

# Jan Kroonsplein

Grondexploitatie

2020



gemeente  
Noordwijk

Zaaknummer :

Onderwerp : Jan Kroonsplein - Grondexploitatie -2020

Datum : 22 januari 2021

Steller : M. de Lange

## Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	4
1.1	Algemeen.....	4
1.2	Grondexploitatie.....	5
1.3	Doel en status.....	5
1.4	Gehanteerde documenten.....	5
1.5	Leeswijzer.....	5
2.	Uitgangspunten.....	6
2.1	Ruimtegebruik.....	6
2.2	Programma.....	7
2.3	Parameters.....	7
2.4	Fasering.....	8
3.	Kosten.....	9
3.1	Kostenbegroting.....	9
3.2	Algemeen.....	9
3.3	Grondkosten.....	9
3.4	Slopen en saneren.....	9
3.5	Planontwikkeling, voorbereiding en toezicht.....	10
3.6	Bouwrijp maken.....	10
3.7	Woonrijp maken.....	10
3.8	Financiering.....	10
3.9	Planstructuur, bijdrage, diversen.....	11
4.	Opbrengsten.....	12
4.1	Opbrengstenbegroting.....	12
5.	Resultaat.....	13
5.1	Resultaat grondexploitatie.....	13
5.3	Risico's en kansen.....	13
	Rekenbladen grondexploitatie.....	15

# 1. Inleiding

## 1.1 Algemeen

Voor u ligt de eerste grondexploitatie voor het project Jan Kroonsplein. Het Jan Kroonsplein betreft de locatie van de huidige Vomar, het parkeerterrein behorende bij de Vomar, en het parkeerterrein aan de Parallelboulevard. De parkeergarage onder deze locatie is ook betrokken bij dit plan.

De aanleiding van dit plan is de verplaatsing van de Vomar naar de Maarten Kruytstraat. Hierdoor blijft er een groot incourant gebouw over met daarbij de parkeervoorziening die ook niet optimaal gesitueerd is. Daarom hebben de verschillende grondeigenaren, naast de Vomar en de gemeente, zijn dit de heer De Boer (parkeerterrein en -garage) en KVDK Architecten (3 winkelpanden), een plan gemaakt voor dit gebied.



*Figuur 1.1: Plangebied Jan Kroonsplein*

Het nieuwe plan vult het gebied gevarieerd in met centrumfuncties waaronder een hotel met hotelappartementen, beperkt horeca/detailhandel, atelierwoningen en woningen.

## 1.2 Grondexploitatie

De grondexploitatie is een berekening van de kosten en opbrengsten van alle grond in een plangebied. Deze wordt vastgesteld, waarbij de kredieten door de Raad worden geaccordeerd. Een grondexploitatie wordt gemaakt voor alle Bouwgronden In Exploitatie (BIE). Gedurende het project wordt er ieder jaar een herziening gemaakt. Deze wordt verwerkt in het Boek Grondbedrijf. In de herziening worden de daadwerkelijk gerealiseerde kosten en opbrengsten uit de budgetten gehaald en verwerkt in de boekwaarde.

De posten die hierdoor op '0' komen zullen niet in de uitdraai van de exploitatie terugkomen in verband met de leesbaarheid van de grondexploitatie.

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

## 1.3 Doel en status

Het doel van dit rapport is om inzage te geven in de financiële stand van zaken van het project en de onderbouwing van de kosten en opbrengsten. Het project bevindt zich in de ontwerpfase.

Voor de tot en met 31-12-2020 reeds gerealiseerde uitgaven en inkomsten is uitgegaan van het overzicht van de administratie die verwerkt is in de boekwaarde.

## 1.4 Gehanteerde documenten

De grondexploitatieberekening is gebaseerd op de volgende informatie:

- 14091 - centrumplan - Jan Kroonsplein - Noordwijk, structuurontwerp, 24 oktober 2019, KVDK ARCHITECTEN
- Concept contractdocumenten 2018

## 1.5 Boekwaarde

De totale boekwaarde op het complex Jan Kroonsplein is €1.575.633. Echter in 2016 is op basis van de regelgeving van de commissie BBV<sup>1</sup> is in 2016 de boekwaarde (€1.080.106) op dat moment als verlies genomen omdat de prognose was dat dit een verliesgevend project zou zijn. Uiteraard heeft dit gevolgen voor het eindresultaat en bij het resultaat wordt ook gemeld wat het resultaat zou zijn als dit verlies niet reeds was genomen.

De boekwaarde die in de grondexploitatie is opgenomen zijn de daadwerkelijk gemaakte kosten vanaf 01-01-2016.

## 1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de algemene uitgangspunten uiteengezet. In hoofdstuk 3 en 4 worden respectievelijk de berekende kosten en opbrengsten toegelicht. In hoofdstuk 5 wordt het exploitatieresultaat van de totale exploitatie behandeld en worden de kansen en risico's benoemd.

---

<sup>1</sup> Het is wettelijk vastgelegd dat gemeenten, provincies en waterschappen jaarlijks begrotings- en verantwoordingsstukken moeten opstellen. Voor gemeenten en provincies is de regelgeving hieromtrent vastgelegd in het Besluit begroting en verantwoording (BBV).

## 2. Uitgangspunten

### 2.1 Ruimtegebruik

Het plangebied Jan Kroonsplein is begrensd door aan de noordkant de Binnenweg, aan de westkant de Parallelboulevard, aan de oostkant tot en met het gebouw van de Vomar en aan de zuidkant vormt de bestaande en nieuw te bouwen (voormalige passage) de grens.

Het nieuwe ruimtegebruik ziet er als volgt uit:

<b>Plangebied</b>	7.889
Ruimtegebruik te hanghaven	2.000
Uitgeefbaar	3.310
Openbaar	2.579
Ontwikkeld gebied	5.889

*Tabel 2.1: oppervlakte plangebied*

Het te handhaven gebied bestaat uit de bestaande infrastructuur. Het openbaar gebied bevat onder andere het plein wat er gerealiseerd gaat worden.



*Figuur 2.2: Structuurontwerp plan Jan Kroonsplein*

## 2.2 Programma

Het programma betreft de realisatie van hotelappartementen met daaronder wat detailhandel en ruimte voor een centrumfunctie. Op de locatie van de oude Vomar en het parkeerterrein komen (atelier) woningen, appartementen en patiowoningen. In onderstaande tabel is het bouwprogramma weergegeven waarop de berekeningen van deze grondexploitatie gebaseerd zijn. Wijzigingen in het ontwerp kunnen direct invloed hebben op het resultaat.

Functie	stuks	m2
Woningen	57	4.490
Familiehotel, incl berging	52	2.921
Winkels		821
Algemene centrumfunctie		229
Parkeerplaatsen	284	8.442

*Tabel 2.3. Programma*

Het plan moet nog verder uitgewerkt worden maar van de woningen zal minimaal 30% sociale huurwoningen zijn. De winkels betreft grotendeels vervanging van bestaande winkels.

## 2.3 Parameters

Voor de berekening van de invloed van rente en kosten-/ opbrengstenstijgingen worden de volgende parameters gehanteerd:

Parameters	
Indexatiekosten	1,5%
Indexatie opbrengsten	2,5%
Rente kosten	1,0%
Rente opbrengsten	1,0%

*Tabel 2.4: Parameters*

De inflatiepercentages zijn ook conform de notitie van Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling, "Outlook Grondexploitaties 2020". De renteparameter is conform de regels van het BBV op 1,0% gesteld.

## 2.4 Fasering

In de onderstaande tabel staat de fasering die gebruikt is voor het berekenen van de grondexploitatie. De planologische procedure is gestart. Verwacht wordt dat in 2022 de Vomar verplaatst is naar de Maarten Kruytstraat en dat er aansluitend gestart kan worden met het bouwrijp maken.

Fasering	2020	2021	2022	2023	2024
Verwerving					
Sloop en bouwrijp maken					
Woonrijp maken					
Plankosten					
Planstructurele voorzieningen					
Opbrengsten					

*Figuur 2.5: Fasering*



### 3. Kosten

#### 3.1 Kostenbegroting

De grondproductiekosten zijn bepaald op basis van de plankaart, de civiele raming, het programma en de overige relevante documenten. Hieronder zijn de uitgangspunten ten aanzien van de kostenbegroting toegelicht. De totale kosten bedragen circa € 5,3 miljoen op prijspeil 01-01-2020.

Kosten
Verwerving
Slopen en saneren
Bouwrijp maken
Woonrijp maken
Plankosten, Voorbereiding en Toe:
Financiering
Planstructureel en onvoorzien

*Tabel 3.1. Kostenbegroting*

#### 3.2 Algemeen

Ten aanzien van de kostenraming zijn de volgende algemene uitgangspunten van toepassing:

Alle in de grondexploitatie genoemde bedragen zijn uitgedrukt op prijspeil 01-01-2020 en exclusief btw, tenzij nadrukkelijk anders is vermeld.

In de eenheidsprijzen is rekening gehouden met staartkosten van de civieltechnisch aannemer.

#### 3.3 Grondkosten

De grondkosten bestaan uit een afgesproken bedrag voor verwerving van de oude Vomar en de inbreng van de 3 winkels.

#### 3.4 Slopen en saneren

Voor deze kosten zijn naast de kosten voor een aantal onderzoeken stelposten opgenomen voor het slopen van de bestaande Vomar en winkels.

### 3.5 Planontwikkeling, voorbereiding en toezicht

Dit betreft de onder meer de projectmanagementkosten en het toezicht bij het bouw- en woonrijp maken. De boekwaarde tot en met 31-12-2020 is circa € 490.000. Er zijn verschillende plannen geweest en deze zijn ook met de omwonenden gecommuniceerd en vervolgens aangepast. Dit participatietraject is ook arbeidsintensief. Tenslotte zijn alle contractstukken opgesteld die de financiële en juridische afspraken zijn vastgelegd tussen de verschillende partijen.

Er is een plankostenraming gemaakt voor de nog te maken plankosten. Deze is hieronder weergegeven. De totale nog te maken plankosten bedragen circa € xxx.xxx. Hiervan is ongeveer € xx.xxx opgenomen ten behoeve van het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken.

Plankosten	
Projectmanagement	
Communicatie	
Grondbedrijf	
RO en stedenbouw	
Civiel en verkeer	
Milieu	
Onderwijs	
Onderzoeken	
<b>Totaal</b>	

*Tabel 3.2. Plankostenraming*

### 3.6 Bouwrijp maken

De kosten voor het bouwrijp maken betreft de kosten die benodigd zijn voor het verplaatsen van het transformatiehuisje en er is een stelpost opgenomen voor de waterhuishouding in het gebied.

### 3.7 Woonrijp maken

De kosten voor het woonrijp maken zijn geraamd op circa € xxx.xxx. Voor het woonrijp maken is rekening gehouden met:

- De aanleg van verharding (gebakken klinkers).
- De aanleg van groenvoorzieningen.
- De aanleg van openbare verlichting en brandkranen.
- Inrichting van de openbare ruimte

### 3.8 Financiering

Conform de wetgeving van de commissie BBV zijn er geen rentekosten toegevoegd aan dit complex. De nog te verwachten rentekosten / -opbrengsten zijn opgenomen in de cashflowberekening van de grondexploitatie.

### 3.9 Planstructuur, bijdrage, diversen

Bij de planstructurele kosten zijn een aantal bijdragen opgenomen zoals de compensatie van de huidige parkeerplaatsen aan de algemene dienst, een stelpost om elders tijdelijke parkeerplaatsen te realiseren, compensatie voor een eventueel tekort aan parkeerplaatsen in het parkeerfonds en een compensatie aan de winkeliers.

Onder deze post valt ook de post onvoorzien van € xxx.xxx. Dit is circa 10% van de nog te maken kosten. Dit is een gebruikelijk percentage in dit planstadium.

## 4. Opbrengsten

### 4.1 Opbrengstenbegroting

De grondopbrengsten bestaan uit de verkoop van de grond ten behoeve van het bouwplan. Dit betreft de residuele grondwaarde van de woningbouw, familiehotel en winkels gecorrigeerd met de onrendabele top van de parkeergarage. De opbrengsten zijn geheel voor de gemeente. De andere grondeigenaren zijn immers via de verwerving en bijdragen gecompenseerd.

Met de andere grondeigenaren is een minimaal grondbod afgesproken, wanneer deze niet gehaald wordt zal er geen aanbesteding plaatsvinden, eventuele extra opbrengsten zijn voor de gemeente.

De opbrengsten voor het bouwprogramma zijn geraamd op circa € x.xxx.xxx.

## 5. Resultaat

### 5.1 Resultaat grondexploitatie

Onderstaand overzicht laat de kosten en opbrengsten zien, zoals in de grondexploitatie opgenomen. In de grondexploitatie wordt een onderscheid gemaakt tussen de reeds betaalde kosten en ontvangen opbrengsten (boekwaarden) en de nog te maken kosten en opbrengsten (ramingen).

Resultaat	x €1.000
Kosten	5.325
Opbrengsten	4.801
Saldo - nominaal	-524
Saldo - eindwaarde	-351

*Tabel 5.1. Resultaat (x € 1.000)*

Let op, de boekwaarde per 01-01-2016 van €1.080.106 is in 2016 als verlies genomen. Wanneer deze verliesneming niet was uitgevoerd zou het resultaat op eindwaarde € 1.486.470 negatief zijn.

Het **Saldo - nominaal** zijn de opbrengsten min de kosten, zonder dat er rekening wordt gehouden met het aspect tijd. Er wordt dus niet gerekend met rente en inflatie.

Vervolgens worden de kosten en de opbrengsten gefaseerd en wordt hierover rente en inflatie berekend. Het resultaat aan het einde van de looptijd is het **Saldo - Eindwaarde (EW)**.

Omdat de parameter van de rente lager is dan de kosten- en opbrengstenstijging is het saldo op eindwaarde iets positiever dan het nominale saldo.

### 5.3 Risico's en kansen

Vanwege het planstadium is nog niet exact bekend welke civiele werkzaamheden uitgevoerd moeten worden. het definitieve ontwerp moet nog gemaakt worden. Ook zijn er een aantal stelposten opgenomen voor waterhuishouding en het verplaatsen van het transformatiehuysje.

De fasering is een risico. Vanwege de relatief hoge boekwaarde, heeft vertraging van het plan ook een relatief groot negatief effect op het resultaat.

Een ander belangrijk risico is de planprocedure voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Bezwaren vanuit de omgeving kan leiden tot aanpassingen van het plan wat vervolgens financiële consequenties heeft. Bijvoorbeeld wanneer het hotel met één laag minder uitgevoerd wordt zal dit ongeveer €1,5 mio minder opbrengst genereren.

De gevolgen van de Corona crisis zijn op dit moment niet te voorspellen. Tot nu toe heeft dit nog geen invloed gehad op de woningmarkt maar wel op de op de horeca en retail. Om die

reden is gekozen voor meer woningen dan winkels. In het voorjaar 2021 wordt de herziening gemaakt van deze grondexploitatie en eventuele gevolgen worden meegenomen in deze herziening of in het risicoregister van het Boek grondbedrijf 2021.

Hieronder volgt nog de gevoeligheidsanalyse. Deze laat zien wat de gevolgen zijn wanneer de parameters, rente en inflatie, aangepast worden.

Gevoeligheidsanalyse	Uitgangspunt	Resultaat	Verschil met basis
Basisresultaat		-351	
Kostenstijging (-1,5%)	0%	-154	197
Kostenstijging (+1,5%)	3%	-534	-183
Rente (-1%)	0%	-285	66
Rente (+1%)	2%	-419	-68

**Tabel 5.2.** Gevoeligheidsanalyse

## Rekenbladen grondexploitatie



Voorstraat 42  
2201 HW Noordwijk  
☎ +31 (0)71 36 60 600  
✉ [gemeente@noordwijk.nl](mailto:gemeente@noordwijk.nl)  
🌐 [noordwijk.nl](http://noordwijk.nl)