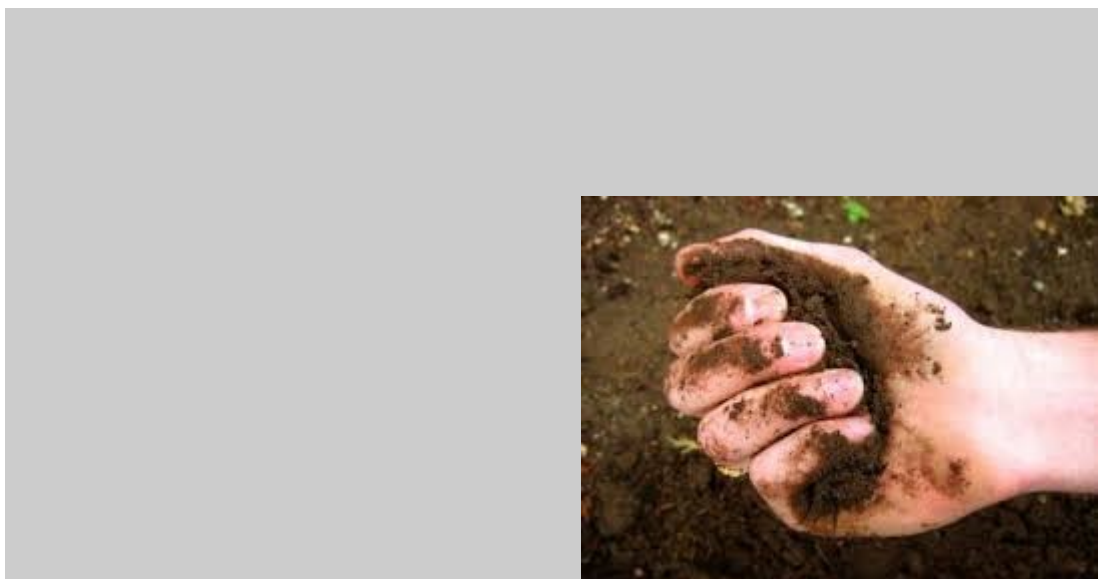
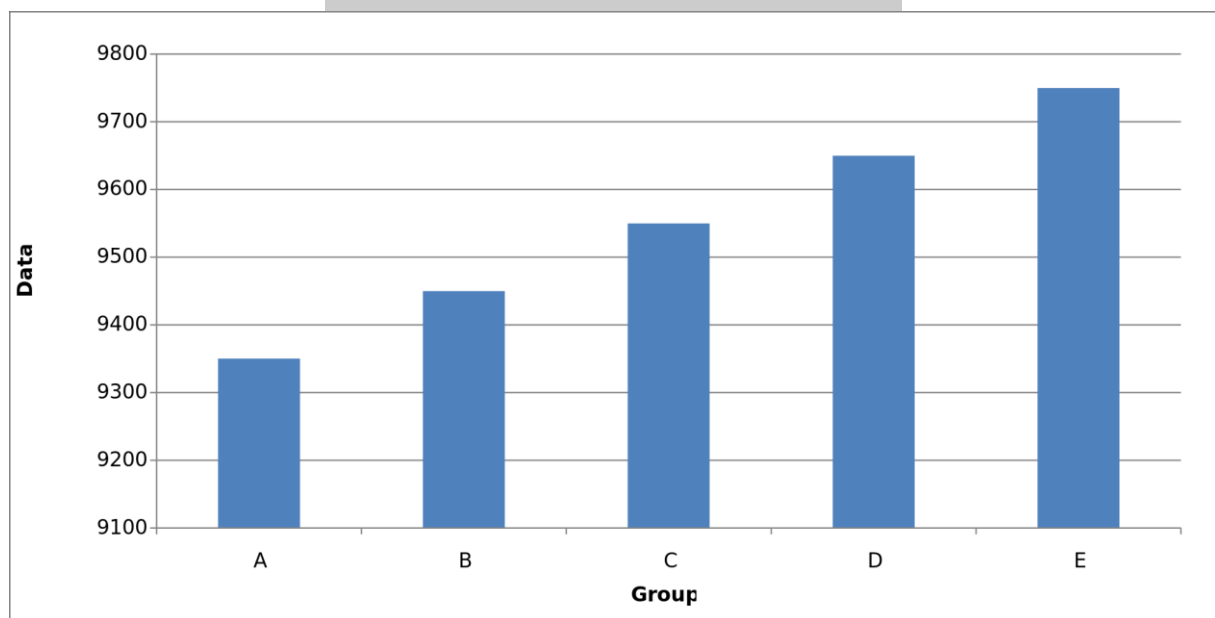


Risicoscan grondbedrijf bij de jaarrekening 2016





Inhoudsopgave

<i>Inleiding.....</i>	<i>5</i>
<i>Inwoneraantal en woningaantal</i>	<i>6</i>
<i>Resultaten.....</i>	<i>7</i>
<i>Risico's</i>	<i>11</i>
<i>Scenarioberekening</i>	<i>13</i>
<i>Verkeerslichtrapportage</i>	<i>15</i>
<i>Toelichting op de verkeerslichtrapportage.....</i>	<i>16</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 2016 en de boekwaarde. De risicoscan bevat een verkeerslichtrapportage en een toelichting daarop. Ook bieden wij scenarioberekeningen aan en gaan wij in op de risico's in het grondbedrijf.



Inwoneraantal en woningaantal

In 2016 vond een verder economisch herstel plaats. Dit economisch herstel uit zich met name in de (de vraag naar) bouwactiviteiten in onze hoofdkernen Wognum, Wervershoof, Medemblik en Andijk. In 2016 zijn er 149 nieuwe woningen opgeleverd en 19 woningen gesloopt. Per saldo een toename van 130 woningen. Het aantal inwoners in onze gemeente groeide in 2016 met 335 (0,77%).

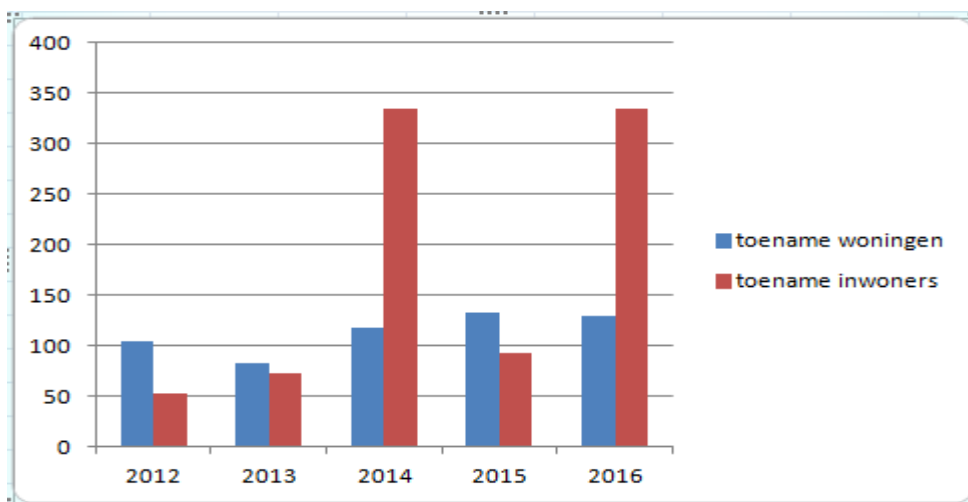
De toename van het aantal woningen vertoont een plus ten opzichte van onze huidige woonvisie van 95 woningen per jaar. Dat is gebaseerd op onze eigen behoefte aan woningen plus 20%. Ten opzichte van deze raming hebben wij als doelstelling in de begroting neergelegd om 20% extra te bouwen. Deze doelstelling is dus ruimschoots gehaald. De plus wordt veroorzaakt door een inhaalvraag van de crisisjaren 2011 t/m 2013. In die jaren zijn er ten opzichte van de woonvisie te weinig woningen gebouwd.

Op dit moment bereiden wij een nieuwe regionale en lokale woonvisie voor. Een voorwaarde van de provincie is kwantitatieve en kwalitatieve regionale afstemming. Voorwaardelijk voor de kwantitatieve afstemming is dat iedere gemeente binnen zijn door de provincie aangegeven totaal blijft. De provincie gaf in 2016 een nota uit met de indicatieve woningbehoefte per regio. De behoefte van de gemeente Medemblik is geraamd op 1240 woningen voor de periode 2016-2025 en voor de periode 2026-2030 nog 200 woningen.

De behoefteraming van 1440 woningen is gebaseerd op een groei van het aantal huishoudens van circa 1400 in de periode 2016-2030. De toename van het aantal huishoudens vindt met name plaats in het segment alleenstaanden en dan met name boven de 75 jaar. Daar is een toename van 75% waar te nemen. De kwantitatieve opgave blijft voor de komende tijd dus ongeveer hetzelfde, wel zijn er extra inspanningen nodig voor een kwalitatieve invulling.

De vraag naar bedrijfsgrond in onze gemeente neemt weer enigszins toe. Dat is nog niet zozeer af te leiden uit de verkochte bouw kavels in 2016 (1), maar meer uit de getoonde interesse in 2017. Voor bedrijventerreinen blijft regionaal de afspraak om de overvloed in het aanbod te beperken.

Toename aantal inwoners en woningen vanaf 2012



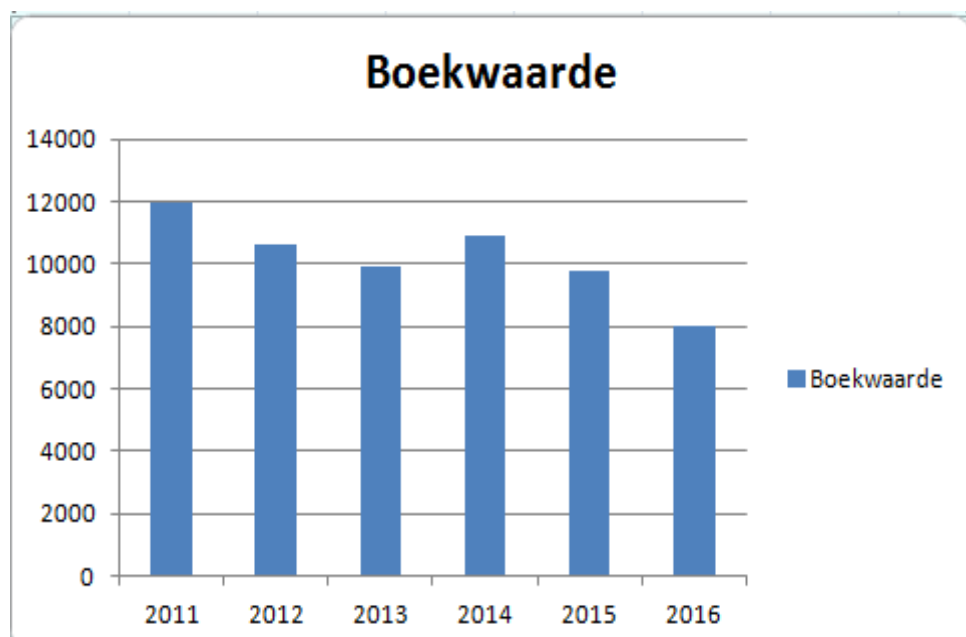
Resultaten

Financiële ontwikkeling (bedragen x 1.000)

Het verloop van de boekwaarde van de grondexploitaties over 2016 is:

Boekwaarde per 1 januari 2016	€ 9.300
Inbreng grond	321
Bouw- en woonrijpmaken en overige kosten	2.094
Rente	<u>213</u>
Subtotaal	€ 11.928
Af: grondverkoop	- 2.589
Af: overige opbrengsten	- 667
Af: Naar materiële vaste activa	- 342
AF: Naar overige vorderingen	- 395
Af: winstneming en verliesneming	- 146
Bij: afwikkeling en treffen voorzieningen	<u>214</u>
Boekwaarde per 31 december 2016	<u>€ 8.003</u>

Boekwaarde 2011-2016 (x1.000)



Specificatie resultaat 2016

Per saldo afname voorzieningen	€ 214
Per saldo winsten/verliezen	<u>146</u>
Per saldo resultaat in 2016	€ 68

De resultaatbestemming is aan de orde bij het raadsvoorstel jaarrekening 2016. De reserve bouwgrondexploitatie bedraagt per 31 december 2016 € 3.194.

Voorzieningen

Afname voorziening Nieuwe Veld	€	411
Afname voorziening Fruittuinen		109
Getroffen voorziening Dorpsstraat Abbekerk	-	<u>306</u>
Totaal per saldo afname voorzieningen	€	<u>214</u>

Verliezen/winsten

Nieuwe Veld verlies	€	34
Fruittuinen verlies		117
Schepenwijk winst		<u>-5</u>
Totaal per saldo verlies	€	<u>146</u>

Toelichting

Door het verbod van de provincie op bebouwing in Nieuwe Veld gaat deze locatie uit het grondbedrijf en naar strategische gronden. De getroffen voorziening ad € 411 kan worden opgeheven, er resteert dan nog een klein verlies (€ 34).

Fruittuinen en Schepenwijk: Door de gewijzigde BBV-voorschriften (Besluit begroting en verantwoording) komen grondexploitaties waarvan het grondeigendom bij derden ligt niet meer voor in het grondbedrijf. Voor Fruittuinen was er een voorziening getroffen van € 109. Deze kan worden afgewikkeld, maar het uiteindelijke verlies ad € 117 is iets groter dan de getroffen voorziening. Voor Schepenwijk resteert een positief saldo van € 5.

De provincie gaat ook niet akkoord met het woningbouwplan voor 5 woningen aan de Dorpsstraat te Abbekerk (Roskam). Toegestaan is de vervanging van de huidige woning. Wij denken dat het financieel beter is om de huidige locatie met agrarische bestemming te verkopen dan om de locatie voor 1 woning bouw- en woonrijp te gaan maken. Er is een voorziening van € 306 getroffen om de boekwaarde af te waarderen naar de verwachte opbrengst in de huidige staat.

Prognose 2017-2026

Wij hebben de grondexploitaties doorgerekend. De kasstromen van de inkomsten minus de uitgaven over deze 10 jaar leveren een positief geprognosticeerd resultaat op van € 4051. De kasstromen teruggerekend naar de waarde per 31 december 2016 leveren een contante waarde op van € 3.556.

Hierbij het overzicht

Boekwaarde per 31 december 2016	8.003
Rente	237
Nog te maken kosten	20.690
Nog te realiseren opbrengsten	<u>-32.981</u>
Prognose nominaal	<u>-4.051</u>

Verdeling

Woningbouwgrexten	-3.420
-------------------	--------

Bedrijventerreinen
Totaal

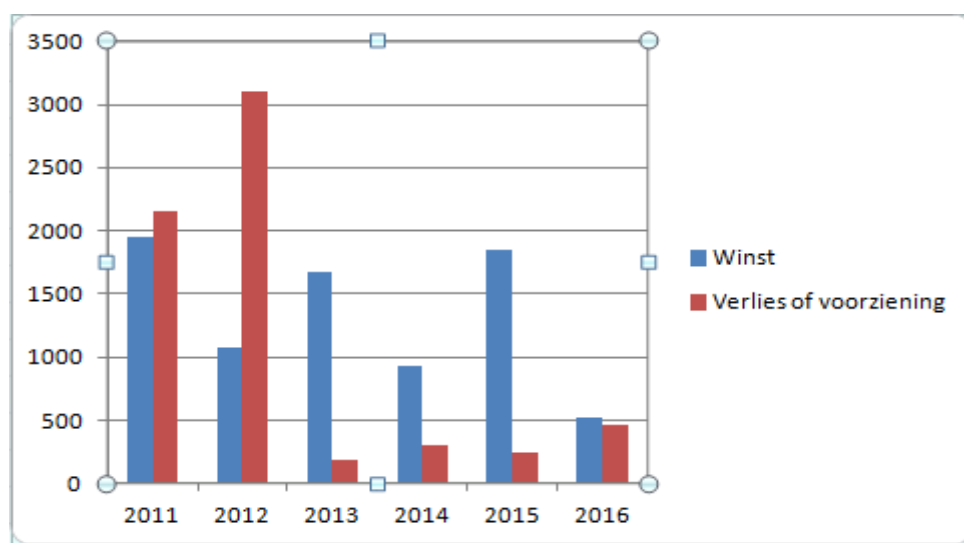
- 631
-4.051

Een prognose bevat vaak onzekerheden. Zo kan de uitgiftesnelheid tegenvallen ten opzichte van de raming. Wij mogen maximaal 10 jaar hanteren als looptijd van een grondexploitatie, maar voor bedrijventerreinen kan de looptijd wel eens langer duren.

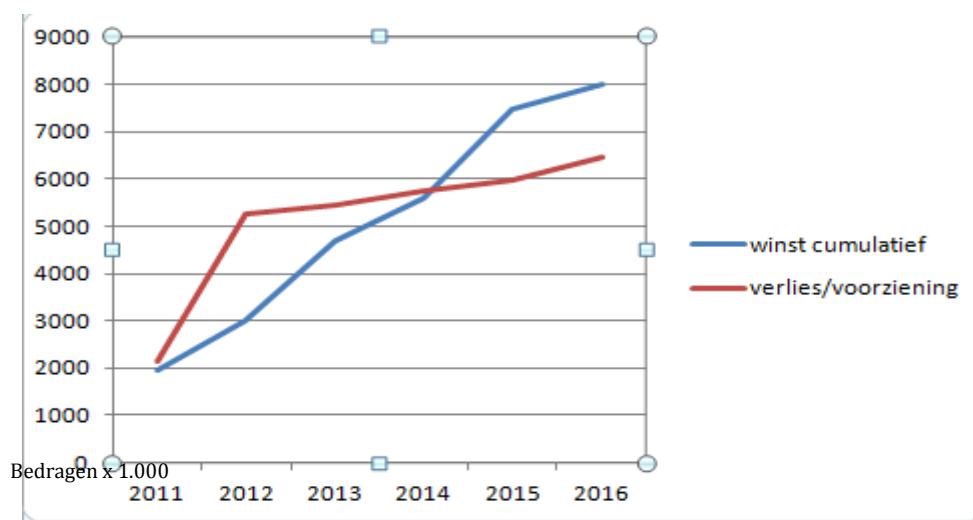
De pronoses voor het Dek-terrein en SEW-terrein zijn op basis van normatieve uitgangspunten doorgerekend (nog niet specifiek).

Onderstaand nog de winsten en voorzieningen/verliezen per jaar en cumulatief weergegeven in twee grafieken.

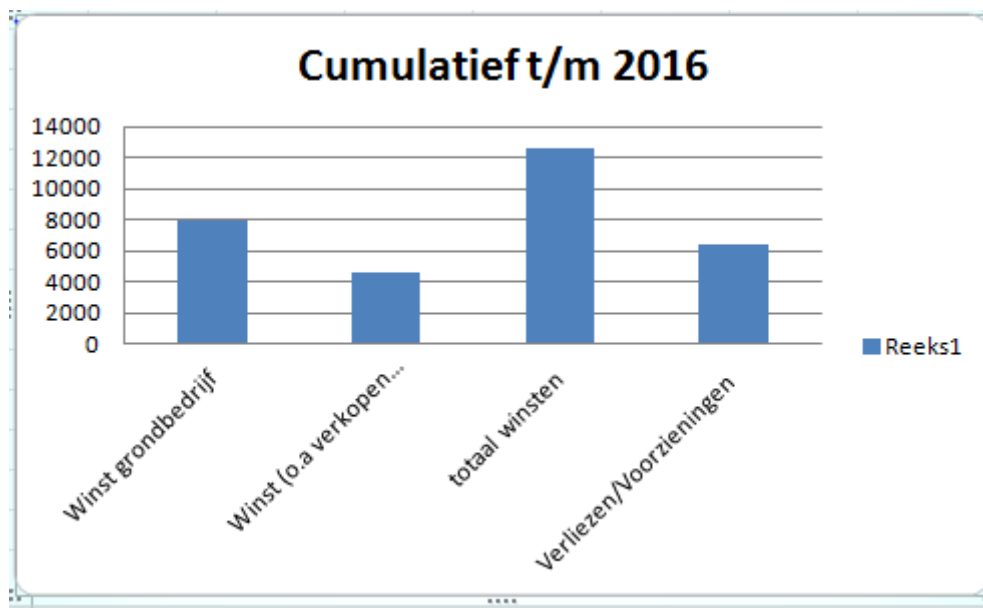
Winst of verlies/voorziening per jaar



Cumulatief winst en verlies/voorziening 2011 t/m 2016



In 2016 is er nog € 762 toegevoegd aan de algemene reserve vanwege de verkopen Bloesemgaerde in Wognum. Inclusief de toegevoegde winsten van Bloesemgaerde aan de algemene reserve ziet de totale reservevorming vanwege grondexploitatie er cumulatief in 2016 als volgt uit.



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. Wij hebben u hierover ook bij de begroting 2016 geïnformeerd. De bedragen die wij als voordelige resultaten hebben benoemd zijn exclusief vennootschapsbelasting. Een eventuele verschuldigde vennootschapsbelasting wordt niet in het grondbedrijf verantwoord.

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. Als de waarde lager is dan geldt de verkrijgingsprijs. Op strategische gronden mogen geen rente en kosten worden bijgeschreven.

U heeft in december 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 vóór 31 december 2019.

Een andere wijziging van de regels gaat over het toerekenen van rente aan de grondexploitaties. De wijzigingen zijn in de programmarekening 2016 verwerkt.

Risico buiten bestaand bebouwd gebied

De provincie heeft het beleid om geen woningbouw buiten bestaand bebouwd gebied toe te staan. Tenzij wij de behoefte nadrukkelijk aantonen en er geen mogelijkheid is om in bestaand bebouwd 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 (€ 5,50 per m²);
- van 50% of meer wordt afgewaardeerd naar € 11,- per m²;
- van 20% of minder wordt niet afgewaardeerd.

Aan de hand van dit vastgestelde kader hebben we voorzieningen getroffen. Het kan echter zo zijn dat de inschatting te optimistisch is en dat er uiteindelijk niet gebouwd kan worden. Het verschil tussen de huidige boekwaarde en eventuele verkoop naar agrarische waarde bedraagt € 2,1 miljoen. Zie het onderstaande overzicht.

De reserve grondexploitatie ad € 3,2 miljoen heeft voldoende saldo om dit risico op te vangen.

(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 2016	afwaarderen naar	afwaardering	aanw. voorziening	nog ruimte in voorziening	agrarische waarde	Resterend Risico
Gronden Roskam Abbekerk	50%	9.830	414.629	108.130	306.499	306.499	0	54.065	54.065
De Tegel Wervershoof	50%	67.000	1.319.867	737.000	582.867	600.654	-17.787	368.500	350.713
Medemblik Weeshuis	20%	44.220	1.205.729	1.205.729	0	0	0	243.210	962.519
Wognum Bloesemgaerde Noord	20%	24.125	1.000.032	1.000.032	0	494.265	-494.265	132.687	373.080
Wognum Overspoor II fase 2	50%	72.560	1.790.482	798.160	992.322	1.000.582	-8.260	399.080	390.820
Totaal		217.735	5.730.739	3.849.051	1.881.688	2.402.000	-520.312	1.197.542	2.131.197
Bij een risico van:	90%	afwaarderen naar agrarische waarde 5,50 per m2							
	50%	afwaarderen naar € 11,- per m2							
	20%	niet afwaarderen							
Bij het resterend risico is het risico aangegeven als naar agrarische waarde moet worden afgewaardeerd.									



Scenarioberekening

1. Opbrengst- en kostenstijging.

In de meerjarenprognose is bij de exploitaties een kostenstijging geraamd van 2%. Totaal €1,5 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 zal de prognose stijgen met circa € 2 miljoen.

2. Afboeking boekwaarden grexen indien deze op 31 december 2019 feitelijk niet in exploitatie zijn.

U heeft de locatie Asonia Andijk als enige locatie voor strategische grond aangemerkt. Er is een aantal grexen waarvan het onzeker is of deze ook 1 januari 2020 (het einde van de overgangstermijn) in exploitatie zijn. De grexen genoemd in het hierboven gegeven overzicht buiten bestaand bebouwd gebied (met uitzondering van Gronden Roskam Abbekerk) zijn onzeker of deze per 31 december in exploitatie zijn. Is dat niet het geval dan zullen deze complexen als strategische gronden moeten worden gewaardeerd naar de huidige bestemming en kan er geen rente en kosten meer worden toegerekend tot het moment waarop ze wel in exploitatie zijn. De afboeking naar huidige bestemming per 31 december 2019 zal dan een bedrag vergen € 2.077. De jaarlijkse toerekening van rente en kosten bedraagt circa € 100.

3. Afboeking boekwaarde Asonia naar huidige bestemming uiterlijk per 31 december 2019.

De boekwaarde bedraagt €341. De oppervlakte van het terrein is 44.337 m2. De huidige bestemming is maatschappelijk/sport. Daaraan is moeilijk een waarde te bepalen. Stel dat naar agrarische waarde moet worden afgewaardeerd, dan is er sprake van een afwaardering van € 119. uiterlijk 31 december 2019.

4. Een optimistisch en een pessimistisch scenario ten aanzien van de prognoses.

Wij hebben voor een aantal grexen een ander scenario doorgerekend.

Jaarrekening 2016					
Risicoscan: scenario's					
Project	Boekwaarde per 31 december 2016	Reëel scenario: contante waarde plansaldo per 1 januari 2017	Optimistisch scenario: contante waarde plansaldo per 1 januari 2017	Pessimistisch scenario: contante waarde plansaldo per 1 januari 2017	Opmerkingen
Molenwei Zuid Sijbekarspel	€ 178	€ 0	€ 0	€ 3	vertraging verkoop resterende kavels
Overspoor 1 Nibbixwoud	€ 1.428	€ -201	€ -201	€ -171	vertraging verkoop resterende kavels
Bedrijventerrein Oost Andijk	€ 152	€ -167	€ -167	€ -155	vertraging verkoop resterende kavels
De Linten	€ 695	€ -730	€ -730	€ -721	vertraging verkoop resterende kavels
WFO-ABC Wervershoof	€ 732	€ -33	€ -33	€ -22	vertraging verkoop resterende kavels
De Boogerd Wognum	€ 885	€ -1	€ -1	€ 483	provinciale subsidie ad € 500.000,- onzeker
Totaal		€ -1.132	€ -1.132	€ -583	
Uitgangspunten voor de scenario's					
Voor de eerste vijf projecten : de uitgiftetermijn is met een jaar verlengd.					
Voor het project Boogerd: uitgangspunt voor het pessimistische scenario is dat de provinciale subsidie niet wordt binnengehaald.					

Verklaring:

Boekwaarde: betekent geïnvesteerd bedrag per 31 december 2016

Contante waarde plansaldo:

zwart betekent geprognosticeerd verlies

rood betekent geprognosticeerde winst



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 dat wij moeten bijstellen.

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

Jaarrekening 2016							
Risicoaan: verkeerslichtrapportage							
Project	Contante waarde plansaldo per 1 januari 2017	Boekwaarde per 31 december 2016	Loopijd	Resterend Programma # woningen # m2 bedrijven		Relatie met overige beleidsvelden	Opmerkingen
Tripkouw Oost II en III Midwoud	€ -146.395	€ 235.121,17	2017 - 2026	101		Programma 9: Ruimtelijke ordening en Volkshuisvesting	Bestemmingsplan moet nog worden opgesteld voor 89 woningen
Molenwei Zuid Sibekarspel	€ -142	€ 177.605,95	2004 - 2017	4		idem	verkoop resterende kavels is vertraagd
Kluisen Zuid Opperdoes	€ -1.235	€ 237.927	2004 - 2017	3		idem	verkoop resterende kavels is vertraagd
Kuinstad West Houwert	€ -12.549	€ 509.075,28	2005 - 2017	6		idem	hoge boekwaarde
Kreeklanden Wognum	€ -45.509	€ -423.203	2014 - 2017	0		idem	alle grond is verkocht
Ganzeveld Nibbawoud	€ -2.863	€ -41.066,54	2003 - 2016	0		idem	alle grond is verkocht, afronding in 2017
Overspoor 1e fase Wognum	€ -201.095	€ 1.427.755	2005 - 2020	0	32.045	Programma 4: Economische zaken	uitgifte is vertraagd
Overspoor 2e fase Wognum	€ -165.683	€ 798.899,84	2021 - 2030		49.423	Programma 4: Economische zaken	ontwerp bestemmingsplan gereed. Uitvoering vanaf 2020
DEK-terrein Medemblik	€ -1.047.635	€ 276.248,14	2017 - 2020	83		Programma 9	streven is begin 2017 bestemmingsplan in procedure
Weeshuis Medemblik	€ -138.480	€ 1.205.728,86	2019 - 2026	88		idem	hoge boekwaarde, buiten bestaand bebouwd gebied. Ontwikkeling na 2018.
Bloesemgaarde Wognum	€ -2.024	€ 287.140	2010 - 2017	48		Programma 5: Economische zaken en programma 9 volkshuisvesting	bestemmingsplan voor uitbreiding woningen is vastgesteld
Dorpstraat Abbekerk	€ -120	€ 108.130	2017	1		Programma 9	Geen toestemming provincie. Max 1 woning.
Noordzijde Bloesemgaarde	€ -987	€ 505.767,32	2019 - 2024	14		Programma 5 Welzijn (tennisvereniging) en programma 9	kaderstellende notitie in 2019.
De Tegel Wervershoof	€ -907	€ 719.213	2020-2026	nb		programma 9	buiten bestaand bebouwd gebied.
Centrum Westrand W'hoof	€ -6.755	€ -149.765,07	2005 - 2019	64		idem	loopt goed
Dirk Bijvoet Onderdijk	€ -55.869	€ -73.157	2009 - 2019	44		idem	alle grond is verkocht
Bangerd Zuid Andijk	€ -1.291	€ -64.223,87	1996 - 2017	4		idem	alle grond is verkocht
Bedrijventerrein Oost Andijk	€ -166.568	€ 152.353,00	2002 - 2020		7.989	Programma 4: Economische zaken	verkoop restende kavels is vertraagd
De Linen Andijk	€ -730.452	€ 695.137,06	2017 - 2025	24		Programma 9	is gedeeltelijk een uitwerkingsbevoegdheid
Boogerd Wognum	€ -982	€ 884.827,70	2014 - 2017	43		Programma 4: Economische zaken	onderhandelingen zijn gaande.
Hieronymus Wognum	€ -250.317	€ -305.304,32	2015 - 2017	26		Programma 9	Grond is verkocht
Moskee Medemblik	€ -9.698	€ 180.011,34	2015 - 2017	nb		Programma 2 en programma 9	of raadsbesluit wordt na overdracht eerst geprobeerd de oude moskee te verkopen
Grietje Sagterlaan Wognum	€ -4.621	€ -167.465,20	2017 - 2018	40		programma 9	bestemmingsplan is onherroepelijk
Molenweg Andijk	€ -9.409	€ -31.123,80	2017	2		Programma 9	bestemmingsplan is onherroepelijk
WFO/ABC Zwaagdijk	€ -32.847	€ 731.794,66	2015 - 2018		8.500	Programma 4: Economische zaken	50 % van de grond is verkocht in januari 2015
SEW terrein Nibbawoud	€ -521.185	€ 132.207,94	2017 - 2026	60		Programma 9	Bestemmingsplan is in voorbereiding
Legenda:							
Project verloopt goed. Programmadoelstellingen worden gerealiseerd.							
Project verdient aandacht voor wat betreft realisatie van programmadoelstellingen							
Project realiseert programmadoelstellingen niet. Eventuele noodzaak voor nieuwe kaderstellende notitie en eventueel nieuwe bestemmingsplanprocedure (bij projecten in eigen ontwikkeling).							

Betekenis Contante waarde plansaldo:

zwart betekent geprognosticeerd verlies

rood betekent geprognosticeerde winst

Toelichting op de verkeerslichtrapportage

Midwoud Tripkouw

Voor deze 5,5 ha stelde uw raad een kaderstellende notitie vast. Wij hebben een prijsvraag uitgeschreven voor de ontwikkeling van dit gebied. De geselecteerde ontwikkelaar heeft een bindend ontwerp ingediend en de exploitatieovereenkomst is getekend voor 89 woningen. De exploitatie rekenden wij door op basis van de exploitatieovereenkomst. Deze is iets meer dan kostendekkend.

In 2016 verkochten wij de grond aan het Cor Druifplein (ook onderdeel van het bestemmingplan Tripkouw) aan de Woonschakel voor de bouw van 12 sociale huurwoningen.

Nieuwe Veld Abbekerk

Betreft gronden aansluitend aan de bestaande nieuwbouwwijk Parkwijk-Noord. De oppervlakte is 5,2 ha. In 2015 boden wij een kaderstellende notitie (59 woningen) aan. Op basis van de kaderstellende notitie ontstond de discussie op welke locatie in Abbekerk het beste gebouwd kan worden. Echter de beide in beeld zijnde locaties (Nieuwe Veld en Vekenweg/Reigersweg) zijn door de provincie bestemd als weidevogelgebied en komen niet in aanmerking als woningbouwlocatie. De gronden Nieuwe Veld zijn niet langer gronden voor grondexploitatie maar zijn in de balans opgenomen als strategische gronden tegen agrarische waarde.

Molenwei Zuid Sijbekarspel

In 2016 zijn 2 kavels verkocht. Er staan nog 2 kavels te koop. Vertraging in de geprognosticeerde verkoop leidt tot het treffen van een aanvullende voorziening. Spoedige verkoop is gewenst.

Kluiten Zuid Opperdoes.

Er staan nog 2 kavels te koop. 1 kavel is verkocht in 2017. Verkoop van de resterende kavel op korte termijn is wenselijk.

Tuinstraat West Hauwert

Het exploitatiegebied Tuinstraat West is een exploitatiegebied met 7 grote kavels aan de Tuinstraat. In het verleden verkochten wij 2 kavels.

In 2016 verkochten wij 1 kavel en sloten wij voor twee kavels contracten af. Deze kavels leveren wij in 2017. Daarvoor moest namelijk eerst het bestemmingsplan Dorspkernen I worden aangepast. Er zijn nu nog 2 kavels te koop.

Kreeklanden II fase 3 Wognum

Alle gronden zijn verkocht. In 2017 dient het woonrijp maken te worden afgerond..

Overspoor I Wognum/Nibbixwoud

Betreft een bedrijventerrein met daarbij twee kavels voor particuliere bewoning.

De 2 grote woningbouwkavels verkochten wij in 2015. In 2016 verkochten wij weer 1 bedrijfskavel. Wij gaan voor het restant uit van uitgifte in 2017 t/m 2021.

Dek-terrein Medemblik

In het verleden was deze locatie in beeld voor de gecombineerde functies woningbouw en hotelontwikkeling. Een aantal ontwikkelaars kreeg de exploitatie hiervoor niet rond. Eind 2015 begonnen wij daarom met de voorbereidingen als woningbouwlocatie. In 2016 heeft u de kaderstellende notitie vastgesteld. De exploitatie is op basis van normen doorgereken

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

Betreft de aankoop van gronden (4.42.20 ha) voor een toekomstige woningbouwlocatie in Medemblik voor circa 100 woningen. De aankoopprijs is fors te noemen. In verband hiermee troffen wij vanwege een niet sluitende exploitatie een voorziening van € 508.

De locatie ligt buiten bestaand bebouwd gebied. Goedkeuring van de provincie moeten wij nog krijgen. De locatie is bestemd voor woningbouw na 2019.

Bloesemgaerde Wognum

Betreft Publiek Private Samenwerkingsconstructie met USP. Kortweg: Grond was eigendom van USP. USP levert de grond aan de gemeente voor 1 euro. Bij verkoop wordt de grond weer geleverd aan USP en vervolgens aan koper (Abc-contract). Wij maken bouw- en woonrijp. Bij verkoop ontvangen wij de kosten van bouw- en woonrijpmaken terug van USP. Bij verkoop ontvangen we dan tevens een bijdrage voor de MFA de Bloesem.

In 2016 is er € 762. bijdrage voor MFA de Bloesem ontvangen. Deze bijdrage verantwoorden wij in de algemene dienst en niet in het grondbedrijf. In 2016 is door een bestemmingsplanwijziging het aantal woningen vergroot van 187 naar 210.

Gronden Dorpsstraat Abbekerk/Roskam

Betreft een ontwikkeling van 1 ha aan de Dorpsstraat. De intentie was 5 kavels uit te geven. De provincie staat echter slechts 1 bouwkvavel toe. Wij gaan de locatie nu met bestaande bebouwing en bestemming in de verkoop zetten. Wij hebben een voorziening getroffen van € 306 om af te waarderen naar de te verwachten opbrengst.

Bloesemgaerde Noord Wognum

De grondoppervlakte beslaat 4.42.55 ha. In 2012 leverden wij 20.130 m² aan de tennisvereniging in Wognum. Het plan ligt niet binnen bestaand bebouwd gebied, provinciale ontheffing is noodzakelijk. Wij gaan uit van uitgifte vanaf 2019. In 2012, 2013 en 2014 is conform de kaders gesteld voor bouwen buiten bestaand bebouwd gebied (risicofactor 50% niet uitgifte) de grond afgewaardeerd naar € 11,- per m².

De Tegel Wervershoof

In de kern Wervershoof is er behoefte aan verdere woningbouw na de locatie Westrand. De locatie is 6,7 ha groot. Deze locatie ligt echter buiten bestaand bebouwd gebied. In de jaarrekening 2012 t/m 2014 is een voorziening getroffen tot een totaalbedrag van € 601. Omdat deze locatie buiten bestaand gebied ligt dient binnen de concurrentiecirkels te worden nagegaan of er daar nog capaciteit is om in woningbouw te voorzien. Binnen de concurrentiecirkel (Onderdijk en Andijk) is er nog capaciteit aanwezig in de harde plannen. Daarom komt de Tegel voorlopig niet in aanmerking voor woningbouw. Daarom zijn wij van plan om eerst de locatie De Zeehoek in ontwikkeling te brengen. De locatie de Zeehoek ligt binnen Stedelijk Gebied, waardoor deze locatie eerder ontwikkeld moet worden dan de Tegel.

Centrum-Westrandplan Wervershoof

Er is t/m 2015 € 6,61 miljoen winst genomen. Alle gronden zijn verkocht. Wij reserveren nog kosten voor o.a. de calamiteitenontsluiting en toezicht op de bouwuitvoering.

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 2012 namen wij voor € 120 winst. Er resteert nog een winstsaldo van € 23. Wij reserveren nog geld voor toezicht op de bouwuitvoering.

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

Over de Gracht Zwaagdijk-Oost

Het complex Over de Gracht in Zwaagdijk is een particuliere exploitatie. Het was niet mogelijk om met de beide projectontwikkelaars een overeenkomst te sluiten. De Wet ruimtelijke ordening schrijft dan een exploitatieplan voor. Inmiddels stelde u de 5e jaarlijkse herziening vast.

Wij maakten voorbereidingskosten voor dit complex. Per 31 december 2016 is dat een bedrag van €265. Met de projectontwikkelaar BPD hebben wij een posterieure overeenkomst gesloten tot verhaal van kosten. Dat is nog niet het geval met Huizon BV. Voor Huizon BV gaan we door met het exploitatieplan.

Bangert Zuid Andijk

Alle gronden zijn verkocht. In 2017 moeten wij nog woonrijp maken.

Bedrijventerrein Oost Andijk

Er is verdeeld over twee percelen nog circa 8.000 m² te verkopen. In 2017 hebben wij een koopcontract gesloten voor de verkoop van 1000 m².

De Linten Andijk

Betreft een project met 4 verschillende lintlocaties. Het plangebied is 21.675 m², uitgeefbaar is 14.400 m². Drie van de vier lintlocaties zijn echter niet uitvoerbaar. Voor deze 3 locaties is een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen in het onlangs weer vastgestelde bestemmingsplan Dorpskernen 3. Wij zijn bezig om de 4^e lintlocatie te verkopen. De kavels zijn bestemd voor het duurdere segment.

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 realiseren we woningbouw en breiden wij het winkelcentrum uit.

Door de inbreng van hoge boekwaarden van de bovengenoemde oude gebouwen troffen wij in 2012 een voorziening van € 218.

Uw raad stelde op 25 april 2013 een kaderstellende notitie vast en in 2014 het bestemmingsplan. De grex is met moeite kostendekkend. Onderdeel van deze grex is ook een woonzorgcomplex. Een gezondheidscentrum met 43 appartementen. De provincie stelde een subsidie in het vooruitzicht van € 500. Voorwaarde van de subsidiebeschikking is dat de bouw gereed moet zijn voor 1 januari 2018. Het is twijfelachtig of we dat halen. We hebben uitstel van deze voorwaarde gevraagd bij de subsidieverstrekker (Provincie). Vanwege deze onzekere factoren hebben we in de scenarioberekening ook berekend wat de gevolgen zijn als dat we geen subsidie ontvangen.

Hieronymus Wognum

Door de overgang van de bibliotheek en basisschool Hieronymus naar MFA Bloesemgaerde realiseren we op de vrijkomende locatie woningbouw.

In de jaarrekening 2011 troffen wij een voorziening van € 550. om de inbreng van de hoge boekwaarden van de voormalige gebouwen af te waarderen. Er is een koopcontract getekend voor

de verkoop van grond voor de bouw van 26 levensloopbestendige woningen. Het bestemmingsplan is onherroepelijk.

Verhuizing Moskee (grondexploitatie Korte Brake)

In 2012 nam u het besluit om de Moskee te verhuizen. Voor de vrijkomende locatie zijn er conform uw besluit 2 opties in beeld.

1. De opstallen daarop te verkopen.
2. Of woningbouw te ontwikkelen.

In geval 1 is de exploitatie kostendekkend en in geval 2 is een verlies voorzien van € 148.

Reden waarom u in eerste instantie gekozen heeft voor optie 1 en als dat niet slaagt optie 2.

Wij zijn bezig om de verkoop conform optie 1 in 2017 af te ronden.

Grietje Slagterlaan Wognum (voormalig complex tennisvereniging)

Betreft vrijkomende gronden door de verhuizing van de tennisvereniging naar Bloesemgaerde Noord.

Uw raad nam het besluit om de grond aan de Woonschakel te verkopen voor de realisatie van 22 woningen voor statushouders en 18 woningen voor starters. Vanwege de negatieve exploitatie troffen wij een voorziening van € 300. In de raadsvergadering van december 2015 keurde u het plan goed.

Verplaatsing Albert Heijn Nibbixwoud

Deze locatie is per 31 december 2016 geen bouwgrond meer maar strategische grond.

Met Albert Heijn bereikten wij overeenstemming over de verplaatsing van de supermarkt naar de locatie van het gesloopte schoolgebouw aan de overkant. Albert Heijn stelt de transactie afhankelijk van zijn omzetontwikkeling. Dit door de toegenomen concurrentie door de komst van de Lidl supermarkt in Wognum. In 2017 valt een definitieve beslissing.

Molenweg Andijk

Nabij Molenweg 23 voerden wij in 2013 op de locatie van het voormalig parkeerterrein een bodemsanering uit. Deze kosten willen we terug verdienen. Daarom een woningbouwinvulling van 2 woningen. Het bestemmingsplan is onherroepelijk en de grond is verkocht.

WFO/ABC BV Wervershoof

In 2015 verkochten wij 50% van de nog te verkopen oppervlakte.

In de berekening gaan we er van uit dat de resterende verkoop in 2017 plaats vindt. Op basis van deze gegevens is er een winst van € 33. Een latere verkoop is als scenarioberekening doorgevoerd (zie scenarioberekening).

SEW-terrein Nibbixwoud

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

De vrijkomende locatie is in beeld voor woningbouw. U heeft in 2016 een kaderstellende notitie vastgesteld. We hebben de exploitatie op basis van normen doorgerekend.

Dit levert een contante waarde op van € 521.