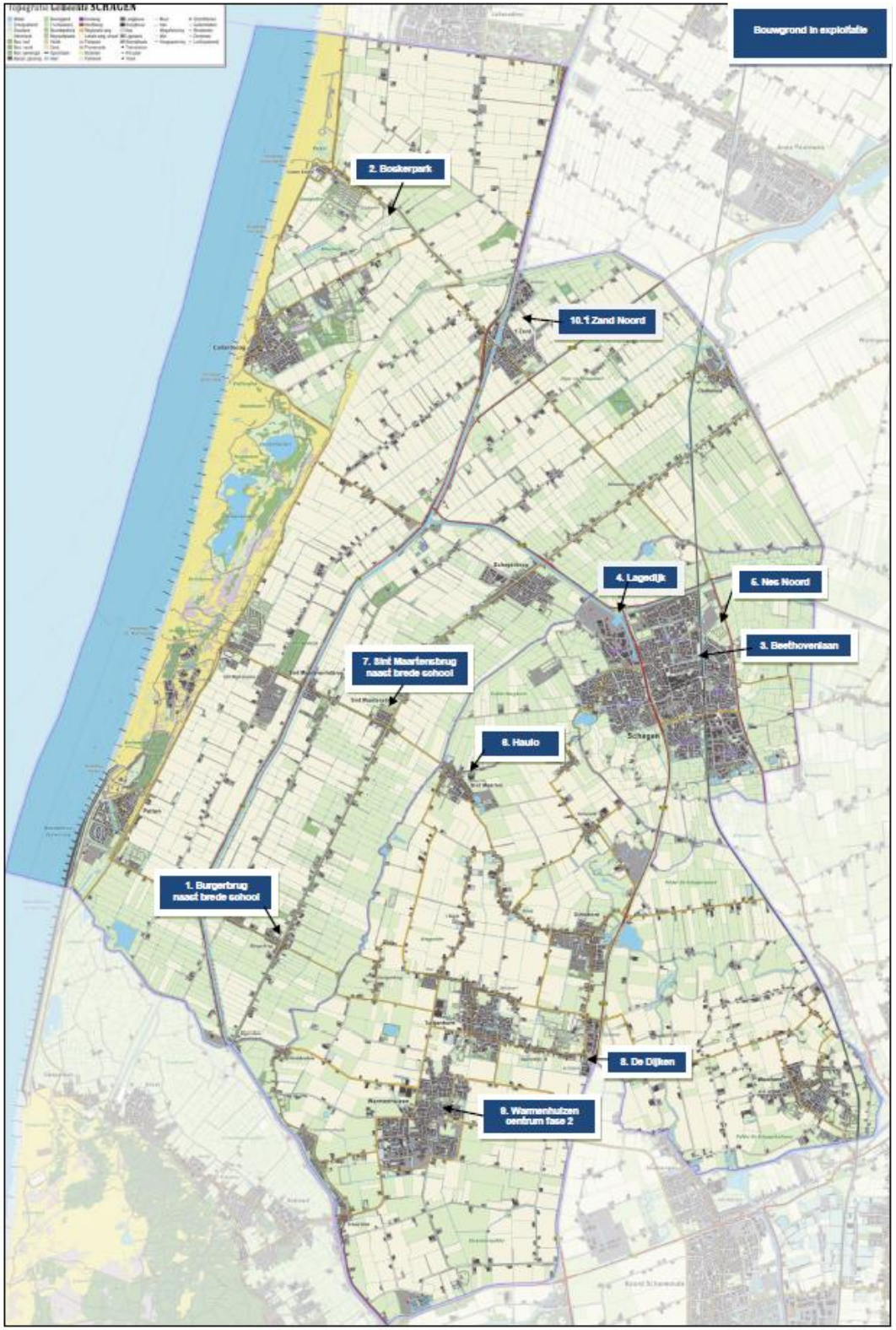


Voortgangsrapportage grondexploitaties

2017

INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING ACTUALISATIE 3
Nieuw toegevoegde exploitaties 3
Geactualiseerde exploitaties 3
Af te sluiten exploitaties 4

RESULTATEN GRONDEXPLOITATIES 5

FINANCIËLE EFFECTEN VAN DEZE RAPPORTAGE 6

RESERVE GRONDEXPLOITATIE 7

BOUWGROND IN EXPLOITATIE (BIE) 8
1. Burgerbrug naast Brede school 9
2. Groote Keeten Boskerpark 11
3. Schagen Beethovenlaan 14
4. Schagen Lagedijk 16
5. Schagen Nes Noord 19
6. Sint Maarten Haulo 22
7. Sint Maartensbrug naast Brede school 24
8. Tuitjenhorn De Dijken 26
9. Warmenhuizen centrum fase 2 28
10. 't Zand Noord 31

VASTE MATERIELE ACTIVA (VMA) 34

VOORRADEN (VR) 35

BEGRIPPENLIJST 36

SAMENVATTING ACTUALISATIE

Nieuw toegevoegde exploitaties

Nr.	Exploitatieplan	Toelichting
2.	Groote Keeten Boskerpark	In 2010 heeft de voormalige gemeente Zijpe een anterieure en samenwerkingsovereenkomst gesloten met Boskerpolder BV voor de realisatie van Boskerpark: een nieuw hoogwaardig recreatiepark in Groote Keeten. Boskerpolder neemt de realisatie van de 235-350 recreatiewoningen, de waterberging en de 14 permanente woningen voor haar rekening. De gemeente past de Voorweg aan binnen de financiële kaders. De gemeente en Boskerpolder zullen samen zorgdragen voor de realisatie van het natuurgebied. Tegenover de gemeentelijke kosten, die door een adviesbureau in 2010 zijn geraamd, staat een overeengekomen vergoeding van Boskerpolder. In 2015 hebben wij een Allonge op de overeenkomsten gesloten die duidelijkheid geeft over het gefaseerd ontwikkelen van de locatie. In 2017 heeft u de grondexploitatie geopend op basis van de overeenkomsten.
7.	Tuitjenhorn De Dijken	Begin 2017 hebben wij de verkoop van de laatste kavel op bedrijventerrein De Dijken opgepakt. De kavel hoort oorspronkelijk bij de exploitatie van het bedrijventerrein De Dijken maar kon niet ontwikkeld worden vanwege het gebruik. De exploitatie De Dijken is om deze reden lang geleden al afgesloten. Nu de kavel geheel vrij van verplichtingen is, heeft u een grondexploitatie geopend en zullen wij op korte termijn de sloop en verkoop opstarten.
8.	Warmenhuizen fase 2	In 2016 zijn wij gestart met de voorbereidingen voor dit plan. De projectgroep, die bestaat uit 4 omwonenden, 4 geïnteresseerden, 3 leden van de dorpsraad en de stedenbouwkundige en projectleider van de gemeente Schagen, hebben samen de stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld. Begin 2017 hebben wij de kosten en opbrengsten berekend en heeft u de grondexploitatie geopend.

Geactualiseerde exploitaties

Nr.	Exploitatieplan	Toelichting
4.	Bedrijventerrein Lagedijk	In de nieuwe regels van het BBV is geadviseerd om een exploitatie nog maar door te rekenen voor 10 jaar, tenzij de raad hierin anders besluit en hiervoor risico beperkende beheersmaatregelen opneemt. Vanwege de actieve verkoopaanpak vanaf 2017 verwachten wij dat we het gehele terrein in 10 jaar kunnen verkopen. In vorige berekeningen zijn de kosten voor woonrijp maken hoger geraamd dan nu uit de offerte is gebleken, hebben we geen rekening gehouden met verkoopkosten en hebben we gerekend met een lagere verkoopprijs per m^2. Op advies van de taxateur kan deze weer wat omhoog. Door de wijzigingen is de getroffen voorziening ruim € 160 duizend te hoog. Wij stellen voor, gezien de onzekerheid van dit project, dit deel van de voorziening in de reserve grondexploitatie te storten en mogelijke tegenvallers vervolgens te dekken uit deze reserve. De geactualiseerde grondexploitatie hebben wij opgenomen als bijlage.
5.	Schagen Nes Noord	Hoewel in de oorpsronkelijke grondexploitatieberekening rekening gehouden was met € 34 duizend voor beeldende kunst, hebben wij dat de afgelopen jaren niet meegenomen in de berekening. In 2016 is gebleken dat

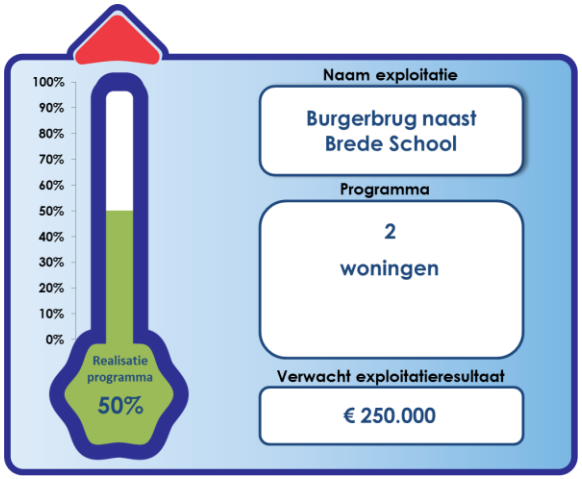
		wij toch (een) kunstwerk(en) gaan aanbrengen in deze nieuwbouwwijk. Wij stellen daarom voor om het bedrag weer mee te nemen in de grondexploitatieberekening. Het resultaat van de grondexploitatie wordt daarmee lager. De geactualiseerde grondexploitatie hebben wij opgenomen als bijlage.

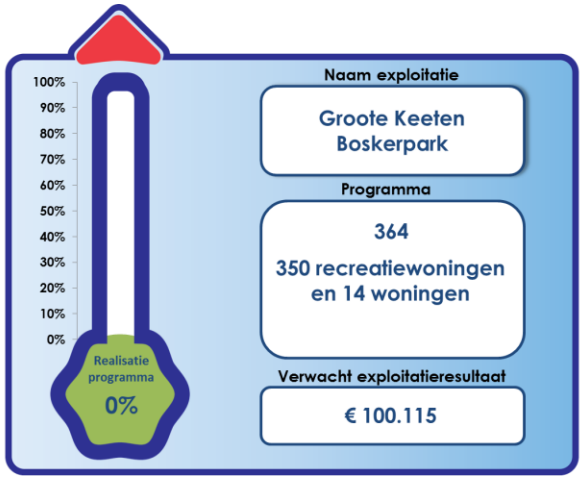
Af te sluiten exploitaties

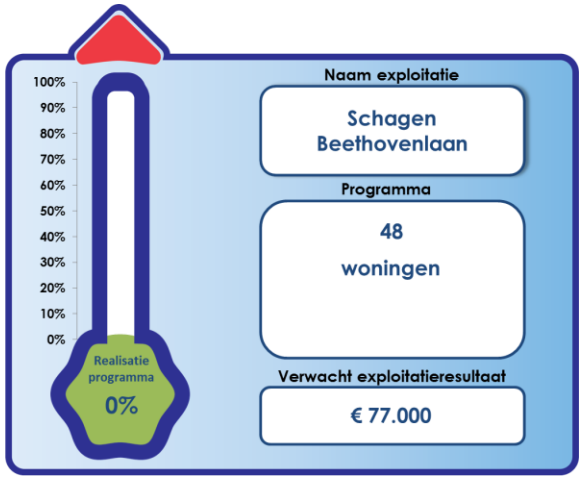
Exploitatieplan	Toelichting
Warmenhuizen fase 1	Wij stellen voor de exploitatie Warmenhuizen centrum fase 1 af te ronden. In totaal is er ca. 1.900 m2 BVO supermarkt gerealiseerd én twee dagwinkels plus horecavoorziening van in totaal ca. 500 m2 BVO, vier appartementen van ca. 100 m2 GBO per woning en een sociale ruimte voor de supermarkt van ca. 150 m2 BVO. Het parkeerterrein is gereconstrueerd. De Albert Heijn is zelf nog bezig met de herontwikkeling van de 600 m2 BVO voormalige supermarkt. In de vorige rapportage hadden we nog de verwachting dit plan af te kunnen sluiten met een positief resultaat van € 25 duizend. Uiteindelijk hebben we de exploitatie afgesloten met een saldo van € 58 duizend negatief. De reden hiervoor was het meerwerk in het exploitatiegebied, zoals vermeld bij de Jaarrekening 2016. Wij stellen voor het tekort ten laste te brengen van de reserve grondexploitatie
SV Petten	In de grondexploitatie hebben wij rekening gehouden met inkomsten van € 488 duizend door de verhuur van het strand over een periode van 3 jaar: 2016 t/m 2018. Omdat het bestemmingsplan in 2017 nog niet onherroepelijk is, kunnen wij het strand ook in 2017 nog niet verhuren. Wellicht is de verhuur nog wel mogelijk in 2018, maar dit is onzeker. Wij stellen voor om SV Petten te beëindigen als grondexploitatie en verder te behandelen als afzonderlijke (deel)projecten. Daarbij stellen wij voor om de € 488 duizend te dekken door deze inkomsten te onttrekken uit de de reserve grondexploitatie en te storten in de reserve SV petten. Omdat er een geïnteresseerde is voor de kerk en wij voornemens zijn deze te verkopen, stellen wij voor om de verkoopopbrengst van de kerk te storten in de reserve grondexploitatie.
Bedrijventerrein Kolksluis	In 2016 hebben wij de gronden voor het bedrijventerrein, 35 duizend m^2, met groenstrook, 10 duizend m^2, verkocht voor de volledige ontwikkeling. Naast deze ontwikkeling is er in totaal ca. 20 duizend m^2 1 euro verkocht aan Landschap Noord-Holland. De gronden voor de waterberging, de agrarische grond en de tussengelegen sloten, 65 duizend m^2, hebben wij ook verkocht aan de ontwikkelaar van het bedrijventerrein die het op zijn beurt heeft doorverkocht aan een nabij gevestigde agrariër. De laatste 17 duizend m^2 is nog steeds in eigendom van de gemeente. Hiervan is 7 duizend m^2 ingericht als sloot. De overige 10 duizend m^2 hebben wij naar onze Voorraden verplaatst. In 2017 heeft u de exploitatie Kolksluis afgesloten met een positief resultaat van ruim € 70 duizend. Dit komt ten gunste van de reserve grondexploitatie. Wij stellen voor om de vergoeding die wij nog ontvangen van HHNK voor de aanleg van de waterberging gedeeltelijk aan de ontwikkelaar uit te keren (ter hoogtevan de aannneemsom, conform overeenkomst) en het resterende deel te storten in de reserve grondexploitatie.

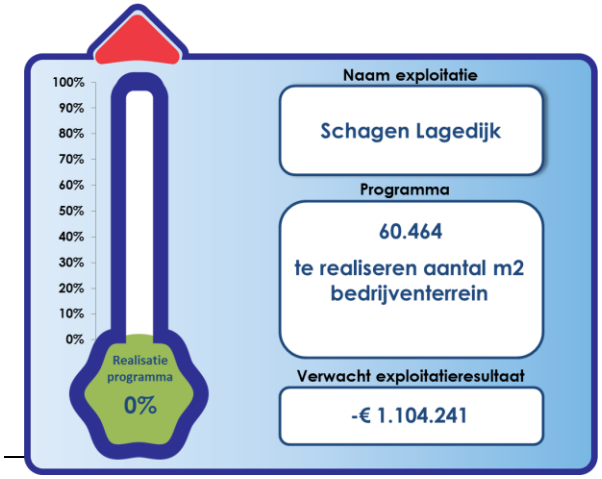
RESULTATEN GRONDEXPLOITATIES

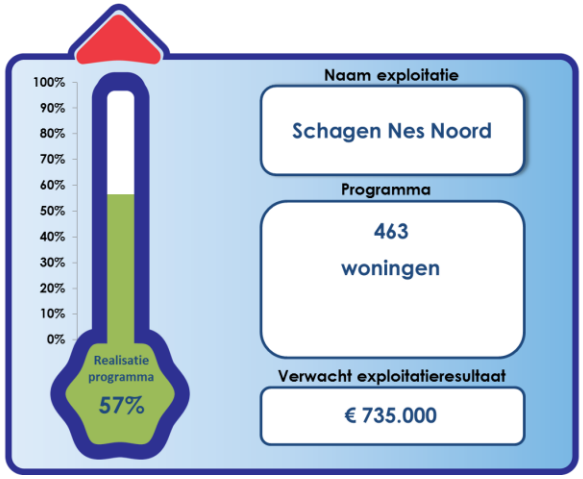
In het Kwalitatief Woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland is bepaald dat wij tot 2020 ±950 woningen mogen bouwen. Met de lopende grondexploitaties voegen we 696 woningen toe tot 2020[1]. Daarnaast voegen we 61.964 m² nieuw bedrijventerrein en 350 recreatiewoningen toe. Het gezamenlijk verwacht exploitatieresultaat is ca. € 2.305 duizend positief, nominale waarde. Dit komt ten gunste van de reserve grondexploitatie.

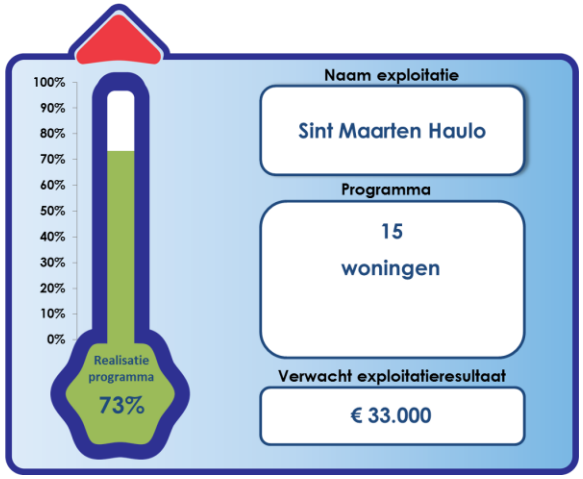




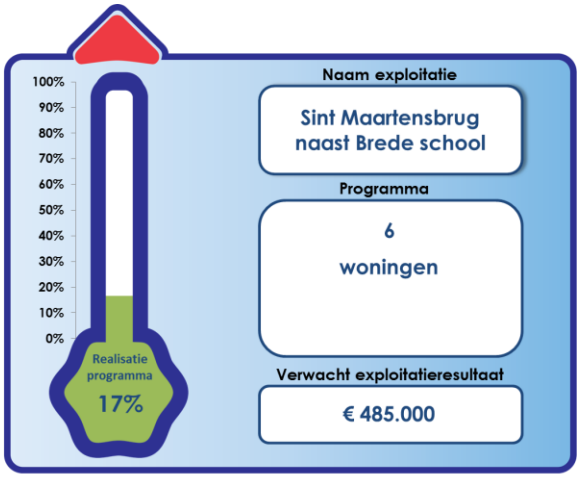


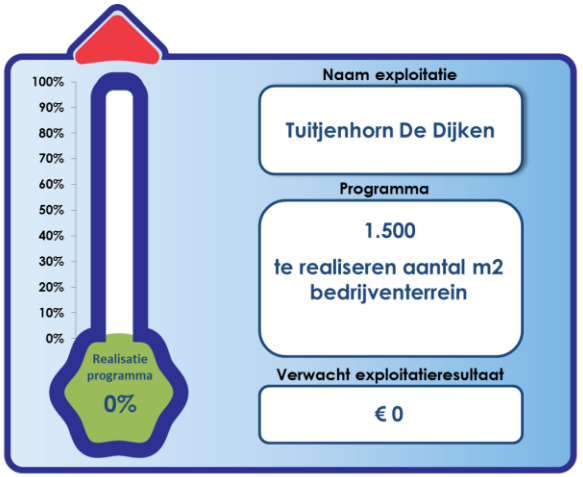


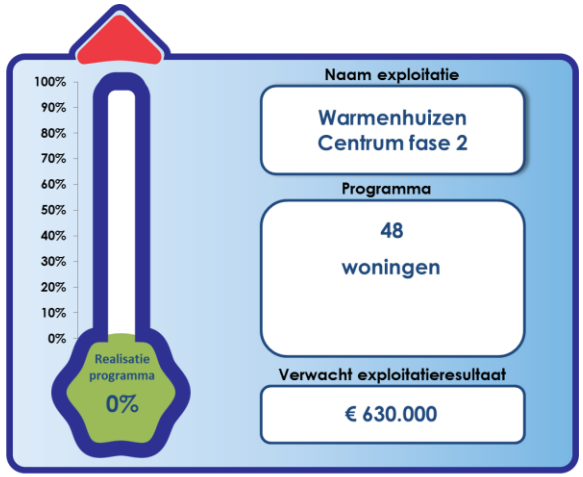


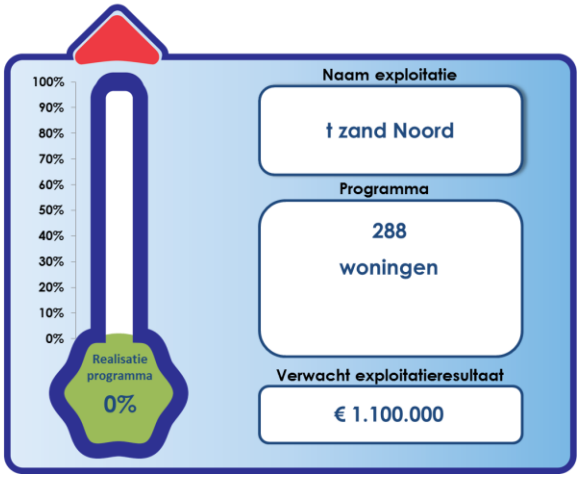


[1] 't Zand Noord is tot 2020 met 50 woningen opgenomen.


100%
90%
80%
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
Realisatie programma
17%
Naam exploitatie
Sint Maartensbrug naast Brede school
Programma
6
woningen
Verwacht exploitatieresultaat
€ 485.000


100%
90%
80%
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
Realisatie programma
0%
Naam exploitatie
Tuitjenhorn De Dijken
Programma
1.500
te realiseren aantal m2 bedrijventerrein
Verwacht exploitatieresultaat
€ 0


100%
90%
80%
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
Realisatie programma
0%
Naam exploitatie
Warmenhuizen Centrum fase 2
Programma
48
woningen
Verwacht exploitatieresultaat
€ 630.000


100%
90%
80%
70%
60%
50%
40%
30%
20%
10%
0%
Realisatie programma
0%
Naam exploitatie
t zand Noord
Programma
288
woningen
Verwacht exploitatieresultaat
€ 1.100.000

FINANCIËLE EFFECTEN VAN DEZE RAPPORTAGE

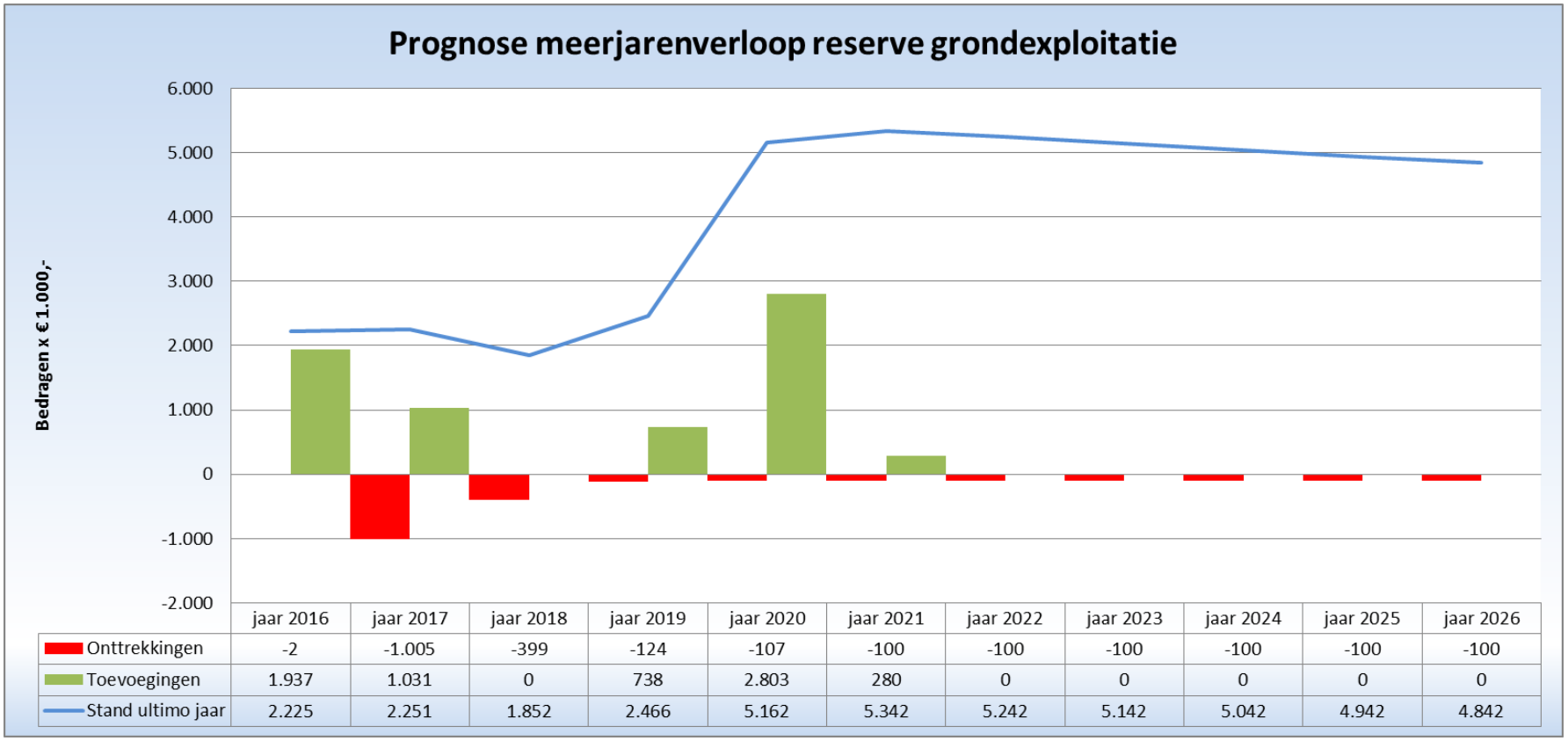
In 2017 hebben wij onderstaande 13 exploitaties met een totale bruto boekwaarde van € 7.450 duizend per 1-1-2017. De hoogte van de voorzieningen is, na wijziging van de hoogte van de voorziening voor Lagedijk, € 1.400 duizend. De totale netto boekwaarde komt hiermee op € 3.476 duizend per 9-5-2017.

bedragen x € 1.000,-

Omschrijving projecten	**Burgerbrug naast Brede school**	**Grote keeten Boskerpark**	**Schagen Beethoven-laan**	**Schagen Lagedijk**	**Schagen Nes Noord**	**Sint Maart en Haulo**	**Sint Maartens-brug naast brede school**	**Tuitjenhorn De Dijken**	**Warmen-huizen centrum fase 2**	**t Zand Noord**	**Warmen-huizen centrum fase 1**	**SV Petten**	**Bedrijven terrein Kolksluis**	**TOTAAL**
Boekwaarde 1 januari 2017	**-176**		**566**	**-5.484**	**768**	**-22**	**-304**			**-223**	**-58**	**-2.586**	**71**	**-7.450**
Mutaties voorzieningen grex				161										**161**
Mutaties reserve SV Petten												-488		**-488**
Mutaties reserve grondexploitatie				-161							58	488	-71	**315**
Overboeking naar projecten												2.586		**2.586**
Totaal mutaties boekwaarden											**58**	**2.586**	**-71**	**-7.462**
Bruto boekwaarde na verwerking besluit	**-176**		**566**	**-5.484**	**768**	**-22**	**-304**			**-223**				**-4.876**
Balanscorrectie ivm voorzieningen				1.097						303				**1.400**
Netto boekwaarde na verwerking besluit	**-176**		**566**	**-4.387**	**768**	**-22**	**-304**			**80**				**-3.476**

RESERVE GRONDEXPLOITATIE

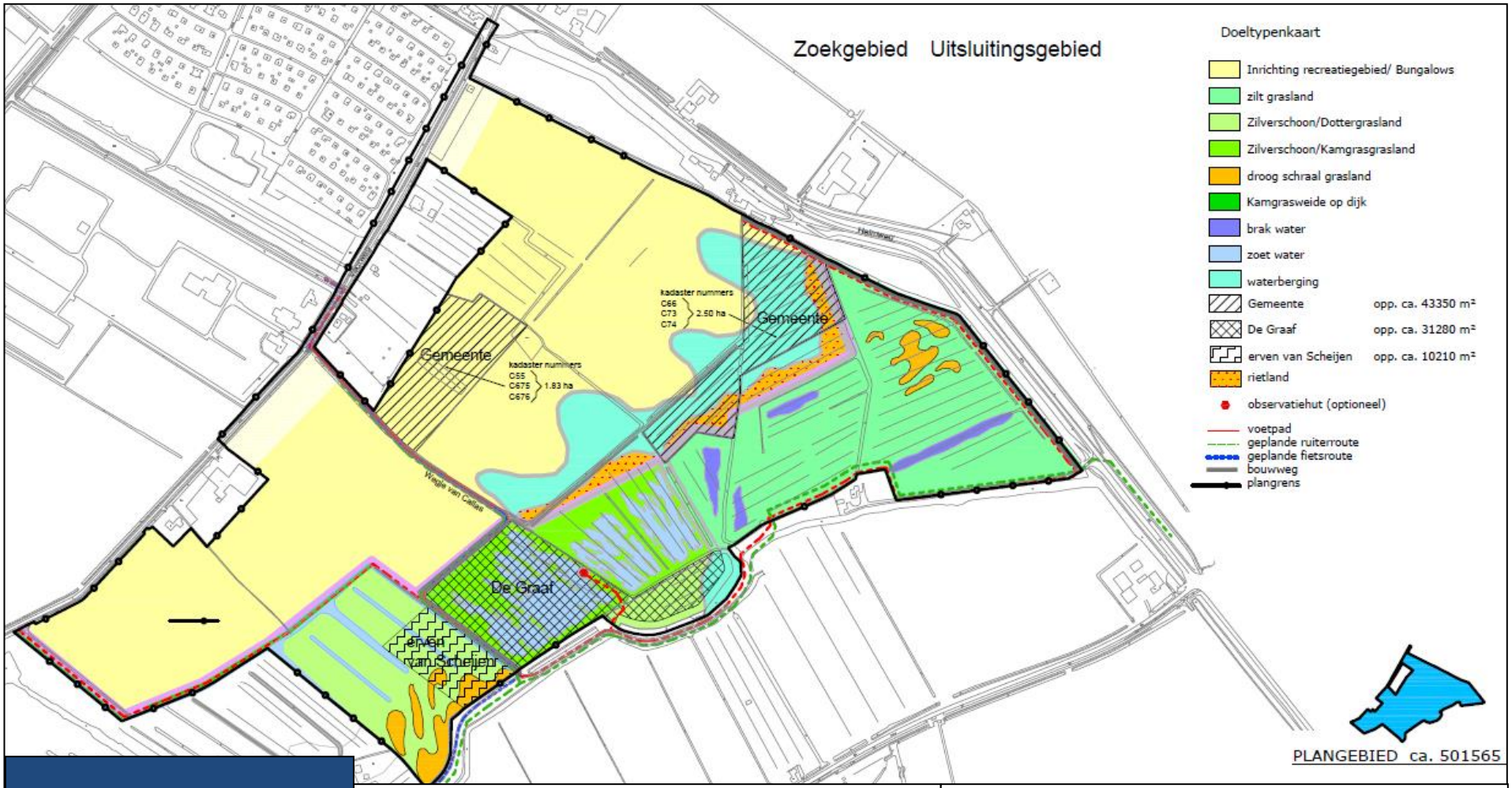
De reserve grondexploitatie is bedoeld om kosten in de initiatieffase van nieuwe projecten te financieren in plaats van uit de algemene reserve en om tegenvallende grondexploitaties mee op te kunnen vangen. Daarnaast kunnen we investeringen doen die voortkomen uit het kernenbeleid en participatietrajecten. De reserve vullen wij met de winstafroming bij positieve grondexploitaties. In onderstaande grafiek ziet u dat de stand van de reserve op 31-12-2016 € 2.225 duizend bedraagt. In deze staat gaan we uit van het volledig verkopen van bedrijventerrein Lagedijk én de volledige ontwikkeling van 't Zand Noord.



	jaar 2016	jaar 2017	jaar 2018	jaar 2019	jaar 2020	jaar 2021	jaar 2022	jaar 2023	jaar 2024	jaar 2025	jaar 2026
Onttrekkingen	-2	-1.005	-399	-124	-107	-100	-100	-100	-100	-100	-100
Toevoegingen	1.937	1.031	0	738	2.803	280	0	0	0	0	0
Stand ultimo jaar	2.225	2.251	1.852	2.466	5.162	5.342	5.242	5.142	5.042	4.942	4.842

(BIE) BURGERBRUG NAAST BREDE SCHOOL	**Projectleider** **Projectwethouder** **Ambtelijke opdrachtgever** **Planeconoom** **Projectcontroller**	Baukje de Jong Jelle Beemsterboer Anton Noorman Jolanda Pot Pim de Boer	**Projectfase** **Type grondbeleid** **Grondeigendom** **Doorlooptijd**	Uitvoeringsfase Actief grondbeleid Gemeente Schagen 2014-2018

Korte projectomschrijving	In 2015 is aan de Grote Sloot in Burgerbrug de nieuwbouw van de Sint Josephschool gerealiseerd. Hiernaast is ruimte ontstaan voor twee woningbouwkavels.
Programma	2 kavels van elk ca. 855 m^2 voor de realisatie van vrijstaande woningen.
Planning	Het doel is om in 2018 beide kavels verkocht te hebben. De bouw van de woningen zal door de kopers zelf uitgevoerd worden.
Behaald resultaat t/m 2016	In 2016 is er een optie genomen op 1 van de twee kavels. Voor deze kavel is inmiddels de koopovereenkomst getekend.
Verwacht resultaat 2017	In 2017 is er minimaal 1 kavel verkocht, in 2018 wil de gemeente haar kavels in Burgerbrug verkocht hebben.
Financiële effecten	Op de gronden was geen boekwaarde gevestigd. De opbrengst van de verkopen dekken ruimschoots de te maken kosten voor de verkoop. Het positief resultaat komt voor 100% ten gunste van de reserve grondexploitatie. Er wordt geen nieuw openbaar terrein aangelegd. De meerjarige onderhoudskosten nemen hierdoor niet toe.
Risico's en risicobeheersing	Minder vraag dan verwacht: er zijn op dit moment relatief veel vrije kavels in Burgerbrug te koop. Tot op heden heeft de gemeente de verkoop alleen binnen haar gemeente bekend gemaakt. Dit heeft tot verkoop van 1 kavel geleid. Inmiddels is er een makelaar ingeschakeld voor de verkoop van de 2e kavel. De makelaar zal o.a. met behulp van Funda een bredere markt benaderen. Mocht deze niet het gewenste resultaat hebben, dan zou dat betekenen dat de kavels op een later moment verkocht worden dan gepland en/of dat de verkoopprijzen moeten worden aangepast.



(BIE) GROOTE KEETEN BOSKERPARK

Projectleider	Cynthia Kootker	**Projectfase**	Voorbereidingsfase
Projectwethouder	Jelle Beemsterboer	**Type grondbeleid**	Actief grondbeleid
Ambtelijke opdrachtgever	Jan Willem Evenhuis	**Grondeigendom**	Gemeente Schagen
Planeconoom	Jolanda Pot	**Doorlooptijd**	2010-2018
Projectcontroller	Pim de Boer		

Korte projectomschrijving	Het project Boskerpark betreft de ontwikkeling van een hoogwaardig recreatiepark aan de zuidoostkant van Groote Keeten, gelegen tussen de Voorweg en de Helmweg. Het project bestaat uit een recreatiepark, particuliere woningen, een natuurgebied en een waterberging. De ontwikkeling wordt uitgevoerd door Boskerpolder B.V. en de gemeente Schagen.
Programma	Boskerpolder BV zorgt voor de realisatie van 235-350 luxe recreatiewoningen op ±23 ha, ±5,2 ha aan waterberging en 14 particuliere woningen aan de Voorweg op ±1,3 ha. De gemeente past de Voorweg aan (±1,1 ha). De gemeente en Boskerpolder BV zullen samen zorgen voor de realisatie van het natuurgebied van ±19,5 ha.
Planning	Op basis van de overeenkomst zal het plan in ene worden gerealiseerd. Sinds 2014 zijn er gesprekken gaande over het gefaseerd ontwikkelen van het recreatiepark. Op basis van de gemaakte afspraken zal Boskerpolder BV uiterlijk in december 2018 gestart moeten zijn met de realisatie van het plan.
Behaald resultaat t/m 2016	In 2010 zijn de anterieure-, samenwerkings- en koopovereenkomst getekend. In 2015 hebben wij een aanvullende overeenkomst (Allonge) getekend. Die maakt het realiseren van de waterberging op gemeentegrond met een uigestelde betaling mogelijk. In 2016 is gestart met het aanleggen van de waterberging. Deze wordt in 2017 opgeleverd. Ook zijn wij gestart met het onderzoeken van de daadwerkelijke kosten voor de verbreding van de Voorweg.
Verwacht resultaat 2017	In de loop van 2017 maken we met Boskerpolder BV, Landschap Noord-Holland en de Provincie Noord-Holland afspraken over de realisatie, beheer en financiering van de natuurzone. Ook gaan we in 2017 de afspraken uit de overeenkomsten vertalen naar een planning zodat een start- en einddatum voor het project in zicht komt en de daarbij horende financiële stromen.
Financiële effecten	Het plan kent vooralsnog een licht positief saldo. De toekomstige kosten voor het beheer en onderhoud in het natuurgebied willen wij overdragen aan Landschap Noord-Holland. De meerjarige onderhoudskosten nemen hierdoor niet toe. Door het opknappen van de Voorweg zijn hier voorlopig ook geen onderhoudskosten meer te verwachten.

Risico's en risicobeheersing	*Onvoldoende inkomsten waardoor de grond onder de waterberging niet gekocht kan worden.* Contractueel zijn wij een uiterse betaaldatum overeengekomen of grond voor grond. Deze laatste afspraak gaan wij op korte termijn vastleggen in het Kadaster. Onvoldoende marktvraag voor de woningen waardoor de ontwikkeling niet van de grond komt. In de vorm van aanvullende afspraken en een Tijdschema worden afspraken geconcretiseerd en gekoppeld aan termijnen en uiterste datums. In ieder geval wordt gekeken of de gemeente alvast de besproken gronden in het recreatiegebied en de natuurzone in eigendom kan verkrijgen. Als de termijnen ongebruikt zijn verstreken wordt de locatie herbestemd. *Onvoldoende marktvraag voor de recreatieve ontwikkeling waardoor de ontwikkeling niet van de grond komt.* In de vorm van aanvullende afspraken en een Tijdschema worden afspraken geconcretiseerd en gekoppeld aan termijnen en uiterste datums. In ieder geval wordt gekeken of de gemeente alvast de besproken gronden in het recreatiegebied en de natuurzone in eigendom kan verkrijgen. Als de termijnen ongebruikt zijn verstreken wordt de locatie herbestemd. *Risico op niet halen van doelstelling voor het realiseren hoogwaardige verblijfsrecreatie.* In de vorm van aanvullende afspraken en een Tijdsschema bij BP en een eventueel opvolgende contractpartner de verplichting op de leggen om een plan van aanpak voor de ruimtelijke inpassing van het park te overleggen. *Risico op voldoende voorzienbaarheid bij herbestemmen.* Stappen worden genomen om voldoende voorzienbaarheid te creëren, om te starten met de het maken van aanvullende afspraken met BP. *Geen of onvoldoende dekking voor de reconstructie van de Voorweg.* Geen uitgaven doen voordat er inkomsten zijn, door bijdrage BP af te wachten. Niet meer kosten maken dan dat er bijdragen verkregen worden door bezuinigen op reconstructie.

(BIE) SCHAGEN BEETHOVENLAAN

Projectleider	Eef Franke
Projectwethouder	Jelle Beemsterboer
Ambtelijke opdrachtgever	Anton Noorman
Planeconoom	Jolanda Pot
Projectcontroller	Pim de Boer

Projectfase	Uitvoeringsfase
Type grondbeleid	Actief grondbeleid
Grondeigendom	Gemeente Schagen
Doorlooptijd	2016-2018

Korte projectomschrijving	De locatie aan de Beethovenlaan in Schagen is gewijzigd naar een woningbouwlocatie die wij samen met Wooncompagnie zullen ontwikkelen.
Programma	De locatie is geschikt voor 48 appartementen tegen een huurprijs tot de aftoppingsgrenslaag laag van € 576,87 voor één- en tweepersoonshuishoudens en de aftoppingsgrens hoog van € 618,24 voor drie- en meerpersoonshuishoudens (preispijl 2015). Van de 48 appartementen worden er 19 van 65 m^2, 21 van 70 m^2 en 8 van 75 m^2 gerealiseerd.
Planning	De appartementen zullen in 2018 in de verhuur worden genomen.
Behaald resultaat t/m 2016	In 2016 hebben wij onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van het plan, hebben wij de anterieure overeenkomst gesloten met de Wooncompagnie en is het bestemmingsplan vastgesteld.
Verwacht resultaat 2017	In 2017 zullen wij het terrein bouwrijp maken en zal Wooncompagnie starten met de bouw van het appartementencomplex.
Financiële effecten	Het plan kent vooralsnog een positief saldo. Het areaal aan openbaar gebied neemt met ca. 1.000 m^2 toe ten opzichte van de huidige situatie. De watergangen, met uitzondering van de watercompensatie, en de bomen plus het groen aan de zijde van de spoorlijn blijven ongewijzigd. Vanaf 2019 zullen de structurele jaarlijkse extra onderhouds- en beheerskosten van € 2.110,- worden bijgeschreven in de begroting.
Risico's en risicobeheersing	De gemeente maakt het terrein bouw- en woonrijp. Bij onvoorziene omstandigheden zal het positief saldo van deze grondexploitatie verminderen. Er zijn al onderzoeken gedaan om de risico's zoveel mogelijk in te kunnen schatten. Op basis van de onderzoeken worden er geen onvoorziene omstandigheden verwacht.

(BIE) SCHAGEN LAGEDIJK

Projectleider	Eef Franke
Projectwethouder	Jelle Beemsterboer
Ambtelijke opdrachtgever	Anton Noorman
Planeconoom	Jolanda Pot
Projectcontroller	Pim de Boer

Projectfase	Realisatiefase
Type grondbeleid	Actief grondbeleid
Grondeigendom	Gemeente Schagen
Doorlooptijd	2009-2027

Korte projectomschrijving	Het bedrijventerrein Lagedijk wordt uitgebreid met een gebied van circa 110.000 m^2 bruto.
Programma	Binnen deze uitbreiding is ruimte voor circa 60.464 m^2 netto aan bedrijfsruimte.
Planning	Vanaf 2017 zullen wij de verkoop van het terrein via een verkoopmakelaar starten. Wij verwachten hiermee het terrein binnen 10 jaar te verkopen.
Behaald resultaat t/m 2016	Er zijn in het afgelopen jaar gesprekken gevoerd met het Centraal orgaan Opvang Asielzoeker (COA) voor de verhuur van een groot deel van het terrein voor een AZC. Dit heeft niet geleid tot een transactie omdat de COA heeft aangegeven al voldoende opvanglocaties te hebben.
Verwacht resultaat 2017	In 2017 zullen wij het bedrijventerrein opknappen en een marketingplan opstellen. Door het inschakkelen van de verkoopmakelaar verwachten wij in 2017 het eerste verkoopcontract te sluiten.
Financiële effecten	In de nieuwe regels van het BBV is geadviseerd om een exploitatie nog maar door te rekenen voor 10 jaar, tenzij de raad hierin anders besluit en hiervoor risico beperkende beheersmaatregelen opneemt. Vanwege het inschakelen van een verkoopmakelaar verwachten wij dat we het terrein in 10 jaar kunnen verkopen. In 2016 hebben wij een verkoopmakelaar in de arm genomen voor de verkoop van het bedrijventerrein. In de vorige exploitatieberekening hebben wij rekening gehouden met een bepaalde verkoopprijs. Deze is nog niet openbaar beked gemaakt. De makelaar adviseeert ons om een hogere prijs te hanteren waardoor de opbrengst van deze exploitatie stijgt. De kosten voor de makelaar kunnen hierdoor gedekt worden binnen de exploitatie. In 2017 zullen wij een marketingplan maken en hiervoor ook kosten maken. De kosten hiervoor kunnen gedekt worden binnen de exploitatie. In vorige berekeningen is er voor de kosten voor woonrijp maken een inschatting gemaakt. Op basis van een offerte in 2016 vallen de kosten lager uit. Vanaf 2017 zullen wij het terrein goed onderhouden. De kosten voor het onderhoud zijn berekend over 10 jaar en met elk jaar een aflopend oppervlak vanwege de verkopen. De kosten hiervoor kunnen gedekt worden binnen de exploitatie.

Risico's en risicobeheersing	In de berekening zijn wij uitgegaan van het verkopen van het totale terrein in 10 jaar. Als de verkopen uitblijven, zoals in de voorgaande jaren het geval was, dan zullen wij moeten afwaarderen op deze exploitatie. Door het inschakelen van een verkoopmakelaar gaan wij er vanuit dat dit niet van toepassing is. Voor het woonrijp maken zijn we uitgegaan van een offerte die we in 2016 hebben opgevraagd. Pas na de aanbesteding zijn de werkelijke kosten voor het woonrijp maken bekend. Na de aanbesteding zullen wij hierover rapprteren in de voortgangsrapportage.

(BIE) SCHAGEN NES NOORD

Projectleider	Agnes de Boer
Projectwethouder	Jelle Beemsterboer
Ambtelijke opdrachtgever	Anton Noorman
Planeconoom	Jolanda Pot
Projectcontroller	Pim de Boer

Projectfase	Realisatiefase
Type grondbeleid	Samenwerkingsverband Joint Venture
Grondeigendom	Vof Vliedlande
Doorlooptijd	2008-2022

Korte projectomschrijving	Het project Nes Noord betreft de ontwikkeling van een woningbouwlocatie aan de noordoostkant van Schagen, in aansluiting op Hoep-Noord. Het project bestaat uit drie deelplannen: Dorpsweide, Dorpsveld en Waterveld. De ontwikkeling wordt uitgevoerd door vof Vliedlande (Bouwfonds en Volker Wessels Vastgoed).
Programma	Het bouwprogramma bestond oorspronkelijk uit 448 woningen en 10 kavels. Door het wijzigen van het plan (meer woningen in Dorpsweide en Dorpsveld en minder woningen in Waterveld) worden er in totaal 463 woningen en 10 kavels gerealiseerd.
Planning	Oorspronkelijk was een doorlooptijd opgenomen van 5 jaar: plandeel Dorpsveld van 2008 t/m 2010, plandeel Dorpsweide van 2009 t/m 2011 en plandeel Waterveld van 2010 t/m 2013. Uiteindelijk is de realisatie in een andere volgorde gestart én is het bouwtempo aangepast: **Dorpsweide**: Start 2011 - 64 appartementen – afgerond in 2014. **Dorpsveld**: Start 2011 - 217 woningen + 17 kavels – verwachting afgerond in 2018. **Waterveld**: Start 2017 – 165 woningen – verwachting afgerond in 2021. De oplevering van het totale plan staat momenteel gepland voor 2022.
Behaald resultaat t/m 2016	Eind 2015 waren er in totaal 217 woningen verkocht en 10 vrije kavels opgeleverd. Eind 2016 zijn er in totaal 252 woningen verkocht. Dit houdt in dat er 35 woningen verkocht zijn in 2016. Voor het plandeel Waterveld is door vof Vliedlande een alternatief invullingsplan ingediend. Grootste wijziging is dat er minder woningen op grotere kavels worden gebouwd. Door deze wijziging sluiten de woningen beter aan op de marktvraag. In het aangepaste plan is meer water en minder openbaar gebied opgenomen. Omdat het project Nes noord een samenwerkingsverband met nabetalingsclausule betreft, hebben wij begin 2017 een aanvullende overeenkomst gesloten met vof Vliedlande waarin het aangepaste invullingsplan en betaalmomenten centraal staat.
Verwacht resultaat 2017	In 2017 wordt naar alle verwachting plandeel Dorpsveld afgerond met de verkoop van de laatste 29 woningen.Na vaststelling van het uitwerkingsplan zal vof Vliedlande in 2017 starten met het in de verkoop brengen van de eerste fase van plandeel Waterveld.

Financiële effecten	In de realisatieovereenkomst is tussen de gemeente en vof Vliedlande een totale grondprijs overeengekomen voor de aankoop van gemeentegrond. De betalingen voor deze grond zijn opgedeeld in 6 betalingsmomenten en een nabetalingsregeling. De betalingsmomenten zijn gekoppeld aan de realisatie van de plandelen. Door de verkoop van de woningen in Dorpsveld zijn de voorwaarden voor de overeengekomen 5e betaling van de grondprijs van toepassing geworden. Hierdoor ontvangen wij in het voorjaar van 2017 een betaling van € 450.000,. In 2013 is besloten een externe toezichthouder in te huren voor de aanleg van het openbaar gebied en de kosten hiervoor ten laste te brengen van de exploitatie Nes Noord. Vanaf 2017 voeren wij het toezicht zelf uit. Omdat niet het volledig beschikbare budget voor de externe toezichthouder is opgemaakt én onze eigen uren niet worden geboekt op grondexploitaties, is er een kleine financiële meevaller van € 800,-. Bij afronding van plandeel Dorpsveld koopt de gemeente de openbare ruimte terug van de ontwikkelaar voor € 1,-. Vanaf dat moment zijn de kosten voor het onderhoud aan het openbaar gebied voor rekening van de gemeente. In Dorpsveld en Dorpsweide wordt in totaal aangebracht: 29.200 m² verharding, 19.700 m² gazons, 1.500 m² hagen, 3 verkeersbruggen, 2 vaarduikers, 4 voet-/fietsbruggen en 1 steiger. In 2015 heeft uw raad besloten het openbaar gebied te onderhouden op C-niveau. Dit betekent een jaarlijkse stijging van de onderhoudskosten met € 41.662,-. Omdat de verwachting is dat de oplevering medio eind 2017 plaatsvindt, zal dit extra bedrag worden bijgeschreven in de begroting van 2018 e.v..
Risico's en risicobeheersing	Bij een faillissement van de ontwikkelaar zijn de volgende risico's van toepassing: 1. Laatste deel van de betaalregeling — € 1.000.000,-, waarvan € 550.000,- wordt voldaan in het voorjaar van 2017 2. Geen nabetaling extra winst o.b.v. nabetalinsgregeling — Er is nu een kleine nabetaling begroot maar er moeten nog kosten gemaakt worden. De inschating is dat er geen nabetaling zal plaatsvinden. Omdat wij geen reden hebben om te anticiperen op een mogelijk faillissement van de ontwikkelaar hebben wij geen voorziening opgenomen voor bovenstaande bedragen.

(BIE) SINT MAARTEN HAULO

Projectleider	Ruud Moeyes	**Projectfase**	Beheerfase
Projectwethouder	Jelle Beemsterboer	**Type grondbeleid**	Actief grondbeleid
Ambtelijke opdrachtgever	Anton Noorman	**Grondeigendom**	Gemeente Schagen
Planeconoom	Jolanda Pot	**Doorlooptijd**	2010-2017
Projectcontroller	Pim de Boer		

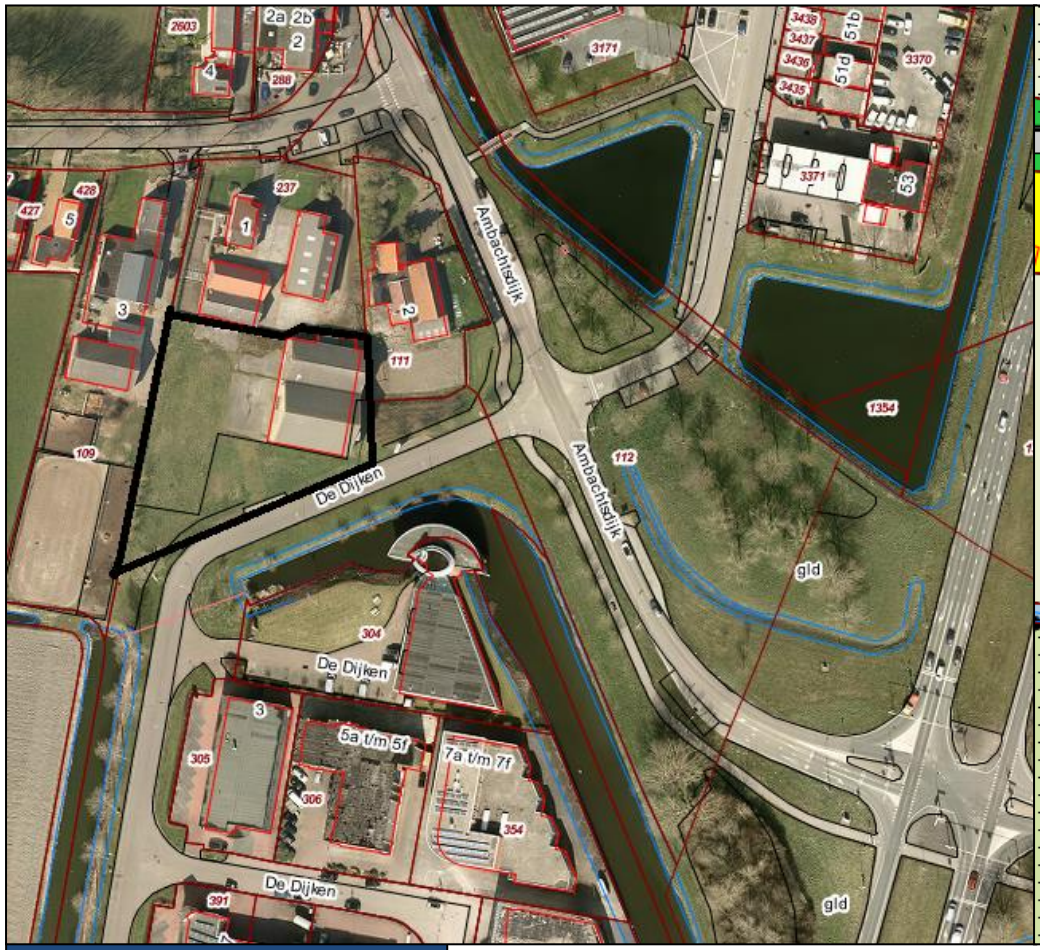
Korte projectomschrijving	Het autobedrijf Haulo is door de gemeente verkocht en de locatie gesanneerd. De locatie biedt ruimte voor woningbouw.	
Programma	15 woningen, waaronder 11 starterswoningen en 4 boerderijwoningen.	
Planning	Start 2010, afronding in 2017.	
Behaald resultaat t/m 2016	In 2010 heeft Haulo het bedrijf verplaatst, de opstallen gesloopt en de bodem gesaneerd. Met Kamp Bouwbedrijf B.V. is op 13 december 2011 een overeenkomst gesloten voor de locatieontwikkeling en overdracht van de grond Het eerste deel van de woningen is inmiddels opgeleverd. Met de boerderijwoningen is een aanvang gemaakt met de bouw.	
Verwacht resultaat 2017	In 2017 zullen wij deze grondexploitatie afsluiten omdat wij dit jaar duidelijkheid krijgen over de subsidies.	
Financiële effecten	Als de drie subsidies definitief worden toegekend dan sluiten we deze grondexploitatie af met een positief resultaat van € 33 duizend.	
Risico's en risicobeheersing	Als (één van) de subsidies niet worden toegekend dan sluiten we deze exploitatie af met een maximaal negatief saldo van € 22 duizend. Daarnaast moeten wij de reeds ontvangen subsidie van € 122 duizend (gedeeltelijk) terugbetalen aan de Provincie. Het risico kunnen wij dekken uit de reserve grondexploitatie.	

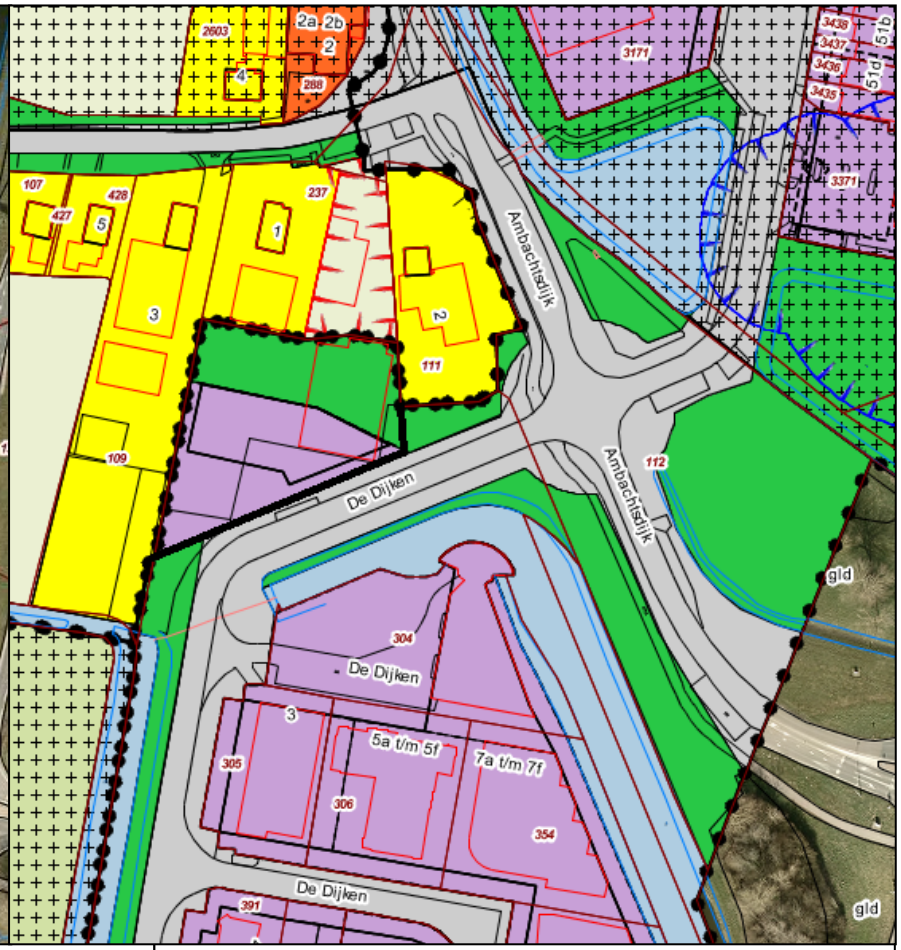
(BIE) SINT MAARTENSBRUG NAAST BREDE SCHOOL

Projectleider	Baukje de Jong
Projectwethouder	Jelle Beemsterboer
Ambtelijke opdrachtgever	Anton Noorman
Planeconoom	Jolanda Pot
Projectcontroller	Pim de Boer

Projectfase	Voorbereidingsfase
Type grondbeleid	Actief grondbeleid
Grondeigendom	Gemeente Schagen
Doorlooptijd	2014-2021

Korte projectomschrijving	In 2015 is aan de Maarten Breetstraat in Sint Maartensbrug de nieuwbouw van de OBS De Brug gerealiseerd. Hierbij is ruimte ontstaan voor zes woningbouwkavels.
Programma	6 kavels voor de realisatie van vrijstaande woningen of 6 tot 8 kavels voor de realisatie van 2^1 kap woningen, variërend van 495 m^2 tot 530 m^2.
Planning	Het doel is om in 2021 beide kavels verkocht te hebben. De bouw van de woningen zal door de kopers zelf uitgevoerd worden.
Behaald resultaat t/m 2016	In 2016 is er een optie genomen op 1 van de 6 kavels. Hiervoor is inmiddels de koopovereenkomst getekend.
Verwacht resultaat 2017	Het doel is om in 2017 minimaal 2-3 kavels te verkopen.
Financiële effecten	Op de gronden was geen boekwaarde gevestigd. De opbrengst van de verkopen dekken ruimschoots de te maken kosten voor de verkoop. Het positief resultaat komt voor 100% ten gunste van de reserve grondexploitatie. Er wordt geen nieuw openbaar terrein aangelegd. De meerjarige onderhoudskosten nemen hierdoor niet toe.
Risico's en risicobeheersing	Een terughoudende markt (verkoopbaarheid) kan ertoe leiden dat de kavels op een later moment verkocht worden of de verkoopprijs dient te worden aangepast. Dit houdt in dat er meer rente betaald moet worden over de gemaakte kosten. Op dit moment worden de kavels aangeboden door een makelaar, de verwachting is dat door het aanbieden van de kavels aan een breder publiek de doelstelling gehaald kan worden.





(BIE) TUITJENHORN DE DIJKEN

Projectleider	Baukje de Jong
Projectwethouder	Jelle Beemsterboer
Ambtelijke opdrachtgever	Anton Noorman
Planeconoom	Jolanda Pot
Projectcontroller	Pim de Boer

Projectfase	Voorbereidingsfase
Type grondbeleid	Actief grondbeleid
Grondeigendom	Gemeente Schagen
Doorlooptijd	2017-2018

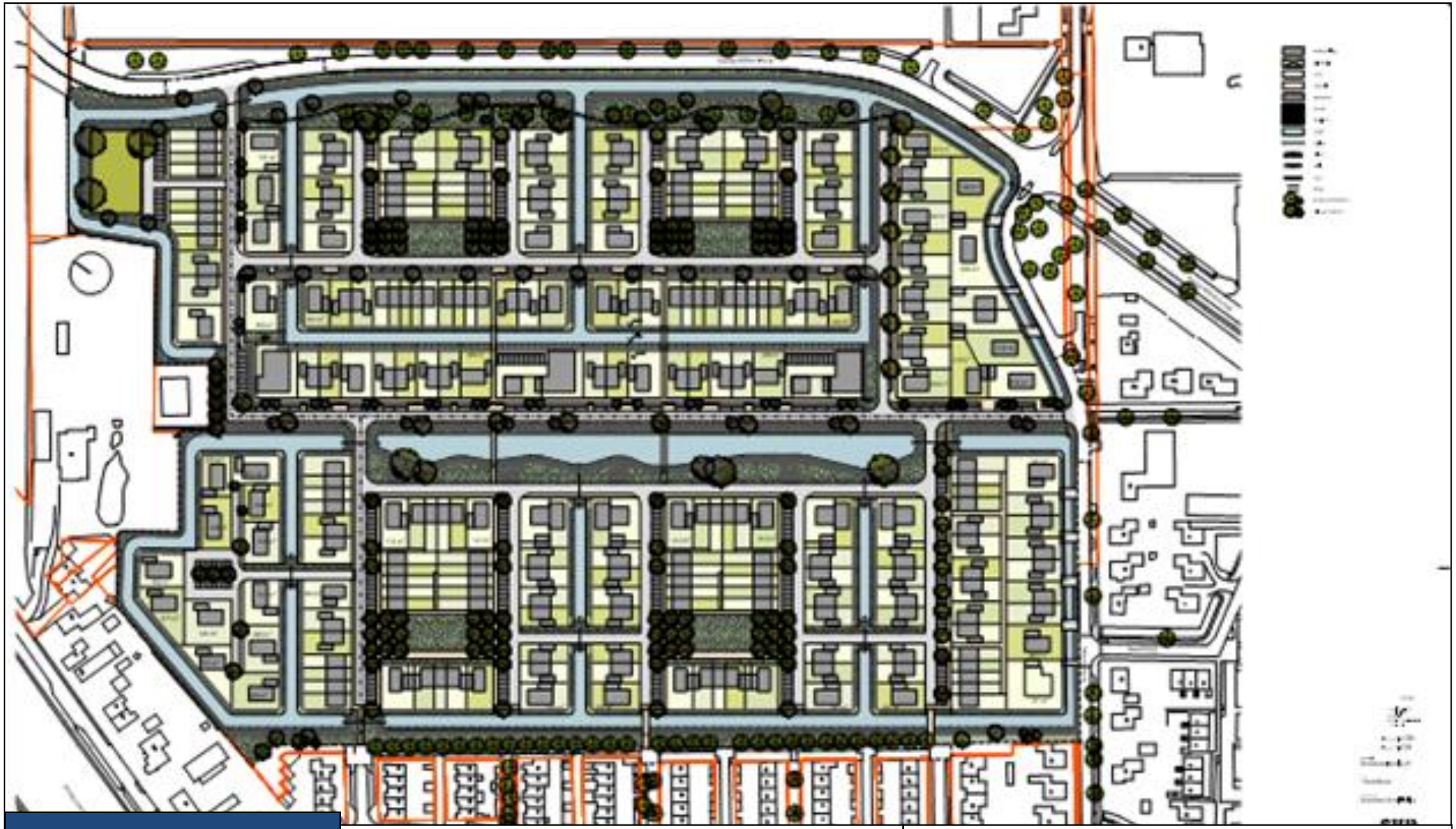
Korte projectomschrijving	Van de totale grondexploitatie De Dijken is nog 1 perceel over: Kalverdijk 1A. Op het perceel staan oude koelhuizen. De koelhuizen worden gesloot en de kavel wordt verkocht als bedrijventerrein.
Programma	Eén bouwkavel voor de realisatie van een bedrijf.
Planning	In 2018 willen wij de kavel verkocht hebben.
Behaald resultaat t/m 2016	In 2016 hebben wij een offerte laten maken voor het slopen van de gebouwen.
Verwacht resultaat 2017	De oude koelhuizen worden in 2017 gesloopt. Hierna zullen wij een bodemonderzoek uitvoeren, mogelijk saneren en vervolgens de kavel in de verkoop nemen.
Financiële effecten	Het plan kent vooralsnog een positief saldo. Er zullen win de toekomst geen extra kosten voor beheer en onderhoud zijn omdat we de gehele kavel verkopen.
Risico's en risicobeheersing	In de oude koelhuizen is vermoedelijk asbest aanwezig. Een bodemonderzoek moet uitwijzen of de grond vervuild is geraakt en gesaneerd moet worden. In het geval van saneren dekken de inkomsten waarschijnlijk deze uitgaven. Wij gaan eerst kosten maken voordat er zekerheid op inkomsten is. Dit heeft te maken met verval en vandalisme. Als de kavel niet verkoopt dan staan er geen inkomsten tegenover de uitgaven. Vanuit de reserve grondexploitatie kunnen we dit risico opvangen.

(BIE) WARMENHUIZEN CENTRUM FASE 2

Projectleider	Eef Franke	**Projectfase**	Voorbereidingsfase
Projectwethouder	Jelle Beemsterboer	**Type grondbeleid**	Actief grondbeleid
Ambtelijke opdrachtgever	Anton Noorman	**Grondeigendom**	Gemeente Schagen
Planeconoom	Jolanda Pot	**Doorlooptijd**	2015-2020
Projectcontroller	Pim de Boer		

Korte projectomschrijving	De locatie van de voormalige school Sint Vincentius, de Olthoflocatie en de voormalige brandweerkazerne wordt gewijzigd naar een woningbouwlocatie (grootte ca. 9.500 m²) die wij vraaggestuurd zullen ontwikkelen.
Programma	De locatie is geschikt voor minimaal 30 en maximaal 65 woningen. In zowel ons Regionaal woningbouw-programma als in het bestemmingsplan zijn 48 woningen opgenomen.
Planning	Afhankelijk van de verkoopsnelheid willen we dit project in 2020 afronden.
Behaald resultaat t/m 2016	In 2015 is gestart met het slopen van de panden op deze locatie en is de Projectgroep samengesteld. De projectgroep is samengesteld uit 4 omwonenden, 4 geïnteresseerden, 3 leden van de dorpsraad en de stedenbouwkundige en projectleider van de gemeente Schagen. Daarnaast is door de Projectgroep gestart met het opstellen van de randvoorwaarden en is de basis indeling van het gebied bepaald. In 2016 hebben wij devisie voor de locatie opgesteld, een beeldkwaliteitsplan opgesteld, een taxatie uitgevoerd en heeft het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen.
Verwacht resultaat 2017	In 2017 wordt de vaststelling van het bestemmingsplan in de raad behandeld. Daarnaast zullen wij het bouwrijp maken van het terrein aanbesteden en laten uitvoeren en zullen wij starten met de verkoop zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is.
Financiële effecten	In dit plan zullen wij ca. 3.500 m² als openbare ruimte inrichten. In de situatie voor de herontwikkeling was er ca. 2.000 m² aan openbare ruimte. Door de herontwikkeling is er een areaal uitbreiding van ca. 1.500 m². De verkoop en realisatie van dit plan zal in ene plaatsvinden. Het gebied zullen wij in zijn geheel woonrijp maken als alle woningen zijn gerealiseerd. Wij verwachten dat het terrein woonrijp is in 2020.
Risico's en risicobeheersing	De gemeente zal het terrein in één keer bouwrijp maken. We gaan pas bouwrijp maken als we de kavels verkocht hebben. Bij het uitblijven van voldoende verkoop dekken de inkomsten de kosten niet. Vanwege het grote animo schatten wij dit risico zeer laag in. In de grondexploitatieberekening zijn wij aan de kostenkant uitgegaan van schone grond, hebben wij gebruik

	gemaakt van gemiddelde kosten voor het bouw- en woonrijp maken en zijn wij uitgegaan van eigen planbegeleiding. Aan de opbrengstenkant zijn wij uitgegaan van de realisatie van 44 woningen (8 2^1 kap, 4 kavels en 32 rijwoningen). Hoe het definitieve programma (en daarmee de grondprijs) er uit komt te zien is afhankelijk van de uiteindelijke vraag en de uiteindelijke verkoop. Pas na de aanbesteding voor het bouw- en woonrijp maken zijn de werkelijke kosten bekend.



(BIE) 't ZAND NOORD

Projecttrekker	Jan Paasman
Projectwethouder	Jelle Beemsterboer
Ambtelijke opdrachtgever	Anton Noorman
Planeconoom	Jolanda Pot
Projectcontroller	Pim de Boer

Projectfase	Definitiefase
Type grondbeleid	Actief grondbeleid
Grondeigendom	Gemeente Schagen
Doorlooptijd	2015-2025

Korte projectomschrijving	't Zand Noord is een grote uitleglocaties buiten bestaand bebouwd gebied van 273 woningen en na optimalisatie 288 woningen. Een SOK is hiervoor afgesloten tussen gemeente en Bouwfonds MAB Ontwikkeling BV/Kuin vastgoedontwikkeling BV.
Programma	In het KWK is opgenomen dat tot 2020 alleen fase 1 gerealiseerd kan worden: 50 woningen, dit is 17% van het totaal. De overige 238 woningen worden op een later moment regionaal besproken.
Planning	Op basis van het huidige contract zal de ontwikkelaar in 2017 starten met de realisatie. Op basis van het KWK zal de ontwikkelaar tot 2020 fase 1 realiseren (50 woningen). De gemeente en ontwikkelaar zijn vanwege marktvraag opnieuw met elkaar in onderhandeling getreden.
Behaald resultaat t/m 2016	In 2016 heeft de Provincie toestemming gegeven voor het ontwikkelen van de 50 woningen op deze locatie en is de gemeente met de ontwikkelaar in gesprek getreden over de realisatie hiervan en over het vervolg.
Verwacht resultaat 2017	In 2017 moet er een aangepast contract en een bestemmingsplan liggen voor de realisatie van de 50 woningen.
Financiële effecten	Het perceel gemeentegrond is groot 34.726 m^2. De getroffen voorziening is voldoende om de huidige boekwaarde af te waarderen naar de getaxeerde agrarische waarde van het perceel. Nadat er in 2017 meer duidelijkheid is over de fasering kunnen we een definitief advies geven over het wel of niet afwaarderen of in stand houden van de voorziening en zullen wij komen met een nieuwe/aangepaste grondexploitatie.
Risico's en risicobeheersing	De markt (verkoopbaarheid) wat zou betekenen dat de kavels op een later moment verkocht worden. Omdat wij een betaling krijgen per ontwikkelde m2 heeft dit een negatief effect op de opbrengst in deze exploitatie. Het nieuwe onderhandelingsresultaat moet meer duidelijkheid geven over de mogelijkheden en bijbehorende risico's. Een risico is de regionale afstemming, waarin de marktvraag aangeeft dat er niet meer dan de gerealiseerde 50 woningen in 't Zand mogen worden gerealiseerd. In 2002 zijn wij met de verkoper van de grond een overeenkomst aangegaan waarin de gemeente verklaart zich tot 1 januari 2011 te zullen inspannen voor het planologisch mogelijk maken van de realisatie van een woning op de 750 m^2 die nog bij hem in eigendom is. Als deze mogelijkheid op 1 januari 2011 nog niet planologisch mogelijk is

	geworden, dan is de gemeente verplicht de 750 m^2 alsnog van verkoper te kopen, tegen marktconforme prijs. De marktwaarde van deze grond in agrarische staat is enkele jaren geleden getaxeerd op € 6,48 per m^2. Het totaal financiele risico bedraagt hiermee € 4.860,-.

VASTE MATERIELE ACTIVA (VMA)

Type accommodatie	aantal	Boekwaarde 31-12-2016	Afschrijving 2016	onderhoud 2016 (1)	Facilitair 2016	subsidie 2016 (2)	lasten totaal 2016	Baten totaal 2016	Saldo 2016
Onderwijs	31	34.622	1.237	84	130	0	1.451	-107	1.344
Huisvesting gemeente	14	5.862	414	333	390	325	1.461	-0	1.461
Sportaccommodaties	67	2.619	150	1.114	49	880	2.193	-251	1.942
Sociaal cultureel	28	6.490	209	112	48	341	710	-88	622
Kinderopvang	10	719	28	18	12	0	59	-72	-13
Woningen, garages	32	77	8	32	3	0	43	-52	-9
Begraafplaats	8	90	8	72	0	0	79	-8	71
Af te stoten (3)	16	50.480	0	6	51	0	58	0	58
totaal	206		2.053	1.772	684	1.546	6.055	-579	5.476

(1) onderhoud inclusief de naar rato van de mjop toegerekend onderhoudsdotatie en de dotatie accommodatiebeleid
(2) inclusief aanhuur van panden (bv voor wijkvereniging Waldervaart)
(3) 3 verkocht in 2016, 5 verkocht in 2017, 8 onderhanden verkoop

VOORRADEN (VR)

Onze voorraden zijn als volgt geregistreerd ins ons registratiesysteem HTA:

	Bedragen x 1.000
Totale oppervlakte in HTA*	1.721.633 m²
Waarvan uitgegeven	1.288.999m²
Kortlopende verpacht	*820.058 m²*
Langlopende verpacht	*257.813 m²*
In gebruik gegeven	*56.634 m²*
In eigen beheer	*89.119 m²*
Overig	*65.375 m²*
Totale boekwaarde**	€ 5.254
Totaal jaarlijkse inkomsten	€ 102

* Niet alle gronden die in HTA zijn opgenomen hebben een boekwaarde
** Dit betreft de gronden exclusief ondergrond scholen en sportvelden

BEGRIPPENLIJST

Categorie	Omschrijving
Bouwgrond in exploitatie **(BIE)**	- een grondexploitatie* in uitvoering - door de raad vastgestelde grondexploitatie Waardering: - vervaardigingskosten van bouw- en woonrijp maken van de locatie - bij gepland tekort verlies nemen in de vorm van een afboeking of voorziening - bij een gepland overschot wordt het resultaat gewoonlijk genomen voor zover dat met voldoende zekerheid gerealiseerd is of bij voortdurende onzekerheid pas geheel aan het einde van het proces
Vaste materiele activa **(VMA)**	- grond met een vaste bestemming, zoals ondergrond van gebouwen, wegen, parken, pleinen of van land-/ bosbouwgrond en strategisch gelegen landbouwgronden Waardering - sprake van verkrijgingsprijs i.p.v. vervaardigingsprijs - geen rentetoeschrijving mogelijk
Voorraden **(VR)**	- zogeheten ruilgronden - geen toekomstige plannen Waardering - sprake van verkrijgingsprijs i.p.v. vervaardigingsprijs - geen rentetoeschrijving
Grondexploitatie	*Een grondexploitatiecomplex is een ruimtelijk plan, voorzien van een financiele vertaling. De financiele vertaling is de grondexploitatieberekening (verder: grondexploitatie), heeft een richttermijn van 10 jaar (voortschrijdend), dient als kader voor onderhandelingen over mogelijke verkoop van gronden (en/of opstallen) en wordt als basis gebruikt om een exploitatieovereenkomst of exploitatieplan op te stellen.* *In een grondexploitatie staan aan de kostenkant boekwaarde, sloopkosten, milieukosten, bouw- en woonrijp maken en planbegeleidingskosten. Aan de opbrengstenkant staan de opbrengsten uit grondverkoop en eventuele subsidies en bijdragen. De mate van zekerheid van de uitkomst van de exploitatierekening is afhankelijk van de fase van het ruimtelijk plan:* *1. Initiatieffase* *2. Definitie fase* *3. Ontwerpfase* *4. Voorbereidingsfase* *5. Realisatiefase* *Hoe vroeger in het proces des te onzekerder het resultaat van de exploitatieberekening is.*

	Wij nemen een ruimtelijk ontwikkelingsplan als grondexploitatie op in de voortgangsrapportage als: • Gronden worden ontwikkeld, welke in eigendom zijn of komen van de gemeente. • De gemeente voert zelf de werkzaamheden uit om grond geschikt te maken voor bouw - dit wordt het bouwrijp maken van grond genoemd. • De grond wordt vervolgens als bouwrijpe- en functiegeschikte (woonrijpe-) grond verkocht of in erfpacht uitgegeven aan één of meerdere partijen (bouwers, projectontwikkelaars, beleggers, corporaties, en/of particulieren). • Bij verkoop zorgt de derde partij vervolgens voor bebouwing. • De nieuw ontstane openbare ruimte in het gebied wordt 'overgedragen' aan het gemeentelijk onderdeel dat verantwoordelijk is voor het beheer van de openbare ruimte en dat tevens het structurele beheer en onderhoud uitvoert.