

Boek Grondbedrijf 2026



gemeente
Noordwijk

Opgesteld : Onroerende Zaken Gemeente Noordwijk
Onderwerp : Boek Grondbedrijf 2026
Zaaknummer : 1176513
Herziening : Voorjaar 2026

Samenvatting

Aanleiding en doel

Het Boek Grondbedrijf 2026 geeft verantwoording over de lopende gemeentelijke grondexploitaties. Een grondexploitatie is een meerjarig projectbegroting en projectbewaking en daarmee een door de gemeente in te zetten "instrument" om ruimtelijke en maatschappelijke doelstellingen te realiseren en de financiële kaders te bewaken. Grondexploitaties worden geopend als de gemeente ervoor kiest om een actieve rol nemen bij gebiedsontwikkeling. Daarbij is het de bevoegdheid van de raad om grondexploitaties te openen, jaarlijks vast te stellen en aan het einde weer af te sluiten. De exploitatie bevat alle kosten en opbrengsten die nodig zijn om grond te transformeren naar een nieuwe bestemming, zoals woningbouw of bedrijventerreinen.

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.

Het doel van het Boek Grondbedrijf is om inzicht te geven in:

- de financiële stand van zaken van alle geopende grondexploitaties
- de stand van de boekwaarden
- het te realiseren programma
- de mutaties en stand van de Reserve winst uit grondbedrijf
- de risico's
- het benodigde weerstandsvermogen en de weerstandsratio

Het Boek Grondbedrijf vormt daarmee onderdeel van de Planning & Control-cyclus en is gerelateerd aan de jaarrekening van de gemeente. Gedurende het jaar worden ontwikkelingen gemonitord; belangrijke wijzigingen worden tussentijds via de najaarsnota aan de raad gemeld.

Resultaat grondexploitaties

Vanaf 2026 zijn de volgende grondexploitaties actief:

- 1.16 DPO-terrein
- 1.23 Space Business Park
- 1.25 Bronsgeest
- 1.44 Maarten Kruytstraat
- 1.80 Viaductweg

Het resultaat op eindwaarde van de grondexploitaties per 1 januari 2026 (t.o.v. het resultaat per 1 januari 2025) is als volgt:

RESULTAAT OP EINDWAARDE (x € 1.000)						
Grondexploitatie		Resultaat per 1-1-2025		Resultaat per 1-1-2026		Verwachte einddatum
		Batig	Tekort	Batig	Tekort	
1.16	DPO-terrein				-1.817	2027
1.23	Space Business Park	2.751		2.754		2029
1.25	Bronsgeest		-522		-364	2029
1.44	Maarten Kruytstraat		-2.649		-2.627	2026
1.80	Viaductweg		-791		-1.177	2027
Totaal		2.751	-3.962	2.754	-5.985	
Totaal saldo (tekort)			-1.211		-3.231	

Per heden is het verwachte resultaat van alle grondexploitaties gezamenlijk circa € 3,2 miljoen tekort. De verslechtering van het resultaat ten opzichte van het resultaat per 1 januari 2025 van circa € 2,0 miljoen wordt grotendeels verklaard door het toevoegen van de grondexploitatie DPO-terrein (circa € 1,8 miljoen).

Stand 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 2026 is de gezamenlijke boekwaarde van alle grondexploitaties € 21,3 miljoen (exclusief verliesvoorziening).

Per 1 januari 2025 was deze boekwaarde nog € 22,9 miljoen (exclusief verliesvoorziening) en is dus met circa € 1,6 miljoen afgenomen.

In deze boekwaarde is ook € 2,65 miljoen aan tussentijdse winstnemingen verwerkt. 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.

Stand Reserve winst uit grondbedrijf per 1 januari 2026

Naar aanleiding van de mutaties in de Reserve winst uit grondbedrijf is de stand per 1 januari 2026 € 4.528.000,-, zoals blijkt uit onderstaande tabel:

STAND RESERVE WINST UIT GRONDBEDRIJF 1 JANUARI 2026		
Stand van de Reserve winst uit grondbedrijf per 1 januari 2025	6.423.000	(afgerond)
Saldo mutaties / rekeningresultaat 2025	-1.894.000	(afgerond)
Stand van de Reserve winst uit grondbedrijf per 1 januari 2026	4.528.000	(afgerond)

De verslechtering van € 1.894.000,- wordt grotendeels verklaard door de waardeverminderingen op de Voorraden grond (circa € 3,7 miljoen) en de getroffen voorziening voor grondexploitatie DPO-terrein (circa € 1,4 miljoen (de overige € 0,4 miljoen is gedekt uit de Reserve Sociale Huurwoningen)). Omdat er al tekorten werden voorzien is er bij de Begroting 2025 € 4,0 miljoen toegevoegd aan de Reserve om deze voldoende op peil te houden.

Weerstandvermogen

Op basis van de uitgangspunten zoals die in het gemeentelijk grondbeleid zijn vastgelegd, bedraagt het benodigde weerstandvermogen om de risico's in de grondexploitatie af te dekken € 3,0 miljoen per 1 januari 2026. Dit is vergelijkbaar met het benodigd weerstandvermogen van het afgelopen jaar (€ 2,9 miljoen). Het beschikbare weerstandvermogen binnen het grondbedrijf is momenteel € 5,2 miljoen.

WEERSTANDSVERMOGEN			
Reserve winst uit grondbedrijf per 1 januari 2026	€	4.528.000	(par. 3.7)
Som van de geprognosticeerde batige resultaten	€	2.754.000	(par. 3.2)
Som van de gecalculeerde risico's op projecten met een batig resultaat	-/-	€ 770.000	(par. 4.2)
Som v.d. gegarandeerde baten en lasten t.l.v. Reserve winst uit grondbedrijf	-/-	€ 1.308.000	
Totaal weerstandvermogen	€	5.204.000	

De weerstandsratio komt daarmee uit op 1,7 en valt daarmee in de categorie 'ruim voldoende'. Dat betekent dat er op dit moment ruim voldoende weerstandvermogen aanwezig is om de gecalculeerde risico's af te dekken en het grondbedrijf hiervoor geen beroep hoeft te doen op de Algemene Dienst.

Conclusie

De grondexploitaties zijn zorgvuldig geactualiseerd, voor de negatieve verwachte resultaten van de grondexploitaties zijn voorzieningen getroffen en voor zover thans te overzien zijn alle risico's binnen de grondexploitaties afgedekt met voldoende weerstandvermogen. Daarmee staat het Boek Grondbedrijf er op dit moment goed voor. De eisen en/of wensen om veel betaalbare woningen te realiseren maakt dat het resultaat van grondexploitaties meer onder druk komt te staan en er meer verliesgevendende grondexploitaties worden verwacht. Het is van belang dat de ruimtelijke ambities en de financiering ervan in balans blijven.

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	4
1. Algemeen.....	5
2. Bedrijfsvoering.....	6
3. Financiën	7
3.1 Actualisatie grondexploitaties	7
3.2 Resultaat op eindwaarde	7
3.3 Boekwaarde.....	8
3.4 Programma lopende grondexploitaties	8
3.5 Parameters	8
3.6 Mutaties Reserve winst uit grondbedrijf	9
3.7 Resultaat Reserve winst uit grondbedrijf	11
4. Risicoanalyse en weerstandsvermogen.....	12
4.1 Algemeen	12
4.2 Risicoanalyse.....	12
4.3 Weerstandvermogen	12
5. Voorraden grond / warme grond	14
6. Faciliterend grondbeleid.....	15

1. Algemeen

Inleiding

Voor u ligt het Boek Grondbedrijf 2026 van de gemeente Noordwijk. Dit document geeft verantwoording over de lopende gemeentelijke grondexploitaties. Een grondexploitatie is een meerjarig projectbegroting en projectbewaking en daarmee een door de gemeente in te zetten “*instrument*” om ruimtelijke en maatschappelijke doelstellingen te realiseren en de financiële kaders te bewaken. Grondexploitaties worden geopend als de gemeente ervoor kiest om een actieve rol nemen bij gebiedsontwikkeling. Daarbij is het de bevoegdheid van de raad om grondexploitaties te openen, jaarlijks vast te stellen en aan het einde weer af te sluiten. De exploitatie bevat alle kosten en opbrengsten die nodig zijn om grond te transformeren naar een nieuwe bestemming, zoals woningbouw of bedrijventerreinen.

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.

Doel

Het doel van het Boek Grondbedrijf is om inzicht te geven in:

- de financiële stand van zaken van alle geopende grondexploitaties
- de stand van de boekwaarden
- het te realiseren programma
- de mutaties en stand van de Reserve winst uit grondbedrijf
- de risico's
- het benodigde weerstandsvermogen en de weerstandsratio

Het Boek Grondbedrijf vormt daarmee onderdeel van de Planning & Control-cyclus en is gerelateerd aan de jaarrekening van de gemeente.

Daarnaast wordt inzicht gegeven in de warme gronden en voorraden grond van de gemeente (hoofdstuk 5) en in ontwikkelingen waar de gemeente geen grond bezit, maar wel een faciliterende rol heeft (hoofdstuk 6).

2. Bedrijfsvoering

Beleidskaders

De belangrijkste beleidskaders waarbinnen de gemeente Noordwijk gebieden tot ontwikkeling brengt en exploiteert zijn: de Nota Grondbeleid, de Grondprijzenbrief, de Omgevingsvisie, de Woonvisie en de Doelgroepenverordening. De Omgevingsvisie 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.

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 (BVO) gevraagd.

Grondexploitatie

Als de gemeente heeft gekozen voor een actieve rol in ruimtelijke ontwikkelingen, dan worden deze projecten apart geadmistreerd. Dit gebeurt in de vorm van een grondexploitatie conform de voorschriften van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV). Een grondexploitatie is een meerjarige projectbegroting van kosten en opbrengsten en vormt een afzonderlijke financiële en administratieve inrichting (projectbegroting) binnen de gemeentelijke begroting. De kosten betreffen kosten die nodig zijn om grond zowel juridisch als technisch te transformeren naar de nieuwe bestemming. De opbrengsten in een grondexploitatie worden gerealiseerd door grondverkoop en door incidentele overige inkomsten zoals subsidies. Daarmee is de grondexploitatie een belangrijk instrument die de gemeente kan inzetten om de financiële kaders te bewaken om zo ruimtelijke en maatschappelijke doelstellingen te realiseren zoals woningen, bedrijfsterreinen, scholen, parkeergelegenheden etc.

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 2^e helft van het jaar wordt door de raad tussentijds geïnformeerd middels de najaarsnota.

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.

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.

3. Financiën

3.1 Actualisatie grondexploitaties

Gedurende de looptijd van het project wordt er ieder jaar een actualisatie gemaakt van de grondexploitatie en aangeboden via het Boek Grondbedrijf. Hierin worden de gerealiseerde kosten en opbrengsten van 2025 van de raming gehaald en verwerkt in de boekwaarde. De restant ramingen worden geïndexeerd naar prijspeil 01-01-2026 en er wordt opnieuw beoordeeld of deze voldoende zijn om de werkzaamheden te kunnen uitvoeren of aansluiten bij de gemaakte afspraken vanuit overeenkomsten of aangegane opdrachten.

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

1. Wijziging van ramingen

Er zijn 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.

2. Verschuivingen in tijd / fasering

Verschuivingen in de tijd van kosten en opbrengsten hebben invloed op het financiële resultaat van een grondexploitatie. Bij een per saldo negatieve boekwaarde (meer gemaakte kosten dan opbrengsten) hebben rentelasten een negatieve invloed op het resultaat. Anderzijds, als kosten later worden gerealiseerd dan kunnen prijsstijgingen leiden tot hogere kosten.

3. Wijziging van parameters

Er zijn wijzigingen mogelijk in de parameters: de kosten- en opbrengstenindex en de rente. De invloed op de parameters is beperkt, maar er kan wel op gestuurd worden bijvoorbeeld door risico's te beperken. Daarbij is het van belang om de effecten van wijzigingen inzichtelijk te maken.

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

3.2 Resultaat 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.

RESULTAAT OP EINDWAARDE (x € 1.000)						
Grondexploitatie		Resultaat per 1-1-2025		Resultaat per 1-1-2026		Verwachte einddatum
		Batig	Tekort	Batig	Tekort	
1.16	DPO-terrein				-1.817	2027
1.23	Space Business Park	2.751		2.754		2029
1.25	Bronsgaest		-522		-364	2029
1.44	Maarten Kruytstraat		-2.649		-2.627	2026
1.80	Viaductweg		-791		-1.177	2027
Totaal		2.751	-3.962	2.754	-5.985	
Totaal saldo (tekort)			-1.211		-3.231	

Per heden is het verwachte resultaat van alle grondexploitaties gezamenlijk circa € 3,2 miljoen tekort. De verslechtering van het resultaat ten opzichte van het resultaat per 1 januari 2025 van circa € 2,0 miljoen wordt grotendeels verklaard door het toevoegen van de grondexploitatie DPO-terrein (circa € 1,8 miljoen).

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 winst uit grondbedrijf en in het geval van de grondexploitatie Viaductweg en DPO-terrein ook deels door een bijdrage vanuit de Reserve Sociale Huurwoningen (respectievelijk € 200.000 en € 400.000).

Uit het overzicht is af te leiden dat voor de complexen DPO-terrein, Bronsgaest, Maarten Kruytstraat en Viaductweg een negatief eindresultaat wordt verwacht. In totaal is daarvoor een voorziening getroffen van circa € 6,0 miljoen. Deze voorzienbare tekorten zijn voor circa € 5,4 miljoen gedekt door de Reserve winst uit grondbedrijf en voor € 0,6 miljoen vanuit de Reserve Sociale Huurwoningen.

3.3 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 2026 is de gezamenlijke boekwaarde van alle grondexploitaties € 21,3 miljoen (exclusief verliesvoorziening).

Per 1 januari 2025 was deze boekwaarde nog € 22,9 miljoen (exclusief verliesvoorziening) en is dus met circa € 1,6 miljoen afgenomen.

Hierbij moet wel opgemerkt worden dat in deze boekwaarde in totaal al € 2,65 miljoen aan tussentijdse winstnemingen zijn verwerkt. Duidelijk is dat in de komende periode nog veel werk verzet zal moeten worden om deze boekwaarde terug te verdienen. Als de grondverkoop in met name de projecten Space Business Park en Bronsgeest volgens verwachting verloopt, neemt de boekwaarde in de komende jaren af.

Het streven van het grondbedrijf is om naast de programmatische ambities van de gemeente te realiseren, altijd zo min mogelijk kosten te maken voordat de opbrengsten gegarandeerd zijn. Meestal is het wel noodzakelijk om diverse voorbereidingskosten te maken vooruitlopend op opbrengsten.

3.4 Programma lopende grondexploitaties

Met het Boek Grondbedrijf is er ten opzichte van de vorige Boek Grondbedrijf één grondexploitatie toegevoegd: DPO-terrein. Er zijn geen grondexploitaties afgesloten. Daarmee zijn er in totaal 5 grondexploitaties met onderstaand totaal geraamd bouwprogramma:

PROGRAMMA				
	Project	Woningen	Bedrijven	Overig
1.16	DPO-terrein		31 st.	
1.23	Space Business Park		115.000 m2	
1.25	Bronsgeest	350 st.		
1.44	Maarten Kruytstraat	42 st.	detailhandel	parkeergarage
1.80	Viaductweg	17 st.		school

Marktontwikkeling

Er is veel vraag naar woningen en de woningprijzen zijn het afgelopen jaar wederom gestegen. Hierin zien we zowel in de vraag als in het aanbod nog geen kentering: De vraag naar woningen blijft groot en is hoger dan het aanbod. Tegelijkertijd neemt de onzekerheid over de (wereld)economie toe, waarmee het op dit moment lastig te voorspellen is wat dit voor gevolgen heeft in de nabije toekomst.

Het ontwikkelen van bedrijfs- / campusterreinen 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 geeft momenteel alleen op het bedrijventerrein Space Business Park gronden uit (verkoop / erfpacht).

3.5 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 (2025 is benoemd ter referentie):

PARAMETERS		
	2025	2026
Kostenindex	3,00%	3,00%
Opbrengstenindex	2,00%	2,00%
Rente kosten	1,60%	1,10%
Rente opbrengsten	1,60%	1,10%

De geraamde kosten- en opbrengstenstijgingen zijn in lijn met het advies van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling Outlook Grondexploitaties 2026 en afgestemd met de accountant. De te hanteren rente volgt uit het werkelijke gemiddelde rentepercentage dat voor de gemeente Noordwijk geldt.

Kostenstijging

De kosten in een gemeentelijke grondexploitatie bestaan grotendeels uit infrastructurele werkzaamheden, waarvoor de GWW-index (Grond-, Weg- en Waterbouw) de meest gebruikelijke index is. Het afgelopen jaar (januari 2025 – januari 2026) was deze 1,0% en daarmee relatief laag. Voor de komende periode worden gezien de onzekere economische verwachtingen in de ramingen voorlopig uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse prijsstijging van 3,0%. Vanuit het voorzichtigheidsbeginsel waarmee een gemeentelijke grondexploitatie gevoerd dient te worden is het verstandig om deze defensief in te steken (NB. het beoordelen van de parameters voor 2026 (en verder) heeft begin februari 2026 plaatsgevonden, voor de oorlog in het Midden-Oosten).

Opbrengstenstijging

De prognoses van o.a. adviesbureau Metafoor wijzen op een stijgende prijs van onroerend goed in de komende jaren, waaronder bouwgrond. Voor grondexploitaties bestaan de inkomsten uit grondverkoop. Voor de komende 3 jaar worden in deze regio grondwaardestijgingen verwacht tussen de 1 en 4% per jaar voor gereguleerde woningen (sociaal en middensegment), voor marktoningen mogelijk zelfs nog wat hoger. 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 1,1%. Dit is een verlaging ten opzichte van vorig jaar.

3.6 Mutaties Reserve winst uit 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 winst uit grondbedrijf. Gedurende 2025 heeft een aantal mutaties plaatsgevonden met gevolgen voor de Reserve winst uit grondbedrijf zoals op de volgende pagina zijn weergegeven. Per saldo zijn de mutaties in de Reserve winst uit grondbedrijf over 2025 circa € 1.894.000,- negatief. Uit onderstaande tabel blijkt de opbouw van deze mutatie.

MUTATIES RESERVE WINST UIT GRONDBEDRIJF			
Omschrijving		Bedrag	
1	Resultaatbestemming jaarrekening 2024 overheveling	€	165.307
2	Pachten voormalige NIEGG's	€	98.278
3	Overheveling vanuit Reserve Nieuwe Investerings inzake Duineveld	€	1.450.000
4	Overheveling van Nuon Reserve	€	2.550.000
5	RIF inzake Bavo	€	81.000
6	Minder lasten na afsluiten complexen	€	12.613
7	Vennootschapsbelasting	€	-
8	Uren P249 inclusief overhead	€	-395.429
9	Rente voormalige NIEGG's	€	-96.004
10	Afboeken voorber kst vm NIEGG's ivm 5 j termijn	€	-104.636
11	Planbegeleiding Campri woningbouw Offem Zuid	€	-73.586
12	Herontwikkeling van Landgoed in den Houte (voormalige Bavo-terrein)	€	-287.092
13	TWN* nav Boek Grondbedrijf 2026	€	-
14	Voorziening DPO-terrein bij openen grex	€	-1.423.879
15	Mutatie voorzienbare verliezen	€	-198.421
16	Waardeverminderingen Voorraden Grond	€	-3.671.712
Bruto resultaat 2025		€	-1.893.561

* TWN = Tussentijdse Winstneming

Ad 1) Met de jaarrekening 2024 is besloten om het ontvangen bedrag van € 165.307,- van Holland Rijnland te storten in de Reserve winst uit grondbedrijf. De reden daarvan is dat de eerdere betaling aan Holland Rijnland voor het RIF (Regionaal Investeringsfonds) gedekt werd door een bijdrage uit de Reserve winst uit grondbedrijf. De teruggaaf dient dan ook weer teruggestort te worden in die reserve.

Ad 2) De gemeente krijgt jaarlijkse inkomsten vanuit enkele pachtovereenkomsten. Er worden momenteel gronden verpacht bij Bronsgeest, 't Laantje, de Achterweg, Herenweg en Dompad. Deze inkomsten worden toegevoegd aan de Reserve winst uit grondbedrijf.

Ad 3/4) In de Begroting 2025 is een toevoeging van in totaal € 4,0 miljoen aan de Reserve winst uit grondbedrijf opgenomen om voorzienbare tekorten van de (mogelijke) nog te openen grondexploitaties op te vangen.

Ad 5) In de anterieure overeenkomst voor het project BAVO zijn bijdragen afgesproken door de ontwikkelende partij aan het regionale investeringsfonds (RIF).

Ad 6) Er waren nog kleine budgetten gereserveerd voor laatste werkzaamheden ten behoeve van de reeds afgesloten projecten Boechorst en Losplaatskade. Deze budgetten zijn niet benodigd gebleken en worden toegevoegd aan de Reserve winst uit grondbedrijf.

Ad 7) Conform de analyse van de fiscalist hoeft er geen Vennootschapsbelasting te worden betaald over 2025.

Ad 8) Jaarlijks worden de indirecte personeelskosten en de overheadkosten over deze uren van het team Onroerende Zaken ten laste van de Reserve winst uit 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 winst uit grondbedrijf gebracht.

Ad 10) 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 voor Vinkeveld-Zuid.

Ad 11) Voor Offem-Zuid worden verwacht dat er meer planbegeleidingskosten worden gemaakt dan de bijdragen die gemeente ontvangt conform de posterieure overeenkomst (die is gebaseerd op het kostenverhaal uit het exploitatieplan).

Ad 12) Met de Najaarsnota 2025 is besloten om gronden ten behoeve van de Dierenhoeve niet te verkopen, waardoor deze grondopbrengst niet wordt gerealiseerd. Dit heeft een negatief financieel effect dat wordt gedekt uit de Reserve winst uit grondbedrijf.

Ad 13) Om te voorkomen dat er onnodig lang grote sommen onbenutte middelen in grondexploitaties blijven heeft het 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. Voor 2025 betreft dit alleen Space Business Park omdat voor de overige grondexploitaties een negatief resultaat wordt verwacht. Over 2025 is er geen tussentijdse winst genomen.

Ad 14) Voor de grondexploitaties met een verwacht negatief eindresultaat moet volgens het BBV direct bij het openen van de grondexploitatie een voorziening worden getroffen ter hoogte van dit voorzienbare tekort ten laste van de Reserve winst uit grondbedrijf om dit tekort af te dekken. De circa € 1,4 miljoen betreft het verwachte tekort van het DPO-terrein bij de vaststelling van de grondexploitatie.

Ad 15) Wanneer de voorzienbare tekorten dalen, vallen deze voorzieningen weer deels of geheel vrij ten bate van de Reserve winst uit grondbedrijf. Wanneer de voorzienbare tekorten stijgen gaat dit ten laste van de Reserve winst uit grondbedrijf. De circa € 198.000 is het saldo van de voorziening die is getroffen voor alle lopende grondexploitaties. Samen met de getroffen voorziening van het DPO-terrein (ad 14) en de € 0,4 miljoen uit de Reserve Sociale Huurwoningen ter dekking van het totale verwachte tekort van het DPO-terrein is dit de aanvullende dekking van het (negatieve) resultaat dat in de grondexploitaties wordt verwacht (zie hoofdstuk 3.2).

Ad 16) Voor de Warme gronden zijn taxaties en haalbaarheidsberekeningen uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat voor de complexen De Nes, Nicolaas Barnhoornweg en Schoolstraat een voorziening dient te worden getroffen omdat de boekwaarde hoger was dan de marktwaarde van de grond. Bij vaststelling van de grondexploitaties wordt het exacte verwachte tekort bepaald en daarmee kan de voorziening nog wat hoger of lager uitvallen. Met de getroffen voorziening is wel de verwachting dat een groot deel van de tekorten op de vast te stellen grondexploitaties al zijn gedekt met de voorziening. Het is in die zin dus een voorziening die nu wordt getroffen vooruitlopend op de vaststelling van de grondexploitaties.

3.7 Resultaat Reserve winst uit grondbedrijf

Ten gevolge van bovenstaande wordt over het boekjaar 2025 € 1.894.000,- ten laste gebracht van de Reserve winst uit grondbedrijf. Daarmee wordt de nieuwe stand van de Reserve winst uit grondbedrijf per 1 januari 2026 € 4.528.000,-, zoals blijkt uit onderstaande tabel:

STAND RESERVE WINST UIT GRONDBEDRIJF 1 JANUARI 2026		
Stand van de Reserve winst uit grondbedrijf per 1 januari 2025	6.423.000	(afgerond)
Saldo mutaties / rekeningresultaat 2025	-1.894.000	(afgerond)
Stand van de Reserve winst uit grondbedrijf per 1 januari 2026	4.528.000	(afgerond)

De verslechtering van € 1.894.000,- wordt grotendeels verklaard door de waardeverminderingen op de Voorraden grond (circa € 3,7 miljoen) en de getroffen voorziening voor grondexploitatie DPO-terrein (circa € 1,4 miljoen). Omdat er al tekorten werden voorzien is er bij de Begroting 2025 € 4,0 miljoen toegevoegd aan de Reserve om deze voldoende op peil te houden.

4. Risicoanalyse en weerstandsvermogen

4.1 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. Voor de afdekking van deze risico's moet voldoende weerstandsvermogen zijn.

4.2 Risicoanalyse

Tweemaal per jaar worden de risico's van de projecten ingeschat op basis van een risicoanalyse. De 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 niet direct invloed op de overige bedrijfsvoering van de gemeente. NB. de risicoanalyse gaat uit van een kans van optreden. Indien elk risico zich uiteindelijk zou voordoen dan heeft dit wel invloed, maar de kans hierop is zeer gering.

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

RISICOANALYSE			
1.16	DPO-terrein	€	87.000
1.23	Space Business Park	€	770.000
1.25	Bronsgest	€	2.274.000
1.44	Maarten Kruytstraat	€	84.000
1.80	Viaductweg	€	106.000
	De niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG)	€	440.000
Totaal risico's		€	3.761.000

4.3 Weerstandvermogen

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 impact hebben op de overige gemeentelijke bedrijfsvoering.

Beschikbaar weerstandsvermogen

Het beschikbare weerstandsvermogen of weerstandscapaciteit van de gemeente Noordwijk wordt bepaald door een aantal posten:

- de hoogte van de Reserve winst uit grondbedrijf per 1 januari 2026;
- de som van de geprognosticeerde batige resultaten +/- de daar aanwezige risico's;
- de som van de gegarandeerde baten en lasten voor de Reserve winst uit grondbedrijf in de komende jaren;

Daarmee is het aanwezige weerstandsvermogen als volgt:

WEERSTANDSVERMOGEN			
Reserve winst uit grondbedrijf per 1 januari 2026	€	4.528.000	(par. 3.7)
Som van de geprognosticeerde batige resultaten	€	2.754.000	(par. 3.2)
Som van de gecalculeerde risico's op projecten met een batig resultaat	-/- €	770.000	(par. 4.2)
Som v.d. gegarandeerde baten en lasten t.l.v. Reserve winst uit grondbedrijf	-/- €	1.308.000	
Totaal weerstandsvermogen	€	5.204.000	

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.

De benodigde voorzieningen voor de verliesgevende grondexploitatie zijn al ten laste van de Reserve winst uit grondbedrijf gebracht.

Benodigd weerstandsvermogen

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

BENODIGD WEERSTANDSVERMOGEN			
1.16	DPO-terrein	€	87.000
1.25	Bronsgest	€	2.274.000
1.44	Maarten Kruytstraat	€	84.000
1.80	Viaductweg	€	106.000
	De niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG)	€	440.000
Totaal benodigd weerstandsvermogen		€	2.991.000

Weerstandratio

De verhouding tussen het aanwezige weerstandsvermogen en het benodigde weerstandsvermogen bepaalt de zogenaamde weerstandratio. De weerstandratio 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 weerstandratio van het gemeentelijk grondbedrijf is momenteel **1,7** en valt daarmee in de categorie ruim voldoende. Dat betekent dat er op dit moment ruim voldoende weerstandsvermogen aanwezig is om de gecalculerde risico's af te dekken en het grondbedrijf hiervoor geen beroep hoeft te doen op de Algemene Dienst.

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 BBV-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 houden, maar dit moet wel goed gemonitord blijven als de omstandigheden wijzigen. Daarnaast is het van belang om aan voorraadbeheer te doen, zodat gronden tot ontwikkeling worden gebracht en er voldoende gronden in voorraad zijn om ook in de toekomst ontwikkelingen mogelijk te maken.

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	Omvang (m2)	Huidige bestemming	Omgevingsvisie	
Warme grond:				
1.45	Jan Kroonsplein	3.562	Verkeer	Centrum
1.60	De Nes	15.120	Agrarisch/Wonen	Agrarisch/Wonen
1.85	Nicolaas Barnhoornweg	1.536	Verkeer/gemengd/wonen	Wonen/verkeer
1.86	Schoolstraat	4.887	Bedrijven/Wonen	Wonen/verkeer
1.87	Gruenepad	9.482	Maatschappelijk/sport/groen	Wonen
1.XX	Bronsgest II	67.000	Agrarisch	Wonen
Voorraden grond:				
1.13	Achterweg e.o.	122.614	Agrarisch	Agrarisch
1.25	Bronsgest bollengrond	108.725	Agrarisch	Agrarisch
1.46	Vuurtorenplein	13.853	Verkeer	Wonen
1.47	Palaceplein	7.740	Verkeer	Gemengd
1.48	Wantveld	18.000	Verkeer	Wonen
1.71	Hoek Vinkeveld	15.211	Agrarisch	Agrarisch
1.73	Harlekijntje	1.425	Maatschappelijk	Maatschappelijk
1.74	Vinkeveld-Zuid	32.785	Agrarisch	Wonen
1.81	De Zeestroom	2.674	Maatschappelijk	Wonen
1.82	Schippersvaartweg 64	14.268	Bedrijven	Wonen
1.83	De Zeestraat 12a	761	Centrum	Centrum
1.84	Stakman Bossestraat	14.998	Maatsch./verkeer/groen/water	N.t.b.

In totaal heeft de gemeente circa 45,5 hectare grond op de balans in de twee genoemde categorieën tegen een totale boekwaarde van circa € 14,9 miljoen. Dit is een gemiddelde boekwaarde van € 32,85 / m2.

Afgelopen jaar was de boekwaarde van de Warme en Voorraden grond circa 14,7 miljoen. Deze boekwaarde is dus circa € 0,2 miljoen gestegen. Dit komt doordat de boekwaarden van de gronden van Schoolstraat en Gruenepad zijn toegevoegd aan de Voorraden grond à in totaal € 3,2 miljoen. De boekwaarde van het DPO-terrein is opgenomen in de geopende grondexploitatie (circa € 1,1 miljoen) en komt dus niet meer voor in bovenstaand overzicht. Voor complex De Nes, Nicolaas Barnhoornweg en Achterweg is een voorziening getroffen van in totaal circa € 1,8 miljoen zodat dit een boekwaarde heeft conform de huidige marktwaarde (toekomstige waarde is nog niet bekend).

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 BOPA / 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 procedure 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, maar de alleen te maken kosten te verhalen. 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 van deze projecten 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 ruimtelijk 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". 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 (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 bij betrokken is maar waarvoor geen grondexploitatie is geopend.

Project	Contract	Woningen	Overige	Oplevering
Hotels/Residences van Oranje	AOK	76 st	Horeca / Parkeren	2028
Achmea / Zilveren Kruis	AOK	166 st		2027
Offem Zuid	AOK	450 st		2028
Bavo	AOK	720 st		2027
Molenweg, NWH	IOK	154 st		N.t.b.
Koninginneweg (Padua)	AOK	45 st		2026
- Gat van Palace	AOK+allonge	76 st		N.t.b.
Aanvullende overeenkomst sociaal	allonge			
- Vuurtorenplein + Zeereep	AOK+allonge	+/-100 st		N.t.b.
- Jan Kroonsplein	-	59-87 st	Hotel/woningen / parkeren	N.t.b.

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