

## Risicoscan grondbedrijf bij de jaarrekening 2020



## Inhoudsopgave

### Inhoud

<i>Inleiding</i> .....	3
<i>Winstneming</i> .....	3
<i>Inwoneraantal en woningaantal</i> .....	4
<i>Resultaten</i> .....	5
<i>Risico's</i> .....	8
<i>Verkeerslichtrapportage</i> .....	9
<i>Toelichting op de verkeerslichtrapportage</i> .....	10

## 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 2020 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 2020 bleef de vraag naar bouwactiviteiten onverminderd groot in de kernen van onze gemeente. In 2020 zijn er 144 nieuwe woningen gerealiseerd, waarvan 32 zorgwoningen (Sorghvliet in Andijk). Er zijn 35 woningen gesloopt. Per saldo een toename van 77 woningen en 32 wooneenheden.

In 2020 heeft de gemeente Medemblik 45.195 inwoners. Ten opzichte van 2019 is het inwonersaantal met 78 gestegen.

De woningbehoefte van de gemeente Medemblik is geraamd op 1.450 woningen voor de periode 2019-2030. In de periode 2019 zijn hiervan 120 gerealiseerd, in de periode 2020 144 stuks. Per saldo (nieuwbouw minus sloop) zijn er 166 woningen ingevuld en resteert er nog een saldo van 1.284 woningen voor de resterende periode. Hiervan zijn er nog 302 woningen resterend in harde plannen (vastgestelde bestemmingsplannen).

Bij grote plannen wordt een kaderstellende notitie voorgelegd aan de raad. Bij die gelegenheid kan de raad zich (naast andere zaken) uitspreken over betaalbaarheid in huur- en koopwoningen. De kleine plannen worden programmatisch getoetst aan het afwegingskader voor kleine plannen (1-100 woningen).

In december 2017 heeft de gemeenteraad de kaderstellende notitie voor de locatie gemeentewerf/ijsbaan Abbekerk vastgesteld, waaraan later de locatie Het Bonte Paard is toegevoegd. In december 2019 heeft de gemeenteraad de kaderstellende notities van Bloesemgaarde in Wognum en de Weeshuisgronden Medemblik vastgesteld. In de raadsvergadering van 18 maart heeft uw raad het woningbouwprogramma 2021 vastgesteld.

Dit alles zorgt er voor dat er de komende jaren gewerkt wordt aan het toevoegen van circa 572 woningen aan de harde plannen in de gemeente.

De vraag naar bedrijfsgrond in de gemeente bleef constant in 2020. Er zijn enkele kavels verkocht, op het bedrijventerrein Wfo/Abc is de laatste kavel verkocht. De verwachting is dat in 2021 de laatste kavel op bedrijventerreinen Oost Andijk verkocht zal zijn. Op Overspoor I Nibbixwoud zijn na 2021 nog kavels beschikbaar.

## Resultaten

*Financiële ontwikkeling (bedragen x 1.000)*

Het verloop van de boekwaarde van de grondexploitaties over 2020 is:

<b>Boekwaarde per 1 januari 2020</b>	<b>€ 4.160</b>
<i>Bouw- en woonrijpmaken en overige kosten</i>	2.448
<i>Overhead</i>	551
<i>Rente</i>	50
<i>Af: grondverkopen</i>	- 2.358
<i>Af: overige opbrengsten</i>	- 281
<i>Subtotaal</i>	€ 4.571
<i>Af: winst- en verliesneming</i>	246
<i>Af: afvrijval voorziening</i>	<u>1.003</u>
<b>Boekwaarde per 31 december 2020</b>	<b><u>€ 5.820</u></b>

## Toelichting winsten en verliezen

Bedragen \* € 1.000

### Winsten

Kreeklanden	Nibbixwoud	10
De Schuitvaerder	Onderdijk	6
Boogerd	Wognum	2
Wfo/Abc	Wervershoof	2
SEW terrein	Nibbixwoud	247
<b>Subtotaal</b>		<b>267</b>

### Verliezen

Bloesemgaerde	Wognum	8
Centrum-Weststrandplan	Wervershoof	12
<b>Subtotaal</b>		<b>20</b>

**Per saldo een voordelig resultaat 247**

### Toelichting

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.

De winstsaldo's bij Kreeklanden, De Schuitvaerder, Boogerd, WFO/ABC, en het verliessaldo bij Bloesemgaerde is vanwege de afronding van deze grondexploitaties.

Het verliessaldo bij het centrum-Weststrandplan 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.

## Voorzieningen

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

Aangezien er sprake was van planologische risico's inzake de ontwikkeling zijn in het verleden voor de complexen Weeshuis/Molenblik en Noordzijde Bloesemgaerde voorzieningen getroffen. Doordat de benoemde risico's zijn opgeheven vallen deze voorzieningen vrij. Voor Weeshuis/Molenblik was een voorziening getroffen van 508.465 en voor Noordzijde Bloesemgaerde 494.265.

De resultaatbestemming is aan de orde bij het raadsvoorstel jaarrekening 2020.

### **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 € 1.118.

Hierbij het overzicht

Boekwaarde per 31 december 2020	5.820
Rente	100
Nog te maken kosten	9.300
Nog te realiseren opbrengsten	- <u>16.338</u>
Prognose voordelig	- <u>1.118</u>

### **Verdeling**

Woningbouwgrexten	- 561
Bedrijventerreinen	- <u>557</u>
Totaal	- <u>1.118</u>

### ***Toelichting meerjarenprognose***

1. Er is gerekend met de huidige rente van circa 1%
2. Opbrengst- en kostenstijging.

In de meerjarenprognose is een kostenstijging geraamd van 2%. Er is bij de opbrengsten ook een opbrengststijging geraamd van 2% tenzij de inkomsten al vaststaan. Per saldo dit een kostenpost van € 0,1 miljoen in de meerjarenprognose.

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

# Risico's

## *Vennootschapbelastingplicht (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, 2018 en 2019. We trekken in dit proces samen op met de belastingdienst om tot correcte aangiften te komen.

## *Risico buiten bestaand bebouwd gebied*

Grond is schaars en daarom is wettelijk de ladder van duurzame verstedelijking ingevoerd. Deze ladder houdt een motivatieplicht in ten aanzien van nut (kwalitatief) en noodzaak (kwantitatief) en locatie (kan het niet binnen bestaand stedelijk gebied) voor bouwen buiten bestaand stedelijk gebied. Daarnaast is er het provinciaal beleid die veel waarde hecht aan bescherming van het landschap. De provincie heeft een beschermingsregie ingesteld voor het bijzonder provinciaal landschap. Het kan zijn dat we niet voldoende voldoen aan onze motiveringsplicht in deze uitgebreide procedure. Dit houdt een risico in. Voor de afdekking van dit risico stelde u in het verleden 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 in het verleden voorzieningen getroffen. Deze voorzieningen van 1.002.730 voor Bloesemgaarde Noord en Weeshuis/Molenblik vallen nu vrij, aangezien de provincie vindt dat wij hebben voldaan aan onze motiveringsplicht.

Het risico van provinciale goedkeuring is nog wel aanwezig voor de locatie de Tegel in Wervershoof. De Tegel ligt in landelijke gebied, maar is in 2019 afgewaardeerd naar agrarische waarde. Dit omdat de grondexploitatie niet voor 31 december 2019 was geopend. Dit was een vereiste in het Besluit Begroten en Verantwoorden om hogere boekwaarden dan de geldende bestemming te mogen verantwoorden. Daar de Tegel dus al afgewaardeerd is naar agrarische waarde is het financiële risico afgedekt. De Tegel is opgenomen in het op 18 maart door de raad vastgestelde woningbouwprogramma 2021 en de grondexploitatie is inmiddels geopend.





## 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 2020							
Risicoscan: verkeerslichtrapportage							
Grondexploitatie	Waarde plansaldo per 1 januari 2021	Boekwaarde per 31 december 2019	Loopijd	Resterend Programma # woningen # m2 bedrijven		Relatie met overige beleidsvelden	Opmerkingen
Tripkouw Oost II en III Midwoud	€ -785	€ -220.028	2018-2025	48		Volkshuisvesting	Bestemmingsplan voor 89 woningen onherroepelijk
Overspoor 1e fase Wagnum	€ -395.840	€ 951.042	2005 - 2025	0	14.027	Economische zaken	uitgifte loopt redelijk
Overspoor 2e fase Wagnum	€ -430	€ 694.717	2019-2022		38.190	Economische zaken	Resterende m2 wordt in 2021 aan 1 bedrijf verkocht
DEK-terrein Medemblik	€ -3.358	€ 2.126.899	2019-2025	72		Volkshuisvesting	bestemmingsplan is onherroepelijk, echter vertraging vanwege ophoging locatie, uitgifte start in 2021
Weeshuis Medemblik	€ -30.199	€ 2.008.779	2021 - 2027	109		idem	kaderstellende notitie vastgesteld in 2019
Noordzijde Bloesemgaerde	€ -16.094	€ 1.194.975	2020 - 2024	50		idem	calamiteitenontsluiting nog te realiseren
Centrum Westrand Wshoof	€ -510	€ -48.266	2005 - 2021	0		idem	verkoop restende kavels verwacht in 2021
Bedrijventerrein Oost Andijk	€ -160.912	€ -123.705	2002 - 2021		3.650	Economische zaken	Bestemmingsplan vastgesteld, uitgifte 2e fase gestart
De Linten Andijk	€ -6.241	€ 411.530	2019 - 2026	23		Volkshuisvesting	voor 3 locaties moet nog uitwerkingsplan opgesteld
SEW terrein Nibbikwoud	€ -490.600	€ -1.330.084	2018 - 2024	43		Volkshuisvesting	Bestemmingsplan vastgesteld, uitgifte 2e fase gestart
Ijbaan Abbekerk	-12.853	€ 153.712	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: het begrote eindresultaat*

*Rood betekent geprognosticeerde winst*

*Betekenis waarde boekwaarde: het totaal van alle reeds gemaakte kosten en alle reeds gerealiseerde opbrengsten*

*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 en nagenoeg gerealiseerd. Er zijn per tot en met 31 december 2020 41 woningen opgeleverd. De ontwikkelaar is inmiddels bezig met het bouwrijp maken en de verkoop van de laatste fase. De werkzaamheden aan de Weder en de Zuid gaan binnenkort uitgevoerd conform de ontwerpen die gecommuniceerd zijn naar de omwonenden. De ramingen zijn opgenomen in de grex.

## ***Overspoor I Wognum/Nibbixwoud***

Betreft een bedrijventerrein met daarbij twee kavels voor particuliere bewoning.

De 2 grote woningbouw kavels 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. In 2020 verkochten wij 1273 m2. Er is nog 14.047 m2 in de verkoop. De verkoop gaat gestaag verder.

## ***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.

## ***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. In 2021 starten we met het bouwrijp maken en het verkoopproces met uitzondering van het appartementencomplex. Binnen de bouwkegel willen wij dit veranderen in 2 appartementengebouwen en het aantal verhogen van 18 naar 24. Hiervoor is een aanvullende ruimtelijke procedure nodig.

### ***Weeshuis nu Molenblik 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 deels (4.42.20 ha) 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.

Met BPD Ontwikkeling en Zeeman Real Estate is een intentieovereenkomst gesloten en zijn we bezig met het opstellen van een anterieure overeenkomst en starten we met de bestemmingsplanprocedure.

### ***Bloesemgaarde Noord Wognum***

De grondoppervlakte beslaat 4.42.55 ha. In 2012 leverden wij 20.130 m<sup>2</sup> 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 en onderzoeken om te komen tot de bestemmingsplanprocedure.

### ***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). Daarnaast dient nog de calamiteitenontsluiting te worden aangelegd. De werkzaamheden worden in 2021 afgerond.

### ***Bedrijventerrein Oost Andijk***

Er zijn 2 koopcontracten gesloten voor 2000 m<sup>2</sup> die in 2020 ten uitvoering kwamen. Er is verdeeld over twee percelen nog circa 3650 m<sup>2</sup> te verkopen. Hierdoor zijn koopcontracten gesloten. De verwachting is dat dit bedrijventerrein in 2021 wordt afgerond.

### ***De Linten Andijk***

Betreft een project met 4 verschillende lintlocaties. Het plangebied is 21.675 m<sup>2</sup>, uitgeefbaar is 14.400 m<sup>2</sup>. 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 eind 2020 opgeleverd.

### ***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 zijn de woningen opgeleverd met uitzondering van het appartementengebouw. Die wordt begin 2021 opgeleverd. We zijn gestart met het bouwrijp maken en alle kavels op het noordelijke veld zijn verkocht.

### ***Locatie/IJbaan 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. Inmiddels lopen er gesprekken met een aannemer over de aankoop van een deel van het plangebied en de ontwikkeling van de Nieuwe Bonte Paard locatie. Hiermee wordt het projectgebied vergroot en ontstaat een integrale gebiedsontwikkeling. Zodra de anterieure overeenkomst is getekend en het plan stedenbouwkundig past in de omgeving kan de bestemmingsplanprocedure worden gestart. Dit is naar verwachting in 2021. De toevoeging van de locatie van het Nieuwe Bonte Paard (16 koopappartementen) zorgt er voor dat er in totaal circa 36 woningen mogelijk zijn. Daarvan realiseert de Woonschakel 8 huurappartementen. Met de IJvereniging zijn we in gesprek over een nieuwe natuurijsbaan.