



Vertrouwelijk

Jaarverslag 2024

Inclusief bestuursverslag en jaarrekening

Ontwikkelingsmaatschappij het Nieuwe Westland CV

Statutaire vestigingsplaats: 's-Gravenhage
Adres: Tiendweg 10
2671 SB Naaldwijk

Datum: 3 april 2025



PricewaterhouseCoopers
Accountants N.V.
Uitsluitend voor
identificatiedoeleinden

Inhoudsopgave

1. Bestuursverslag	2
1.1 Algemene informatie	2
1.2 Ontwikkelingen en activiteiten verslagjaar	2
1.3 Financiële informatie	6
1.4 Vooruitblik 2025	7
2. Jaarrekening	9
2.1 Balans per 31 december 2024, na voorstel resultaatbestemming	9
2.2 Winst- en verliesrekening 2024	10
2.3 Activiteiten van de vennootschap	11
2.4 Grondslagen waardering en resultaatbepaling in de jaarrekening	11
2.5 Toelichting op de balans per 31 december 2024 en de winst- en verliesrekening over 2024 (bedragen in € 1.000)	13
3. Overige gegevens	20
3.1 Statutaire bepalingen	20
3.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	20

1. Bestuursverslag

(bedragen in € 1.000)

1.1 Algemene informatie

ONW B.V. en C.V. zijn opgericht in mei 2002. ONW B.V. heeft tot doel de plannen van het voormalige IOPW N.V. te ontwikkelen en te realiseren. Hierbij treedt ONW B.V. op als beherend vennoot van ONW C.V. De drie overheidspartijen, te weten: de gemeente Westland, de provincie Zuid-Holland (PZH), en het Hoogheemraadschap Delfland (HHD) brengen 49,75% van het risicodragende vermogen in. BNG Gebiedsontwikkeling (BNGGO) voorziet in de andere 49,75%. De resterende 0,5% van het risicodragende vermogen wordt door ONW B.V. ingebracht.

Op basis van de in november 2015 ondertekende Allonge is de governancestructuur gewijzigd door het uittreden van PZH en HHD, waardoor de gemeente Westland en BNGGO het beheer voeren over ONW B.V., ieder voor 50%. Het IOPW N.V. is in 2016 opgeheven, waarbij de aandelen van de uittredende partijen zijn overgegaan naar de gemeente. PZH en HHD blijven als stille commandiet met hun oorspronkelijk aandeel in het risicodragend kapitaal participeren in ONW C.V.

Organisatie

ONW C.V. wordt bestuurd door de directie van ONW B.V., die handelt namens ONW C.V.

De directie van ONW B.V. bestaat uit:

- de heer B. Melles, directeur A namens de gemeente, en
- de heer F. Vlasblom, directeur B vanuit BNGGO (tot 15 juli 2024)
- de heer P.L.M.L. Hardy, directeur B vanuit BNGGO (vanaf 15 juli 2024).

ONW B.V. heeft een RvC en AvA, waarin de gemeente en BNGGO beiden voor een gelijk aandeel zijn vertegenwoordigd. De RvC/AvA heeft in 2024 één keer vergaderd.

Raad van vennoten

ONW C.V. heeft een Raad van Vennoten (RvV), waarin zijn vertegenwoordigd:

- de heer B.P.M. van der Stee, gemeente Westland
- de heer M. van Zanten, BNGGO
- de heren B. Melles en P.L.M.L. Hardy, directie (geen stem)

De RvV is in het verslagjaar één keer geraadpleegd.

Hierbij nemen de commandieten PZH en HHD de besluitvorming door de vennoten gemeente Westland en BNGGO voor kennisgeving aan, conform de gewijzigde governancestructuur in hun rol van stille vennoot.

1.2 Ontwikkelingen en activiteiten verslagjaar

1.2.1 Begroting versus realisatie

In onderstaand overzicht zijn de jaarbegroting 2024 (op basis van de herziene grondexploitatie q2-2023) en realisatiecijfers over 2024 opgenomen, gevolgd door een verschillenanalyse van de belangrijkste afwijkingen.

Omschrijving	Begroting 2024	Jaarrekening 2024	Vershil 2024
Kosten			
Grondverwerving	4.792	3.558	-1.234
Bouwrijp maken	5.046	2.233	-2.813
Woonrijp maken	6.178	3.801	-2.377
Overige kosten	1.529	2.331	802
Financiering	1.415	1.602	187
	18.960	13.525	-5.435

Omschrijving	Begroting 2024	Jaarrekening 2024	Verschil 2024
Opbrengsten			
Opbrengst verkopen	55.411	8.841	-46.570
Overige opbrengsten	3.101	3.642	541
	58.512	12.483	-46.029
Per saldo mutatie Onderhanden werk	-39.551	1.042	40.593
Verkoopkosten (pr. en acquisitie)	106	58	-48

1.2.2. Verschillenanalyse

Bij gelegenheid van de herziene grondexploitatie q2-2023 is ook de begroting 2024 vastgesteld. De verschillen ten opzichte van de begroting zijn in voorstaande tabel opgenomen en worden hieronder op hoofdlijnen toegelicht.

Op de hoofdonderdelen van de begroting 2024 en de jaarrekening 2024 blijken de afwijkingen veroorzaakt te zijn door:

Grondverwerving

Ingevolge vertraging in de uitgifte van gronden is de noodzaak om gronden uit de grondbank af te nemen ook vertraagd. Verder heeft de vertraging in de uitgifte van gronden ook geleid tot minder beschikbare middelen om gronden uit de grondbank uit te nemen.

Bouwrijp en woonrijp maken

De werkzaamheden worden afgestemd met de planning van verkopen c.q. start bouw en de oplevering van woningen. De onderschrijding (in casu 46% lagere uitgaven) is vooral een gevolg van latere uitvoering van werkzaamheden in de diverse deelplannen en diensengevolge verschuiving naar een volgend jaar.

Overige kosten

Hieronder zijn begrepen, de kosten van projectorganisatie, planontwikkeling, voorbereiding en toezicht en diverse overige kosten. Deze zijn om diverse redenen hoger uitgekomen, zoals onder meer extra inzet inhuur voorbereiding en toezicht en diverse advieskosten.

Financiering

De rentelasten zijn vooral hoger uitgevallen als gevolg van de hogere financieringsbehoefte. Dit is een direct gevolg van de later dan begrote uitgifte van gronden.

Opbrengst verkopen

In totaal is in 2024 voor een bedrag van afgerond € 8,8 miljoen aan grond verkocht en geleverd. De gerealiseerde opbrengst ligt daarmee € 46,6 miljoen onder begroting. Het betreft hier een verschuiving van opbrengsten naar 2025.

Overige opbrengsten

De Overige opbrengsten zijn € 0,5 miljoen hoger uitgekomen op € 3,6 miljoen.

1.2.3 Stand van zaken/activiteiten verslagjaar

Bij gelegenheid van de herziene grondexploitatie q2-2024 is ingegaan op de stand van zaken op peildatum 1 juli 2024, de activiteiten in het lopende jaar en zijn verschillen tussen budgetten en realisatiecijfers nader toegelicht. De stand van zaken per ultimo van het verslagjaar wordt hieronder op hoofdlijnen toegelicht.

Duingeest

De laatste 9 vrijstaande woningen in het plangebied (van BPD) zijn eind 2022 opgeleverd. Het woonrijp maken van dit plandeel is begin 2023 afgerond.

Van de drie kavels bestemd voor luxe duinvilla's (Otterschelp) zijn er twee verkocht en geleverd. De resterende kavel wordt naar de huidige inzichten in q2 2025 verkocht en geleverd. Na oplevering van de woningen zal de inrichting van dit plandeel door derden worden afgerond.

Het beheer en onderhoud van het gerealiseerde groen in de eerste fase is reeds in 2020 overgedragen aan de gemeente; de overdracht van het beheer en onderhoud van het resterend openbaar gebied heeft vanwege andere prioriteiten binnen ONW niet in 2024 plaatsgevonden. Aanvankelijk was ervan uitgegaan, dat de uitvoering van herstelwerkzaamheden en overdracht openbaar gebied in 2023 zou plaatsvinden. Nu is het streven om hieraan in het 2^e kwartaal 2025 invulling te geven.

Tuinveld

Het deelgebied Tuinveld is geheel gerealiseerd en het openbaar gebied is in beheer en onderhoud aan de gemeente overgedragen. De juridische overdracht van het openbaar gebied heeft in 2023 plaatsgevonden. Dit deelplan is geheel gereed.

Gantel de Baak

Per 31 december 2024 resteert nog één te leveren kavel (verkoopovereenkomst gesloten, doch er is sprake van een bezwaarprocedure m.b.t. de omgevingsvergunning). Het woonrijp maken van de diverse 'eilanden' is op één eiland na afgerond.

Voor fase 3 heeft ONW in samenwerking met de gemeente een nieuw plan met 39 vrijstaande woningen uitgewerkt. Ook de beoogde ontwikkelaar (voor de bouw van 31 woningen) heeft hiermee ingestemd en de grondverkoopovereenkomst is getekend. Het bestemmingsplan is vastgesteld. Er loopt een beroepsprocedure bij de Raad van State.

Waelpark

Het plangebied van ca. 55 ha. is volledig onder controle (in eigendom van ONW en de gemeente). In 2024 is in totaal voor een bedrag van € 3,4 miljoen aan grond in Waelpolder (0,93 ha) ingebracht vanuit de gemeentelijke grondbank (2023: € 10,5 miljoen). Resteert nog voor een bedrag van ca € 4,2 miljoen in te brengen in 2025.

Waelpark bestaat uit de plandelen: Waelplas, Rijnvaart, Waelpolder en Dijckerwaal 1-2.

Waelplas

Het bestemmingsplan Waelplas is in maart 2019 door de gemeenteraad vastgesteld.

Voor het perceel Maesemundeweg, waartoe een privaat eigendom behoort, is een uitwerkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen onder meer in samenhang met de geluidproblematiek Alcomij. Hierover is met Alcomij reeds in 2021 overeenstemming bereikt, er loopt echter nog een bezwarenprocedure m.b.t. de omgevingsvergunning voor Alcomij. Daarnaast loopt er een bezwarenprocedure m.b.t. het in het verslagjaar vastgestelde uitwerkingsplan en de verleende omgevingsvergunning voor de bouw van woningen.

In 2022 is met de ontwikkelaar van het gebied Maesemundeweg een overeenkomst gesloten voor de bouw van 32 vrije sector woningen (genoemd Waelrijk). Vanwege de bezwarenprocedures kon nog niet met de bouw van de woningen worden gestart. Het perceel is in 2023 gesaneerd en daarmee geschikt voor de bouw.

De woningen van Waelplas-eiland (zgn. Long Island) en de 10 luxe villa's aan de Poelmolenweg (genoemd De Rietpoel) zijn in 2023 opgeleverd. Met het woonrijp maken en het verder graven van water is in 2023 gestart en deels afgerond.

Wat betreft de Verlengde Poelkade is in het verslagjaar het eerste perceel bestemd voor 5 van de 10 te realiseren luxe appartementen ('De Rietkraag') geleverd. Dat complex is in aanbouw.

De reconstructie van de Rijnvaartweg is in 2023 uitgevoerd en gereedgekomen.

Rijnvaart

Het deelplan Rijnvaart is geheel klaar. Het ligt in de bedoeling om in 2025 het openbaar gebied aan de gemeente in beheer en onderhoud over te dragen.

Tot Rijnvaart behoort ook het Navos-terrein. Deze voormalige vuilstortlocatie heeft ONW in opdracht van de gemeente in 2021 gesaneerd, waarna beplanting is aangebracht. Er loopt overleg met de gemeente over de overdracht van dit terrein.

Waelpolder

Het bestemmingsplan Waelpolder is in 2024 onherroepelijk geworden.

Alle woningen in de velden 9-10 (Waelse Weelde), 3 (Kassenova aan de Vaart), 11 (Waelzicht), 14 (La Rondeur), 15, 16 en 17 (Nieuw Zand) zijn ultimo 2024 opgeleverd.

Ook de school in veld 7 (Waalcampus) is in 2024 opgeleverd en in gebruik genomen.

Het woonrijp maken van deze velden is nagenoeg afgerond.

De tender voor de velden 1-2 heeft in 2024 geleid tot een ondertekende koop- en realisatieovereenkomst. Ook voor veld 4 is in 2024 de tender gestart. Naar de huidige inzichten wordt deze in q2-2025 afgerond.

Met de bouw van de vrije-sector en sociale huurwoningen in veld 5 is in het verslagjaar begonnen. De ontwikkelstrategie voor veld 8 is in 2024 gewijzigd. Het projectmatig ontwikkelen van dit veld is losgelaten ten faveure van een ontwikkeling met 14 zelfbouwkavels, welke in q4-2024 in verkoop zijn gebracht. De belangstelling voor zelfbouwkavels blijkt groot.

Het deelplan Grandeur (veld 6) wordt ontwikkeld tot een woontoren van circa 50 meter. Naar verwachting wordt medio 2025 de vergunningsaanvraag bij de gemeente ingediend.

Dijckerwaal 1-2

De wijk Dijckerwaal 1 is geheel gereed. Resteert de overdracht van het beheer en onderhoud van het openbaar gebied, dat in plaats van q3-2023 nu is gepland voor 2025.

Ook Dijckerwaal 2 nadert de afronding. De twee laatste appartementen zijn begin 2024 opgeleverd waarbij gelijktijdig het laatste deel van dit deelgebied woonrijp wordt gemaakt (q1-2024). De aanleg van de natuurvriendelijke oever tussen Dijckerwaal 2 en Waelpolder is in 2023 aangelegd. Daarna zal ook de overdracht van het beheer en onderhoud aan de gemeente in gang worden gezet.

1.2.4 Diverse

Exogene ontwikkelingen

Ook in 2024 is nog sprake van een hogere inflatie dan vóór 2021, deze ligt boven de 3%, terwijl de Europese en Nederlandse centrale bank sturen op een gemiddelde inflatie van 2%. Nu de inflatie lager is dan in de periode 2021 – 2023 heeft de ECB besloten de rente te verlagen.

Continuïteit

In hoeverre de voortdurende oorlog tussen Rusland en Oekraïne, maar ook de oorlog tussen Israël en haar burens en de situatie in Syrië in de toekomst een nadelig effect heeft op de marktomstandigheden, is op dit moment nog niet in te schatten. Tot en met heden zijn er geen nadelige effecten merkbaar.

Uit de grondexploitatie q2-2024 blijkt voorts dat met de huidige financieringsfaciliteit in de verdere ontwikkeling kan worden voorzien. Met de gemeente is in najaar 2014 bestuurlijk overeenstemming bereikt over de beoogde omzetting van een projectfinanciering naar een door de gemeente geborgde lening van maximaal € 37,5 mln, in ruil waarvoor de balanspositie van de gemeente wordt verstevigd door overheveling van de grondbank van de gemeente in tranches naar de entiteit ONW C.V. De afspraken zijn vervat in een Allonge op de SOK, waarover op 18 februari 2015 de raad positief heeft besloten. Op 20 juli 2015 is de herfinanciering van ONW C.V. feitelijk geëffectueerd middels een ondertekende FOK (financieringsovereenkomst) met BNG Bank N.V. op basis van rekening-courant met een looptijd tot 31 december 2027.

De gesprekken over de beoogde uittrekking van BNG Gebiedsontwikkeling zijn in 2024 geparkeerd en hebben nog niet tot concrete afspraken geleid.

Fraude

Het risico op fraude wordt door de directie onderkend en zij heeft daarvoor de nodige maatregelen getroffen om de kans op voordoen van fraude te voorkomen. Toepassing van het vierogen principe, het onafhankelijk door een planeconoom toetsen van opbrengsten en verplichtingen aan de grondexploitatie, het laten autoriseren van inkoopfacturen door ten minste drie functionarissen en integrale controle van betalingen door de plancontroller vormen naar de mening van de directie adequate maatregelen.

1.3 Financiële informatie

1.3.1 Ontwikkeling boekwaarde en gerealiseerd resultaat 2024

Mutatie boekwaarde (bedragen x € 1.000)

De boekwaarde, voor aftrek van de voorziening, is in 2024 per saldo toegenomen met afgerond € 1.042 tot € 47.567. De mutaties hebben voornamelijk betrekking op de gerealiseerde verkopen en de kosten met betrekking tot de inbreng van gronden vanuit de grondbank, het bouwrijp- en woonrijp maken, de projectorganisatie en financieringslasten. Deze mutaties zijn in de jaarrekening kort toegelicht. Als gevolg van een negatievere verwachting omtrent het eindresultaat van de grondexploitatie is verder de voorziening op het onderhanden werk met € 1.663 toegenomen tot € 7.669.

Gerealiseerd resultaat 2024 (bedragen x € 1.000)

Bij de bepaling van het resultaat over het boekjaar wordt rekening gehouden met de voortgang van het project. De voortgang wordt gemeten als percentage van de gerealiseerde verkoopopbrengst (getransporteerde verkopen zonder ontbindende voorwaarden) ten opzichte van de geraamde verkoopopbrengsten conform de door de AVA en RvV geaccordeerde grex 2024 (percentage of completion).

De verkoopkosten van € 58, het resultaat van nihil op het gereedgekomen product als gevolg van een negatief grondexploitatie resultaat van de herziene grex 2024 en een dotatie aan de voorziening incourantheid van € 1.663, laat een totaal negatief resultaat van € 1.721 over het boekjaar zien (zie de tabel hieronder kolom 2024).

Voorgesteld wordt om dit resultaat over 2024 in mindering te brengen op de overige reserves, die daarmee uitkomen op een bedrag van € 11.410 (negatief). Dit negatieve saldo van de overige

reserves is tevens het eindresultaat van de herziene grex 2024. Dit voorstel is in de jaarrekening 2024 verwerkt. Het resultaatverloop c.q. verloop van de overige reserve is als volgt:

Resultaat/jaar	T/m 2022	2023	2024	Totaal
Gereedgekomen product	-	-	-	-
Verkoopkosten	-2.738	-93	-58	-2.889
Afwaardering projecten	-852	-	-	-852
Voorziening incourantheid	-5.378	-628	-1.663	-7.669
	-8.968	-721	-1.721	-11.410

1.3.2 Grondexploitatie

De RvC/AvA/RvV hebben in maart 2025 ingestemd met de herziene grondexploitatie-berekening 2024. Deze vastgestelde grex q2-2024 kent een negatief resultaat van € 11,4 miljoen. In de toelichting op de grondexploitatie zijn onder meer de uitgangspunten beschreven en is een risicoparagraaf opgenomen. In deze herziening zijn diverse mee- en tegenvallers verwerkt. Per kwartaal worden lopende verplichtingen en budgetten binnen ONW doorgenomen, wordt zo nodig een cijfermatige update vervaardigd en vervolgens vertaald in een kwartaalrapportage, waarmee tussentijds de RvC/AvA kan worden geïnformeerd.

1.3.3 Financiering

In het streven om de rentekosten zo laag mogelijk te houden is destijds in het licht van de herfinanciering van ONW gekeken naar een onder deze omstandigheden zo optimaal mogelijke financiering. Daarbij is de verhouding eigen-vreemd vermogen zoals ooit afgesproken van 1:3 losgelaten. Het huidige volgestorte eigen vermogen van bijna € 20 miljoen zal zo lang als nodig in het project worden gehouden. De rest van de vermogensbehoefte wordt gefinancierd met een door de gemeente gegarandeerde financieringsfaciliteit bij BNG-bank. Binnen deze faciliteit is ultimo boekjaar geen lening meer actief. Onderstaande tabel met toelichting is ontleend aan de herziene grondexploitatie.

	Uitgangspunten
Eigen vermogen	Maximaal € 19,8 miljoen commanditair kapitaal.
Vreemd vermogen	- 4,5% (inclusief 0,6% risico-opslag en 0,8% safe-harbour premie) rente bij kredietbehoefte; - 1% bij krediet overschot; - Het maximaal krediet bedraagt € 37,5 miljoen. - Zodra op termijn de kredietbehoefte structureel onder de € 37,5 miljoen zal blijven, dan zal een voorstel worden gedaan om de kredietlimiet af te bouwen c.q. naar beneden bij te stellen.

In de rekenrente is rekening gehouden met een safe-harbour premie van 0,8% en een risico-opslag van de bank van 0,6%. De 1 maands Euribor staat op dit moment (16 januari 2025) op 2,824% waarmee de totale renteparameter uitkomt op 4,224%. Verder is de verwachting dat de 1-maands Euribor nog licht kan dalen.

1.3.4 Risicoanalyse

In de vastgestelde grondexploitatie q2-2024 is een uitgebreide risicoanalyse opgenomen, onderverdeeld in strategische, operationele en juridische risico's. Korte tijdshalve wordt hiernaar verwezen.

1.4 Vooruitblik 2025

In 2025 zal ONW C.V. zich richten onder meer op de volgende ontwikkelingen:

- Afronden van de verkooptender en het sluiten van een verkoopovereenkomst voor veld 4;
- Verkopen van de 14 kavels in veld 8;
- Behandelen van het bewaar tegen bestemmingsplan fase III Gantel de Baak;
- Het leveren van bouwrijpe grond uit de diverse velden aan ontwikkelaars;

- Afronden bouwrijp maken diverse deelplannen;
- Woonrijp opleveren van diverse deelplannen;
- Ondertekenen verkoopovereenkomst Gantel de Baak 3^e fase (doorgeschoven vanuit 2024);
- In verkoop brengen 8 kavels fase III Gantel de Baak;
- Overdrachten aangelegd openbaar gebied naar gemeente in gang zetten;
- Planvorming Naaldwijkseweg (uitgesteld vanuit 2023).

De directie van ONW B.V., namens ONW C.V.,

P.L.M.L. Hardy,

B. Melles,

2. Jaarrekening

2.1 Balans per 31 december 2024, na voorstel resultaatbestemming (bedragen in € 1.000)

	31-12-24	31-12-23
Activa		
Vlottende activa		
- Voorraden (1)	39.898	40.519
- Vorderingen en overlopende activa (2)	1.493	1.059
	41.391	41.578
Passiva		
Eigen Vermogen		
- Commanditair kapitaal (3)	19.831	19.831
- Overige reserves (4)	-11.410	-9.689
	8.421	10.142
Vreemd Vermogen		
- Kortlopende schulden en overlopende passiva (5)	1.377	1.235
- Schulden aan kredietinstellingen (6)	31.593	30.201
	32.970	31.436
	41.391	41.578

2.2 Winst- en verliesrekening 2024

(bedragen in € 1.000)

	2024	2023
Opbrengsten		
Opbrengst verkopen (7)	8.841	19.610
Kostprijs gereedgekomen product (8)	<u>-8.841</u>	<u>-19.610</u>
Resultaat gereedgekomen product	-	-
Waardevermeerdering/Waardevermindering voorraden ivm voorziening incourantheid (9)	-1.663	-628
	<u>-1.663</u>	<u>-628</u>
Kosten		
Verkoopkosten (10)	58	93
Resultaat	<u>-1.721</u>	<u>-721</u>

2.3 Activiteiten van de vennootschap

De Ontwikkelingsmaatschappij Het Nieuwe Westland C.V. is opgericht op 23 mei 2002 (kvk nr. 27251837). In artikel 2a van de overeenkomst tot het aangaan van de commanditaire vennootschap is als doel omschreven:

- de integrale ontwikkeling van het Westland en de uitvoering van een daartoe opgesteld ontwikkelingsplan;
- gebieds- en locatieontwikkeling, waaronder zijn begrepen, het verwerven van gronden, het bouwrijp- en woonrijp maken van gronden en het vervreemden van kavels binnen het plangebied;
- alsmede het overigens bepaalde in artikel 3 van de tussen de vennoten op 21 maart 2002 overeengekomen samenwerkingsovereenkomst met daarbij behorend addendum d.d. 27 februari 2007,

en al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin.

De beherend vennoot is de Ontwikkelingsmaatschappij "Het Nieuwe Westland" B.V.

2.4 Grondslagen waardering en resultaatbepaling in de jaarrekening

2.4.1 Algemeen

De jaarrekening is opgesteld met als uitgangspunt hem zoveel mogelijk in overeenstemming te brengen met titel 9, Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving (RJ). Ten behoeve van het specifieke doel voor de gebruikers en het daarbij benodigde inzicht te verstrekken aan gebruikers is gekozen om in afwijking op de richtlijnen de grondslag voor de waardering van de post voorraden als volgt toe te passen: de voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, directe kosten (met uitzondering van verkoopkosten), vermeerderd met direct toerekenbare en indirecte kosten en financieringskosten. Hierop worden eventuele vergoedingen in mindering gebracht. Resultaten in het project worden verantwoord al naar gelang kavels in het boekjaar zijn verkocht c.q. getransporteerd en worden afzonderlijk zichtbaar gemaakt in de toelichting van de post voorraden.

De waarderingsgrondslagen van de overige activa en passiva en winst- en verliesrekening zijn gebaseerd op historische kosten. Voor zover niet anders vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Vergelijkende cijfers

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar.

2.4.2 Continuïteit van de bedrijfsactiviteiten

Continuïteit

Binnen de vennootschap wordt uitgegaan van continuïteit van de ondernemingsactiviteiten, hetgeen als volgt wordt gemotiveerd.

Uit de grondexploitatie q2-2024 blijkt voorts dat met de huidige financieringsfaciliteit in de verdere ontwikkeling kan worden voorzien.

Met de gemeente is in najaar 2014 bestuurlijk overeenstemming bereikt over de beoogde omzetting van een projectfinanciering naar een door de gemeente geborgde lening van maximaal € 37,5 miljoen, in ruil waarvoor de balanspositie van de gemeente wordt verstevigd door overheveling van de groundbank van de gemeente in 4 tranches naar de entiteit ONW C.V.. De afspraken zijn vervat in een Allonge op de SOK, waarover op 18 februari 2015 de raad positief heeft besloten. Op 20 juli 2015 is de herfinanciering van ONW C.V. feitelijk geëffectueerd middels een ondertekende FOK (financieringsovereenkomst) met BNG Bank N.V. op basis van rekening-courant met een looptijd tot 31 december 2027.

Op 31 december 2024 heeft de onderneming een positief eigen vermogen van ca € 8,4 miljoen en ruimte binnen de geborgde financiering van ca € 5,9 miljoen om op te nemen in de toekomst. De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn dan ook gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de vennootschap.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de leiding van ONW zich verschillende oordelen en schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de desbetreffende jaarrekeningposten.

2.4.3 Balans

Voorraden

Het onderhanden werk wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, directe kosten (met uitzondering van de verkoopkosten), vermeerderd met indirecte kosten en financieringskosten. Hierop worden eventuele overige vergoedingen in mindering gebracht. Resultaten in het project worden verantwoord al naar gelang kavels in het boekjaar zijn verkocht c.q. getransporteerd (dat wil zeggen, indien alle risico's naar de koper zijn overgegaan), op basis van de grex 2024 (vastgesteld door RvV in maart 2025).

Voor eventuele verliezen op het onderhanden werk wordt, indien noodzakelijk, een voorziening in de waardering opgenomen.

Vorderingen

Vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van voorzieningen wegens oninbaarheid.

Schulden

Schulden worden gewaardeerd tegen nominale waarde tenzij anders is bepaald.

Financiële instrumenten

In de jaarrekening wordt een financieel instrument geclassificeerd overeenkomstig de juridische realiteit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen, afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument, als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument. De in de balans opgenomen financiële instrumenten worden gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij anders vermeld. De resultaten op de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten worden gelijktijdig verantwoord met de resultaten van de ingedekte positie.

2.4.4 Winst- en verliesrekening

Opbrengst verkopen en kostprijs gereedgekomen product

Indien kavels worden verkocht en het juridisch en economisch eigendom is overgedragen aan de koper, worden de kosten en opbrengsten in de winst- en verliesrekening verantwoord.

Zodra de verkoop van percelen grond plaatsvindt, wordt de winst bepaald op basis van budgetten, zoals opgenomen in de grex 2024 (vastgesteld door RvV in maart 2025). Hiertoe wordt de gerealiseerde omzet van gereedgekomen product gerelateerd aan de totale opbrengsten (gerealiseerd en geprognosticeerd), waarna vervolgens met dit percentage de kostprijs van deze gereedgekomen producten wordt bepaald op basis van de totale kosten (gerealiseerd en geprognosticeerd) in de grondexploitatie. De eventuele subsidies en overige opbrengsten worden in mindering gebracht op de gecalculeerde kostprijs van de omzet. Het verschil tussen de

gerealiseerde verkoopopbrengsten in het boekjaar en de gecalculeerde kostprijs betreft het resultaat gereedgekomen product.

Kosten

De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor reeds vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

De gerealiseerde verkoopkosten worden ten laste van het resultaat gebracht.

Aftrek van de kosten van het resultaat gereedgekomen product geeft het bedrijfsresultaat over het verslagjaar.

2.5 Toelichting op de balans per 31 december 2024 en de winst- en verliesrekening over 2024 (bedragen in € 1.000)

2.5.1 Verbonden partijen

Binnen de vennootschap worden de volgende verbonden partijen onderscheiden:

- a. Gemeente Westland;
- b. Provincie Zuid-Holland te 's-Gravenhage;
- c. Hoogheemraadschap van Delfland te Delft;
- d. BNG Gebiedsontwikkeling B.V. te 's-Gravenhage;
- e. Ontwikkelingsmaatschappij "Het Nieuwe Westland" B.V. te 's-Gravenhage;
- f. BNG Bank N.V. te 's-Gravenhage (moedermaatschappij BNG Gebiedsontwikkeling B.V. en kredietverstrekker).

De verkopen en inkopen tussen de verbonden partijen vinden plaats tegen normale marktprijzen. Voor de voorwaarden van de (langlopende) vorderingen en schulden wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

In de onderhavige toelichting zal zo nodig worden ingegaan op de transacties die met vorengenoemde partijen zijn aangegaan.

2.5.2 Toelichting op de balans per 31 december 2024

Vlottende activa

- Voorraden (1)

Het onderhanden werk heeft betrekking op de gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten van de ontwikkeling van een vijftal projecten, die passen in de Visie Greenport Westland 2020, genaamd 'Greenport Westland', te weten:

1. Gantel de Baak;
2. Tuinveld;
3. Duingeest (=Grote Geest Zuid);
4. Waelpark (voorheen Het Nieuwe Water);
5. De Groene Schakel.

en aldus overeengekomen in het addendum inzake de samenwerkingsovereenkomst ONW C.V. d.d. 27 februari 2007.

De specificatie van de boekwaarde onderhanden werk is als volgt:

	31-12-24	Mutatie	31-12-23
- Verwerving	135.824	3.558	132.266
- Bouwrijpmaken algemeen en openbaar	37.625	2.233	35.392
- Woonrijp maken openbaar	22.386	3.801	18.585
- Eenmalig onderhoud	351	30	321
- Projectorganisatie	18.544	964	17.580
- Planontwikkeling	12.129	264	11.865
- Planvoorbereiding	4.967	416	4.551
- Toezicht en directievoering	2.698	375	2.323
- Overige kosten	5.412	282	5.130
- Financiering	20.237	1.602	18.635
	260.173	13.525	246.648
Af:			
- Opbrengst verkopen	200.865	8.841	192.024
- Overige opbrengsten	11.741	3.642	8.099
	212.606	12.483	200.123
Per saldo onderhanden werk	47.567	1.042	46.525
Voorziening incourantheid	-7.669	-1.663	-6.006
Saldo boekwaarde Voorraden	39.898	-621	40.519

Mutatie boekwaarde

De boekwaarde onderhanden werk neemt per saldo af met € 621 naar € 39.898. De gehanteerde parameters in de grex 2024 betreffen: rente 4,5%, kostenindex 2% en opbrengstenindex 2%. De in de grex 2024 gehanteerde parameters zijn (lichtelijk) gewijzigd ten opzichte van de grex 2023.

Verwervingskosten

De verwervingskosten betreffen vooral grondverwervingen uit de grondbank van de gemeente Westland (totaal € 3,4 miljoen) alsmede bijkomende kosten en zakelijke lasten.

Bouwrijp en woonrijp maken

De mutaties op de posten bouwrijp maken algemeen en openbaar betreffen gedane uitgaven in diverse deelplannen van Waelpark, met name Waelpolder.

De uitgaven voor woonrijp maken openbaar betreffen voornamelijk de deelplannen Waelpolder en daarnaast Dijkkerwaal 2.

Overige kosten

Dit betreft de kosten van de projectorganisatie, bestemmingsplanontwikkeling en onderzoek, planvoorbereiding, toezicht en directievoering en overige.

Financieringskosten

In het boekjaar werd ter zake van onderhanden werken per saldo een bedrag van € 1.602 aan rente en provisie geactiveerd.

Opbrengst verkopen

In het verslagjaar heeft voor een totaalbedrag van € 8.841 aan verkopen plaatsgevonden. De gerealiseerde verkopen worden hieronder toegelicht.

AM- afroomregeling	778
Delta Fiber- levering grond nabij Rijnsburgerweg	3
Arcade- levering ontwikkelveld 5	2.340
Percelen Rietkraag 4-6-7-9-10	1.240
Dura Vermeer- levering grond tbv 39 betaalbare woningen	3.602
Heijmans - afroomregeling 15,16 en 17	-142
Riedijk- bouwkaavel naast Poelkade nummer 8	364
Zwartveld- kavel nabij Otterschelp	657
Afronding	-1
	8.841

Overige opbrengsten

Dit betreft vooral de ontvangen WBI subsidie alsmede een deel van de cofinanciering die de gemeente heeft verstrekt in het kader van deze subsidie (€ 2.114), een ontvangen exploitatiebijdrage (€ 726), overige ontvangen bijdragen (€ 165) en subsidies (€ 25), huuropbrengsten (€ 37) en verder doorbelastingen van kosten aan derden (€ 575).

Voorziening voor incourantheid

Vanwege de afwaardering van de grondexploitatie bedraagt de verwachte negatieve eindwaarde van de grondexploitatie € 11.410 (t/m 2023: € 9.689). Als gevolg hiervan dient de voorziening incourantheid te worden verhoogd met een bedrag van € 1.721. Het verschil met de werkelijke dotatie ad € 1.663 wordt veroorzaakt door de verkoopkosten welke rechtstreeks ten laste van het resultaat worden gebracht.

De verkoopkosten die in 2024 rechtstreeks ten laste gaan van het resultaat bedragen € 58.

- Vorderingen en overlopende activa (2)

De vorderingen hebben een looptijd van ten hoogste één jaar. De specificatie van deze balanspost is als volgt:

	31-12-24	31-12-23
Debiteuren	1.235	118
Omzetbelasting	258	941
	1.493	1.059

In het totaalbedrag aan vorderingen en overlopende activa zijn ten aanzien van de verbonden partijen de volgende bedragen begrepen:

	31-12-24	31-12-23
Gemeente Westland	1.135	-
	1.135	-

Eigen vermogen

Commanditair kapitaal (3)

In de overeenkomst tot het aangaan van de commanditaire vennootschap is bepaald dat de vennoten de volgende bedragen als kapitaal zullen storten. In afwijking van de bedragen zoals vermeld in het hiervoor genoemd document, wordt in verband met het minder aantal toegetreden gemeenten, ten aanzien van de stortingsverplichting uitgegaan van de volgende bedragen:

	Stortings- verplich- ting	Percen- tage	% winst- aandeel cf allonge
BNG Gebiedsontwikkeling B.V.	9.866	49,75%	49,80%
Provincie Zuid-Holland	1.355	6,83%	3,60%
Gemeente Westland	7.608	38,37%	43,80%
Hoogheemraadschap van Delfland	903	4,55%	2,30%
Ontwikkelingsmaatschappij "Het Nieuwe Westland" B.V.	99	0,50%	0,50%
Totaal in te brengen kapitaal (afgerond)	19.831	100,00%	100,00%

Een negatief exploitatieresultaat komt ten laste van alle vennoten naar rato van de inbreng, conform artikel 5 lid b. van de allonge (d.d. 9 juli 2015).

De voorwaarden van een eventuele verhoging van inbreng van het commanditair kapitaal door BNG Gebiedsontwikkeling B.V. en de Gemeente worden in artikel 3 van de allonge beschreven.

Het kapitaal is per eind 2024 (en per eind 2023) volledig gestort.

- Overige reserves (4)

Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar wordt overeenkomstig artikel 9 van de overeenkomst tot het aangaan van de Ontwikkelingsmaatschappij Het Nieuwe Westland C.V. ten gunste of ten laste gebracht van de overige reserves. Het verloop van deze reserve is als volgt:

	2024	2023
Saldo per 1 januari	-9.689	-8.968
Bij: mutatie resultaat boekjaar	-1.721	-721
Saldo per 31 december	-11.410	-9.689

Aan de Raad van Vennoten wordt voorgesteld om overeenkomstig artikel 9 van de akte van oprichting het verlies over 2024 ad € 1.721 in mindering te brengen op de overige reserves. Dit voorstel is reeds in de jaarrekening verwerkt. Het negatieve saldo van de overige reserves na verwerking van het negatieve resultaat over 2024 bedraagt € 11.410 hetgeen tevens het verwachte eindresultaat is van de herziene grex q2-2024.

Winstuitkeringen, dividenduitkeringen en uitkeringen van het eigen vermogen kunnen slechts plaatsvinden na uitdrukkelijke, schriftelijke toestemming van de bank.

Vreemd vermogen

Overeenkomst Financiële Dienstverlening (OFD)

Met de gemeente is in najaar 2014 bestuurlijk overeenstemming bereikt over de beoogde omzetting van een projectfinanciering naar een door de gemeente geborgde lening van maximaal € 37,5 miljoen, in ruil waarvoor de balanspositie van de gemeente wordt verstevigd door overheveling van de groundbank van de gemeente in een aantal tranches naar de entiteit ONW C.V.. De afspraken zijn vervat in een Allonge op de SOK, waarover op 18 februari 2015 de raad positief heeft besloten. Op 20 juli 2015 is de herfinanciering van ONW C.V. feitelijk geëffectueerd middels een ondertekende FOK (financieringsovereenkomst) met BNG Bank N.V. op basis van rekening-courant met een looptijd tot 31 december 2027.

- Kortlopende schulden en overlopende passiva (5)

De kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar, de specificatie van deze balanspost is als volgt:

	31-12-24	31-12-23
Crediteuren	1.104	967
Overlopende passiva	273	268
	<u>1.377</u>	<u>1.235</u>

In het totaalbedrag aan kortlopende schulden en overlopende passiva zijn ten aanzien van de verbonden partijen de volgende bedragen begrepen:

	31-12-24	31-12-23
BNG Gebiedsontwikkeling B.V.	8	25
Gemeente Westland	513	278
Ontwikkelingsmaatschappij "Het Nieuwe Westland" B.V.	310	198
BNG Bank N.V.	-	-
	<u>831</u>	<u>501</u>

- Schulden aan kredietinstellingen (6)

Dit betreft het negatieve rekening-courantsaldo met de BNG Bank N.V. te Den Haag:

	31-12-24	31-12-23
Schulden aan kredietinstellingen	31.593	30.201
	<u>31.593</u>	<u>30.201</u>

Over schulden in rekening-courant is een rente verschuldigd gelijk aan de 1-maands Euribor vermeerderd met 60 basispunten. BNG Bank N.V. is aan te merken als een verbonden partij.

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

WBI subsidie

De gemeente Westland heeft op verzoek van de vennootschap halverwege 2020 een aanvraag ingediend voor een bijdrage "Woningbouwimpuls 2020" (WBI) van het Ministerie van BZK ten behoeve van het bouwen van ca 720 woningen, waarvan 50% in de betaalbare sector. De aanvraag is door het rijk gehonoreerd (€ 3,493 miljoen), waarna de gemeente de rijkssubsidie begin 2021 heeft ontvangen. Voorwaarde voor deze subsidie is een cofinanciering van 50% door de gemeente. De gemeenteraad heeft op 7 december 2021 ingestemd met de toekenning van de financiële middelen (€ 6,986 miljoen) aan de vennootschap. De gemeente heeft eind oktober 2022 de rijkssubsidie overgemaakt aan de vennootschap. De cofinanciering vanuit de Gemeente, wordt als volgt ter beschikking gesteld aan ONW:

- Na het onherroepelijk worden van een omgevingsvergunning volgt betaling van een evenredig deel van de toegekende cofinanciering per betaalbare woning tot een maximum van 95% van het totaal toegekende bedrag aan cofinanciering.
- Na gereed melding van alle in de subsidiebeschikking genoemde betaalbare woningen (360) en verantwoording hierover en goedkeuring hiervan door het Ministerie wordt het restant van de cofinanciering, ter beschikking gesteld.

De verwachting is dat het nog niet ontvangen deel van de cofinanciering verspreid over de jaren 2025 tot en met begin 2026 zal worden ontvangen.

Aankoopverplichtingen

De ontwikkelingsmaatschappij zal de gronden, die in het plangebied door de gemeente in eigendom zijn verworven op het geëigende moment tegen boekwaarde overnemen. De boekwaarde per 31 december 2024 van de gronden in eigendom van de gemeente bedraagt ca € 4,1 miljoen (inclusief renteberekening gemeente).

Rechtszaken / beroepsprocedures

Er lopen, met uitzondering van één beroepsprocedure bij de Raad van State (bestemmingsplan Gantel de Baak), geen juridische procedures.

Overige verplichtingen

Per 31 december 2024 bedragen de openstaande verplichtingen (waarvoor opdrachten zijn verleend) indicatief, afgerond € 3,5 miljoen.

ONW zal aan Alcomij beheer B.V. een vaste bijdrage in de kosten betalen ter hoogte van € 1 miljoen, als vergoeding voor de kosten die Alcomij maakt ten behoeve van realisatie van het geluidsscherm en hieraan gerelateerde kosten, conform artikel 8 van de overeenkomst d.d. 20 december 2019. Per 31 december 2024 is hiervan € 0,625 miljoen voldaan en is € 0,375 miljoen in het saldo openstaande verplichtingen begrepen.

Financiële instrumenten

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

De primaire financiële instrumenten dienen ter financiering van de operationele activiteiten van de vennootschap of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Het beleid van de vennootschap is om niet te handelen in financiële instrumenten.

Reële waarde

De reële waarden van de in de balans en niet in de balans opgenomen financiële instrumenten is gelijk aan de boekwaarde.

Liquide middelen, vorderingen en kortlopende schulden

Gezien de korte looptijd van deze instrumenten benadert de boekwaarde de waarde in het economisch verkeer.

De schuld aan kredietinstellingen heeft een variabel rentepercentage waardoor de participatie het risico loopt dat de rentekosten zullen stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente.

2.5.3 Toelichting winst- en verliesrekening over 2024

Opbrengst verkopen (7)

De post opbrengst verkopen betreft de omzet gereedgekomen product over het boekjaar 2024. In het verslagjaar zijn verkopen geweest voor een totaalbedrag van € 8.841 (in 2023: € 19.610). De gecumuleerde, gerealiseerde omzet komt daarmee uit op € 200.865. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar 2.5.2 van de toelichting op de balans.

Kostprijs gereedgekomen product (8)

De kostprijs van de verkopen is becijferd op € 8.841, waardoor de cumulatieve kostprijs gereedgekomen product gelijk is aan de cumulatieve opbrengst verkopen.

Waardevermeerdering/waardevermindering voorraden i.v.m. voorziening incourantheid (9)

Vanwege de afwaardering van de grondexploitatie bedraagt de negatieve eindwaarde van de grondexploitatie € 11.410 (in 2023: € 9.689). Als gevolg hiervan is er een dotatie aan de voorziening incourantheid voor een bedrag van € 1.721 minus de verkoopkosten van € 58, totaal € 1.663.

Verkoopkosten (10)

De verkoopkosten ad € 58 worden ten laste van het resultaat gebracht.

Bedrijfsresultaat

Het resultaat gereedgekomen werken bedraagt nihil. Na aftrek van de verkoopkosten ad € 58 en de dotatie aan de voorziening incourantheid met € 1.663 komt het bedrijfsresultaat voor 2024 uit op € 1.721 negatief.

Personeel

De vennootschap heeft, evenals voorgaand jaar, geen personeel in dienst.

Belastingen

Omdat er sprake is van een commanditaire vennootschap, is de vennootschap fiscaal transparant en daarom niet onderworpen aan de vennootschapsbelasting. Resultaten van de vennootschap dienen bij de belastingberekening van de vennoten in aanmerking te worden genomen.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn in het kader van deze jaarrekening geen zaken te vermelden.

Naaldwijk, 3 april 2025

De directie van ONW B.V., namens ONW C.V.,

P.L.M.L. Hardy,

B. Melles,

3. Overige gegevens

3.1 Statutaire bepalingen

In artikel 9 van de overeenkomst tot het aangaan van de commanditaire vennootschap is ten aanzien van de winst en het verlies het volgende geregeld:

1. Ten laste van de winst- en verliesrekening ontvangt de beherend vennoot een jaarlijks door de vennoten vast te stellen arbeidsbeloning. Deze beloning wordt per kwartaal uitgekeerd.
2. De jaarlijkse winst komt aan vennoten ten goede in de in artikel 4, lid 11 vermelde percentages.
3. Indien en voor zover de winst niet krachtens besluit van de raad van vennoten wordt uitgekeerd aan de vennoten in de verhouding waarin zij tot de winst gerechtigd zijn, wordt deze gereserveerd.
4. Eventuele verliezen komen ten laste van de vennoten in de verhouding waarin zij ingevolge het tweede lid in de winst zijn gerechtigd, met dien verstande dat een commanditaire vennoot nimmer verplicht zal zijn enige geldsom tot dekking van geleden verliezen te storten.
5. Indien en voor zover een verlies niet ten laste kan worden gebracht van een reserve of niet krachtens besluit van alle vennoten anderszins wordt verwerkt, wordt dit ten laste gebracht van de kapitaalrekeningen van de vennoten in de verhouding waarin zij in het verlies dragen.

3.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring is opgenomen op de volgende bladzijde van dit jaarverslag.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de Raad van Vennoten, gehouden te Naaldwijk op 2025.

Ontwikkelingsmaatschappij "Het Nieuwe Westland" B.V.

BNG Gebiedsontwikkeling B.V.

Gemeente Westland