

1. Directieverslag ONW C.V.

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, het Hoogheemraadschap Delfland (HHD) en de provincie Zuid-Holland (PZH), brengen 49,75% van het risicodragende vermogen in. BNG Gebiedsontwikkeling (BNGG) brengt 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 BNGG 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 P.N. van der Wijk, directeur A namens de gemeente, en
de heer J.J.M. Verschuren, directeur B vanuit BNGG.

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

de heer P. Ouwendijk, gemeente Westland, tevens voorzitter

de heer M. van Zanten, BNGG

de heren P.N. van der Wijk en J.J.M. Verschuren, namens ONW B.V.

De RvV is in het verslagjaar driemaal geraadpleegd, waarvan een keer schriftelijk. Hierbij nemen de commandieten PZH en HHD de besluitvorming door de vennoten gemeente Westland en BNGG voor kennisname 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 2017 en realisatiecijfers over 2017 opgenomen, gevolgd door een verschillenanalyse van de belangrijkste afwijkingen.

Omschrijving	Begroting 2017	Jaarrekening 2017	Vershil
Grondverwerving	161	1.675	-1.513
Bouwrijp maken	5.072	1.567	3.505
Woonrijp maken	2.010	929	1.081
Overige kosten	2.665	2.141	523
Financiering	394	403	-8
Totaal kosten	10.302	6.715	3.587
Opbrengsten			
Opbrengst verkopen	15.611	10.615	-4.995
Overige opbrengsten	110	37	-73
Totaal opbrengsten	15.721	10.652	-5.068
Per saldo mutatie Onderhanden werk	-5.419	-3.937	1.482
Verkoopkosten (pr. en acquisitie)	194	172	22

1.2.2. Verschillenanalyse

Op de hoofdonderdelen van de vastgestelde begroting 2017 en de jaarrekening 2017 blijken de afwijkingen grotendeels veroorzaakt te zijn door verschuivingen in investeringen.

Verwervingen: de inbreng van gronden uit de gemeentelijke grondbank is versneld.

Bouwrijp maken: het bouwrijp maken van fase 1 vindt qua facturering deels in 2018 plaats, het bouwrijp maken van Rijnvaart en Nieuwe Vaart wordt door de vertraagde bestemmingsplanontwikkeling over het jaar getild, de eerste aanzet voor het bouwrijp maken van Waelplas is eveneens vertraagd door de geluidsproblematiek Alcomij. Daarnaast is het woonrijp maken van de laatste fase Tuinveld en delen van Duingeest verschoven naar voorjaar 2018. De *gerealiseerde overige kosten* (projectorganisatie, planontwikkeling en planvoorbereiding) zijn mede als gevolg van de verschoven investeringen lager uitgevallen dan zijn begroot. De focus van de directie blijft komend jaar gericht op de voortgang van de laatste bestemmingsplannen, alsmede de grondverkopen.

De *rentekosten* (=financiering) zijn nagenoeg binnen de begroting gebleven. In de rentekosten is tevens verantwoord de aan de gemeente nog te betalen "safe-harbour"-premie van 0,8%.

Opbrengsten: De gerealiseerde verkopen betreffen de grondleveringen van ABB in Dijckerwaal 1, fase 3 en 4, de grondlevering aan Vorm in Dijckerwaal 2, fase 1, de verkoop van de Naaldwijkseweg 372, en de verkoop van kavel 10 GdB fase 2a. Niet waargemaakt is de verkoop aan Mipatio (€ 3,4 miljoen) vanwege een stagnerende voorverkoop, op basis waarvan de koopovereenkomst wordt ontbonden. Daarnaast wordt de verkoop van de Duinpan (€ 1,4 miljoen) vanwege het later verkrijgen van de ontheffingsvergunning flora en fauna naar 2018 verschoven.

1.2.3 Stand van zaken/activiteiten verslagjaar

Duingeest

Betreft totaal 279 woningen. De vergunning voor de ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming is op 22 december 2017 door ODH verleend, waardoor de bouw van het appartementencomplex is gezekerd. Voor de Duinpan loopt eenzelfde procedure, waarvan de vergunning begin 2018 wordt verwacht, waarna de verkoop kan starten, alsmede de omgeving voortijdig kan worden aangelegd.

Tuinveld

Betreft totaal 420 woningen, waarvan de laatste fase 3B van 28 woningen wordt opgeleverd begin 2018, waarna dit deelplan woonrijp zal worden opgeleverd. Daarmee is het plan volledig gerealiseerd en kan in najaar 2018 financieel afgewikkeld worden, inclusief de eventuele nasleep ivm de eindverrekening middels een eventuele toekenning van bouwvolume in Dijckerwaal 3.

Gantel de Baak

Van de twee resterende kavels in fase 1 is één kavel verkocht, de tweede kavel wordt begin 2018 verkocht. In fase 2a zijn inmiddels 8 van de 17 kavels verkocht en deels geleverd. Voor fase 2b zijn 5 kavels in optie van in totaal 12 kavels.

Voor fase 3 is de planinvulling van Van Wijnen van ca. 90 woningen door Stedenbouw beoordeeld, waarbij als alternatief voor de geluidbufferwoningen de locatie "Moestuin" aan de zuidzijde van de Rijnsburgerweg is voorgesteld. In 2018 wordt hierop iom de gemeente verder onderzoek gedaan.

Waelpark

Het plangebied van ca. 55 ha. is thans volledig in eigendom, op enkele ruilpercelen van HHD na, waarover in 2018 nadere afspraken worden gemaakt.

Aangezien het vraaggestuurd ontwikkelen vanuit de toenemende marktvrage van de afgelopen jaren in volume en aantallen woningen effecten heeft, zal het Masterplan van 18 februari 2015 in 2018 geactualiseerd worden op aantallen, aandeel sociaal, ruimtegebruik groen, parkeren, en spelen, alsmede de verkeersontsluiting. Ook zal met de wens van de gemeente voor de vestiging

van een school rekening worden gehouden. Dit met het oog op de komende bestemmingsplan ontwikkeling voor Dijckerwaal 3/Waelpolder en GdB fase 3.

Juridische zaken

De case vdArend is in 2017 conform de op 12 januari 2016 gemaakte afspraken afgesloten.

Continuïteit

In deelneming ONW C.V. wordt uitgegaan van continuïteit van de onderneming, gelet op de in 2017 door ONW B.V. bereikte resultaten zoals weergegeven in Grex 2017, de upgrading markt in zijn algemeenheid, en op het vertrouwen van betrokken partijen in het huidige, marktconforme plan en de voortgang daarvan. In dit licht bezien, is de Jaarrekening 2017 van ONW C.V. gebaseerd op de continuïteitsveronderstelling.

1.3 Financiële informatie

1.3.1 Ontwikkeling boekwaarde en gerealiseerd resultaat 2017

Mutatie boekwaarde (bedragen x € 1.000)

De boekwaarde is in 2017 per saldo afgenomen met afgerond € 3.846 tot € 46.010. 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 planontwikkeling en financieringslasten. Deze mutaties zijn in de jaarrekening kort toegelicht.

Gerealiseerd resultaat 2017 (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 2017.

De verkoopkosten van € 172, het negatieve resultaat van € 1.373 (=€ 91 -/- € 1.464) op het gereedgekomen produkt als gevolg van een afgenomen grondexploitatie resultaat van de herziene Grex 2017 en een voorziening incurrantheid van € 2.647 negatief laat een totaal negatief resultaat van € 4.192 over het boekjaar zien. Voorgesteld wordt om dit resultaat toe te voegen aan de overige reserve, die daarmee uitkomt op een bedrag van € 5.424 (negatief). Dit voorstel is overigens al in de jaarrekening verwerkt. Het resultaatverloop c.q. verloop van de overige reserve is als volgt:

Resultaat/jaar	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Na balansdatum	totaal
- gereedgekomen product	-	67	5.362	1.095	-3.217	-2.274	747	239	-34	-612	91	-1.464	-
- verkoopkosten	-80	-128	-286	-204	-293	-354	-57	-74	-135	-142	-172	-	-1.925
- afwaardering projecten	-852	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-852
- voorziening incurrantheid	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2.647
totalen	-932	-61	5.076	891	-3.510	-2.628	690	165	-169	-754	-81	-4.111	-5.424

Gebeurtenis na vaststelling GREX/na balansdatum

In tegenstelling tot de positieve opstelling van een overgrote meerderheid van de raadsleden in de commissievergadering RO van de gemeente Westland op 6 februari 2018 inzake het vaststellen van het ontwerp-bestemmingsplan Rijnvaart heeft de raadsvergadering op 20 februari 2018 het ontwerp-bestemmingsplan onverhoopt en onverwacht niet vastgesteld op basis van een aangenomen motie, waarin het college wordt verzocht "Het bestemmingsplan Rijnvaart terug te nemen en eerst de (huidige omliggende) infrastructuur deugdelijk te maken en daarna pas met een bestemmingsplan te komen".

Dit besluit impliceert voor ONW vertraging in de uitvoering van de plannen. Thans wordt door ONW gestreefd het ontwerp-bestemmingsplan Rijnvaart aan de raad van september/oktober 2018 opnieuw voor te leggen, waarbij enerzijds de beantwoording van de motie door het college vooraf schriftelijk zal plaatsvinden en anderzijds door ONW deze periode benut zal worden de verkeersontsluiting van de Nieuwe Vaart in overleg met de gemeente opnieuw onder de loupe te nemen middels de meest gereede planaanpassing.

Deze vertraging in de uitvoering van de woningbouw heeft financiële consequenties. Daar waar oorspronkelijk de planning gericht was op start woningbouw van de ruim 300 woningen in Rijnvaart eind 2018/begin 2019 wordt deze start bouw met een ½ jaar vertraagd. Gelet op de huidige overeenstemming op hoofdlijnen met de 6 ontwikkelaars in Rijnvaart zal sprake zijn van noodzakelijke heronderhandeling met deze partijen met een naar verwachting vanwege de huidige bouwkostenstijging reducerend effect op de overeengekomen grondprijs van in totaal € 26 mio. Ook de planaanpassing in Rijnvaart zal gepaard gaan met minder uitgeefbaar gebied, i.c. opbrengstderving, alsmede een toename van de kosten door aanpassing van de infrastructuur. Daarnaast is sprake van rentederving, niet alleen voor de vertraging van Rijnvaart, maar ook voor de daaropvolgende plannen Waelpas (115 woningen) en Dijckerwael3/Waelpolder (ca. 600 woningen). Tot slot nemen de organisatiekosten toe vanwege een langere looptijd van de grondexploitatie met een ½ jaar. In totaal worden de financiële effecten van dit raadsbesluit ingeschat op indicatief € 5,5 mio. De grondexploitatie verslechtert hierdoor van nu € 75.000 positief naar € 5,4 mio negatief.

1.3.2 Financiering

De totale zekerheden obv een hertaxatie najaar 2013 bedragen € 106 mio (grondbank gemeente en entiteitgronden), ver boven de hypothecaire waarde. Het openstaand vreemd vermogen bedraagt per ultimo 2017 ca. € 25 mio bij een eigen vermogen van € 20 mio. De solvabiliteit is hiermee niet conform de SOK. Op basis van de besluitvorming in de RvV van 18 december 2017 zal in 2018 bezien worden op welke wijze hiermee om te gaan. In 2018 zal een 3-jaarlijkse hertaxatie van de gronden opgesteld worden conform de besluitvorming van de Allonge van 2015.

1.3.3 Grondexploitatie

De op 20 november door de RvC en op 18 december 2017 door de AVA/RvV vastgestelde Grex q2-2017 kent een resultaat van € 75.000 positief. In dit resultaat zijn de diverse kosten- en opbrengstenelementen geactualiseerd:

- De grondinbreng vanuit de grondbank is versneld, i.c. afgestemd op de versnelling van de woningbouwafzet, in relatie tot looptijdverkorting;
- De kosten bouw- en woonrijpmaken zijn geactualiseerd obv externe analyse;
- De opbrengsten zijn onderbouwd middels de uitgevoerde benchmark Westland;
- De parameters voor inflatie en rente zijn enigszins gematigd;
- Voor de plan- en apparaatskosten zal een externe quickscan worden uitgevoerd.
- Voor de eindverrekening met AM in Tuinveld zal minnelijk tot overeenstemming worden getracht te komen, eventueel via een bouwclaim in Dijckerwaal 3.

Deze ontwikkelingen resulteren in een bandbreedte van risico's van min € 17 mio (worstcase) tot plus € 5 mio (bestcase), in totaal een risicospreiding van € 22 mio, hetgeen wederom een afname impliceert ten opzichte van voorgaande grexen. In onderstaande tabel is het verloop van deze spreiding weergegeven, waarbij het startpunt wordt gevormd door de Grex 2014, die gebaseerd is op het Masterplan, dat in februari 2015 door de raad is geaccordeerd.

Tabel Risicospreiding

Grex	Balansdatum	Resultaat	Worstcase	Bestcase	Risicospreiding
2014	Q4-2013	€ 3,0 pos	€ 26	€ 17	€ 43
2015	Q3-2015	€ 2,2 pos	€ 23	€ 13	€ 36
2016	Q3-2016	€ 2,3 pos	€ 24	€ 3	€ 27
2017	Q2-2017	€ 0,1 pos	€ 17	€ 5	€ 22
2017	Na Balansdatum	€ 5,4 neg			

We zien in de tabel, dat met het vorderen in tijd de diverse deelplannen in verschillende plan- en uitvoeringsstadia in financiële zin steeds concreter worden, hetgeen zich (logischerwijze) ook weer uit in een voortgaande afname in risicospreiding: van € 43 mio ten tijde van de vaststelling van het Masterplan tot thans € 22 mio, met nog twee deelplannen te gaan in Waelpark, ic Dijkkerwaal 3 en Waelpolder, en een deelplan in GdB fase 3.

1.3.4. Risicoanalyse

Woningmarkt

De woningmarkt in het Westland keert zich de afgelopen jaren kwantitatief ten goede. De toegenomen interesse van kopers in Duingeest en Tuinveld, maar ook in Dijkkerwaal 1 en 2, en naar verwachting ook in Rijnvaart komend jaar wijzen op een structurele opwaartse beweging. De berichtgeving van PZH van november 2015 inzake het tekort aan woningen van ruim 90.000 eenheden in de provincie tot 2030, i.c. gemiddeld ca. 6.000 á 7.000 (!) woningen per jaar, waarvan een deel in het Westland opgevangen zal moeten worden, duidt erop dat zich de komende jaren een grote vraagbehoefte zal voordoen.

Daarbij behoort de gemeente Westland tot de snelst groeiende gemeenten van Nederland. De groei van het aantal huishoudens bedraagt de komende decennia 17.000 inwoners, waardoor een toename van het aantal huishoudens van 8.500 wordt voorzien, voor een groot deel te realiseren in de majeure plannen ONW en OBWZ. Dit wordt gestaafd door het persbericht van de gemeente van januari 2016, waarin de gemeente voornemens is de komende 15 jaar 7.500 woningen te realiseren, waarvoor nog onvoldoende planvoorraad beschikbaar is. Dit biedt in ieder geval kansen voor ONW.

Parkeernorm

In een persbericht van PZH van maart 2017 geeft gedeputeerde Bom-Lemstra aan, dat te strak vasthouden aan een minimum aantal parkeerplaatsen per woning binnenstedelijk bouwen nodeloos duur maakt. Naar aanleiding daarvan hebben inmiddels diverse gemeenten de parkeernormen versoepeld, of zijn dat van plan, waaronder Den Haag, Rotterdam, Leiden en Tilburg.

De directie van ONW is eveneens van mening, dat de parkeernormen in Waelpark, als stedelijk gebied tussen 's-Gravenzande en Naaldwijk, aan de hoge kant zijn, gelet op de ontwikkelingen in de vervoersmobiliteit. Steeds meer personen, waaronder alleenstaanden, ouderen, en jonge gezinnen, schaffen vanuit milieu-oogpunt geen auto meer aan, maar maken gebruik van het OV, of gaan carpoolen of leasen een community-auto. Daarnaast acht de directie de huidige koppeling van de gemeentelijke parkeernorm aan de VON-prijs van de woning wel achterhaald.

“Parkeernorm belemmert binnenstedelijke woningbouw”

Gepubliceerd op 26 april 2017

Het aantal verplicht te bouwen parkeerplaatsen per woning, de zogeheten parkeernorm, vertraagt in veel gevallen de binnenstedelijke woningbouw. Dat blijkt uit het [onderzoek](#) “Parkeren en Verstedelijking” dat de provincie Zuid-Holland heeft uitgevoerd. Bij een groot aantal bouwprojecten in Zuid-Holland blijkt het fysiek en financieel complex om het vereiste aantal parkeerplaatsen te realiseren en tegelijkertijd het project rendabel te houden. Hierdoor blijven gronden braak liggen en transformeerbare gebouwen leegstaan.

Ook blijkt dat door de parkeernorm binnenstedelijke plannen alleen in te lage dichtheden of uitsluitend met overheidsfinanciering kunnen worden gerealiseerd. Op verzoek van de provincie leverden gemeenten, diverse corporaties, ontwikkelaars en beleggers in Zuid-Holland meer dan 30 [voorbeelden](#) aan van geplande, afgeblazen en recent opgeleverde woningbouwcomplexen, in de buurt van hoogwaardig openbaar vervoer (HOV). Deze projecten kampen met structurele leegstand in parkeergarages, vertraging of komen helemaal niet van de grond. In totaal was er bij deze projecten al voor ongeveer €17 miljoen gedesinvesteerd in leegstaande parkeerplekken.

Gemeenten

Gedeputeerde Adri Bom-Lemstra (Ruimtelijke Ordening) heeft het rapport met een brief aangeboden aan haar gemeentelijke RO-collega's en andere betrokken partijen bij de Zuid-Hollandse woningbouw. Het onderzoek illustreert volgens haar de financiële risico's en belemmeringen voor toekomstige binnenstedelijke ontwikkelingen in relatie tot de parkeernorm. Adri Bom-Lemstra: *“Ik hoop dat gemeenten, corporaties en ontwikkelaars daarom hun voordeel met dit onderzoek doen. Het kan helpen om anders naar de parkeernorm te kijken, bijvoorbeeld door meer maatwerk en keuzevrijheid toe te staan”*.

Het onderzoek bevestigt de uitkomsten van de [studie \(pdf, 1.5 MB\)](#) van onderzoeksbureau REBEL naar de belemmeringen voor binnenstedelijk bouwen in het kader van het BO MIRT-onderzoek 'Stimuleren Stedelijk Bouwen' van het Rijk en het netwerk Zuidelijke Randstad. 1 van de uitkomsten was dat gemeentelijke parkeernormen groot effect hebben op de haalbaarheid en betaalbaarheid van

Prijsnivo

Ten aanzien van het prijsnivo van de gronden gaat de directie uit van realisme voor de projectmatige woningbouw, gelet op de huidige referenties ABB in DW1, Vorm in DW2, DHC en Novaform in Nieuwe Vaart, en Schouten, Wonen Wateringen, en Weboma in Rijnvaart. Daarnaast blijft de directie uitgaan van handhaving van het prijsnivo voor de kavels, op basis van de in voorjaar 2017 uitgevoerde benchmark in het Westland, en verwerkt in Grex 2017.

Tot slot is de Westlandse markt een financieel rijke markt met een latent financieel en koperspotentieel. Ondanks dit vertrouwen in de markt blijft de in Grex 2017 verhoogde, geprognosticeerde afzet van ca. 125 woningen/kavels per jaar tot 2030 (was: 80) een ambitieuze uitdaging, waarop de directie met alle mogelijke middelen zal sturen. Immers: versnelling van de verkoop, en levering daarvan waardoor cashinkomsten, heeft in het huidige klimaat prioriteit.

1.4 Vooruitblik 2018

In 2018 zullen door de directie de volgende financiële zaken van ONW C.V. behartigd worden:

- Opstelling grondexploitatie 2018.
- Mitigering van risico's afzet en prijsnivo van kavelverkoop: strikte onderhandelingen op basis van referentieverkoop Waelpark.
- Versnelling in afzet, daar waar mogelijk.
- Hertaxatie gronden ONW, inclusief groundbank.

Voor de organisatorische en operationele activiteiten in het verslagjaar wordt verwezen naar het directieverslag 2017 van ONW B.V..

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

J.J.M. Verschuren,

P.N. van der Wijk,