maarten Kruytstraat 01	BIE	Eindatum	31-12-2022	
Begroting	1.44 05x	2020 01x	scenario	Peildatum	01-01-2020	
Netto plangebied	5.355 m2					

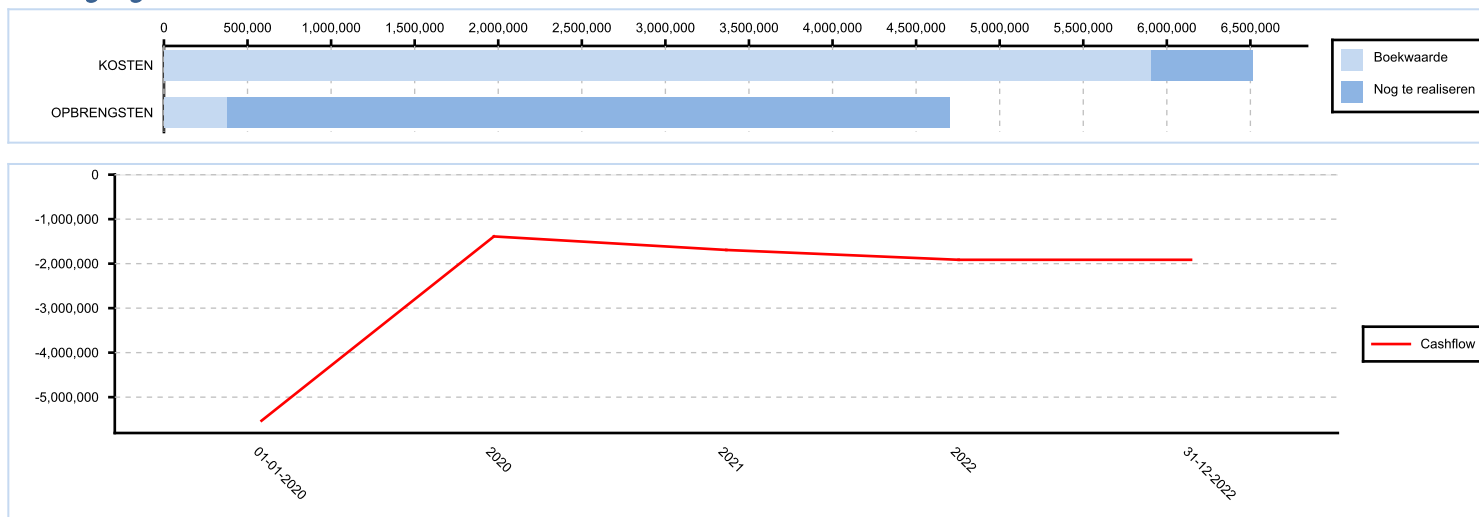
Omschrijving begroting:

herziening

Financieel overzicht

			Kosten	Opbrengsten	Saldo
Boekwaarde	per	01-01-2020	5.908.320	378.890	-5.529.430
Nominale waarde	per	01-01-2020	6.513.453	4.700.890	-1.812.563
Inflatie			14.799	0	-14.799
Totaal inclusief inflatie			6.528.252	4.700.890	-1.827.362
Rente					-86.098
Eindwaarde	per	31-12-2022			-1.913.461
Contante	per	01-01-2020			-1.857.186

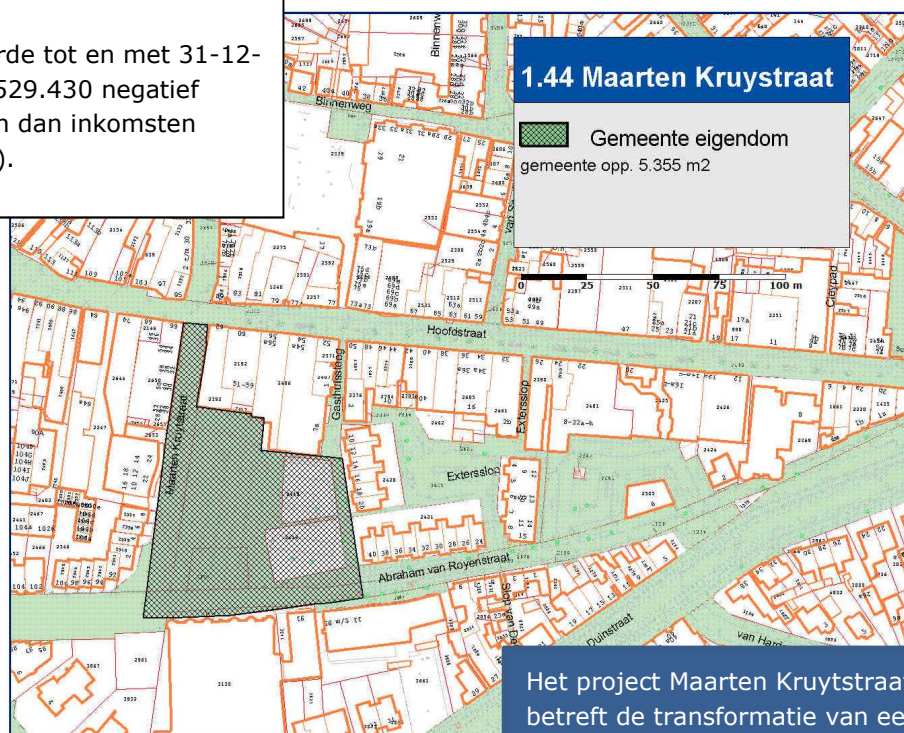
Voortgang



3.4.1 Maarten Kruytstraat (1.44)

Boekwaarde

De boekwaarde tot en met 31-12-2018 is € 5.529.430 negatief (meer kosten dan inkomsten gerealiseerd).



Planning

De verwachting is dat er in 2020 kan worden gestart met het bouwrijp maken. De grondoverdracht is ook voor eind 2020 begroot.

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 meer tijd. Intussen is de gemeenteraad akkoord, en zijn de overeenkomsten getekend.

De verwachting is dat er eind 2020 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 1-1-20

Geprognostiseerd resultaat

Het beoogd resultaat is per 31-12-2021 circa - € 1,9 miljoen op eindwaarde. Het beoogd resultaat van de vorige herziening was ook circa - € 1,9 miljoen per 31-12-2020.



Verschillenverklaring

Algemene gegevens

Begroting A			Begroting B		
Project	1.44	Maarten Kruytstraat	1.44	Maarten Kruytstraat	
Deelproject	1.44.00	Maarten Kruytstraat 01	1.44.00	Maarten Kruytstraat 01	
Begroting	1.44 04xx	2019 01xx	1.44 05x	2020 01x	
Netto plangebied		5.355 m2		5.355 m2	
Startdatum		01-01-2012		01-01-2012	
Einddatum		31-12-2021		31-12-2022	
Peildatum		01-01-2019		01-01-2020	
Prijspeildatum		01-01-2019		01-01-2020	
Afronding		Bedragen in EURO		Bedragen in EURO	

Begroting hoofdposten

Post		A: 1.44 04xx		B: 1.44 05x		Verschil (B - A)	
Naam		Totaal bedrag		Totaal bedrag		Verschil nominaal	
01 KOSTEN							
01.100	Grondkosten		2.341.211		2.341.211		0
01.200	Sloop en sanering		138.300		139.450		1.150
01.300	Planontwikkeling-voorbereiding-toezicht		2.587.304		2.533.473		-53.831
01.400	Bouwrijpmaken		131.032		129.703		-1.329
01.500	Woonrijpmaken		418.461		418.461		0
01.600	Financiering		832.308		888.025		55.717
01.700	Planstructuur-bijdragen-diversen		133.863		63.131		-70.732
Totaal KOSTEN		6.582.479		6.513.454		-69.025	
02 OPBRENGSTEN							
02.800	Bijdragen en overige inkomsten		251.176		251.176		0
02.900	Verkopen		4.449.714		4.449.714		0
Totaal OPBRENGSTEN		4.700.890		4.700.890		0	

Eindwaardeberekening

Nominaal saldo		A: 1.44 04xx		B: 1.44 05x		Verschil (B - A)	
		-1.881.588		-1.812.563		69.025	
Inflatie							
01 KOSTEN		2,50 %	25.425	1,50 %	14.799		-10.626
02 OPBRENGSTEN		2,00 %	42.888	0,00 %	0		-42.888
Totaal inflatie		17.463		-14.799		-32.262	
Rente							
		0,60 %	-51.366	1,00 %	-86.098		-34.732
		0,60 %		1,00 %			
Eindwaarde		-1.915.492		-1.913.461		2.031	
Datum		31-12-2021		31-12-2022			
Contante waarde		-1.881.423		-1.857.186		24.237	
Disconteringsvoet		01-01-2019		01-01-2020			
Datum							

Risico analyse

De belangrijkste risico's betreffen:

1. Vertraging door bezwaren / beroep tijdens de besluitvorming
2. Planschade door bezwaren van omwonenden en eventuele planaanpassingen op basis van deze bezwaren

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

De belangrijkste nog te realiseren opbrengsten betreft de grondverkoop

1.44	scenario analyse
Resultaat	-1.913.461
Risico's	-2.224.203
Kansen	-1.817.473

Verschillenverklaring

Het resultaat van de grondexploitatie is nagenoeg gelijk aan dat van vorig jaar. Er zijn geen grote verschillen

Tussentijdse winstneming

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



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

De commissie BBV heeft een nieuwe categorie grond, bestemd voor concrete gebiedsontwikkeling op termijn door de gemeente, de zogenoemde 'warme gronden' woningbouw toegevoegd.

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 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;
- III. de visie / het masterplan mag niet strijdig zijn met beleid van de provincie en/of rijk;
- IV. er is een betrokkenheid bij de gebiedsontwikkeling van provincie of rijksoverheid;
- V. het mag alleen gaan om gebiedsontwikkeling voor de bouw van woningen en niet voor bedrijfsterreinen;
- VI. periodiek (minimaal eens in de 2 jaar) worden de gronden getaxeerd tegen de waarde volgens de toekomstige woningbouwbestemming.

	I.	II.	III.	IV.	V.	VII.
1.13 Achterweg	Nee					
1.14 Vd Mortelstraat	✓	✓	✓	✓	✓	✓
1.25 Bronsgeest	✓	✓	✓	✓	✓	✓
1.45 Jan Kroonsplein	✓	✓	✓	✓	✓	✓
1.46 Vuurtorenplein	Voorraad grond					
1.47 Palaceplein	Voorraad grond					
1.48 Wantveld	Voorraad grond					
1.55 Hoogvliet	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 Ireneschool	√ √ √ √ √ √
1.81 De Zeestroom	Voorraad grond
1.82 Schippersvaartweg 64	Voorraad grond
1.83 Zeestraat 12a	Voorraad grond

4.2 Overzicht complexen voorraden grond

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

Complex		Oppervlakte (m2) eigendom gemeente	Boekwaarde per 1-1-20
1.14	Van der Mortelstraat	4.640	€ -435.926
1.25	Bronsgeest	233.588	€ -16.630.178
1.45	Jan Kroonsplein	3.935	€ -1.080.108
1.60	De Nes	14.100	€ -1.334.271
1.80	Ireneschool	3.654	€ -
Totaal		259.917	€ -19.480.483

Het plan voor de **Van der Mortelstraat** is een appartementengebouw met voornamelijk sociale huur appartementen. Een deel van deze appartementen is bestemd voor jongeren in het autistisch spectrum.

Bronsgeest betreft een uitbreidingslocatie voor woningbouw. Op dit moment wordt onderzocht of een deel van de beoogde woningbouw elders gerealiseerd kan worden. Intussen is gestart met de procedure voor het bestemmingsplan.

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 wat woningen. De procedure voor het bestemmingsplan is opgestart.

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

Voor de **Ireneschool** was een collectief particulier initiatief voor appartementen. Nu dit niet door kan gaan wordt er bekeken op welke manier deze locatie ontwikkeld gaat worden.



En de volgende gronden blijven voorraden grond:

	Complex	Oppervlakte (m2) eigendom gemeente	Boekwaarde per 1-1-20
1.13	Achterweg e.o.	106.120	€ -1.786.350
1.46	Vuurtorenplein	13.835	€ -851.106
1.47	Palaceplein	7.740	€ -750.763
1.48	Wantveld	18.000	€ -1.729.568
1.55	Hoogvliet	272	€ -140.000
1.71	Hoek Vinkeveld	15.122	€ -136.899
1.73	Harlekijntje	2.561	€ -
1.74	Vinkeveld-Zuid	32.335	€ -1.503.363
1.77	Verlengde Voorstraat	1.365	€ -
1.81	De Zeestroom	2.674	€ -
1.82	Schippersvaartweg 64	14.268	€ -
1.83	Zeestraat 12a	761	€ -
Totaal		215.053	€ -6.898.049



5. MeerjarenPrognose Grondbedrijf

Hieronder is de Meerjarenprognose van het 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 Grondbedrijf wordt gebracht. In overleg met de accountant zijn deze reeds verwerkt in de jaarrekening 2019.

Een voorziening wordt middels een negatief bedrag bij het complex weergegeven. In de kolom totaal staat het totale resultaat van het complex. Dit bedrag kan ook opgebouwd zijn uit bedragen van voor 2020.

De Reserve winst Grondbedrijf is de dekking voor de voorzieningen. De gevolgen zijn in de MPG hieronder weergegeven. De berekening van het weerstandsvermogen is opgenomen in hoofdstuk 6.



Stand van zaken Grondbedrijf								
Bedragen in € x 1.000								
Vastgestelde grondexploitatie								
Grondexploitatie aangeleverd voor besluitvorming								
Grondexploitatie worden op dit moment opgesteld								
Bestuurlijke opdracht voor ontwikkeling binnenkort verwacht								
Investering, voorziening of mutatie								
Bouwgrond In Exploitatie (BIE)								
Complex	Totaal	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Boechorst	11.848		1.452					
Space Business Park	6.206							4.046
s Gravendijk	1.617							
Duineveld	12.906	620	1.880	2.196				
Bronsgaast	0							
Offem-Zuid	-5.276	-2.966			0			
Van der Mortelstraat	-896	0						
Losplaatskade	2.423							
Maarten Kruijtsstraat	-1.913		17	0				
t Zit	-748		164		0			
Joh. Van Hoornstraat					97			
Schippervaatweg	-229		-88	0				
Jan Kroonsplein	-1.240							
Wantveld	0						0	
Resultaat (tW-tV)	40.856	-1.946	3.425	2.196	97	0	0	4.046
Investerings, voorzieningen en mutaties:		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
- reserve fonds Binnenzee tbv Bouw Zwembad				-2.000				
- beheer openbare ruimte Centraal Park 1e fase					-2.000			
Rente NIEGG's								
Bijdrages		436	1.644					
Btw onderzoek								
Parkeeronderzoek HoogTij			-330					
Groenonderhoud Offem-Zuid			-20	-20				
Afdracht sociale woningbouw Duineveld		-275	-150	-275				
Groninger Akte Klei-Oost								
Afhandeling transactie GOM				127				
Totaal investeringen		161	1.144	-2.168	-2.000	0	0	0
Verloop reserve, inclusief reguliere uitgaven:		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
stand reserve 01-01		14.406	11.695	14.641	13.117	9.669	8.186	6.932
resultaat complexen jaar		-1.946	3.425	2.196	97	0	0	4.046
investeringen		161	1.144	-2.168	-2.000	0	0	0
Vpb last met ingang van 1-1-2016*		-142	-220	-142	-127	-57	-5	
Uren P249		-161	-354	-361	-369	-377	-200	-200
Rente BIE's zonder		-137	-86	-86	-86	-86	-86	-86
resultaat rekening		0	0	0	0	0	0	0
bijdrage RIF		-486	-963	-963	-963	-963	-963	0
stand reserve 31-12		11.695	14.641	13.117	9.669	8.186	6.932	10.692

Bij het project Duineveld is een tussentijdse winstneming voorgesteld. Hierbij is het bedrag van de tussentijdse winstneming in 2020 opgenomen en het restbedrag in het jaar van afsluiten van het project opgenomen te weten 2021.

De tussentijdse winstneming die in 2020 geconstateerd is (na de herziening per 01-01-2020) dient in de jaarrekening 2019 te zijn verwerkt. Echter in de MPG wordt deze in 2020 verwerkt, ná besluit gemeenteraad.

Bij de **investeringen** zijn er een aantal extra posten opgenomen:

- Groenonderhoud Offem-Zuid betreft het nog twee jaar in stand houden van de hagen tussen de tuinen en de parkeerhoven. Daarna wordt de verantwoordelijkheid overgedragen aan de bewoners. Omdat dit kosten zijn die niet onder de Wro⁴ vallen kunnen deze niet ten laste van de grondexploitatie worden gebracht.
- Het project Duineveld bevat geen sociale woningbouw. Vanuit het resultaat wordt €25.000 per niet gebouwde sociale woning gestort in het fonds sociale woningbouw.

⁴ Wro: Wet ruimtelijke ordening. Een onderdeel van de Wro is de plankostenlijst. Hier staan de kosten benoemd die opgenomen kunnen worden in een grondexploitatie.



- Afhandeling transactie GOM betreft de afboeking van het complex Beeklaan en de compensatie van de GOM aan de gemeente voor het realiseren van bollengrond.

De **reguliere uitgaven** betreft ondermeer:

- Vpb⁵-last: sinds 1 januari 2016 is de gemeente vennootschapsbelasting-plichtig. Over winsten ten opzichte van de openingsbalans wordt 25% belasting betaald.
- 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 grondbedrijf. Hiervan worden regionale projecten gefinancierd zoals de Rijnland route en het regionaal groenplan.

⁵ Vpb: vennootschapsbelasting



6. 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-Beoogde capaciteit	investeringen D	E Risico
Boechorst	1.452.000	-25.224	niet	1.477.224		0
Space Business Park	4.381.000	1.764.273	niet	2.616.727		0
Duineveld	4.076.000	-36.839	niet	4.112.839		0
Offern-Zuid	0	1.209.748	wel	0		1.209.748
Maarten Kruytstraat	17.000	221.507	wel	0		221.507
Het Zilt	0	293.691	wel	0		293.691
Schippersvaartweg	0	65.856	wel	0		19.500
Joh. Van Hoornstraat	97.000	19.500	niet	77.500		0
Beoogde investeringen (D)						
Storting in reserve kapitaallasten zwembad					-2.000.000	
Beheer openbare ruimte CP1 1ste fase					-2.000.000	
Overige investeringen 2020 -2021					-430.000	
Vpb 2020-2025					-553.000	
Overhead grondbedrijf en projecten 2020-2025					-1.564.000	
RIF-bijdragen 2020-2025					-4.815.000	
Risico's Voorraden Grond en overige risico's						
Risico's NIEGG's		1.047.212				1.047.212
Risico's voorraden grond		550.000				550.000
Risico's projectoverstijgend		1.490.736				1.490.736
Totaal	10.023.000	6.600.460		8.284.290	-11.362.000	4.832.394
Stand van zaken Reserve per 1-1-2020				12.289.697		
C Weerstandscapaciteit (vanuit resultaten grondexploitaties -/- risico's)				8.284.290		
D Beoogde nvesteringen				-11.362.000		
Beoogde voorzieningen 2020				0		
Beschikbare weerstandscapaciteit				9.211.987		
E Benodigd weerstandsvermogen (risico's, niet gedekt door eigen grondexploitatie)				4.832.394		
Weerstandsratio						1,9



Ten opzichte van de risicoparagraaf voor de jaarrekening 2017 van het grondbedrijf is de weerstandsratio naar beneden bijgesteld en is nu 1,6. Dit is veroorzaakt doordat een aantal grondexploitaties naar beneden bijgesteld. De weerstandratio zit daarmee boven de ondergrens van 1,25 en is dus ruim voldoende (status 'ruim voldoende') om de risico's van de grondexploitaties te kunnen dekken.

Ratio Betekenis

> 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)



Gemeente Noordwijk

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