



Aan de directie van
Ontwikkelingsmaatschappij Het Nieuwe Westland C.V.
Tiendweg 10
2671 SB Naaldwijk

2 maart 2022

Referentie: 5EYAT4JQUARZ-1298582276-49

Betreft: jaarrekening en controleverklaring 2021

Geachte directieleden,

Hierbij ontvangt u een gestempeld exemplaar van de jaarrekening 2021 en onze digitaal getekende controleverklaring gedateerd 2 maart 2022. Ook zenden wij u een afschrift van bovengenoemde controleverklaring.

De controleverklaring, die is voorzien van een digitale handtekening, dient te worden opgenomen in de 'overige gegevens' bij de originele, door de leden van de directie ondertekende, jaarrekening. Dit origineel is bestemd voor uw eigen archief. Een afschrift van de controleverklaring is voorzien van de naam van de externe accountant, echter zonder handtekening. Wij bevestigen u akkoord te gaan met het opnemen van een afschrift in de 'overige gegevens' bij een kopie van de jaarrekening 2021, die identiek is aan het bijgevoegde gestempelde exemplaar.

Ondertekening en vaststelling van de jaarrekening

Eén exemplaar van de jaarrekening dient te worden ondertekend door de leden van de directie voordat de jaarrekening (met daaraan toegevoegd het jaarverslag en de 'overige gegevens') wordt aangeboden aan de raad van vennoten van Ontwikkelingsmaatschappij Het Nieuwe Westland C.V. De jaarrekening dient te worden vastgesteld door de raad van vennoten van Ontwikkelingsmaatschappij Het Nieuwe Westland C.V. Deze vaststelling dient te worden genotuleerd.

Indien de jaarrekening niet binnen 45 dagen na de datum van afgifte van onze controleverklaring wordt vastgesteld, vervalt onze toestemming om onze controleverklaring in de 'overige gegevens' bij de jaarrekening op te nemen. Wij verzoeken u in dat geval contact met ons op te nemen om de situatie te bespreken.

Wij verzoeken u een kopie van het ondertekende exemplaar van de jaarrekening aan ons toe te sturen voor ons dossier.

*PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Fascinatio Boulevard 350, 3065 WB Rotterdam, Postbus 8800,
3009 AV Rotterdam
T: 088 792 00 10, F: 088 792 95 33, www.pwc.nl*

'PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.



Gebeurtenissen na balansdatum

Indien er, vóór vaststelling van de jaarrekening, omstandigheden met belangrijke financiële gevolgen voor de vennootschap (gebeurtenissen na balansdatum) blijken, dient de jaarrekening te worden aangepast. Uiteraard vervalt in die situatie onze bovengenoemde toestemming.

Toestemming openbaarmaking controleverklaring en daaraan verbonden voorwaarden

De controle betreft een vrijwillige controle waarbij wij een controleverklaring hebben afgegeven. Onze controleverklaring is uitsluitend voor de directie en vennoten van de commanditaire vennootschap bestemd en kan niet voor andere doeleinden worden gebruikt. Op de controleverklaring kan niet door derden worden gesteund aangezien derden niet op de hoogte zijn van het doel van de werkzaamheden en de resultaten onjuist kunnen interpreteren. Onze controleverklaring mag niet (geheel of gedeeltelijk) aan andere partijen worden verstrekt zonder onze uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid, zorgplicht en/of verantwoordelijkheid jegens andere partijen dan de commanditaire vennootschap.

Kwaliteit IT-omgeving

Op grond van artikel 2:393 lid 4 BW is de accountant verplicht om zijn bevindingen met betrekking tot de betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking te rapporteren. In het kader van onze controle van de jaarrekening hebben wij geen aangelegenheden te melden als gevolg van onze controlewerkzaamheden.

De verantwoordelijkheid met betrekking tot de betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking ligt primair bij het management van Ontwikkelingsmaatschappij Het Nieuwe Westland C.V. Het doel van onze jaarrekeningcontrole is het vormen van een oordeel over de getrouwheid van de jaarrekening als geheel. Het is niet de doelstelling van een jaarrekeningcontrole om zekerheid te verschaffen over de betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking als geheel of delen daarvan.

Wij zijn niet gevraagd een separaat onderzoek uit te voeren naar de betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking als geheel of delen daarvan. Wij wijzen u erop dat, als wij aanvullende werkzaamheden zouden hebben verricht naar de betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking als geheel of delen daarvan, wij wellicht aanvullende bevindingen zouden hebben geconstateerd en gerapporteerd die voor u van belang zijn.

Fraude

De primaire verantwoordelijkheid voor het voorkomen en ontdekken van fraude en onjuistheden berust bij de directie. De raad van vennoten ziet erop toe dat de directie hiertoe adequate procedures volgt en actie onderneemt als daartoe aanleiding bestaat. Als uw accountant hebben wij de verantwoordelijkheid om risico's van fraude te herkennen, voor zover deze risico's kunnen leiden tot materiële fouten in de jaarrekening.

Zouden wij tijdens de controlewerkzaamheden een fraude hebben ontdekt, dan zouden wij deze aan u hebben gerapporteerd. Indien, in het geval van fraude van materieel belang ten aanzien van de financiële verantwoording, door u geen adequate maatregelen worden getroffen, zijn wij gehouden hiervan melding te maken bij de bevoegde autoriteiten.



Tijdens onze controle van de jaarrekening 2021 zijn ons geen aanwijzingen van fraude gebleken.

Wij zijn graag bereid tot het geven van een nadere toelichting.

Hoogachtend,
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

F.J.C. Jonker MSc RA
director

Bijlagen

Ontwikkelingsmaatschappij Het Nieuwe Westland C.V., 2 maart 2022, 5EYAT4JQUARZ-1298582276-49

Pagina 3 van 3



Vertrouwelijk

Jaarverslag 2021
Inclusief bestuursverslag en jaarrekening
Ontwikkelingsmaatschappij het Nieuwe Westland CV

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

Datum: 2 maart 2022

Inhoudsopgave

1. Bestuursverslag	2
1.1 Algemene informatie	2
1.2 Ontwikkelingen en activiteiten verslagjaar	2
1.3 Financiële informatie	6
1.4 Vooruitblik 2022	7
2. Jaarrekening	9
2.1 Balans per 31 december 2021, na voorstel resultaatbestemming	9
2.2 Winst- en verliesrekening 2021	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 2021 en de winst- en verliesrekening over 2021 (bedragen in € 1.000)	13
3. Overige gegevens	20
3.1 Statutaire bepalingen	20
3.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	20

1. Bestuursverslag

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.J.F. Vlasblom, directeur B vanuit BNGGO.

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 F.J.F. Vlasblom, directie (geen stem)

De RvV is in het verslagjaar tweemaal 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 2021 (op basis van de grondexploitatie q2-2021) en realisatiecijfers over 2021 opgenomen, gevolgd door een verschillenanalyse van de belangrijkste afwijkingen.

Omschrijving	Begroting 2021	Jaarrekening 2021	Verschil 2021
Grondverwerving	106	886	780
Bouwrijp maken	3.096	1.499	-1.597
Woonrijp maken	2.449	2.325	-124
Overige kosten	2.147	1.938	-209
Financiering	365	379	14
	8.163	7.027	-1.136

Omschrijving	Begroting 2021	Jaarrekening 2021	Verschil 2021
Opbrengsten			
Opbrengst verkopen	7.220	3.213	-4.007
Overige opbrengsten	511	69	-442
	<u>7.731</u>	<u>3.282</u>	<u>-4.449</u>
Per saldo mutatie Onderhanden werk	432	3.745	3.313
Verkoopkosten (pr. en acquisitie)	210	126	-84

1.2.2. Verschillenanalyse

Op de hoofdonderdelen van de vastgestelde begroting 2021 (basis Grex-q2 2021) en de jaarrekening 2021 blijken de (grote) afwijkingen veroorzaakt te zijn door:

Grondverwerving: betreft de inbreng van een perceel grond m.b.t. het deelplan Waelplas vanuit de groundbank van de gemeente, alsmede zakelijke lasten.

Bouwrijp maken: deze kosten zullen in 2022 worden gemaakt en betreft een verschuiving in tijd t.o.v. begroting, met name met betrekking tot het bouwrijp maken van de deelprojecten Waelplas en Waelpolder.

Overige kosten:

Dit betreft de kosten van projectorganisatie, planontwikkeling, voorbereiding en toezicht en diverse overige kosten. Het verschil ten opzichte van de raming betreft met name de posten projectorganisatie en planschade.

Opbrengst verkopen: De gerealiseerde verkopen betreffen de verkoop van 10 kavels in Gantel de Baak en 2 in Waelplas en Rijnvaart. In de begroting was er van uitgegaan dat 16 kavels in Gantel de Baak en een aantal kavels in de Rietpoel geleverd zouden zijn. Deze opbrengsten worden nu verwacht in 2022.

Overige opbrengsten: In de raming is rekening gehouden met het eerste deel van een te ontvangen exploitatievergoeding m.b.t. de private ontwikkeling in Waelplas. Dat wordt echter naar verwachting 2022 of 2023 vanwege de koppeling met de realisatie van het geluidscherm voorafgaand aan de te verlenen omgevingsvergunning voor de woningen op het terrein van de private ontwikkelaar.

1.2.3 Stand van zaken/activiteiten verslagjaar

Duingeest

Begin 2021 zijn de twee laatste 2 complexen met 34 vrije sector (vs) koopappartementen opgeleverd en is dat deel van het plangebied, grenzend aan de grondgebonden woningen woonrijp gemaakt. Er resteren nog 9 te bouwen vs-woningen in het plangebied, die alle in 2021 door BPD zijn verkocht.

De drie kavels bestemd voor luxe duinvilla's (Otterschelp) zijn nog in verkoop.

Het beheer en onderhoud van het gerealiseerde groen in de eerste fase is reeds in 2020 overgedragen aan de gemeente; het resterend gebied in de eerste fase volgt in 2022.

Tuinveld

Het deelgebied Tuinveld is geheel gerealiseerd. Het beheer en onderhoud van het groen is in 2020 overgedragen aan de gemeente. De overdracht van het resterende openbaar gebied is gepland voor q1-2022 (in plaats van q1-2021).

Gantel de Baak

In de 2e fase zijn in 2021 10 kavels verkocht en geleverd. Per 31 december 2021 resteren nog 7 uit te geven kavels; voor deze kavels is sprake van een verkoopovereenkomst of optie.

Voor fase 3 heeft ONW in samenwerking met de gemeente Westland een nieuw schetsplan met 40 vs woningen vervaardigd, waarmee de RvC akkoord is gegaan. Ook de beoogde ontwikkelaar (voor 22 + eventueel 10 extra woningen) heeft hiermee ingestemd. De afronding van de stedenbouwkundige uitwerking is vertraagd en nog niet definitief afgerond, ondermeer omdat de aanwezige geluidproblematiek nog niet is opgelost. ONW zal in dit plandeel naar verwachting 8 kavels uitgeven. Parallel wordt voor deze fase is reeds een ontwerpbestemmingsplan vervaardigd, die in de loop van 2022 in procedure zal gaan, zodra stedenbouwkundig en met de ontwikkelaar definitieve overeenstemming is (was voorzien voor 2021).

Waelpark

Het plangebied van ca. 55 ha. Is volledig onder controle (in eigendom van ONW en de gemeente), op een klein nog van het Hoogheemraadschap Delfland over te nemen perceel na.

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

Addendum Masterplan Waelpark

Vanwege de periode tussen vaststelling van het Masterplan Waelpark in februari 2015 en de actuele ontwikkelingen is in 2018 een addendum op het Masterplan opgesteld, waarin een 7-tal aandachtspunten zijn uitgewerkt c.q. verduidelijkt. Dit betreft ecologie, water, groen en spelen, verkeer, wonen, maatschappelijke voorzieningen en duurzaamheid. Dit addendum beoogt de samenhang van de diverse deelgebieden in Waelpark integraal te benaderen. De gemeenteraad heeft in januari 2019 met dit addendum ingestemd. De uitwerking hiervan vindt plaats via de planontwikkeling voor de deelgebieden Waelplas, Rijnvaart en Waelpolder.

Waelplas

Het bestemmingsplan Waelplas is in maart 2019 door de gemeenteraad vastgesteld. Hierbij is in het bestemmingsplan een onderscheid gemaakt naar het gedeelte boezem aan de oostzijde van Waelplas (Poelmolenweg-noord/Rietpoel, kavels en appartementen verlengde Poelkade/Rietkraag), Waelplaseiland, en een perceel aan de westzijde langs de Maesemundeweg. Voor het perceel Maesemundeweg, waartoe een privaat eigendom behoort, is een uitwerkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen ondermeer in samenhang met de geluidproblematiek Alcomij. Over de verdere ontwikkeling/plannen van Alcomij is in 2021 overeenstemming bereikt met gemeente en ONW. Parallel zijn gesprekken gevoerd met een ontwikkelaar en de betreffende eigenaar in dit gebied met betrekking tot de verdere ontwikkeling van dit plandeel Maesemundeweg met vrije sector woningen. Naar verwachting zal in het eerste halfjaar 2022 terzake een overeenkomst worden gesloten. De procedure voor het uitwerkingsplan Maesemunde Zuid zal ook in 2022 worden gestart.

In 2021 is overeenstemming bereikt over de ontwikkeling van Waelplaseiland, waarvoor een verkoopovereenkomst is gesloten voor 34 vrije sectorwoningen die 2022 in verkoop gaan.

Daarnaast zijn in 2021 7 van de 10 kavels t.b.v. luxe villa's aan de Poelmolenweg verkocht, een kavel aan de Verlengde Poelkade geleverd en voor één kavel een verkoopovereenkomst gesloten. Met betrekking tot het eerste complex van 5 luxe appartementen aan de Verlengde Poelkade is de belangstelling toegenomen, waarvan wordt verwacht dat met de bouw hiervan ook in 2022 gestart zou kunnen worden.

In 2021 is gestart met het bouwrijp maken van een groot deel van het gebied, zodat met de beoogde bouw in 2022 kan worden aangevangen.

Rijnvaart

In Rijnvaart zijn de laatste woningen van in totaal 290 woningen, opgeleverd. De wijk is in 2021 verder woonrijp gemaakt, zodat deze nagenoeg geheel klaar is.

Tot Rijnvaart behoort ook het Navos-terrein. Deze voormalige vuilstortlocatie is in 2021 in overleg met de gemeente gesaneerd en wordt in 2022 opnieuw ingericht met een speelvoorziening en nieuwe beplanting.

Waelpolder

In de AvA-RvV van 16 april 2021 is besloten tot de ontwikkeling van Waelpolder op basis van het programma Woningbouwimpuls. Hierbij wordt uitgegaan van de realisering van ca 700-720 woningen in de komende 4 jaar, waarvan 50% in de betaalbare sector. Hiervoor heeft het rijk aan de gemeente een subsidie toegekend van afgerond € 7,5 miljoen. De gemeenteraad heeft in december 2021 met de betreffende ontwikkeling ingestemd.

Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPVE) voor Waelpolder is verder uitgewerkt en het bestemmingsplan hiervoor is in procedure gebracht, gericht op vaststelling in de gemeenteraad van februari 2022.

Voor de 1^e fase van Waelpolder is in 2021 met een vijftal partijen nagenoeg overeenstemming bereikt over de ontwikkeling van een aantal locaties in het plangebied. Met één van de partijen is een verkoopovereenkomst gesloten. Naar verwachting volgende andere verkoopovereenkomsten in q1-2022. De start bouw op de diverse locaties is beoogd eind 2022.

Dijckerwaal 1-2

De wijk Dijckerwaal 1 is geheel gereed; de laatste werkzaamheden betreffende de inrichting van een natuurvriendelijke oever zijn uitgevoerd. Resteert de overdracht van het beheer en onderhoud van het openbaar gebied, nadat enkele in 2021 gestarte herstelwerkzaamheden zijn uitgevoerd. In Dijckerwaal 2 zijn in het verslagjaar 20 vs-woningen opgeleverd, het gebied woonrijp gemaakt en drietal bruggen aangelegd.

Ontwikkelaar Vorm heeft eind 2021 voor het laatste bouwplan in deze wijk de omgevingsvergunning aangevraagd met een beoogde start bouw halverwege 2022. Daarmee nadert ook deze wijk zijn voltooiing. Resteren nog de aanleg van een tweetal speelvoorzieningen, de aanleg van de 2^e fase groen, de realisering van het openbaar gebied bij de appartementen en het verder graven van de watergang met natuurvriendelijke over tussen Dijckerwaal en Waelpolder.

1.2.4 Diverse

Covid-19

Covid 19 heeft in 2021 nauwelijks effect gehad op de bedrijfsvoering binnen ONW C.V. In 2021 zijn, evenals in 2020, de RIVM richtlijnen in acht genomen omtrent de werkomstandigheden. Overleggen en vergaderingen hebben nagenoeg alle digitaal plaatsgevonden.

De projectontwikkeling is ondanks de Covid zonder belemmeringen op dit punt doorgegaan. Gegeven de schaarste op de woningmarkt, blijkt ook de belangstelling voor de beoogde woningbouw in de diverse deelgebieden van ONW onverminderd groot. Ook naar 2022 toe verwacht ONW dat Covid-19 geen negatieve invloed zal hebben op de bedrijfsactiviteiten.

Continuïteit

In ONW C.V. wordt voor 2022 uitgegaan van continuïteit van de onderneming, gelet op de in 2021 geëffectueerde verkopen en lopende onderhandelingen met ontwikkelaars voor Waelpolder en 1e fase Waelpolder. Het toekomstig vertrouwen wordt versterkt door de huidige realiteit, waarbij ondanks Covid er nog steeds sprake is van de stabilisatie van de woningmarkt en het feit dat de verdere ontwikkeling van het onderscheidende deelplan Waelpolder zich vanwege de aanpassing in het programma zich zal richten op diverse doelgroepen.

Uit de grondexploitatie q2-2021 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 groundbank 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 op basis van rekening-courant met een looptijd tot 31 december 2027.

1.3 Financiële informatie

1.3.1 Ontwikkeling boekwaarde en gerealiseerd resultaat 2021

Mutatie boekwaarde (bedragen x € 1.000)

De boekwaarde, voor aftrek van de voorziening, is in 2021 per saldo toegenomen met afgerond € 3.745 tot € 49.122. De mutaties hebben voornamelijk betrekking op de gerealiseerde verkopen en de kosten met betrekking tot de inbreng van gronden vanuit de groundbank, het bouwrijp- en woonrijp maken, de projectorganisatie en planontwikkeling en financieringslasten. Deze mutaties zijn in de jaarrekening kort toegelicht. Als gevolg van een minder negatieve verwachting omtrent het eindresultaat van de Grondexploitatie is verder de voorziening op het onderhanden werk met € 3.773 verlaagd tot € 3.418.

Gerealiseerd resultaat 2021 (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 2021 (percentage of completion).

De verkoopkosten van € 126, het resultaat van nihil op het gereedgekomen product als gevolg van een negatief grondexploitatie-resultaat van de herziene Grex 2021 en een gedeeltelijke vrijval van de voorziening incourantheid van € 3.773, laat een totaal positief resultaat van € 3.647 over het boekjaar zien (zie de tabel hieronder kolom 2021).

Voorgesteld wordt om dit resultaat over 2021 toe te voegen aan de overige reserves, die daarmee uitkomen op een bedrag van € 6.936 (negatief). Dit negatieve saldo van de overige reserves is tevens het eindresultaat van de herziene GREX 2021. Dit voorstel is in de jaarrekening 2021 verwerkt. Het resultaatverloop c.q. verloop van de overige reserve is als volgt:

Resultaat/jaar	T/m 2019	2020	2021	Totaal
Gereedgekomen product	-	-	-	-
Verkoopkosten	-2.391	-150	-126	-2.667
Afwaardering projecten	-852	-	-	-852
Voorziening incourantheid	-7.785	595	3.773	-3.417
	-11.028	445	3.647	-6.936

1.3.2 Grondexploitatie

De RvC/AVA/RvV hebben op 29 november 2021 ingestemd met de herziene grondexploitatie-berekening 2021. Deze vastgestelde grex q2-2021 kent een negatief resultaat van € 6,9 miljoen (grex q2-2020 was +/- € 10,6 miljoen). In de toelichting op de grondexploitatie zijn onder meer

de uitgangspunten beschreven en is een risicoparagraaf opgenomen. Civiele ramingen zijn opnieuw doorgenomen en geactualiseerd. Door het adviesbureau Stec is in 2020 voor de ontwikkeling van Waelpolder een doelgroepenanalyse uitgevoerd en grondprijnsnotitie uitgebracht. Hiermee is in de herziene grondexploitatie rekening gehouden.

Met het becijferde financiële resultaat in de grex staat de directie ook voor de komende jaren nog voor de opgaaf om het financieel perspectief verder om te buigen via kostenverlagingen, te nemen bezuinigingsmaatregelen of hogere verkoopopbrengsten.

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 nog één lening actief. Onderstaande tabel met toelichting is ontleend aan de herziene grondexploitatie.

	Uitgangspunten
Eigen vermogen	Max € 19,8 miljoen.
Vreemd Vermogen	<p>Vanaf 2026 komt dit in deze grondexploitatie deels terug.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vaste geldlening € 10 miljoen t/m eind 2021 tegen 1,3% (incl. safe harbour en risico-opslag). <p>Deze geldlening is eind 2021 vanuit de rekening-courant afgelost.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vaste geldlening € 10 miljoen t/m eind 2023 tegen 1,62% (incl. safe harbour en risico-opslag) - Het meerdere benodigde vreemd vermogen verloopt via de rekening courant (ook gemeente gegarandeerd) met rentes van 1,1% in 2021, 1,5% in 2022, 2% in 2023, 2,0% en 2,5% van 2024 t/m 2026. <p>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.</p>

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 één maands-euribor staat op dit moment op ca -0,5%. De totale renteparameter voor de korte termijn komt daardoor uit op 0,9%. Voorzichtigheidshalve rekenen we met 1,1%, omdat het in de verwachting ligt dat de rente zal stijgen.

1.3.4 Risicoanalyse

In de vastgestelde grondexploitatie 2021 en de ICS 2021 is een uitgebreide risicoanalyse opgenomen, onderverdeeld in strategische, operationele en juridische risico's. Korte termijn wordt hiernaar verwezen.

1.4 Vooruitblik 2022

In 2022 zal ONW C.V. zich richten onder meer op de volgende ontwikkelingen:

- Vaststelling van het bestemmingsplan Waelpolder;
- Sluiten van overige verkoopcontracten voor de 1^e fase Waelpolder; marktconsultatie voor de ontwikkelvelden 2^e fase Waelpolder;
- Afronden bouwrijp maken deel Waelpolder;

- Start procedures voor het bestemmingsplan Gantel de Baak 3e fase en het uitwerkingsplan Waelplas;
- Verkoop en levering resterende kavels Gantel de Baak 2^e fase; afsluiten contract Gantel de Baak 3^e fase;
- Effectuering verkoopovereenkomsten resterende kavels en plandelen in Waelplas;
- Afronding bouwrijp maken Waelplas;
- Overdracht openbaar gebied Dijckerwaal 1, 1^e fase Duingeest en Rijnvaart aan gemeente;
- Start reconstructie Rijnvaartweg;
- Herinrichting Navos-terrein.

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

Naaldwijk, 2 maart 2022

F.J.F Vlasblom,

B. Melles,

2. Jaarrekening

2.1 Balans per 31 december 2021, na voorstel resultaatbestemming (bedragen in € 1.000)

	31-12-21	31-12-20
Activa		
Vlottende activa		
- Voorraden (1)	45.705	38.186
- Vorderingen en overlopende activa (2)	179	378
	<u>45.884</u>	<u>38.564</u>
Passiva		
Eigen Vermogen		
- Commanditair kapitaal (3)	19.831	19.831
- Overigereserves(4)	-6.936	-10.583
	<u>12.895</u>	<u>9.248</u>
Vreemd Vermogen		
- Langlopende geldleningen (5)	10.000	10.000
- Kortlopende schulden en overlopende passiva (6)	1.035	11.469
- Schulden aan kredietinstellingen (7)	21.954	7.847
	<u>32.989</u>	<u>29.316</u>
	<u>45.884</u>	<u>38.564</u>

2.2 Winst- en verliesrekening 2021

(bedragen in € 1.000)

	2021	2020
Opbrengsten		
Opbrengst verkopen (8)	3.213	11.410
Kostprijs gereedgekomen product (9)	<u>-3.213</u>	<u>-11.410</u>
Resultaat gereedgekomen product	-	-
Waardevermeerdering/Waardevermindering voorraden ivm voorziening incourantheid (10)	3.773	595
	<u>3.773</u>	<u>595</u>
Kosten		
Verkoopkosten (11)	126	150
Resultaat	<u>3.647</u>	<u>445</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, BW2 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.

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 grondbank 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 op basis van rekening-courant met een looptijd tot 31 december 2027.

Op 31 december 2021 heeft de onderneming een positief eigen vermogen van ca € 12,9 miljoen en ruimte binnen de geborgde financiering van ca € 5,5 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 2021 (vastgesteld door RvV op 29 november 2021).

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 grondexploitatieberekening 2021 (vastgesteld door RvV op 29 november 2021). 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 2021 en de winst- en verliesrekening over 2021 (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 2021

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:

	31-12-21	Mutatie	31-12-20
- Verwerving	94.800	886	93.914
- Bouwrijpmaken algemeen en openbaar	25.936	1.499	24.437
- Woonrijp maken openbaar	14.284	2.325	11.959
- Eenmalig onderhoud	267	7	260
- Projectorganisatie	15.790	877	14.913
- Planontwikkeling	11.433	276	11.157
- Planvoorbereiding	3.342	389	2.953
- Toezicht en directievoering	1.593	209	1.384
- Overige kosten	4.710	180	4.530
- Financiering	17.270	379	16.891
	<hr/> 189.425	<hr/> 7.027	<hr/> 182.398
Af:			
- Opbrengst verkopen	-137.638	-3.213	-134.425
- Overige opbrengsten	-2.665	-69	-2.596
	<hr/> -140.303	<hr/> -3.282	<hr/> -137.021
Per saldo onderhanden werk	<hr/> 49.122	<hr/> 3.745	<hr/> 45.377
Voorziening incourantheid	-3.418	3.772	-7.190
Saldo boekwaarde Voorraden	<hr/> 45.704	<hr/> 7.517	<hr/> 38.187

Mutatie boekwaarde

De boekwaarde onderhanden werk neemt per saldo af met € 7.517 naar € 45.704. De gehanteerde parameters in de GREX 2021 betreffen: rente 0,9%-2,5%, kostenindex 2% en opbrengstenindex 2%. De in de grondexploitatie 2021 gehanteerde parameters zijn (lichtelijk) gewijzigd ten opzichte van de GREX 2020.

Verwervingskosten

De verwervingskosten betreffen een grondverwerving uit de grondbank van de gemeente Westland (€ 0,82 miljoen) alsmede zakelijke lasten.

Bouwrijp en woonrijp maken

De mutaties op de posten bouwrijp maken algemeen en openbaar betreffen nagenoeg uitsluitend gedane uitgaven in diverse deelplannen van Waelpark. De uitgaven voor woonrijp maken openbaar betreffen het deelplan Waelpark (Rijnvaart en Dijckerwaal) en daarnaast Gantel de Baak en Duingeest.

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 € 379 aan rente en provisie geactiveerd.

Opbrengst verkopen

In het verslagjaar heeft voor een totaalbedrag van € 3.213 aan verkopen plaatsgevonden. De gerealiseerde verkopen worden hieronder toegelicht.

Gantel de Baak: 10 vrije kavels	€ 2.554
Waelpark: 2 vrije kavels	€ 659

Voorziening voor incourantheid

Vanwege de afwaardering van de grondexploitatie bedraagt de verwachte negatieve eindwaarde van de grondexploitatie € 6.936 (t/m 2020: € 10.583). Als gevolg hiervan kan een deel van de voorziening incourantheid vrijvallen voor een bedrag van € 3.647. Het verschil met de werkelijke vrijval ad € 3.773 wordt veroorzaakt door de verkoopkosten welke rechtstreeks ten laste van het resultaat worden gebracht.

De verkoopkosten die in 2021 rechtstreeks ten laste gaan van het resultaat bedragen € 126.

- Vorderingen en overlopende activa (2)

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

	31-12-21	31-12-20
Debiteuren	93	35
Omzetbelasting	-	343
Rekening-courant ONW B.V.	69	-
Nog te ontvangen bedragen	17	-
	<u>179</u>	<u>378</u>

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)	<u>19.831</u>	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>

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 2021 (en per eind 2020) 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:

	2021	2020
Saldo per 1 januari	-10.583	-11.028
Bij: mutatie resultaat boekjaar	3.647	445
Saldo per 31 december	-6.936	-10.583

Aan de Raad van Vennoten wordt voorgesteld om overeenkomstig artikel 9 van de akte van oprichting het voordelige resultaat over 2021 ad € 3.647 toe te voegen aan de overige reserves. Dit voorstel is reeds in de jaarrekening verwerkt. Het negatieve saldo van de overige reserves na verwerking van het positieve resultaat over 2021 bedraagt € 6.936 hetgeen tevens het eindresultaat is van de herziene GREX 2021.

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 versterkt 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 op basis van rekening-courant met een looptijd tot 31 december 2027.

- Langlopende geldleningen (5)

Er is nog één langlopende geldlening van in totaal € 10.000 opgenomen. Dit betreft:

	Afgesloten	Rente %	Restant hoofdsom	Aflossing
Leningnr. 40.110.912	16-12-16	0,820%	10.000	18-12-23

- Kortlopende schulden en overlopende passiva (6)

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

	31-12-21	31-12-20
Crediteuren	454	1.105
Belastingen	40	-
Overlopende passiva	541	364
Lening	-	10.000
	1.035	11.469

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

	31-12-21	31-12-20
BNG Gebiedsontwikkeling B.V.	7	15
Gemeente Westland	489	338
Ontwikkelingsmaatschappij "Het Nieuwe Westland" B.V.	151	183
BNG Bank N.V.	-	10.000
	647	10.536

De lening eind 2020 betrof een dan nog kortlopende geldlening aan BNG Bank N.V.:

	Afgesloten	Rente %	Restant hoofdsom	Aflossing
Leningnr. 40.110.911	16-12-16	0,500%	10.000	16-12-21

- Schulden aan kredietinstellingen (7)

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

	31-12-21	31-12-20
- Schulden aan kredietinstellingen (7)	21.954	7.847
	21.954	7.847

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 700 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. Over de fasering van de uitkering van de middelen door de gemeente dienen nog afspraken te worden gemaakt.

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 2021 van de gronden in eigendom van de gemeente bedraagt ca € 42,4 miljoen (inclusief renteberekening gemeente).

Overige verplichtingen

Per 31 december 2021 bedragen de openstaande verplichtingen (waarvoor opdrachten zijn verleend) indicatief, afgerond € 2,49 miljoen. Deze post omvat onder andere diverse verplichtingen met betrekking tot plantontwikkeling, planvoorbereiding, het bouwrijp en woonrijp maken van Tuinveld, Gantel de Baak en Waelpark.

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 geluidsschermbaan en hieraan gerelateerde kosten, conform artikel 8 van de overeenkomst d.d. 20 december 2019. Per 31 december 2021 is hiervan € 0,25 miljoen voldaan en is € 0,75 miljoen in het saldo openstaande verplichtingen begrepen.

Bankgaranties

Voor de uitbetaling van de bijdrage aan Alcomij is door ONW aan Alcomij een bankgarantie gesteld van ca € 0,23 miljoen.

Gebeurtenissen na balansdatum

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

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 markttrente.

2.5.3 Toelichting winst- en verliesrekening over 2021

Opbrengst verkopen (8)

De post opbrengst verkopen betreft de omzet gereedgekomen product over het boekjaar 2021. In het verslagjaar zijn verkopen geweest voor een totaalbedrag van € 3.213 (in 2020: €11.410). De gecumuleerde, gerealiseerde omzet komt dan uit op € 137.638. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar 2.5.2 van de toelichting op de balans.

Kostprijs gereedgekomen product (9)

De kostprijs van de verkopen is becijferd op € 3.213, waardoor de cumulatieve kostprijs gereedgekomen product gelijk is aan de cumulatieve opbrengst verkopen.

Waardevermeerdering/waardevermindering voorraden i.v.m. voorziening incurantheid (10)

Vanwege de afwaardering van de grondexploitatie bedraagt de negatieve eindwaarde van de grondexploitatie € 6.936 (in 2020: € 10.583). Als gevolg hiervan is er een vrijval in de voorziening incurantheid voor een bedrag van € 3.647 minus de verkoopkosten van € 126, totaal € 3.773.

Verkoopkosten (11)

De verkoopkosten ad € 126 worden ten laste van het resultaat gebracht.

Bedrijfsresultaat

Het resultaat gereedgekomen werken bedraagt nihil. Na aftrek van de verkoopkosten ad € 126 en de gedeeltelijke vrijval van de voorziening incurantheid met € 3.773 komt het bedrijfsresultaat voor 2021 uit op € 3.647.

Personeel

De vennootschap heeft 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.

Naaldwijk, 2 maart 2022

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

F.J.F Vlasblom,



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
..... 2022.

 Ontwikkelingsmaatschappij "Het Nieuwe Westland" B.V.

 BNG Gebiedsontwikkeling B.V.

 Gemeente Westland