

Beantwoording vragen uit de meningvormende commissies

Nummer	BR-17-00466
Zaaknummer	Z-16-61387
Naam raadslid	C. Neefjes, P. Zwagerman
Fractie	PW2010, CU
Onderwerp	Risicoscan grondbedrijf (o.a. pag 17)
Datum waarop de vraag is gesteld	20 april 2017
Beantwoording uiterlijk woensdag 26 april a.s. voorafgaand aan de (uitgestelde) meningvormende bespreking.	
Portefeuillehouder	J. Tigges
Afdeling	Naam afdeling(en)

1.	Fractie PW2010 legt een relatie tussen het raadsvoorstel Mol Fresia en de risicoscan. De waarde van de gronden die Mol Fresia nodig heeft is per 1 januari afgeboekt en vervolgens te koop aangeboden aan Mol Fresia. De fractie vraagt zich af of dit bewust zo gedaan is om de verkoop te bevorderen. Er lijkt voordeel te zijn behaald t.o.v. de boekwaarde 2017, maar t.o.v. de boekwaarde 2016 blijkt er fors op verloren te zijn (pag. 12). Wellicht is het beter deze grond als bedrijvengrond in de boeken te houden. Fractie CU vraagt zich af of de reden van afboeken te maken heeft met het feit dat het een ontwerp-bestemmingsplan betreft.
----	--

antwoord	De gemeente Medemblik zag zich na de fusie per 1 januari 2011 geconfronteerd met een grote hoeveelheid aangekochte gronden. Deze gronden liggen buiten bestaand bebouwd gebied. Zo ook Overspoor fase 2 in Nibbixwoud. In 2011 kwam de provincie met het verbod om buiten bestaand bebouwd gebied te bouwen. Tenzij er een harde behoefte is en er geen mogelijkheden zijn om in de bestaande goedgekeurde plannen te bouwen. De vraag rees hoe de vele aangekochte gronden moesten worden gewaardeerd. Na overleg met de accountant is een kader ontwikkeld en dat kader is door uw raad bekrachtigd. Dat kader was een waardering afhankelijk van een kansinschatting van de mogelijkheid om te bouwen. Bij besluit van 30 april 2015 (raadsvoorstel IVR-15-3188 bijgevoegd) heeft uw raad de waardering van deze gronden voor het laatst bijgesteld. Voor Overspoor 2 was de kansinschatting 50% om te bouwen. De waardering die daaruit volgde was maximaal € 11,- per m2. Aangezien de boekwaarde hoger was is in de jaren 2012, 2013 en 2014 de voorziening gevormd tot totaal € 1.000.582,-. Dat is verwerkt in de jaarrekeningen 2012 t/m 2014. Met ingang van 1 januari 2016 is het besluit Begroten en Verantwoorden (BBV) gewijzigd en is de wijze van waardering van gronden duidelijk geworden. Simpelweg: als gronden niet in exploitatie zijn moeten ze worden gewaardeerd naar de huidige bestemming. We maken nu nog gebruik van een overgangsregeling, maar als de gronden op 31 december 2019 niet in exploitatie zijn moeten ze worden gewaardeerd naar de huidige agrarische bestemming van circa € 5,50 per m2. De mogelijkheid om op 31 december 2019 een bestemmingsplan voor bedrijfsterrein door de provincie goedgekeurd te krijgen is vrijwel uitgesloten. Dit vanwege de geringe behoefte en de bouwmogelijkheden die er nog in Overspoor fase 1 en de marktregio zijn en de noodzakelijke regionale afstemming. Een verdere afwaardering van deze gronden naar agrarische waarde (circa € 5,50 per m2) ligt dus in het verschiet indien de verkoop aan Mol/Freesia niet doorgaat. Het is ook vanwege het op korte en middellange termijn ontbreken van de mogelijkheid om Overspoor 2 als bedrijventerrein te exploiteren dat wij de verkoop aan Mol/Freesia voorstellen. Kortom: De voorziening is niet in 2016 gevormd, maar in de jaren 2012 t/m 2014 ter uitvoering van een door de raad gesteld kader. Het heeft niets te maken met een mogelijke verkoop aan Mol/Freesia. Daar was toen nog absoluut geen sprake van. Financiële consequenties De bruto boekwaarde van Overspoor is € 1.790.482,- per 31 december 2016. Na aftrek van de gevormde voorziening van € 1.000.582,- is de netto boekwaarde € 789.900,-. Indien de transactie met Mol/Freesia doorgaat geschiedt dit tegen een prijs voor glastuinbouwgrond (ongeveer 3x de waarde van agrarische bestemming die er op rust). Dat is dus hoger dan de netto boekwaarde van € 11,- per m2. Na aftrek van de (rente)kosten 2017 resteert een batig saldo van €320.000,-. Dat is vermeld in het raadsvoorstel uitbreiding Overspoor 80. Bijlagen Raadsvoorstel IVR-15-3188
------------------------	--

