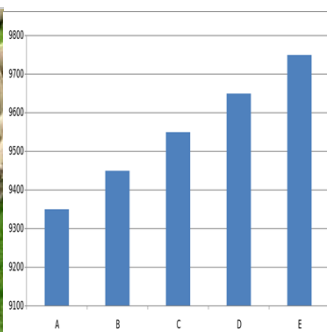


Risicoscan grondbedrijf bij de jaarrekening 2019



Inhoudsopgave

Inhoud

<i>Inleiding</i>	<i>3</i>
<i>Winstneming.....</i>	<i>3</i>
<i>Inwoneraantal en woningaantal</i>	<i>4</i>
<i>Resultaten</i>	<i>5</i>
<i>Risico's</i>	<i>10</i>
<i>Scenarioberekening</i>	<i>12</i>
<i>Verkeerslichtrapportage</i>	<i>13</i>
<i>Toelichting op de verkeerslichtrapportage</i>	<i>14</i>

Inleiding

Jaarlijks voeren wij een risicoscan van het grondbedrijf uit en volgen wij de ontwikkelingen in de grondexploitatiemarkt. Dat is een toezegging aan u. De doelstelling van deze risico-inventarisatie is een gezonde financiële huishouding van het grondbedrijf en de gemeente Medemblik.

In de risicoscan geven wij het resultaat in 2019 en de ontwikkelingen in de boekwaarde. De risicoscan bevat een verkeerslichtrapportage en een toelichting daarop. Ook gaan wij in op de risico's in het grondbedrijf.



Winstneming

In het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is voorgeschreven hoe met winstneming moet worden omgegaan. Een belangrijk uitgangspunt is dat baten en lasten – en het daaruit vloeiende resultaat – moeten worden toegerekend aan de periode waarin deze zijn gerealiseerd.

Bij meerjarige projecten betekent dit dat (de verwachte) winst niet pas aan het eind van het project als gerealiseerd moet worden beschouwd, maar gedurende de looptijd van het project tot stand komt en ook zo moet worden verantwoord. Het verantwoorden van tussentijdse winst is daarmee geen keuze maar een verplichting.

Globaal gezien is de formule voor het nemen van de tussentijdse winst als volgt: Percentage gerealiseerde kosten x percentage gerealiseerde inkomsten x verwacht resultaat.

Het is nog wel mogelijk om specifieke (geen algemene) in het desbetreffende grondexploitatiecomplex aanwezige risico's in de formule op te nemen om de nodige voorzichtigheid te betrachten.

Inwoneraantal en woningaantal

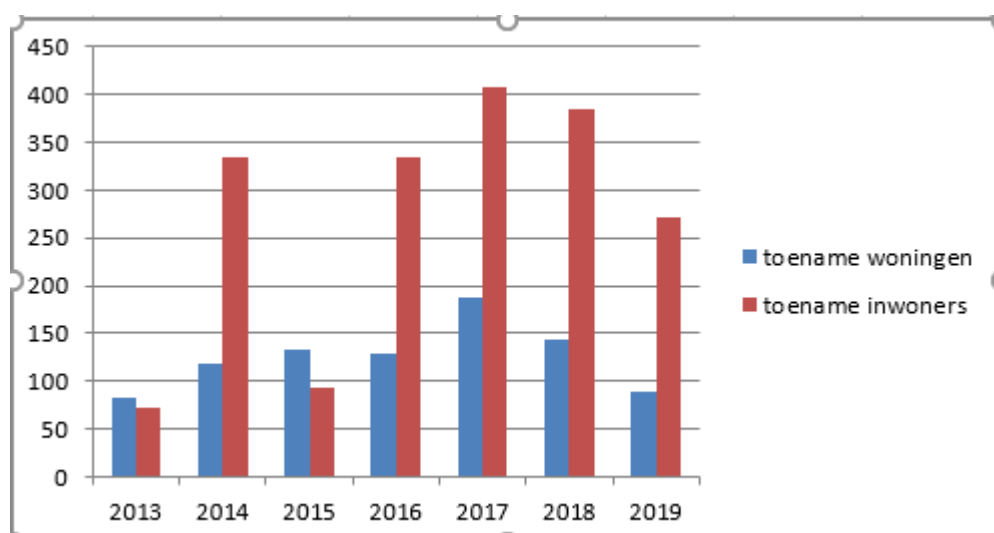
In 2019 vond een verdere economisch opleving plaats. Deze economische opleving uit zich met name in (de vraag naar) bouwactiviteiten in de kernen van onze gemeente. In 2019 zijn er 120 nieuwe woningen en 40 nieuwe wooneenheden (Valburg Medemblik) opgeleverd. Er zijn 31 woningen gesloopt (waarvan 24 jongerenwoningen bij Sorghvliet in Andijk). Per saldo een toename van 89 woningen en 40 wooneenheden. Het aantal inwoners in onze gemeente groeide in 2018 met 271 (toename 0,6%).

De woningbehoefte van de gemeente Medemblik is geraamd op 1700 woningen voor de periode 2017-2030. In de periode 2017 t/m 2019 zijn hiervan per saldo (nieuwbouw minus sloop) 434 woningen ingevuld en resteert er nog een saldo van 1266 woningen voor de resterende periode. Hiervan zijn er nog 411 woningen resterend in harde plannen (vastgestelde bestemmingsplannen)

In 2018 heeft de gemeenteraad de kaderstellende notitie voor de locatie gemeentewerf/ijsbaan Abbekerk vastgesteld en in december 2019 heeft de gemeenteraad de kaderstellende notities van 2 projecten vastgesteld, te weten Bloesemgearde in Wognum en de Weeshuisgronden Medemblik. Dit alles zorgt er voor dat er de komende jaren gewerkt wordt aan het toevoegen van circa 300 woningen aan de harde plannen in de gemeente.

De vraag naar bedrijfsgrond in onze gemeente nam in 2019 weer toe. Er zijn 2 kavels verkocht. Verder zijn er een aantal koopcontracten gesloten die in 2020 ten uitvoer komen. Ten tijde van dit schrijven zitten we midden in de coronacrisis en verflauwt de belangstelling voor bedrijfsgronden.

Toename aantal inwoners en woningen vanaf 2012



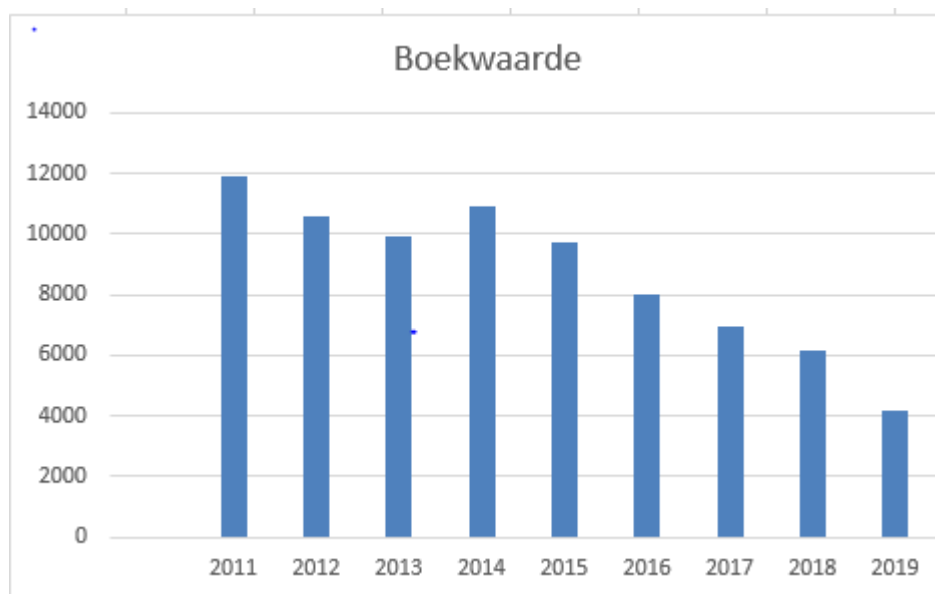
Resultaten

Financiële ontwikkeling (bedragen x 1.000)

Het verloop van de boekwaarde van de grondexploitaties over 2019 is:

Boekwaarde per 1 januari 2019	€ 6.184
Bouw- en woonrijpmaken en overige kosten	1.550
Rente	<u>155</u>
Subtotaal	€ 7.889
Af: grondverkoop	- 3.072
Af: overige opbrengsten	- 122
Af: de tegel naar materiële vaste activa	- 432
Af: winst- en verliesneming, afwikkeling voorziening	<u>- 103</u>
Boekwaarde per 31 december 2019	<u>€ 4.160</u>

Boekwaarde 2011-2019 (x1.000)



Toelichting winsten en verliezen

*Bedragen * € 1.000*

Winsten

Overspoor 2	Nibbixwoud	181
Dorpsstraat Abbekerk (Roskam)	Abbekerk	70
SEW-terrein	Nibbixwoud	170
Bangert Zuid	Andijk	30
Subtotaal		451

Verliezen

Bloesemgaerde	Wognum	25
Molenweg	Andijk	1
Centrum-Westrandplan	Wervershoof	171
De Tegel	Wervershoof	357
Subtotaal		554

Per saldo een nadelig resultaat	103
--	------------

Toelichting

De grondexploitaties Dorpsstraat Abbekerk, Bangert Zuid en Molenweg Andijk zijn afgerond.

De wijk Bloesemgaerde is nagenoeg afgerond.

De winstneming bij het SEW-terrein heeft betrekking op de voortgang van het complex (de toerekening van de winst naar de periode waarin deze gerealiseerd wordt). Zie hoofdstuk winstneming.

Het verliessaldo bij het centrum-Westrandplan wordt veroorzaakt door nagekomen kosten. Deze grex was in principe afgerond, echter vanwege de te grote bodemdaling dienden er herstelwerkzaamheden (ophoging)ten aanzien van de (verzakte) weg en riolering plaats te vinden.

Het verliessaldo van de Tegel betreft de afwaardering van de Tegel naar agrarische waarde. Voor de Tegel had de raad voor 31 december 2019 een besluit moeten nemen om de grondexploitatie te openen met een exploitatiebegroting erbij. Uit overleg met de provincie komt naar voren dat de provincie stuurt op bouwen binnen het stedelijk gebied. Dit om ons mooie landschap zo veel mogelijk in takt te houden. Niettemin trachten we de locatie de Tegel te ontwikkelen, wellicht voorafgegaan of in combinatie met de binnenstedelijke ontwikkeling van de oude tennisbanen, Afhankelijk van de gesprekken met de provincie volgt een voorstel over de ontwikkeling van deze locatie(s).

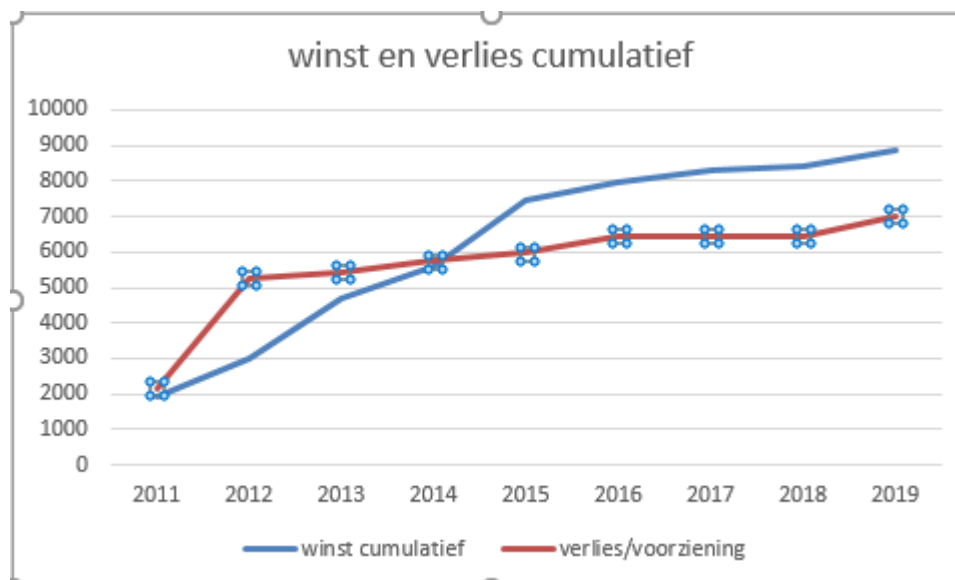
Voorzieningen

Indien de prognose van een grondexploitatie een verlies laat zien dient een voorziening te worden getroffen.

Onder andere voor de grondexploitaties Overspoor 2 en Dorpsstraat Abbekerk was een voorziening getroffen. De aangegeven winsten bij deze grondexploitaties betreffen de afwikkeling van deze voorzieningen.

De resultaatbestemming is aan de orde bij het raadsvoorstel jaarrekening 2019.

Cumulatief winst en verlies/voorziening 2011 t/m 2019



Bloesemgaerde Wognum

Daarnaast ontvingen wij in de periode 2011-2017 € 6,7 miljoen van de ontwikkelaar grondexploitatie Bloesemgaerde Wognum. Dit bedrag is conform raadsbesluit in de algemene reserve gestort.

Prognose 2020-2029 (Bedragen x 1.000)

Wij hebben de grondexploitaties doorgerekend. De kasstromen van de inkomsten minus de uitgaven over deze 10 jaar leveren een positief geprognosticeerd resultaat op van € 2.491.

Hierbij het overzicht

Boekwaarde per 31 december 2019	4.160
Rente	42
Nog te maken kosten	11.033
Nog te realiseren opbrengsten	- 17.726
Prognose voordelig	- 2.491

Verdeling

Woningbouwgrexen	-1.935
Bedrijventerreinen	- <u>556</u>
Totaal	- <u>2.491</u>

Een prognose bevat vaak onzekerheden. Zo kan de uitgiftesnelheid tegenvallen ten opzichte van de raming.

Risico's

Vennootschapsbelastingplicht (Vpb)

Op 1 januari 2016 voerde het Rijk een belangrijke wijziging door in de Vennootschapsbelasting. Gemeenten zijn dan belastingplichtig voor alle marktactiviteiten. Dit geldt ook voor het exploiteren van gronden. Vanaf 1 januari 2016 zijn wij Vpb-plichtig voor de winsten die we hiermee behalen. De bedragen die wij als voordelige resultaten hebben benoemd zijn exclusief vennootschapsbelasting. Een eventuele verschuldigde vennootschapsbelasting wordt niet in het grondbedrijf verantwoord.

We hebben aangifte gedaan over 2016 , 2017 en 2018. We trekken in dit proces samen op met de belastingdienst om tot correcte aangiften te komen.

Herziening Besluit Begroten en Verantwoorden (BBV).

Het Rijk wijzigde ook de regels voor de verslaglegging van grondexploitaties per 1 januari 2016. Eén van de redenen die het Rijk hiervoor heeft is de invoering van de Vpb voor gemeenten.

De belangrijkste wijziging is het laten vervallen van de categorie 'gronden niet in exploitatie'. Gronden worden alleen ingedeeld in 'gronden in exploitatie' of 'strategische gronden'. Voor de waardering van de strategische gronden gelden nieuwe regels. De waarde mag niet hoger zijn dan de waarde van de huidige bestemming (bij sommige locaties nog agrarisch). Als de waarde lager is dan geldt de verkrijgingsprijs. Op strategische gronden mogen geen rente en kosten worden bijgeschreven.

U heeft in december 2015 een besluit genomen welke gronden met ingang van 2016 'in exploitatie' zijn en welke 'strategisch'. Uitgangspunt voor de kwalificatie 'in exploitatie' was de start van de exploitatie binnen de overgangstermijn die afliep op 31 december 2019.

Risico buiten bestaand bebouwd gebied

De provincie heeft het beleid om geen woningbouw buiten stedelijk gebied toe te staan. Tenzij wij de behoefte nadrukkelijk aantonen en er geen mogelijkheid is om in stedelijk gebied te bouwen. Dit is een behoorlijk groot risico. Voor de afdekking van dit risico stelde u een kader vast. Dit kader houdt het volgende in:

Bij een risico van niet bebouwing van:

- van 90% of meer wordt afgewaardeerd naar agrarische waarde;
- van 50% of meer wordt afgewaardeerd naar 2x agrarische waarde;
- van 20% of minder wordt niet afgewaardeerd.

Aan de hand van dit vastgestelde kader hebben we voorzieningen getroffen. Het verschil tussen de huidige boekwaarde en eventuele verkoop naar agrarische waarde bedraagt € 1,6 miljoen. Zie onderstaande tabel.

(N.B. Overzicht niet in 1.000, maar in euro's)

Overzicht grondexploitatiecomplexen buiten bestaand bebouwd gebied en nog geen goedgekeurd bestemmingsplan								
Complex	% risico	oppervlakte	boekwaarde 31-12 2019	aanw. voorziening	boekwaarde excl. voorzieningen	agrarische waarde	Resterend Risico	
Medemblik Weeshuis	20%	44.220	1.930.639	508.465	1.422.174	287.430	1.134.744	
Wognum Bloesemgaerde Noord	20%	24.125	1.119.084	494.265	624.819	156.813	468.007	
Totaal		68.345	3.049.723	1.002.730	2.046.993	444.243	1.602.751	
Bij een risico van:	90%	afwaarderen naar agrarische waarde						
	50%	afwaarderen naar 2x agrarische waarde						
	20%	niet verder afwaarderen						
agrarische waarde	6,50 per m2							
Bij het resterend risico is het risico aangegeven als naar agrarische waarde moet worden afgewaardeerd.								

De reserve grondexploitatie ad afgerond 2 miljoen heeft voldoende saldo om dit risico op te vangen, en de kans dat onderstaande locaties naar agrarische waarde moeten worden afgewaardeerd is klein.



Scenarioberekening

1. Opbrengst- en kostenstijging.

In de meerjarenprognose is een kostenstijging geraamd van 2%. Totaal € 0,8 miljoen. Er is bij de opbrengsten geen opbrengststijging geraamd. Dit als tegenhanger voor de uitgiftesnelheid. Deze wordt doorgaans iets te optimistisch geraamd. Indien de uitgiftesnelheid conform planning verloopt en er bij de opbrengsten ruimte is voor opbrengststijging bij de woningbouwgrexten zal de prognose stijgen met circa € 0,5 miljoen.

2. Afboeking boekwaarden naar agrarische waarde bij grexten buiten bestaand bebouwd gebied..

Zie het vorige hoofdstuk.



Verkeerslichtrapportage

Onderstaand treft u de verkeerslichtrapportage aan. Hierin geven wij per grondexploitatie de boekwaarde en het plansaldo aan en de relatie met het beleidsveld in de programmabegroting. Ook of wij de doelstelling halen, of er een aandachtspunt is, of dat wij moeten bijstellen. Dat laatste is in onderstaande verkeerslichtrapportage niet het geval.

(N.B. overzicht niet in 1000, maar in euro's)

Jaarrekening 2019							
Risicoscan: verkeerslichtrapportage							
Grondexploitatie	Waarde plansaldo per 1 januari 2020	Boekwaarde per 31 december 2019	Looptijd	Resterend Programma # woningen # m2 bedrijven		Relatie met overige beleidsvelden	Opmerkingen
						  	
Tripkouw Oost II en III Midwoud	€ -387	€ -327.089	2018-2027	83		Volkshuisvesting	 Bestemmingsplan voor 89 woningen onherroepelijk
Kreeklanden Wognum	€ -8.985	€ -132.765	2014 - 2018	0		idem	 alle grond is verkocht
Overspoor 1e fase Wognum	€ -413.862	€ 1.063.896	2005 - 2022	0	15.300	Economische zaken	 uitgifte loopt redelijk
Overspoor 2e fase Wognum	€ 78	€ 668.235	2019-2022		38.190	Economische zaken	 Locatie is voor andere bestemming in beeld
DEK-terrein Medemblik	€ -17.576	€ 1.033.332	2019-2023	72		Volkshuisvesting	 bestemmingsplan is onherroepelijk; echter verfraging vanwege ophoging locatie
Weeshuis Medemblik	€ -566.174	€ 1.422.174	2021 - 2027	100		idem	 hoge boekwaarde; buiten bestaand bebouwd gebied. Ontwikkeling na 2018.
Bloesemgaarde Wognum	€ 81	€ -14.795	2010 - 2018	0		idem	 Alle kavels zijn verkocht, alleen nog een weinig woonrijp maken
Noordzijde Bloesemgaarde	€ -535.180	€ 624.819	2020 - 2024	50		idem	 kaderstellende notitie vastgesteld in 2019, buiten bestaand bebouwd gebied
Centrum Westrand W'shoof	€ -685	€ -230.715	2005 - 2019	0		idem	 alle grond is verkocht
Dirk Bijvoet Onderdijk	€ -878	€ -29.380	2009 - 2019	0		idem	 alle grond is verkocht
Bedrijventerrein Oost Andijk	€ -136.687	€ 12.837	2002 - 2021		5.650	Economische zaken	 verkoop restende kavels
De Linten Andijk	€ -778	€ 366.773	2019 - 2025	28		Volkshuisvesting	 voor 3 locaties moet nog uitwerkingsplan opgesteld
Boogerd Wognum	€ -1.056	€ -182.929	2014 - 2018	0		Econ. zaken en Volkshuisvesting	 Grond is verkocht
WFO/ABC Zwaagdijk	€ -5.762	€ 374.039	2015 - 2020		4.136	Economische zaken	 kavel met optie belegd
SEW terrein Nibbiwoud	€ -801.851	€ -645.726	2018 - 2026	48		Volkshuisvesting	 Bestemmingsplan is vastgesteld
Ijsbaan Abbekerk	-10.930	€ 127.902	2019-2026	36		idem	 In voorbereiding
Legenda:							
 Project verloopt goed. Programmadoelstellingen worden gerealiseerd.							
 Project verdient aandacht voor wat betreft realisatie van programmadoelstellingen							

Betekenis waarde plansaldo:

rood betekent geprognosticeerde winst

Betekenis waarde boekwaarde:

Rood betekent er zijn tot nu toe meer inkomsten geweest dan uitgaven

Zwart betekent er zijn tot nu toe meer uitgaven geweest dan inkomsten.

Toelichting op de verkeerslichtrapportage

Midwoud Tripkouw

Het bestemmingsplan voor 89 woningen is onherroepelijk. Fase 1 is in de verkoop gegaan. Er zijn per 31 december 2019 6 woningen opgeleverd. De ontwikkelaar is inmiddels bezig met het bouwrijp maken en de verkoop van de laatste fase.

Overspoor I Wognum/Nibbixwoud

Betreft een bedrijventerrein met daarbij twee kavels voor particuliere bewoning.

De 2 grote woningbouwkavels verkochten wij in 2015. In 2016 en 2017 verkochten wij een bedrijfskavel. In 2018 verkochten wij 2098 M2. In 2019 verkochten wij een kavel van 1605 m2. De verkoop gaat gestaag verder.

Dek-terrein Medemblik

Het bestemmingsplan is in 2019 onherroepelijk geworden. Er worden maximaal 72 woningen gerealiseerd. Het in brede participatie met de omgeving in 2017 tot stand gekomen stedenbouwkundige plan heeft een uitgeefbare oppervlakte van minder dan 50 % en een woningdichtheid van ongeveer 22 woningen per ha. Deze parameters drukken in basis negatief op de grondexploitatie. Bovendien moet het terrein vanwege de bodemgesteldheid worden opgehoogd en gedeeltelijk voorbelast. Dit geeft vertraging en extra kosten. Verder zitten er in de grex enkele kostbare extra elementen (ophogen waterpeil, vaarduiker, bruggen en tijdelijke bouwweg), waardoor de grondexploitatie met moeite sluit.

Overspoor II fase 2 Wognum/Nibbixwoud

Betreft het vervolg voor uitgifte van bedrijventerrein van fase 1. Er ligt een ontwerp-bestemmingsplan. Echter vanwege het overschot aan bedrijventerrein in Westfriesland zetten wij het ontwerp bestemmingsplan niet door. Wij zijn bezig om de gronden in zijn geheel te verkopen voor uitbreiding van een bestaand bedrijf.

Weeshuis Medemblik

Het gaat hier om de locatie ten zuidwesten van het bestaande kern. Hier staat een nieuwe woonwijk gepland met verschillende kwaliteiten: een waterrijk milieu, heerlijk gelegen in de polder, vanzelfsprekend duurzaam, en een fijne plek om te wonen.

De gronden zijn eigendom van de gemeente. De gemeenteraad heeft in december 2019 kaders gesteld voor deze nieuwe woonwijk en voor de aangrenzende gronden van Zeeman vastgoed en BPD

ontwikkeling, die in samenhang wordt ontwikkeld en waarvoor een gezamenlijk bestemmingsplan wordt vastgesteld... Het wordt een wijk met circa 200 woningen met ruimte voor (aankomende) gezinnen. Maar ook ruimte voor starters, 55+ers en circa 25% sociale huur.

Het gemeentelijke deel betreft 4.42.20 ha. De aankoopprijs van dit deel is fors te noemen. In verband hiermee troffen wij een voorziening van € 508. In december 2019 is de kaderstellende notitie en de grondexploitatie vastgesteld.

Op dit moment wordt verkend of het mogelijk is de gronden te verkopen aan BPD Ontwikkeling en Zeeman Real Estate op basis van de vastgestelde kaders. In tweede instantie de gronden met een aanbestedings-/verkoopprocedure op de markt te brengen.

De locatie ligt buiten bestaand stedelijk gebied.

Bloesemgaerde Wognum

Betreft Publiek Private Samenwerkingsconstructie met USP. De laatste kavels zijn verkocht in 2017. De resterende werkzaamheden betreffen nog een weinig woonrijp maken.

Bloesemgaerde Noord Wognum

De grondoppervlakte beslaat 4.42.55 ha. In 2012 leverden wij 20.130 m² aan de tennisvereniging in Wognum. Voor de resterende grond heeft u in 2019 een kaderstellende notitie vastgesteld. Het plan ligt niet binnen bestaand stedelijk gebied, provinciale toestemming is noodzakelijk. Vanwege de hoge boekwaarde is in eerdere jaren een voorziening getroffen van € 494.

Wij zijn bezig met de voorbereidingen om te komen tot de bestemmingsplanprocedure. Ivm

Centrum-Westrandplan Wervershoof

Alle gronden zijn verkocht. De grex is in principe afgerond, ware het niet dat de grond zo verzakt is dat er nog herstelwerkzaamheden ophoging dient plaats te vinden aan de openbare voorzieningen als wegen en riolering (ophoging).

De Schuitvaerder (Dirk Bijvoetweg Onderdijk)

Het complex De Schuitvaerder is deels een gemeentelijke (1^e fase) en deels een particuliere (2^e fase) ontwikkeling. De grond voor de 1^e fase hebben wij door middel van een prijsvraag verkocht.

In de 2^e fase (circa 2 ha en circa 40 woningen) heeft de gemeente geen grondpositie. Alle woningen zijn gebouwd.

Wij reserveren nog geld voor toezicht op het restant woonrijp maken..

Bedrijventerrein Oost Andijk

Er is verdeeld over twee percelen nog circa 5650 m2 te verkopen. Er zijn 2 koopcontracten gesloten voor 2000 m2 die in 2020 ten uitvoering komen.

De Linten Andijk

Betreft een project met 4 verschillende lintlocaties. Het plangebied is 21.675 m2, uitgeefbaar is 14.400 m2. Voor 3 locaties is een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen in bestemmingsplan Dorpskernen 3. Eén locatie heeft een onherroepelijke woonbestemming. Deze kavel hebben we in 2019 verkocht voor de bouw van 5 woningen. Deze woningen zijn nu in aanbouw.

Boogerd en omgeving Wognum

Vanwege de overgang van sporthal, peuterspeelzaal en basisschool naar MFA de Bloesem kwamen er locaties vrij in het centrum van Wognum. Op de vrijkomende locaties realiseerden we woningbouw (een gezondheidscentrum met 43 appartementen) en breidden wij het winkelcentrum uit.

De provincie stelde een subsidie in het vooruitzicht van € 500. In deze grex resteert nog de afwikkeling van deze subsidiebeschikking.

WFO/ABC BV Wervershoof

Voor de resterende kavel van 4136 m2 is een koopcontract gesloten die in 2020 ten uitvoer komt.

SEW-terrein Nibbixwoud

De voetbalvereniging SEW en handbalvereniging SEW zijn verhuisd naar een nieuwe locatie ten westen van het huidige centrum in Nibbixwoud.

Op de vrijkomende locatie realiseren wij woningbouw. Het bestemmingsplan is onherroepelijk. Voor fase 1 (de zuidvelden) zijn alle kavels verkocht en in 2019 zijn 8 huurwoningen van de Woonschakel opgeleverd. We zijn gestart met het in ontwikkeling brengen van fase 2 (het noordelijke veld).

Locatie/IJssbaan gemeentewerf Abbekerk

Vanwege het niet doorgaan van de woningbouwlocaties Nieuwe Veld, Vekenweg en Roskam in Abbekerk zijn wij gestart met de voorbereidingen voor woningbouw op deze locatie. In december

2017 stelde uw raad de kaderstellende notitie vast. Het bestemmingsplan wordt in 2020 in procedure gebracht. De Woonschakel realiseert 8 huurappartementen.

De locatie van het Nieuwe Bonte Paard die ook betrokken wordt bij het plangebied zorgt er voor dat er in totaal circa 36 woningen mogelijk zijn. De gesprekken met het nieuwe Bonte Paard lopen. Met de IJsvereniging zijn we in gesprek over een nieuwe natuurijsbaan. De provincie moet hiermee instemmen in verband met de beoogde locatie (weidevogelgebied, dat buiten bestaand stedelijk gebied ligt). Ook deze grex sluit met moeite.