



gemeente  
**Noordwijk**

# Boek Grondbedrijf 2024

Opgesteld : Onroerende Zaken Gemeente Noordwijk  
Onderwerp : Boek Grondbedrijf 2024  
Zaaknummer : 672480  
Herziening : Voorjaar 2024

# Voorwoord

Geachte raadsleden,

Voor u ligt het Boek Grondbedrijf 2024. Hierin worden alle gemeentelijke grondexploitaties, warme gronden en de voorraden gronden behandeld. Met het Boek Grondbedrijf informeert het college de raad over de projecten waarvoor een grondexploitatie wordt gevoerd. In 2023 kende de gemeente nog 8 projecten waarvoor een grondexploitatie werd gevoerd. Twee grondexploitaties kunnen worden afgesloten waardoor er in 2024 nog zes grondexploitaties resteren.

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

U moet erop bedacht zijn dat de aard van een grondexploitatie veelal sterk afwijkt van de andere beleidsactiviteiten van de gemeente. Grondexploitaties duren vaak lang, kennen zowel kosten als inkomsten, zijn vaak wat complexer en conjunctuurafhankelijk en kennen daarmee een ander risicoprofiel. Het jaarlijkse bedrijfsresultaat van grondexploitaties berust daarmee niet alleen op een jaarlijkse vergelijking van kosten maar ook van opbrengsten en het al dan niet (tussentijds) nemen van verliezen of winsten. Uitgangspunt bij het nemen van verliezen of winsten is altijd het bedrijfseconomische voorzichtigheidsprincipe: winsten worden pas genomen als deze gerealiseerd zijn. Voor verwachte verliezen wordt direct een voorziening getroffen.

De afgelopen jaren heeft de woningmarkt zich gekenmerkt als een zogenaamde “verkopersmarkt”. De vraag naar woningen was veel groter dan het aanbod en de financiering door potentiële kopers was doorgaans geen probleem door onder andere zeer lage rentestanden. Hierdoor boden gegadigden tegen elkaar op wat heeft geresulteerd in een flinke prijsstijging van woningen.

Inmiddels is de markt enigszins veranderd. De vraag naar woningen is nog steeds erg hoog alleen staat de financiering meer onder druk door gestegen rente. Hierdoor is een stabilisatie van de woningbouwprizen waarneembaar.

De krapte op de huizenmarkt is voorlopig niet opgelost. Deze krapte zorgt er waarschijnlijk ook voor dat de huizenprijzen in de komende jaren niet zullen dalen.

Wij zien ook dat het consumentenvertrouwen iets afneemt. Door hoge prijzen, gestegen financieringslasten en de beperkte keuze, vinden veel mensen het nu een minder goed moment om een huis te kopen, dan enkele jaren terug. Ook onzekerheid over de economische groei zorgt ervoor dat het vertrouwen wat daalt. Daarom is de verwachting dat de huizenprijzen in komende jaren wel iets zullen stijgen maar dat de stijging zal afvlakken.

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

Daarom wordt ook in 2024 door ons weer hard gewerkt aan het produceren en verkopen van grond ten behoeve van het door u vastgestelde programma in de beschreven grondexploitaties en bieden wij u met genoegen het Boek Grondbedrijf 2024 aan.

Het College van Burgemeester en Wethouders,  
Noordwijk, april 2024

# Samenvatting

## Inleiding

Voor u ligt het Boek Grondbedrijf 2024 van de gemeente Noordwijk. Een grondexploitatie is een meerjarig projectbegroting en projectadministratie en een door de gemeente in te zetten “*instrument*” om ruimtelijke en maatschappelijke doelstellingen te realiseren. Grondexploitaties worden geopend als de gemeente kiest voor een actieve rol bij de ontwikkelingsprojecten. Het is een bevoegdheid van de raad om grondexploitaties te openen, jaarlijks vaststellen en af te sluiten.

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

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

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

Er is in 2023 binnen de grondexploitaties weer gewerkt aan de verschillende bouwlocaties. Er is in het afgelopen jaar grond verkocht op Space Businesspark en binnen het project 't Zilt. Ook in 2024 zullen er voor verschillende projecten weer nieuwe grondleveringen plaatsvinden zodat ook daar de bouw kan starten.

Noordwijk zal zich moeten blijven ontwikkelen, stilzitten is voor een gezonde gemeente geen optie, maar haalbaarheid van nieuwe plannen is altijd gebaat bij een zorgvuldige afweging van het programma, prijs en planning. Hieraan werken de verschillende afdelingen van de gemeente mee.

## Totaal programma in de lopende grondexploitaties

Binnen de lopende grondexploitaties zijn of worden momenteel ruim 1.300 woningen ontwikkeld en ongeveer 12 hectare bedrijfsground, detailhandel en zorgfuncties.

Buiten de gemeentelijke grondexploitaties om werkt de gemeente met marktpartijen samen om in totaal ongeveer 1.400 woningen aan de voorraad van Noordwijk toe te voegen op locaties zoals Zilveren Kruis, Offem-Zuid, Bavo, Molenweg en binnen het Programma Zeewaardig.

## 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 2024 is de gezamenlijke boekwaarde van alle grondexploitaties 24,5 miljoen euro (schuld).

Per 1 januari 2023 was deze boekwaarde nog 23,5 miljoen euro (schuld),

Per saldo is dus circa een miljoen euro meer aan kosten gemaakt dan aan inkomsten gegeneerd. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat in deze boekwaarde tussentijdse winstnemingen zijn verwerkt. Desondanks is deze boekwaarde fors te noemen. Duidelijk is dat in de komende periode nog veel werk verzet zal moeten worden om deze boekwaarde terug te verdienen. Het streven van het grondbedrijf is om naast de programmatische ambities van de gemeente te realiseren, ook de boekwaarde verder af te laten nemen en altijd zo min mogelijk kosten te maken voordat de opbrengsten gegarandeerd zijn.

### **Verwacht financieel resultaat van alle grondexploitaties gezamenlijk**

Per 1 januari 2024 is het verwachte resultaat van alle grondexploitaties gezamenlijk -3,8 miljoen euro (verlies). Per 1 januari 2023 was dit verwachte resultaat nog -5,2 miljoen euro (verlies).

Ten opzichte van vorig jaar is dit dus een verbetering van het totale financiële resultaat van 1,4 miljoen euro.

In grote lijn wordt deze gunstige ontwikkeling veroorzaakt door drie aanpassingen. Door aanpassing van de jaarlijkse geraamde indexeringen kent met name het project Bronsgeest een flinke verbetering in het verwacht eindresultaat. Daarnaast wordt in het project Offem-Zuid een deel van de geraamde infrastructuur niet meer bekostigd door de grondexploitatie maar middels een investeringskrediet. Dit levert ook een verbetering op in het verwachte resultaat van de grondexploitatie Tot slot is binnen de grondexploitatie van het project Duineveld in het afgelopen jaar aan tussentijdse winstneming gedaan. Dit is in de grondexploitatie zelf te zien als een kostenpost waardoor het resterende verwachte financiële eindresultaat is gedaald. Per saldo verbetert het geraamde gezamenlijke financiële resultaat.

### **Weerstandvermogen**

Op basis van de uitgangspunten zoals die in het gemeentelijk grondbeleid zijn vastgelegd, bedraagt het benodigd weerstandvermogen om de risico's in de grondexploitatie af te dekken 2,8 miljoen euro per 1 januari 2024. Dit is vergelijkbaar met het benodigd weerstandvermogen van het afgelopen jaar. Het aanwezige weerstandvermogen binnen het grondbedrijf is momenteel op 7,5 miljoen euro bepaald. Dit levert een weerstandratio op van 2,7 en mag daarmee uitstekend genoemd worden.

### **Conclusie**

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

## Inhoudsopgave

|                                              |           |
|----------------------------------------------|-----------|
| <b>Inhoudsopgave .....</b>                   | <b>5</b>  |
| <b>1. Algemeen.....</b>                      | <b>6</b>  |
| <b>2. Bedrijfsvoering.....</b>               | <b>6</b>  |
| <b>3. Risicoanalyse .....</b>                | <b>8</b>  |
| <b>4. Financiën .....</b>                    | <b>8</b>  |
| 4.1 Resultaat Reserve Grondbedrijf.....      | 8         |
| 4.2 Boekwaarde .....                         | 10        |
| 4.3 Actualiseren van grondexploitaties ..... | 11        |
| 4.4 Parameters.....                          | 11        |
| 4.5 Planresultaten op Eindwaarde .....       | 12        |
| 4.6 Reserves .....                           | 12        |
| 4.7 Weerstandvermogen.....                   | 13        |
| <b>5. Voorraden grond / warme grond.....</b> | <b>14</b> |
| <b>6. Faciliterend grondbeleid.....</b>      | <b>15</b> |

## 1. Algemeen

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

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

## 2. Bedrijfsvoering

### Beleidskaders

De belangrijkste beleidskaders waarbinnen de gemeente Noordwijk gebieden tot ontwikkeling brengt en exploiteert zijn: de nota Grondbeleid, de Grondprijzenbrief, de 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.

### De 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 (BBV). Een grondexploitatie is een meerjarige projectbegroting van kosten en opbrengsten en vormt een afzonderlijke financiële en administratieve inrichting binnen de gemeentelijke begroting. Daarmee is de grondexploitatie één van de instrumenten die de gemeente kan inzetten om ruimtelijke en maatschappelijke doelstellingen te realiseren zoals woningen, bedrijfsterreinen, scholen, parkeergelegenheden etc. Het openen en sluiten van een grondexploitatie is een bevoegdheid van de gemeenteraad. De kaders van nieuwe ontwikkelprojecten worden altijd ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. Hierdoor zijn zaken zoals het bouwprogramma, de planning en de financiële gevolgen van het project inzichtelijk, voorafgaand aan het openen van een grondexploitatie.

### Grondprijzenbrief

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

## **Besluitvorming grondexploitaties**

Noordwijk heeft momenteel zes actuele 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<sup>e</sup> helft van het jaar wordt door de raad tussentijds geïnformeerd middels de najaarsnota.

## **BBV**

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

## **Marktontwikkeling**

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

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

Daarnaast is de afgelopen periode gekenmerkt door een stijging van bouwkosten. De bouwkosten van woningen zijn het afgelopen jaar enorm gestegen waardoor de grondprijzen onder druk kunnen staan. Daarbij zijn ook de kosten van het bouw- en woonrijp maken gestegen hetgeen een negatief effect heeft gehad op de resultaten van de grondexploitaties. Inmiddels lijkt ook in de bouwkostenstijging het hoogtepunt wel bereikt en lijkt zich zelfs een situatie af te tekenen waarin prijsdalingen niet uit te sluiten zijn als de orderportefeuille van bouwend Nederland terugloopt door verschillende oorzaken.

Dalende bouwkosten in combinatie met gelijkblijvende woningprijzen zou in theorie moeten leiden tot hogere grondwaardes.

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

## **Overzicht van het programma in alle lopende grondexploitaties**

Per 31 december 2023 kunnen 2 grondexploitaties worden afgesloten omdat de betreffende projecten zijn afgerond. Het is aan de raad om een grondexploitatie te openen en aan de raad om deze weer te sluiten na afronding van de werkzaamheden. Voor de onderstaande grondexploitaties is dit het geval.

### *Complex 1.14 van de Mortelstraat*

De grondexploitatie voor het project van de Mortelstraat was geopend voor de herontwikkeling van het gemeentelijk perceel ter plaatse. De gemeenteraad heeft besloten dat er op dit perceel woningen voor jongeren in het autistisch spectrum moeten komen. Uiteindelijk zijn hier sociale huurappartementen, vrij sector appartementen en appartementen voor autistische jongeren met een gemeenschappelijke ruimte gecombineerd. In totaal zijn hier 37 appartementen en een gemeenschappelijke ruimte gerealiseerd.

### *Complex 1.79 Schippersvaartweg*

De grondexploitatie voor het project Schippersvaartweg 39 was geopend voor de herontwikkeling van het terrein van Oud-Munnekewij. Op deze locatie zijn inmiddels 45 sociale huurwoningen gerealiseerd door woningstichting Sint-Antonius van Padua. De gemeente is verantwoordelijk geweest voor de ruimtelijke procedures en het bouw- en woonrijp maken. Inmiddels is ook de openbare ruimte gereed en overgedragen aan de afdeling beheer van de gemeente.

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

Daarmee resteren er 6 nog grondexploitaties met onderstaand totaal geraamd bouwprogramma:

|      | Project             | Woningen | Bedrijven    | Overig   |
|------|---------------------|----------|--------------|----------|
| 1.23 | Space Business Park |          | 120.000 m2   |          |
| 1.25 | Bronsgaest          | 350 st.  |              |          |
| 1.44 | Maarten Kruytstraat | 42 st.   | detailhandel | parkeren |
| 1.51 | Offem Zuid          | 750 st.  |              |          |
| 1.61 | Duineveld           | 98 st.   |              |          |
| 1.78 | t Zilt              | 130 st.  | detailhandel | zorg     |

### 3. Risicoanalyse

#### Algemeen

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

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

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

|                                                |               |
|------------------------------------------------|---------------|
| 1.25 Bronsgaest                                | € 2.010.000,- |
| 1.44 Maarten Kruytstraat                       | € 219.000,-   |
| 1.51 Offem-Zuid                                | € 152.000,-   |
| De niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) | € 438.000,-   |
|                                                | € 2.819.000,- |

### 4. Financiën

#### 4.1 Resultaat Reserve Grondbedrijf

Het Boek Grondbedrijf biedt een financiële verantwoording over het afgelopen boekjaar, geeft een cijfermatige onderbouwing voor de komende jaren en heeft tevens een beleidsmatig karakter. Het Boek Grondbedrijf sluit namelijk aan op de paragraaf grondbeleid van de begroting en de jaarrekening. De grondexploitaties hebben invloed op de hoogte van de Reserve Grondbedrijf. Gedurende 2023 heeft een aantal mutaties plaatsgevonden met onderstaand gevolg voor de Reserve Grondbedrijf. Per saldo zijn de mutaties in de reserve grondbedrijf over 2023 € 2.044.000,- positief.

Uit onderstaande tabel blijkt de opbouw van deze mutaties.

| Project       |                                               | Bedrag       |                  | Toelichting |
|---------------|-----------------------------------------------|--------------|------------------|-------------|
| 1.14          | Afsluiten Van de Mortelstraat                 | 244.000      | bij              | ad 1)       |
| 1.23          | Winstnemning Space Business Park              | 330.000      | bij              | ad 2)       |
| 1.25          | Verlaging voorziening Bronsgeest              | 1.137.000    | bij              | ad 3)       |
| 1.44          | Verhoging voorziening Maarten Kruytstraat     | -6.000       | af               | ad 3)       |
| 1.51          | Verlaging voorziening Offem Zuid              | 681.000      | bij              | ad 3)       |
| 1.61          | Winstnemning Duineveld                        | 460.000      | bij              | ad 2)       |
| 1.78          | Winstnemning 't Zilt                          | 540.000      | bij              | ad 2)       |
| 1.79          | Afsluiten Schippersvaartweg                   | 20.000       | bij              | ad 1)       |
|               | Resultaat op pachtgronden                     | 127.000      | bij              | ad 4)       |
|               | Bijdrage vanuit project Bavo                  | 237.000      | bij              | ad 5)       |
|               | Afschrijving van de IVA verlengde Voorstraat  | -403.000     | af               | ad 6)       |
|               | Uren en overhead team onroerende zaken (P249) | -558.000     | af               | ad 7)       |
|               | Rente BIE's zonder grondexploitatie           | -128.000     | af               | ad 8)       |
|               | Afdracht RIF                                  | -637.000     | af               | ad 9)       |
| <b>Totaal</b> |                                               | <b>saldo</b> | <b>2.044.000</b> | <b>bij</b>  |

Ad 1) Er wordt geld aan de Reserve Grondbedrijf toegevoegd wanneer een grondexploitatie met winst wordt afgesloten. De werkzaamheden binnen de complexen 1.14 Van de Mortelstraat en 1.79 Schippersvaartweg zijn afgerond en deze complexen zijn afgesloten per 31 december 2023.

Ad 2) Er wordt geld aan de Reserve Grondbedrijf toegevoegd wanneer tussentijds winst wordt genomen. Voor complex 1.23 Space Business Park, 1.61 Duineveld en 1.78 't Zilt geldt dat een tussentijdse winst genomen dient te worden. Deze winstnemning wordt toegevoegd aan de Reserve Grondbedrijf per 31 december 2023.

Ad 3) Voor de grondexploitaties met een verwacht negatief eindresultaat moet volgens de BBV direct een voorziening worden getroffen ter hoogte van dit voorzienbare tekort en ten laste van de Reserve Grondbedrijf om dit tekort af te dekken. Wanneer de voorzienbare tekorten dalen of zelfs geheel verdwijnen vallen deze voorzieningen weer deels of geheel vrij ten bate van de Reserve Grondbedrijf. Wanneer de voorzienbare tekorten stijgen gaat dit ten laste van de Reserve Grondbedrijf.

Ad 4) De gemeente krijgt jaarlijkse inkomsten vanuit enkele pachtovereenkomsten. Er worden momenteel gronden verpacht bij Bronsgeest, 't Laantje en de Achterweg. Deze inkomsten worden toegevoegd aan de Reserve Grondbedrijf.

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

Ad 6) De gemeente heeft op de Verlengde Voorstraat een bedrijf aangekocht, plankosten gemaakt om tot een nieuw bestemmingsplan te komen en een deel van de grond weer verkocht. De hiervoor gemaakte plankosten stonden nog op de balans. Op het moment dat de grond verkocht is moeten alle gemaakte kosten afgeboekt worden. De opbrengst door grondverkoop is ingezet om grotendeels de kosten voor de verwerving van de garage af te dekken. Dit is verder geregeld in het door de raad verstrekte investeringskrediet.

Ad 7) Jaarlijks worden de gemaakte plankosten voor ontwikkelingen aan de hand van faciliterend grondbeleid / ten behoeve van het programma Noordwijk Zeewaardig en de overheadkosten over deze uren van het team Onroerende Zaken ten laste van de Reserve Grondbedrijf gebracht. Deze komen hier tot uiting.

Ad 8) De gemeente heeft in het verleden diverse percelen aangekocht ten behoeve van mogelijke toekomstige ontwikkelingen. Hierover worden de rentelasten jaarlijks afzonderlijk ten laste van de Reserve Grondbedrijf gebracht.

Ad 9) Volgens afspraak dragen alle gemeentes in het samenwerkingsverband Holland Rijnland bij in het Regionale-Investerings-Fonds (RIF). Hier komt de bijdrage van Noordwijk tot uiting. In 2024 wordt de laatste bijdrage voldaan volgend uit de huidige afspraken.

Ten gevolge van bovenstaande kan over 2023 € 2.044.000,- worden toegevoegd aan de Reserve Grondbedrijf. Daarmee wordt de nieuwe stand van de Reserve Grondbedrijf 1 januari 2024:

|                                                             |                  |                   |
|-------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Stand van de Reserve Grondbedrijf per 1 januari 2023        | 5.247.000        | (afgerond)        |
| Saldo mutaties / rekeningresultaat 2023                     | 2.044.000        | (afgerond)        |
| <b>Stand van de Reserve Grondbedrijf per 1 januari 2024</b> | <b>7.291.000</b> | <b>(afgerond)</b> |

## 4.2 Boekwaarde

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

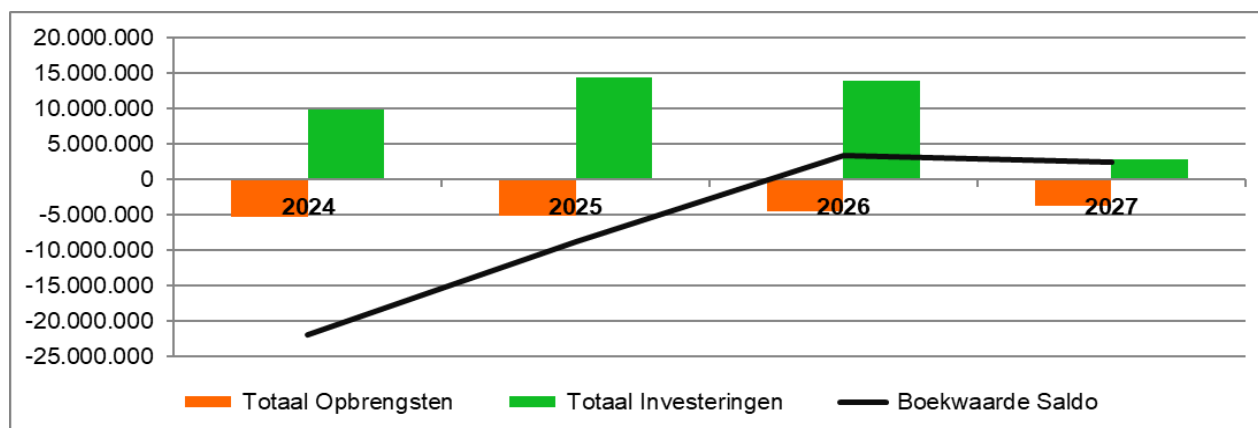
Per 1 januari 2024 is de gezamenlijke boekwaarde van alle grondexploitaties 24,5 miljoen euro (schuld). Per 1 januari 2023 was deze boekwaarde nog 23,5 miljoen euro (schuld),

Per saldo is dus ongeveer een miljoen euro meer aan kosten gemaakt dan aan inkomsten gerealiseerd. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat in deze boekwaarde tussentijdse winstnemingen zijn verwerkt. Desondanks is deze boekwaarde fors te noemen. Duidelijk is dat in de komende periode nog veel werk verzet zal moeten worden om deze boekwaarde terug te verdienen. Het streven van het grondbedrijf is om naast de programmatische ambities van de gemeente te realiseren, ook de boekwaarde verder af te laten nemen en altijd zo min mogelijk kosten te maken voordat de opbrengsten gegarandeerd zijn. Op die manier worden onnodige rentelasten voorkomen. Meestal is het wel noodzakelijk om kosten te maken vooruitlopend op opbrengsten.

Volgens de bijgestelde raming wordt de boekwaarde (schuld) in de komende jaren kleiner. Daarvoor moet de grondverkoop in met name de projecten Space Business Park en Brongseest wel naar verwachting verlopen.

De verwachting is dat de komende jaren de totale boekwaarde(schuld) gestaag afneemt tot een geraamde eindstand van 2,5 miljoen (batig) van de resterende grondexploitaties in 2027. In dit saldo is rekening gehouden met de verliesgevende grondexploitaties voor de projecten Offem-Zuid en Maarten Kruijtsstraat die momenteel nog geopend zijn en in de komende twee jaar worden afgesloten. Hiervoor zijn al voorzieningen getroffen.

In de onderstaande grafiek is de verwachte ontwikkeling van de boekwaarde weergegeven van alle gemeentelijke grondexploitaties gezamenlijk.



### 4.3 Actualiseren van grondexploitaties

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

#### 1. Verschuivingen in tijd/fasering

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

#### 2. Wijziging van ramingen

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

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

### 4.4 Parameters

Een grondexploitatie is een meerjarige projectbegroting waarin de factor tijd een belangrijke rol speelt. De factor tijd beïnvloedt de ontwikkeling van geprognosticeerde kosten, opbrengsten en daarmee het financiële resultaat aan het einde van het project.

Bij het bepalen van de financiële resultaten van de grondexploitaties zijn de onderstaande parameters aangehouden:

| Parameter                                                   | 2024 | 2023 |
|-------------------------------------------------------------|------|------|
| Kostenstijging per jaar                                     | 3,0% | 4,0% |
| Opbrengststijging (van grondverkoop) per jaar               | 1,0% | 0,0% |
| Door te berekenen rente binnen de grondexploitatie per jaar | 0,9% | 0,7% |

Deze parameters zijn getoetst aan een intergemeentelijke benchmark. Het belangrijkste doel van de benchmark is om een beeld te vormen van de parameters die verschillende gemeenten hanteren bij het opstellen van grondexploitaties. Daarnaast zijn de gehanteerde parameters in lijn met het advies van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling Outlook Grondexploitaties 2024 en afgestemd met de accountant.

#### Kostenstijging

De kosten in een gemeentelijke grondexploitatie bestaan grotendeels uit infrastructurele werkzaamheden. In het afgelopen jaar is hierin een kostenstijging te zien geweest van 4% (BDB, 2023). Deze kostenstijging staat wel in een (korte) dalende trend. De jaarlijkse kostenstijging was dus in de afgelopen 2 á 3 jaar hoger.

De gemiddelde werkvoorraad in de Grond-, Weg- en Waterbouw (GWW-sector) is in het afgelopen kwartaal licht gedaald. Over een langere periode speelt ook stikstofproblematiek hierbij een rol door het stilzetten van diverse projecten, waaronder in de GWW-sector. Net als bij de woningbouwkosten geldt voor de GWW-kosten dat de aanbestedingsindex sinds medio 2023 lager ligt dan de bouwkostenindex. Dit betekent dat er veel prijsconcurrentie plaatsvindt bij de aanbestedingen met dalende GWW-kosten tot gevolg.

Bovenstaande geeft aanleiding om in de ramingen de jaarlijkse kostenstijging iets naar beneden bij te stellen. Vanuit het voorzichtigheidsbeginsel waarmee een gemeentelijke grondexploitatie gevoerd dient te worden, is het verstandig om deze toch niet te laag in te schatten.

In met name grondexploitaties waarin nog veel kosten gemaakt moeten worden, heeft een verlaging van de kostenindex een positieve invloed op het verwachte eindresultaat. Dit is het geval bij de grondexploitatie van het project Bronsgeest.

## Opbrengstenstijging

De prognoses van diverse onderzoeksbureaus wijzen op een licht stijgende prijs van onroerend goed in de komende jaren, waaronder bouwgrond. Voor grondexploitaties bestaan de inkomsten uit grondverkoop. Voor de komende 3 tot 4 jaar worden in deze regio grondwaardestijgingen verwacht tussen de 0 en 4 procent per jaar. In deze prognose schuilt natuurlijk een onzekerheid. Het is verstandig om niet al te optimistische prognoses te doen in een gemeentelijke grondexploitatie. Daarom is uitgegaan van een jaarlijkse opbrengstenstijging van 1,0%.

## 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 0,9%. Dit is een kleine verhoging en opzichte van vorig jaar. Dit heeft een negatief effect op het resultaat van de grondexploitaties aangezien de grondexploitaties per saldo een negatieve boekwaarde kennen tot en met het einde van het project.

## 4.5 Planresultaten op Eindwaarde

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

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

| Grondexploitatie             | Resultaat per 1-1-2023 |               | Resultaat per 1-1-2024 |               | Verwachte einddatum |
|------------------------------|------------------------|---------------|------------------------|---------------|---------------------|
|                              | Batig                  | Tekort        | Batig                  | Tekort        |                     |
| 1.23 Space Business Park     | 3.189                  |               | 3.040                  |               | 2027                |
| 1.25 Bronsgeest              |                        | -1.646        |                        | -509          | 2027                |
| 1.44 Maarten Kruytstraat     |                        | -2.643        |                        | -2.649        | 2025                |
| 1.51 Offem Zuid              |                        | -5.292        |                        | -4.611        | 2024                |
| 1.61 Duineveld               | 1.137                  |               | 773                    |               | 2024                |
| 1.78 t Zilt                  | 22                     |               | 131                    |               | 2024                |
| <b>Totaal saldo (tekort)</b> | <b>4.348</b>           | <b>-9.581</b> | <b>3.944</b>           | <b>-7.769</b> |                     |
|                              |                        | <b>-5.233</b> |                        | <b>-3.825</b> |                     |

Per 1 januari 2024 is het verwachte eindresultaat van alle grondexploitaties gezamenlijk circa 3,8 miljoen euro (tekort). Ten opzichte van de verwachting in het afgelopen jaar is dit wel een aanzienlijke verbetering van het resultaat met ca. 1,4 miljoen euro. Een aantal verschillen met vorig jaar geprognosticeerde resultaten valt direct op. Deze worden in de geheime bijlage A1 toegelicht.

## 4.6 Reserves

### Reserve Grondbedrijf

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

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

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

De stand van de Reserve Grondbedrijf per 1 januari 2024 is in paragraaf 4.1 bepaald op € 7.291.000,-.

### Voorziening verliesgevende grondexploitaties

Het BBV schrijft voor dat een financiële reservering getroffen moet worden voor een voorzienbaar verlies in een grondexploitatie. Deze reservering wordt gedaan ten laste van de Reserve Grondbedrijf. Uit het overzicht “verwachte eindresultaten” is af te leiden dat voor de complexen Bronsgeest, Maarten Kruytstraat en Offem-Zuid een negatief eindresultaat wordt verwacht. In totaal is daarvoor een reservering gedaan van € 7.769.000,- ten laste van de Reserve Grondbedrijf. De noodzakelijke reservering is daarmee € 1.811.000,- lager dan vorig jaar. Dit wordt vooral veroorzaakt door een verwachte verbetering in de projecten Bronsgeest en Offem-Zuid.

## 4.7 Weerstandvermogen

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

### Aanwezig weerstandsvermogen

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

- de hoogte van de Reserve Grondbedrijf per 1 januari 2024;
- de som van de geprognosticeerde batige resultaten -/- de daar aanwezige risico's;
- de som van de gegarandeerde baten en lasten voor de Reserve Grondbedrijf in de komende jaren;

Daarmee is het aanwezige weerstandsvermogen bepaald op:

|                                                                           |                               |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Reserve Grondbedrijf per 1 januari 2024                                   | € 7.291.000,- (paragraaf 4.1) |
| Som van de geprognosticeerde batige resultaten                            | € 3.944.000,- (paragraaf 4.5) |
| Som van de gecalculeerde risico's op de projecten met batig resultaat -/- | € 710.000,-                   |
| Som van de gegarandeerde baten en lasten t.l.v. Reserve Grondbedrijf -/-  | € 3.001.000,-                 |
|                                                                           | <b>€ 7.523.000,-</b>          |

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

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

### Benodigd weerstandsvermogen

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

|                                                |                      |
|------------------------------------------------|----------------------|
| 1.25 Bronsgeest                                | € 2.010.000,-        |
| 1.44 Maarten Kruytstraat                       | € 219.000,-          |
| 1.51 Offem-Zuid                                | € 152.000,-          |
| De niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) | € 438.000,-          |
|                                                | <b>€ 2.819.000,-</b> |

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 weerstandsratio van gemeentelijk grondbedrijf **2,68**. Dat betekent dat er genoeg aanwezige weerstandsvermogen aanwezig is om de gecalculeerde risico's af te dekken en het grondbedrijf hiervoor geen beroep hoeft te doen op de algemene dienst.

Wanneer de gemeente ertoe besluit nieuwe grondexploitaties te openen ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen wordt alles, inclusief noodzakelijk weerstandsvermogen, weer opnieuw beschouwd. Hierbij valt te denken aan ontwikkelingen op vrijkomende schoollocaties of bijvoorbeeld op de strategisch verworven gronden bij Vinkeveld-Zuid. Dit zijn allemaal locaties waar de gemeente zelf grondposities heeft en een gemeentelijke grondexploitatie te zijner tijd niet ondenkbaar is.

## 5. Voorraden grond / warme grond

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

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

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

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

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

|       | Complex                   | Warme grond / Voorraad grond | Omvang (m2) | Huidig bestemmingsplan       | Omgevingsvisie        |
|-------|---------------------------|------------------------------|-------------|------------------------------|-----------------------|
| 1.60  | De Nes                    | Warme grond                  | 15.120      | Agrarisch/Wonen              | Agrarisch/Wonen       |
| 1.45* | Jan Kroonsplein           | Warme grond                  | 3.935       | Verkeer                      | Centrum               |
| 1.80* | Viaductweg                | Warme grond                  | 3.624       | Maatschappelijk              | Maatschappelijk/wonen |
| 1.13  | Achterweg e.o.            | Warme grond                  | 112.645     | Agrarisch                    | Wonen                 |
| 1.25  | Bronsgeest bollengrond    | Voorraad grond               | 175.762     | Agrarisch                    | Agrarisch             |
| 1.46  | Vuurtorenplein            | Voorraad grond               | 13.853      | Verkeer                      | Wonen                 |
| 1.47  | Palaceplein               | Voorraad grond               | 7.740       | Verkeer                      | Gemengd               |
| 1.48  | Wantveld                  | Voorraad grond               | 18.000      | Verkeer                      | Wonen                 |
| 1.71  | Hoek Vinkeveld            | Voorraad grond               | 15.211      | Agrarisch                    | Agrarisch             |
| 1.73  | Harlekijntje              | Voorraad grond               | 1.425       | Maatschappelijk              | Maatschappelijk       |
| 1.74  | Vinkeveld-Zuid            | Voorraad grond               | 32.785      | Agrarisch                    | Wonen                 |
| 1.81  | De Zeestroom              | Voorraad grond               | 2.674       | Maatschappelijk              | Wonen                 |
| 1.82  | Schippersvaartweg 64      | Voorraad grond               | 14.268      | Bedrijven                    | Wonen                 |
| 1.83  | De Zeestraat 12a          | Voorraad grond               | 761         | Centrum                      | Centrum               |
| 1.84  | Stakman Bossestraat       | Voorraad grond               | 14.998      | Maatsch./verkeer/groen/water | N.t.b.                |
| 1.16  | Hoogwakersbosstraat 12 DP | Voorraad grond               | 2.753       | Bedrijven                    | Maatschappelijk/wonen |

In totaal heeft de gemeente dus circa 43,5 hectare grond op de balans in de 2 genoemde categorieën tegen een totale boekwaarde van circa 15,26 miljoen euro. Dit is een gemiddelde boekwaarde van circa € 35,- / m2.

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

## 6. Faciliterend grondbeleid

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

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

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

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

### Kostenverhaal

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

### Administratief

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

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

| Project | faciliterend grondbeleid       | Contract | Woningen | Bedrijven  | oplevering |
|---------|--------------------------------|----------|----------|------------|------------|
| 1.01.04 | Sancta Maria                   | AOK      | 235 st   |            | 2024       |
| 1.01.23 | Hotels van Oranje              | AOK      | 76 st    | Horeca / P | 2027       |
| 1.01.24 | Achmea / Zilveren Kruis        | AOK      | 166 st   |            | 2027       |
| 1.01.29 | Offem Zuid                     | AOK      | 402 st   |            | 2027       |
| 1.01.30 | Bavo                           | AOK      | 412 st   |            | 2024       |
| 1.01.32 | Res. Opduin Rembrandtweg 10-12 | AOK      | 8 st     |            | 2024       |
| 1.01.34 | Molenweg, NWH                  | -        | 140 st   |            | 2027       |
| 1.01.49 | Programma Zeewaardig           | SOK      |          |            |            |
|         | - Gat van Palace               |          | 95 st    |            | nmb        |
|         | - Vuurtorenplein               |          | 50 st    |            | nmb        |
|         | - Jan Kroonsplein              |          | 59 st    | Horeca / P | nmb        |
|         | - Zeereep                      |          | 144 st   |            | nmb        |

**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](mailto:gemeente@noordwijk.nl)  
I [www.noordwijk.nl](http://www.noordwijk.nl)