

Meerjarenprognose Grondexploitaties 2021



INHOUDSOPGAVE

Inleiding	3
Opbouw MPG	3
Voortgang algemeen en samenvatting.....	3
DEEL A. Actualisatie van de grondexploitatieportefeuille.....	4
Opbouw grondexploitatieportefeuille per 1-6-2021	4
Grondexploitaties afgesloten	4
Grondexploitaties in voorbereiding.....	4
Financiële verschillen MPG 2020-2021	4
Opbouw begroting en exploitatieresultaat.....	5
Input voor begroting 2021-2022.....	6
Actualisatie bouwprogramma	6
Risico's en weerstandscapaciteit	6
Gronden	7
Administratieve afwikkeling	8
DEEL B. ACTUALISATIE BOUWGROND IN EXPLOITATIE (BIE) INCLUSIEF GRONDEXPLOITATIEBEGROTING ...	9
1. Callantsoog Denneweg	10
2. Groote Keeten Boskerpark	12
3. Schagen Lagedijk De Lus.....	15
4. Schagen Makado	18
5. Schagen Regioplein.....	21
6. Sint Maartensbrug kavels Brede School.....	23
7. Warmenhuizen centrum fase 2	25
Bijlage 1. Tabel prognose reserve grondexploitatie	27
Bijlage 2. Toelichting risicoprofiel grondexploitatie	28
Bijlage 3. Opbouw MVA gronden en terreinen	29

Inleiding

De Meerjarenprognose grondexploitaties (MPG 2021) van de gemeente Schagen omvat de jaarlijkse actualisatie van alle vastgestelde grondexploitaties (Bouwgrond in Exploitatie) ten opzichte van de laatst vastgestelde MPG 2020.

In een grondexploitatie bevinden zich gemeentelijke gronden met als doel om deze als bouwgrond te verkopen. Vervolgens kan er vastgoed op worden ontwikkeld. Dit gebeurt vooral door ontwikkelaars, woningcorporatie en particulieren. Na levering van de bouwrijpe grond zorgt de gemeente in de meeste gevallen zelf voor de (her)inrichting van de openbare ruimte.

Bij een actualisatie worden de kosten, opbrengsten en fasering opnieuw beoordeeld op basis van de voortgang op het project, nieuwe inzichten of nieuwe ramingen. Soms is sprake van een inhoudelijke wijziging van de grondexploitatie. Bijvoorbeeld vanwege een verandering in het bouwprogramma of het wegvallen of toevoegen van specifieke investeringen. De actualisatie resulteert meestal in een nieuwe grondexploitatiebegroting en een nieuw verwacht eindresultaat van het project.

Grondexploitaties zijn een uiting van actief grondbeleid. Hoewel via actief grondbeleid optimaal regie kan worden gevoerd op de uitvoering van eigen ambities en het tevens de beste basis vormt voor kostenverhaal, gaat ze in het algemeen ook gepaard met hogere financiële risico's dan faciliterend grondbeleid. Naast een actualisatie van de grondexploitaties geeft de MPG daarom ook een overzicht van de financiële risico's op de grondexploitaties en de gehele grondexploitatieportefeuille. Er wordt inzichtelijk gemaakt of de geanalyseerde risico's voldoende en meerjarig kunnen worden afgedekt door de risicobuffer voor grondexploitaties, zijnde de reserve grondexploitatie.

De geactualiseerde grondexploitaties inclusief exploitatiebegroting worden via dit MPG ter vaststelling aan de raad voorgelegd. De MPG dient vervolgens als input voor de programmabegroting 2022. De MPG 2021 geeft de stand van zaken weer per 1 juni 2021.

Opbouw MPG

Dit rapport bestaat uit twee delen. Het eerste deel A betreft een samenvatting van de geactualiseerde grondexploitaties en geeft inzicht op hoofdlijnen. Dit deel gaat in op de financiële effecten van de actualisatie, het bouwprogramma en de te verwachten ontwikkeling van de weerstandscapaciteit.

Deel B vormt de onderbouwing van deel A. In dit deel wordt per grondexploitatie uitgelegd welke inhoudelijke en financiële wijzigingen zijn of worden doorgevoerd. Ook is hierbij aandacht voor de projectrisico's. De geactualiseerde grondexploitatiebegrotingen zijn ook opgenomen in dit deel. Omdat wordt gekozen voor een openbare behandeling van in de gemeenteraad zijn de risico's vaak veralgemeeniseerd.

Voortgang algemeen en samenvatting

De belangrijkste ontwikkelingen in de grondexploitaties ten opzichte van het MPG 2020 zijn:

- De eerste gronden op bedrijventerrein Lagedijk de Lus zijn uitgegeven en er zijn diverse koopovereenkomsten gesloten. Ongeveer 30% van het uit te geven terrein is nu verkocht of is de verkoop vastgelegd in contracten.
- De openbare ruimte rondom de nieuwe woningen aan het Regioplein te Schagen is opnieuw ingericht. Het project kan dit jaar worden afgesloten.
- De openbare ruimte rondom het nieuwe Makadocentrum is verder ingericht. Makado is gestart met de werkzaamheden t.b.v. de noordelijke uitbreiding.
- De inrichting van de openbare ruimte Warmenhuizen centrum fase 2 komt tot afronding. Het project kan dit jaar worden afgesloten.
- Ontwikkeling in Boskerpark en Callantsoog Denneweg zijn door verschillende redenen vertraagd en lopen achter op de begroting MPG 2020.

Er zijn op dit moment nog 7 grondexploitaties operationeel. 6 grondexploitaties zijn conform de verwachting bij jaarrekening 2020 afgesloten. Er is daarbij voor € 1,05 mln. winstgenomen bij jaarrekening 2020 ten gunste van de reserve grondexploitatie.

Het eindresultaat van de grondexploitaties komt na actualisatie uit op € 3,80 mln nadelig. Ten opzichte van het MPG 2020 is sprake van een lager exploitatieresultaat van € 1,74 mln. Dit verschil is vooral een gevolg van een boekhoudkundige wijziging in het project Makado (€ 1,49 mln.) welke bij jaarrekening 2020 is verantwoord. Feitelijk zijn de daadwerkelijke wijzigingen (meer/minder kosten en opbrengsten) in de begrotingen beperkt tot ca. € 60.000 voordelig. In Deel B worden de verschillen nader toegelicht.

Zoals al werd geconstateerd bij het MPG 2020 bevinden de meeste projecten zich op het eind van de realisatiefase. Dit betekent dat er relatief weinig kosten en opbrengsten meer in de begroting aanwezig zijn. Het zwaartepunt in omzet ligt vooral nog bij Lagedijk en Boskerpark. De portefeuille met grondexploitaties droogt programmatisch en financieel op. Dit is met name een signaal dat er minder gronden via actief grondebeleid door de gemeente (zullen) worden uitgegeven. Wel zijn diverse grondexploitaties in voorbereiding genomen. De verwachting is dat in 2021 enkele grondexploitaties (Warmenhuizen Remmerdel, Schagerbrug B-veld, Tuitjenhorn Bogtmanweg) ter besluitvorming worden aangeboden. Er is in het MPG 2021 nog geen rekening gehouden met de financiële effecten van deze nieuwe projecten.

De stand van de reserve grondexploitatie is per 1-1-2021 € 7,67 mln. Dat is een verhoging van € 0,68 mln. ten opzichte van het MPG 2020. Het risicoprofiel van de portefeuille is bepaald op € 2,52 mln. nadelig. Dat is € 0,1 mln lager dan het MPG 2020. Op basis van een meerjaren doorkijk van de reserve grondexploitatie en het risicoprofiel wordt geconcludeerd dat de reserve grondexploitatie meerjarig van voldoende omvang is om de geanalyseerde risico's van de huidige projecten en investeringen zoals vastgesteld door de raad, op te kunnen vangen.

DEEL A. Actualisatie van de grondexploitatieportefeuille

Opbouw grondexploitatieportefeuille per 1-6-2021

De gemeentelijke grondexploitatieportefeuille bestaat uit 7 door de raad vastgestelde grondexploitaties ('Bouwgrond In Exploitatie') (tabel 1). Deze grondexploitaties zijn geactualiseerd per stand 1 juni 2021.

Tabel 1. Begroting geactualiseerde grondexploitaties (1-6-2021)

Bedragen in € 1.000	Boekwaarde	Te verwachten kosten	Te verwachten opbrengsten	Eindresultaat	Eindjaar
Callantsog Denneweg	-18	215	240	7	2022
Groote Keeten Boskerpark	-11	1.748	1.952	194	2024
Schagen Lagedijk	-6.331	637	4.432	-2.536	2027
Schagen Makado	-1.937	179	629	-1.487	2023
Schagen Regioplein	84	86	3	0	2021
Sint Maartensbrug naast brede school	95	76	0	19	2022
Warmenhuizen centrum fase 2	305	305	0	0	2021
Totaal	-7.813	3.247	7.257	-3.803	

De 7 projecten kennen in totaal een financieel eindresultaat van € 3,80 mln nadelig. Dit is het resultaat van de boekwaarde (€ 7,8 mln. nadelig), te verwachten kosten (€ 3,25 mln.) en te verwachten opbrengsten (€ 7,26 mln.).

Bij een nadelig saldo van een project dient vooraf een verliesvoorziening te worden getroffen ter grootte van het verwacht tekort. Bij jaarrekening 2020 (zie paragraaf grondbeleid) is de aanwezige verliesvoorziening opgehoogd tot € 4,02 mln. De voorziening is daarmee gelijk aan het totaalsaldo van de nadelige projecten, te weten Lagedijk (-€ 2,54 mln.) en Makado (-€ 1,49 mln.).

Grondexploitaties afgesloten

Bij jaarrekening 2020 zijn 6 grondexploitaties financieel afgesloten. Dit zijn:

1. Burgerbrug kavels Brede School
2. Schagen Beethovenlaan
3. Schagen Nes Noord
4. Sint Maarten Haulo
5. 't Zand Noord
6. Tuitjenhorn De Dijken.

Er is in 2020 bij bovenstaande projecten in totaal voor € 1,05 winstgenomen ten gunste van de reserve grondexploitatie (zie jaarrekening 2020, paragraaf grondbeleid).

Grondexploitaties in voorbereiding

De afgelopen jaren zijn grondexploitaties in voorbereiding genomen. Dat wil zeggen dat hiervoor een projectopdracht is vastgesteld en waarvan het de verwachting is dat deze projecten op korte termijn zullen leiden tot een grondexploitatie (tabel 2).

Tabel 2. Opbouw voorbereidingskosten grondexploitaties in voorbereiding

Vorbereidingskosten	Actuele raming	Stand per 31/12/2019	Mutaties 2020	Mutaties tot 1-6-2021	Saldo per 1-6-2021
Kosten algemene plannen	-	-	-	8.000	8.000
Potentiële grex					
Centrumontwikkeling Schagen Waldervaart	116.000	73.000	36.000	7.000	116.000
Ontwikkeling Warmenhuizen Remmerdel	87.000	35.000	32.000	20.000	87.000
Ontwikkeling Warmenhuizen Dergmeerweg	105.000	52.000	8.000	-	60.000
Tuitjenhorn Bogtmanweg	42.000	5.000	25.000	12.000	42.000
Schagen Jozef Israelstraat - De Ark	23.000	-	-	-	-
Schagerbrug B-veld	56.000	2.000	19.000	35.000	56.000
Flexibele woonvormen Wooncompagnie	15.000	-	-	-	-
Totaal	444.000	167.000	120.000	82.000	369.000

Tot op heden zijn op bovenstaande projecten € 369.000 aan voorbereidingskosten geboekt. Indien een project door de raad wordt vastgesteld als Bouwgrond in Exploitatie ('grondexploitatie'), zullen de reeds gemaakte kosten onderdeel uitmaken van de nieuwe grondexploitatiebegroting. De voorbereidingskosten worden daarna met hetzelfde bedrag verlaagd. Als er geen gemeentelijke grondexploitatie wordt vastgesteld dan worden de gemaakte kosten ten laste gebracht van de reserve grondexploitatie.

Financiële verschillen MPG 2020-2021

Tabel 3. Verschillen MPG 2020-2021 op hoofdlijnen

Bedragen in € 1.000	Boekwaarde	Kosten	Opbrengsten	Bruto resultaat	Verliesvoorziening	Netto resultaat
MPG 2020	-7.879	4.350	10.169	-2.060	2.440	380
MPG 2021	-7.813	3.247	7.257	-3.803	4.023	220
Verschil	66	-1.103	-2.912	-1.743	1.583	-160

De actualisatie van de grondexploitaties MPG 2020-2021 leidt tot een lager bruto exploitatieresultaat van €1,74 mln. (tabel 3). Dit bruto verschil wordt als volgt verklaard:

Effect afsluiten projecten: € 64.000 lager.

1. Burgerbrug kavels Brede School: € 64.000 lager.

2. Schagen Beethovenlaan: €0,-
3. Schagen Nes Noord: € 0,-
4. Sint Maarten Haulo: € 0,-
5. 't Zand Noord: € 0,-
6. Tuitjenhorn De Dijken: € 0,-

De effecten zijn bij de projecten meestal € 0,- omdat bij MPG 2020 al werd rekening gehouden met het financieel effect van het afsluiten van het betreffende project.

Administratieve wijziging interne bijdragen Makado: € 1.487.000 lager

Ten opzichte van MPG 2020 heeft een administratieve wijziging plaatsgevonden met betrekking tot een verliesvoorziening Makado. De opbrengsten van € 1.487.000 die waren begroot in de grondexploitatie betroffen interne bijdragen en dienden te worden opgenomen als een verliesvoorziening. Dit betekent dat het saldo verslechtert, maar daar staat nu een verliesvoorziening van €1.487.000 tegenover. Financieel heeft deze wijziging geen effect.

Afsluiten projecten 2021: € 252.000 lager

Er wordt in dit MPG voorgesteld om twee projecten in 2021 af te sluiten omdat alle gronden zijn uitgegeven en de inrichting openbare ruimte vrijwel is afgerond. Dit betreffen Warmenhuizen centrum fase 2 en Regioleplein. Dit leidt tot een verwachte winstneming in 2021 van € 252.000 ten gunste van de reserve grondexploitatie. Het effect op het bruto resultaat is nadelig omdat het positieve saldo dan niet meer aanwezig is.

Tabel 4. Verschil verwachte winstneming bij vaststelling en bij afsluiting

	Oorspronkelijk begroot	Totale winstneming verwacht	Verschil
Schagen Regioleplein	€ 6.000	€ 30.770	€ 24.770
Warmenhuizen centrum fase 2	€ 628.589	€ 865.174	€ 236.585

Tabel 4 geeft een overzicht van het verschil in het verwacht resultaat bij vaststelling van het project (Warmenhuizen in 2017, Regioleplein in 2019) en het verwachte resultaat bij afsluiten. In Warmenhuizen centrum is afgelopen jaren reeds (verplicht) winst genomen. Daarom is de verwachte winstneming in 2021 lager dan de hierboven gepresenteerde totale winstneming.

Actualisatie grondexploitatiebegrotingen: € 60.000 hoger

Per project heeft een actualisatie op de begroting plaatsgevonden. De wijziging in kosten en opbrengsten is – buiten de effecten vanuit afsluiten/winstneming – per saldo € 60.000 voordelig. De verschillen worden per project nader toegelicht in deel B van het MPG.

Opbouw begroting en exploitatieresultaat

Tabel 5. Begroting per kostensoort na actualisatie

TOTAAL	tot 1-6-2021	na 1-6-2021	Totaal
LASTEN			
Verwerving en inbreng	2.404.716	-	2.404.716
Bouwrijp maken	7.155.826	526.338	7.682.164
Woonrijp maken en civiele constructies	1.771.290	1.840.065	3.611.355
Plankosten	1.010.491	21.027	1.031.518
Extern advies en communicatie	488.371	303.648	792.018
Overige kosten	1.494.503	555.577	2.050.080
Rente*	1.328.883	-	1.328.883
Kapitaalmutatie	79.586	-	79.586
TOTAAL LASTEN	15.733.666	3.246.655	18.980.321

BATEN

Gronduitgifte	3.778.945	5.446.598	9.225.543
Baten uit overeenkomsten	698.869	1.807.375	2.506.244
Overige opbrengsten	2.853.987	2.900	2.856.887
Kapitaalmutatie	588.545	-	588.545
Rente*	-	-	-
TOTAAL BATEN	7.920.347	7.256.874	15.177.220

SALDO (BRUTO)	-7.813.319	4.010.219	-3.803.101
----------------------	-------------------	------------------	-------------------

VERLIESVOORZIENING			4.023.124
---------------------------	--	--	------------------

SALDO (NETTO)			220.023
----------------------	--	--	----------------

De opbouw van de boekwaarde, te verwachten kosten en opbrengsten is in tabel 5 onderverdeeld naar kostensoort en opbrengstensoort. Het bruto resultaat sluit weer op € 3,80 mln. nadelig.

Input voor begroting 2021-2022

In onderstaande tabel is samenvattend weergegeven wat de te verwachten jaarlijkse lasten en baten zijn. Dit dient als input voor de programmabegroting 2021-2022.

Tabel 6. Totaal lasten en baten per jaarschijf

	2021	2020	2023	2024	2025	2026
Totaal lasten	€ 912.292	€ 730.256	€ 1.455.732	€ 228.455	€ 86.373	€ 86.013
Totaal baten	€ -664.583	€ -1.981.018	€ -2.140.839	€ -649.980	€ -649.980	€ -649.980
kapitaalmutatie	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Saldo jaarschijf	€ 247.709	€ -1.250.762	€ -685.107	€ -421.525	€ -563.607	€ -563.967

Omdat het saldo van de baten en lasten worden verwerkt binnen de gemeentelijke balans is er geen effect op de reguliere exploitatiebegroting.

Actualisatie bouwprogramma

Het voeren van actief grondbeleid via een grondexploitatie is geen doel op zich. Het is een middel of instrument om een bepaald ruimtelijk of maatschappelijk doel te bereiken. In veel gevallen gaat het om actief te kunnen sturen op het bouwprogramma in onze gemeente om hiermee een bepaald maatschappelijk effect te bereiken. Via gronduitgifte kan de gemeente normaal gesproken het beste sturing geven op het bouwprogramma (tabel 7).

Tabel 7. Bouwprogramma in grondexploitaties

Project	Soort	Eenheid	Totaal	Tot 2020	in 2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Woningbouwprogramma									
Callantsoog Dennenweg	Woningen	stuks	17	-	-	-	17	-	-
Groote Keeten Boskerpark	Woningen	stuks	14	-	-	-	14	-	-
Schagen Makado	Woningen	stuks	14	-	-	-	14	-	-
Schagen Regioplein	Woningen	stuks	46	-	46	-	-	-	-
Sint Maartensbrug naast Brede School	Woningen	stuks	4	1	3	-	-	-	-
Warmenhuizen centrum fase 2	Woningen	stuks	40	40	-	-	-	-	-
Totaal	Woningen	stuks	135	41	49	-	45	-	-
Niet-woningbouw programma									
Makado	Detailhandel	m2 bvo	3.600	-	3.600	-	-	-	-
Schagen Lagedijk	Bedrijventerrein	m2	65.333	-	5.482	8.550	8.550	8.550	34.201
Groote Keeten Boskerpark	Recreatiewoningen	stuks	350	-	-	-	175	175	-

Het bouwprogramma dat is opgenomen in de grondexploitaties vormt maar een klein deel van de totale planvoorraad. Het merendeel van het te verwachten bouwprogramma in de gemeente wordt gerealiseerd in grondexploitaties die door ontwikkelaars en particulieren op eigen grond worden gevoerd (faciliterend grondbeleid).

Risico's en weerstandscapaciteit

Actief grondbeleid is in het algemeen een risicovolle aangelegenheid. Het exploiteren van grond gaat gepaard met diverse onzekerheden zoals de invloed van economische ontwikkelingen op woningprijzen, bouwkosten en grondprijzen. Maar bijvoorbeeld ook de onzekerheid over de daadwerkelijk benodigde civieltechnische werkzaamheden en de kosten hiervan.

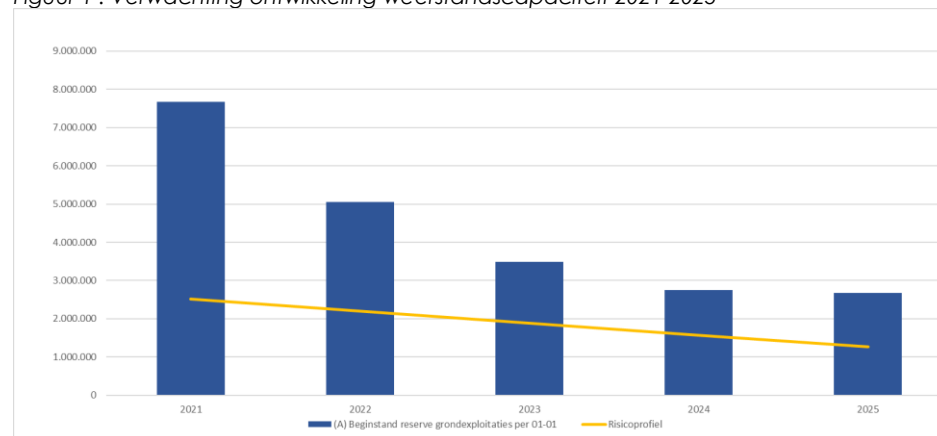
Om deze risico's op te kunnen vangen heeft de gemeente Schagen een 'reserve grondexploitatie'. De reserve dient ook als dekkingsbron voor projecten met een nadelig resultaat en ter dekking van specifieke kosten zoals zijn vastgesteld door de raad. De reserve wordt primair gevoerd door winstnemingen op de grondexploitaties. De reserve moet meejarig van voldoende omvang zijn om risico's, onrendabele toppen en begrotingsverplichtingen meerjarig op te kunnen vangen.

In **Bijlage 1** is een gedetailleerd overzicht opgenomen van de vastgestelde onttrekkingen en dotaties op de reserve. In **Bijlage 2** wordt de opbouw van het risicoprofiel nader toegelicht. De projectrisicoanalyses zijn ook opgenomen in deel B.

In de MPG wordt de omvang van de reserve grondexploitatie geconfronteerd met het risicoprofiel en begrotingsafspraken. Dit is gepresenteerd in figuur 1 en tabel 8. Hierin wordt inzichtelijk gemaakt of de stand van de reserve op een bepaald moment van voldoende omvang is om het risicoprofiel af te kunnen dekken.

De prognose heeft alleen betrekking op vastgestelde grondexploitaties. De invloed van toekomstige projecten op risicoprofiel en de reserve grondexploitatie is niet meegenomen.

Figuur 1. Verwachting ontwikkeling weerstandscapaciteit 2021-2025



Tabel 8. Verwachte ontwikkeling weerstandscapaciteit

Ontwikkeling prognose reserve grex	2021	2022	2023	2024	2025
Stand reserve 1-1	7.665.285	5.054.292	3.493.525	2.745.282	2.671.836
Risicoprofiel 1-1	2.516.831	2.203.588	1.890.345	1.577.102	1.263.859
Onttrekkingen o.b.v. raadsbesluit	2.865.305	1.480.000	510.000	28.750	77.137
Optreden risico's	313.243	313.243	313.243	313.243	313.243
Dotaties grexen (m.n. winstneming)	567.555	232.476	75.000	268.547	75.000
A. Stand reserve 31-12	5.054.292	3.493.525	2.745.282	2.671.836	2.356.456
B. Risicoprofiel	2.203.588	1.890.345	1.577.102	1.263.859	950.616
Vershil (A-B)	2.850.703	1.603.180	1.168.180	1.407.977	1.405.840

De stand van de reserve is per 1-1-2021 € 7,67 mln. Dat is een verhoging van € 0,68 mln. ten opzichte van het MPG 2020 (zie ook jaarrekening 2020, paragraaf grondbeleid).

Het risicoprofiel van de vastgestelde projecten is bepaald op € 2,52 mln. nadelig. Dit is een verbetering van het risicoprofiel met ca. € 0,1 mln. ten opzichte van het MPG 2020.

Onder invloed van onttrekkingen zoals vastgesteld in de programmabegroting en het mogelijk optreden van risico's, en dotaties vanuit het plaatsvinden van winstnemingen en verkopen vastgoed, neemt de reserve in de loop der tijd af tot € 2,4 mln in 2025. Eenzelfde trend geldt voor het risicoprofiel. Eind 2025 is het te verwachten verschil tussen aanwezige reserve en risicoprofiel € 1,4 mln. voordelig.

Op basis van deze prognose wordt geconcludeerd dat de reserve grondexploitatie ook meerjarig van voldoende omvang is om de geanalyseerde risico's van de huidige projecten en investeringen zoals vastgesteld door de raad, op te kunnen vangen. De te verwachten ontwikkeling van de reserve en het risicoprofiel toont wel een dalende trend. Dit is mede een gevolg van het opdrogen van de grondexploitatieportefeuille omdat de prognose geen rekening houdt met nieuwe projecten met potentieel verdienvermogen.

Een kanttekening wordt daarom geplaatst bij de meerjarige ontwikkeling van de reserve in relatie tot nieuwe projecten. De conclusie dat de reserve voldoende van omvang is geldt voor de huidige portefeuille, maar mogelijk niet voor het risicoprofiel of onrendabele top van nieuwe grondexploitaties.

Gronden

Er zijn in feite drie typen gronden die op dit moment relevant zijn voor onze grondexploitaties en projecten in voorbereiding;

1. Bouwgrond in exploitatie.
2. Materiële vaste activa.
3. 'Stille reserve'.

Bouwgrond in exploitatie

De categorie 'Bouwgrond in Exploitatie' betreft de gronden die zich in een transformatieproces bevinden en onderdeel uitmaken van de vastgestelde grondexploitatiebegroting.

Grond als vast actief (MVA)

Over grond als vaste materiële activa kan worden gesteld dat deze grond een vaste bestemming heeft en niet in een transformatieproces zit. Als een grondexploitatie wordt geopend waarin gronden worden ingebracht welke onderdeel uitmaken van de materiële vaste activa, dan wordt deze boekwaarde onderdeel van de 'Bouwgrond in exploitatie', oftewel de grondexploitatie. De geactiveerde gronden – exclusief gronden scholen en sportvelden - vertegenwoordigen een administratieve boekwaarde van € 4.174.575 (zie ook **Bijlage 3**) per 1-1-2021. Het verschil ten opzichte MPG 2020 bedraagt € 1.019.000. Dit wordt als volgt verklaard:

- Verkoop gronden perceel CLO E295: verlaging boekwaarde met € 2.400.
- Verkoop gronden perceel SGN C 3484: verlaging boekwaarde met € 66.000.
- Verkoop gronden: perceel WMH I 18: verlaging boekwaarde met € 78.000.
- Administratieve overheveling MVA gronden en opstallen Halerweg naar MVA Overige gronden en MVA Vastgoed: € 853.000.

Stille reserve

Stille reserves zijn de meerwaarden van activa die laag of tegen nul zijn gewaardeerd doch verkoopbaar zijn indien men dat zou willen. Stille reserves maken onderdeel uit van de beschikbare weerstandscapaciteit van de gemeente. Op het moment dat dat wij gronden verkopen maken deze geen onderdeel meer uit van de stille reserve en hebben daarmee een negatief effect op onze weerstandscapaciteit.

Administratieve afwikkeling

Nieuwe kostenplaats "Afgesloten projecten"

Zoals besloten bij het MPG 2020 is een separaat project opgesteld ten behoeve van restantwerkzaamheden in afgesloten grondexploitaties. Er is een nieuw nummer aangemaakt "Kosten afgesloten Grex. 3201015". Hierin wordt het krediet van in totaal € 40.000 in opgenomen. De opbrengsten die volgen vanuit het anti-speculatiebeding in Nes Noord komen in 2021 ten gunste aan het project 'Afgesloten projecten' en worden ten gunste gebracht aan de reserve grondexploitatie.

Verliesvoorziening

Verliesvoorzieningen worden getroffen bij een te verwachten nadelig eindresultaat. Voor de grondexploitatie Lagedijk is bij jaarrekening 2020 een extra verliesvoorziening van in totaal € 137.000 (tot € 2.536.000) getroffen. Voor Makado is bij jaarrekening een verliesvoorziening van €1.487.000 getroffen. Dit betreft een overheveling van interne bijdragen uit de exploitatiebegroting naar de voorziening. De totale verliesvoorziening bedraagt nu € 4.023.000 en is gelijk aan het nadelig saldo van Makado en Lagedijk.

Verkoop vastgoed i.r.t. reserve grondexploitatie en Algemene Reserve

Er is een nieuw ordernummer aangemaakt (3207016) met als omschrijving "verkopen vastgoed". De kosten en opbrengsten die volgen uit de verkoop van gemeentelijk vastgoed wordt hierop geboekt. Dit zal aan het einde van het jaar 50/50 worden toegevoegd aan reserve grondexploitatie en de algemene reserve.

Ten behoeve van de begroting dient een meerjarige inschatting van deze kosten en opbrengsten te worden gemaakt. Voor nu wordt meerjarig rekening gehouden met € 150.000 aan verkoopopbrengsten en € 20.000 aan verkoopkosten (welke vervolgens 50/50 wordt verdeeld naar de twee reserves). Dit is exclusief de verkoop van kerk Petten in 2021.

DEEL B. ACTUALISATIE BOUWGROND IN EXPLOITATIE (BIE) INCLUSIEF GRONDEXPLOITATIEBEGROTING

	Grondexploitatie	MPG 2020	MPG 2021	Winstneming	Administratief	Overig verschil	Totaal
Operationele projecten							
1	Callantsoog Denneweg	€ 7.012	€ 7.012	€ -	€ -	€ -	€ -
2	Groote Keeten Boskerpark	€ 153.115	€ 193.547	€ -	€ -	€ 40.433	€ 40.433
3	Schagen Lagedijk	€ -2.439.879	€ -2.535.901	€ -	€ -	€ -96.022	€ -96.022
4	Schagen Makado	€ -	€ -1.487.223	€ -	€ -1.487.223	€ -	€ -1.487.223
5	Schagen Regioplein	€ 11.333	€ -	€ -30.770	€ -	€ 19.437	€ -11.333
6	Sint Maartensbrug naast Brede School	€ 19.463	€ 19.463	€ -	€ -	€ -	€ -
7	Warmenhuizen centrum fase 2	€ 125.046	€ -	€ -221.691	€ -	€ 96.645	€ -125.046
	Totaal	€ -2.123.910	€ -3.803.101	€ -252.461	€ -1.487.223	€ 60.493	€ -1.679.191

1. Callantsoog Denneweg

Projectomschrijving	De grondexploitatie 'Callantsoog Denneweg' heeft betrekking op de locatie Denneweg -Duinroosweg te Callantsoog. Het project omvat de ontwikkeling van 5 grondgebonden sociale huurwoningen en 12 sociale huurappartementen, inclusief herinrichting van de openbare ruimte. De gemeente voert hiertoe voor eigen rekening en risico de grondexploitatie. De gronden ten behoeve van de woningen worden uitgegeven aan Wooncompagnie.
Plangebied	
Maatschappelijk effect	De gemeente Schagen kent een tekort aan betaalbare en sociale woningen. Met de bouw van 17 sociale huurwoningen wordt een bijdrage geleverd aan het voldoen naar de vraag naar betaalbare woningen in de kern Callantsoog.
Programma en ruimtegebruik	12 sociale huurappartementen voor één- en tweepersoonshuishoudens en 5 grondgebonden sociale huurwoningen. Herinrichting van ca. 2.870 m2 openbaar gebied.
Planning en voortgang	De omgevingsvergunning is eind oktober 2020 door de Wooncompagnie aangevraagd en verleend. Gezamenlijke milieuverenigingen hebben beroep aangetekend op ontwerp bestemmingsplan/omgevingsvergunning. De vertraging die dit veroorzaakt is nog onbekend. Momenteel loopt de bodemprocedure in de zaak van de voorlopige voorziening. Daarnaast is een intensiever participatietraject gestart met de omwonenden in relatie tot de inrichting van het openbaar gebied. Op dit moment wordt de Wet Natuur Beschermingsvergunning aangevraagd.
Inhoudelijke wijzigingen actualisatie	Uitgangspunt is afronding van het project in 2022.
Financiële effecten actualisatie	<p>Het geactualiseerde exploitatieresultaat is € 7.012 voordelig. Het resultaat is gelijk gebleven ten opzichte van het MPG 2020. Binnen de begroting hebben zich wel wijzigingen voorgedaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Extra kosten planbegeleiding: € 2.555 nadelig. - De verkoopopbrengsten zijn met 1 jaar geïndexeerd conform de Grondprijzenbrief 2021: € 2.555 voordelig.
Risico's en risicobeheersing	<p>Het grootste risico bevindt zich op het vlak van extra kosten voor watercompensatie en de gevolgen voor de inrichting van het openbaar gebied. Voor de toename in verhard oppervlak en uitbreiding van parkeerplaatsen dient extra watercompensatie plaats te vinden. Compensatie zal worden bereikt door te werken met halfopen verharding en indien nodig vergroting van de vijver in het plangebied. Hoe de compensatie er precies uit komt te zien wordt in nader overleg met het HHNK nader bepaald. Er bestaat een risico dat het begrote budget niet volstaat. Het gewogen risico hiervan is grofweg bepaald op ca. € 20.000,- negatief (€ 40.000 bij 50% kans van optreden).</p>

Grondexploitatiebegroting

Callantsoog Denneweg

		details	details	#			
		Raadsbesluit 14-05-2019	Voorgestelde wijziging	Nieuwe begroting	Nog te realiseren	Fasering nog	
						2021	2022

Lasten

Onvoorzien							
Toegerekende rente							
Interne doorbelastingen							
Externe inhuur							
Verwerving							
Planbegeleidingskosten	11.000	-4.739	6.261	6.261	2.540	3.721	
Milieukosten	4.000		4.000	1.335	1.335		
Sloopkosten							
Bouwrijp maken	44.830		44.830	38.430	3.600	34.830	
Woonrijp maken	138.155		138.155	138.155	20.000	118.155	
Marketing / communicatie	4.527		4.527	253		253	
Civiele constructies							
Openbare verlichting							
Accountantskosten							
Adviezen							
Onderzoekskosten							
Overige kosten	38.416	7.294	45.710	30.808		30.808	
Totaal lasten	240.928	2.555	243.483	215.242	27.475	187.767	

Baten

Grondverkoop	-232.505	-2.555	-235.060	-235.060		-235.060
Inkomsten uit anterieure overeenkomst	-15.435		-15.435	-5.000		-5.000
Subsidies/bijdragen van overheid niet Rijk						
Overige inkomsten						
Totaal baten	-247.940	-2.555	-250.495	-240.060		-240.060

Kapitaalmutaties

Bijdrage uit reserves / voorzieningen						
Investeringsbijdragen en Overige kapitaaloverdrachten						
Totaal kapitaalmutaties (A-B)						
Saldo baten en lasten	-7.012		-7.012	-24.818	27.475	-52.293

V N V V

V= voordelig, N= Nadelig

2. Groote Keeten Boskerpark

<p>Projectomschrijving</p>	<p>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. In 2017 heeft Boskerpolder B.V. zijn gronden en ontwikkelrechten verkocht aan Droomparken B.V.</p>
<p>Plangebied</p>	
<p>Maatschappelijk effect</p>	<p>Er zijn voldoende vestigings- en uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven binnen de kansrijke clusters en sectoren.</p>
<p>Programma en ruimtegebruik</p>	<p>Droomparken zorgt voor de realisatie van maximaal 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 Droomparken zullen samen zorgen voor de realisatie van het natuurgebied van ±19,5 ha.</p>
<p>Planning en voortgang</p>	<p>Recentelijk heeft Droomparken een nieuwe aanvraag voor een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming gedaan die is gebaseerd op het principe van intern salderen. Boskerpark heeft via de omgevingsdienst vernomen dat zij geen vergunning o.b.v. de wet natuurbescherming nodig hebben. Dat houdt in dat zij verder kunnen. Zij willen nu met de gemeente in gesprek over de anterieure overeenkomst.</p>
<p>Inhoudelijke wijziging actualisatie</p>	<p>De planning zoals was verwoord in de grondexploitatiebegroting MPG 2020 is grofweg met een jaar naar achter verschoven. Einde looptijd wordt nu begroot op 2024.</p>
<p>Financiële effecten actualisatie</p>	<p>Het te verwachten exploitatieresultaat bedraagt € 193.548 voordelig. Het resultaat van de geactualiseerde begroting is ten opzichte van het MPG 2020 voordeliger geworden met € 40.433. Dit verschil wordt verklaard door:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vrijval begroting kosten inbreng gronden: € 7.260 voordeliger. - Toepassen indexering op resterende kosten en opbrengsten tot 1 januari 2021 (consumentenprijsindex CBS): € 33.173 voordeliger.

**Risico's en
risicobeheersing**

Onderhandeling Stam

Het risico bestaat dat de gemeente door Boskerpolder BV niet of onvoldoende gecompenseerd wordt voor de grond die in 2015 ter beschikking is gesteld ten behoeve van de realisatie van een waterpartij in het toekomstige natuurgebied. Momenteel vindt nadere contractvorming plaats om te komen tot een voor de gemeente afdoende compensatie.

Geen of onvoldoende dekking voor de reconstructie van de Voorweg.

Het uitgangspunt voor de ontwikkeling van Boskerpark is dat geen uitgaven worden gedaan voordat er inkomsten zijn, en dat niet meer kosten worden gemaakt dan dat er bijdragen verkregen worden. Voor de reconstructie van de Voorweg, of een andere vergelijkbare ontsluitingsweg, betekent dit dat bezuinigd moet worden op het ontwerp. Indien er sprake is van een totale verkeerscirculatie verbetering in het dorp zullen de extra kosten via andere middelen gedekt worden.

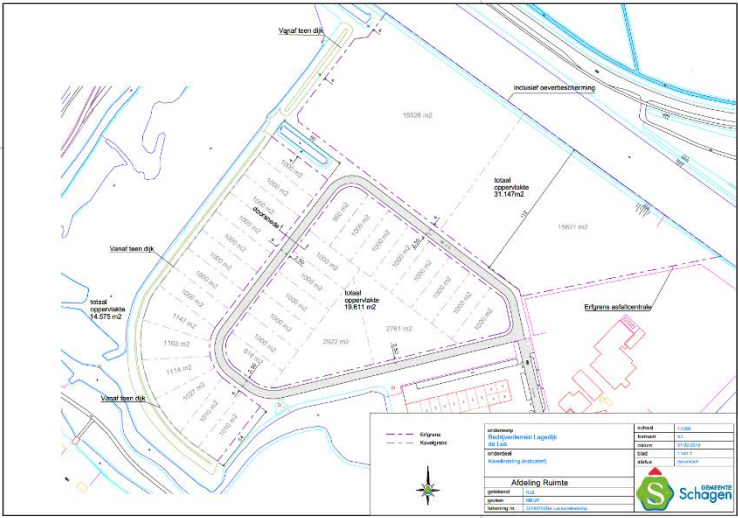
Grondexploitatiebegroting

Groote Keelen Boskerpark

	mutaties zichtbaar		alles zichtbaar		#				Fasering nog te realiseren baten e			
	details		details		details							
	Raadsbesluit 25-09-2018		Voorgestelde wijziging		Nieuwe begroting		Nog te realiseren		2021	2022	2023	2024
Regel voor lasten toevoegen												
Onvoorzien	33.000		6.398		39.398		39.398		19.699	9.850	9.849	
Toegerekende rente												
Interne doorbelastingen	230.000		44.595		274.595		274.595		119.389	87.154	68.052	
Externe inhuur												
Verwerving												
Planbegeleidingskosten												
Milieukosten												
Sloopkosten												
Bouwrijp maken	150.000		29.084		179.084		179.084		179.084			
Woonrijp maken												
Marketing / communicatie												
Civiele constructies	620.000		120.213		740.213		740.213			740.213		
Openbare verlichting												
Accountantskosten												
Adviezen												
Onderzoekskosten												
Overige kosten	220.000		30.303		250.303		186.590		59.493	63.276	63.821	
Groenvoorziening	275.000		53.320		328.320		328.320			328.320		
Totaal lasten	1.528.000		283.913		1.811.913		1.748.200		377.665	1.228.813	141.722	
Regel voor baten toevoegen												
Grondverkoop	-652.875		-126.587		-779.462		-779.462		-455.231	-324.231		
Inkomsten uit anterieure overeenkomst	-982.500		-190.499		-1.172.999		-1.172.999		-635.748	-537.251		
Subsidies/bijdragen van overheid niet Rijk	-53.000				-53.000							
Overige inkomsten												
Totaal baten	-1.688.375		-317.086		-2.005.461		-1.952.461		-1.090.979	-861.482		
Kapitaalmutaties												
Bijdrage uit reserves / voorzieningen												
Investeringsbijdragen en Overige kapitaaloverdrachten	7.260		-7.260									
Totaal kapitaalmutaties (A-B)	7.260		-7.260									
Saldo baten en lasten	-153.115		-40.433		-193.548		-204.261		-713.314	367.331	141.722	

V= voordelig, N= Nadelig

3. Schagen Lagedijk De Lus

<p>Projectomschrijving</p>	<p>Het project omvat het revitaliseren van het bestaande bedrijventerrein Lagedijk (het verbeteren van de wegenstructuur, het aanleggen van de Middenweg, de capaciteitsvergroting van de Langeloop oost) en de uitbreiding van met circa 65.300 m² netto uitgifbaar bedrijventerrein ('De Lus'). De restantwerkzaamheden in het project hebben alleen nog betrekking op de verkoop van gronden en inrichting van 'De Lus'. De te verwachten looptijd is tot en met 2027.</p>
<p>Plangebied</p>	
<p>Maatschappelijk effect</p>	<p>De doelstelling van het project is bedrijven te faciliteren in hun vraag naar bedrijfsuitbreiding en/of verplaatsing. De uitbreiding heeft als doel om bedrijfsverplaatsing mogelijk te maken waardoor de revitalisatie van Lagedijk (verder) gestalte kan krijgen.</p>
<p>Programma en ruimtegebruik</p>	<p>In het uitbreidingsgebied De Lus is sprake van drie uitgiftegebieden:</p> <ul style="list-style-type: none"> A. Kanaalstrook: zone langs het Kanaal (de noordzijde); B. Binnengebied: zone binnen de infrastructuurring (het middengebied); C. Randzone: zone aan te leggen als afscherming naar het omliggende agrarisch gebied (de westelijke rand).
<p>Planning en voortgang</p>	<p>In 2020 (Q3 en Q4) zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 kavels geleverd (€ 498.000) • 2 koopovereenkomsten getekend (€ 401.000). <p>In 2021 (Q1 en Q2) zijn:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - 1 kavel geleverd (€ 110.900) - 3 koopovereenkomsten getekend (€ 534.000) - 1 koopovereenkomst in concept gereed (€ 100.000) - 3 reserveringsovereenkomsten aangegaan (€ 426.000). <p>Daarnaast zijn er concrete geïnteresseerden voor de resterende kavels in het Binnengebied.</p> <p>Het electronet is in januari 2021 aangelegd.</p>
Inhoudelijke wijzigingen actualisatie	n.v.t.
Financiële effecten actualisatie	<p>Het te verwachten exploitatieresultaat bedraagt € 2.536.000 nadelig. Het resultaat van de geactualiseerde begroting is ten opzichte van het MPG 2020 met € 96.000 verslechterd. Dit verschil wordt als volgt verklaard:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De te verwachten grondopbrengsten voor 2020 waren lager dan werd begroot voor de jaarschijf 2020. Conform de methodiek zoals opgenomen in het MPG 2019 is bij jaarrekening 2020 een verliesvoorziening getroffen.
Risico's en risicobeheersing	<p><i>Risico niet volledig afdekken boekwaarde.</i></p> <p>De boekwaarde van het project is € 6,3 mln., Hier tegenover staat een verliesvoorziening van € 2,5 mln. Per saldo resteert er een netto boekwaarde van € 3,8 mln. Rekening houdend met een restmarktwaarde van de gronden van ca. € 600.000, is in het worstcase scenario van het geheel uitblijven van verkoop ingeschat op € 3,2 mln. nadelig. Het worstcasescenario wordt vanwege aanhoudende interesse niet het scenario waar rekening mee wordt gehouden. Voor de onderbouwing van het weerstandsvermogen (reserve grondexploitatie) wordt in deze MPG 2021 gerekend met een 50% kans van optreden van het worst casescenario (50% * € 3,2mln. = ca. € 1,6 mln.).</p> <p><i>Financieel effect huisvesting arbeidsmigranten</i></p> <p>Er is een verzoek ingediend voor de huisvesting van circa 336 arbeidsmigranten op het bedrijventerrein. Gezien de noodzaak voor het huisvesten van arbeidsmigranten heeft op 17 maart jl. het college besloten dat de gemeente met de aanvrager in gesprek gaat over de condities waaronder ingestemd kan worden met dit verzoek. De financiële gevolgen van dit voornemen zijn nog niet bekend. In het MPG wordt heel grof rekening gehouden met nadelige financiële effecten van € 50.000.</p>


Grondexploitatiebegroting

Schagen Lagedijk

	mutaties zichtbaar		alles zichtbaar		#		Fasering nog te realiseren baten en lasten (bedragen x 1 euro)							
	mutaties zichtbaar	alles zichtbaar	details Raadsbesluit 25-09-2018	details Voorgestelde wijziging	Nieuwe begroting	details Nog te realiseren	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
Regel voor lasten toevoegen														
Onvoorzien			68.296		68.296									
Toegerekende rente			1.251.585		1.251.585									
Interne doorbelastingen			471.195		471.195									
Externe inhuur			119.258		119.258									
Verwerving			1.799.391		1.799.391									
Planbegeleidingskosten			664.698		664.698	282		282						
Milieukosten			274.735		274.735									
Sloopkosten														
Bouwrijp maken			3.177.136		3.177.136	126.903	118.299	2.160	1.800	1.440	1.080	720	1.404	
Woonrijp maken			1.607.705		1.607.705	443.318	69.353	74.793	74.793	74.793	74.793	74.793		
Marketing / communicatie			28.000		28.000	17.394	920	3.500	3.000	2.500	2.500	2.500	2.474	
Civiele constructies														
Openbare verlichting														
Accountantskosten														
Adviezen			3.940		3.940									
Onderzoekskosten														
Overige kosten			288.583		288.583	50.182	5.300	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	4.882	
Totaal lasten			9.754.522		9.754.522	638.079	193.872	88.735	87.593	86.733	86.373	86.013	8.760	
Regel voor baten toevoegen														
Grondverkoop			-5.375.462	96.022	-5.279.440	-4.432.076	-532.196	-649.980	-649.980	-649.980	-649.980	-649.980	-649.980	
Inkomsten uit anterieure overeenkomst														
Subsidies/bijdragen van overheid niet Rijk			-1.939.180		-1.939.180									
Overige inkomsten														
Totaal baten			-7.314.642	96.022	-7.218.620	-4.432.076	-532.196	-649.980	-649.980	-649.980	-649.980	-649.980	-649.980	
Kapitaalmutaties														
Bijdrage uit reserves / voorzieningen														
Investeringsbijdragen en Overige kapitaaloverdrachten														
Totaal kapitaalmutaties (A-B)														
Saldo baten en lasten			2.439.880	96.022	2.535.902	-3.793.997	-338.324	-561.245	-562.387	-563.247	-563.607	-563.967	-641.220	
			N	N	N	V								

V= voordelig, N= Nadelig

4. Schagen Makado

Projectomschrijving	Het projectgebied betreft de uitbreiding/opwaardering van het Makado winkelcentrum, de herinrichting/opwaardering van de Nieuwstraat, de Langestraat, de Schubertstraat, het pleintje tussen de Nieuwstraat en Langestraat en de kruising Nieuwstraat-Beethovenlaan.
Plangebied	
Maatschappelijk effect	Met de herontwikkeling en uitbreiding van het Makado winkelcentrum wordt beoogd de positie van het winkelcentrum van Schagen op een regionaal niveau te houden en daarbij de benodigde uitbreidingsruimte te kunnen bieden aan de bestaande ondernemers. De uitbreiding van het winkelcentrum draagt bij aan de versterking van de positie van het centrum van Schagen in de regio.
Programma en ruimtegebruik	Met de uitbreiding van Makado wordt 8.650 m ² commerciële ruimte gerealiseerd (waarvan 5.050 m ² vervanging en 3.600 m ² uitbreiding). Initiatiefnemer heeft aangegeven op dit moment Blok A niet tot ontwikkeling te brengen en daarom een verzoek heeft gedaan over het gefaseerd ontwikkelen. Hierover worden nu gesprekken gevoerd met Makado B.V.
Planning en voortgang	De herinrichting van de openbare ruimte heeft plaatsgevonden, met uitzondering van werkzaamheden op het plein en ten behoeve van een laad- en losstrook. Deze werkzaamheden vinden na uitbreiding van het winkelcentrum plaats. Makado is gestart met de werkzaamheden t.b.v. de noordelijke uitbreiding. Het is de verwachting dat over circa 2 jaar de werkzaamheden worden afgerond. De 3e fase, het aparte blok met winkels en appartementen, wordt vooralsnog niet uitgevoerd. Voor het afronden van de werkzaamheden van de 2e fase bestaat duidelijkheid over de uitvoering van fase 3.


Inhoudelijke wijzigingen actualisatie	Niet van toepassing.
Financiële effecten actualisatie	<p>Het te verwachten exploitatieresultaat bedraagt € 1.487.000 nadelig. Het resultaat van de geactualiseerde begroting is ten opzichte van het MPG 2020 met €1.487.000 gedaald. Dit wordt als volgt verklaard:</p> <p>Bij de start van Makado heeft de raad besloten het tekort ten laste te brengen van de reserve maatschappelijk nut / riolering. Op grond van de huidige BBV regels moet een tekort op een grondexploitatie echter via een voorziening lopen. Dit betekent dat wij de geraamde bijdrage van € 1.487.243,- hebben toegevoegd aan de voorziening. Het betreft een administratieve overboeking die zich beperkt tot een balansmutatie.</p>
Risico's en risicobeheersing	In het MPG 2021 wordt rekening gehouden met het risico dat een deel van de subsidies niet volledig kan worden verantwoord. Dit risico wordt ingeschat op € 131.000 bij 25% kans van optreden (= € 32.750 nadelig).

Grondexploitatiebegroting


Schagen Makado

	mutaties zichtbaar		alles zichtbaar		#				Fasering nog te realiseren		
	details	details	details	details	details				2021	2022	2023
	Raadsbesluit 25-09-2018	Voorgestelde wijziging	Nieuwe begroting	Nog te realiseren							
Regel voor lasten toevoegen											
Onvoorzien	9.676	-9.676									
Toegerekende rente											
Interne doorbelastingen											
Externe inhuur											
Verwerving											
Planbegeleidingskosten											
Milieukosten											
Sloopkosten											
Bouwrijp maken	3.475.425	-7.189	3.468.236	179.325	20.000	20.000	139.325				
Woonrijp maken											
Marketing / communicatie											
Civiele constructies											
Openbare verlichting											
Accountantskosten											
Adviezen											
Onderzoekskosten											
Overige kosten	116.133	16.864	132.997								
Totaal lasten	3.601.234	-1	3.601.233	179.325	20.000	20.000	139.325				
Regel voor baten toevoegen											
Grondverkoop				1	1						
Inkomsten uit anterieure overeenkomst	-1.291.058		-1.291.058	-629.376			-629.376				
Subsidies/bijdragen van overheid niet Rijk	-822.952		-822.952								
Overige inkomsten											
Totaal baten	-2.114.010		-2.114.010	-629.375	1		-629.376				
Kapitaalmutaties											
Bijdrage uit reserves / voorzieningen	-1.487.223	1.487.223									
Investeringsbijdragen en Overige kapitaaloverdrachten											
Totaal kapitaalmutaties (A-B)	-1.487.223	1.487.223									
Saldo baten en lasten	1	1.487.222	1.487.233	-450.050	20.001	20.000	-490.051				
	N	N	N	V							

5. Schagen Regioplein

Projectomschrijving	<p>De grondexploitatie 'Regioplein' heeft betrekking op de locatie Regioplein – Sportlaan te Schagen. Het project omvat de herontwikkeling van het wijkcentrum (voormalig bibliotheek) naar 46 sociale huurappartementen voor 1- en 2- persoons huishoudens. De openbare ruimte (ca. 3.710 m2) wordt heringericht. De gemeente voert hiertoe voor eigen rekening en risico de grondexploitatie. De gronden worden uitgegeven aan de Wooncompagnie.</p>
Plangebied	
Maatschappelijk effect	<p>De gemeente Schagen kent een tekort aan betaalbare en sociale woningen. Met de bouw van 46 sociale huurwoningen wordt een substantiële bijdrage geleverd aan het voldoen naar vraag naar woningen in de kern van Schagen.</p>
Programma en ruimtegebruik	<p>46 sociale huurwoningen; appartementen voor één- en tweepersoonshuishoudens.</p>
Planning en voortgang	<p>Het wijkcentrum is in 2019 gesloopt en de locatie is bouwrijp gemaakt. De locatie is vervolgens uitgegeven aan Wooncompagnie. De bouw is begonnen in maart 2020. Inrichting openbare ruimte is gestart na realisatie van de opstallen. Het project wordt in 2021 afgesloten.</p>
Inhoudelijke wijzigingen actualisatie	<p>n.v.t.</p>
Financiële effecten actualisatie	<p>Het te verwachten exploitatieresultaat bedraagt € 0. Het resultaat van de geactualiseerde begroting is ten opzichte van het MPG 2020 met ca. € 11.000 verlaagd. Dit verschil wordt als volgt verklaard:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Om het project af te kunnen sluiten wordt het te verwachten eindresultaat onderdeel van de onderhandenwerk stand. Het eindresultaat wordt begroot op € 31.000. Het bedrag van € 31.000 komt dan ten gunste aan de reserve grondexploitatie, maar heeft eenzelfde nadelig effect op de exploitatiebegroting. - De opbrengsten vanuit de uitgifte ten behoeve van een trafostation aanpalend aan de nieuwbouw zijn ten gunste gekomen aan de grondexploitatie (€ 2.700 voordelig). - Er zijn door gemeente bijdragen ontvangen van Wooncompagnie voor voorgefinancierde kosten. Dit leidt tot een voordeel van € 17.000.
Risico's en risicobeheersing	<p>n.v.t.</p>

6. Sint Maartensbrug kavels Brede School

<p>Korte projectomschrijving</p>	<p>In 2015 is aan de Maarten Breetstraat in Sint Maartensbrug de nieuwbouw van de OBS De Brug gerealiseerd. Hierbij is ruimte ontstaan voor vier woningbouw kavels.</p>
<p>Plangebied en ruimtegebruik</p>	
<p>Maatschappelijk effect</p>	<p>Bijdrage leveren aan voldoende woningen in particulier opdrachtgeverschap.</p>
<p>Programma en ruimtegebruik.</p>	<p>De uitgifte van 3.078 m2 bouwrijpe kavels voor de bouw van 4 woningen.</p>
<p>Planning en voortgang</p>	<p>In 2018 is 1 kavel verkocht (798 m2). In 2020 zijn alle resterende kavels verkocht. De bouw van de woningen zal door de kopers zelf uitgevoerd worden. Hierna wordt de openbare ruimte door de gemeente ingericht en wordt het project afgesloten. Naar verwachting gebeurt dit in 2022.</p>
<p>Inhoudelijke wijziging actualisatie</p>	<p>n.v.t.</p>
<p>Financiële effecten actualisatie</p>	<p>Het resultaat van de geactualiseerde begroting is € 19.463 voordelig. Er is geen verschil ten opzichte van het MPG 2020.</p>
<p>Risico's en risicobeheersing</p>	<p>n.v.t.</p>


Grondexploitatiebegroting

Sint Maartensbrug naast brede school

	mutaties zichtbaar		alles zichtbaar		#		Fasering nog	
	details	details	details	details	2021	2022	2021	2022
	Raadsbesluit 25-09-2018	Voorgestelde wijziging	Nieuwe begroting	Nog te realiseren				
Regel voor lasten toevoegen								
Onvoorzien								
Toegerekende rente	77.298		77.298					
Interne doorbelastingen	354.824		354.824					
Externe inhuur	115.651		115.651					
Verwerving	605.325		605.325					
Planbegeleidingskosten	23.086	-8.073	15.013	9.142		9.142		
Milieukosten	14.793		14.793					
Sloopkosten								
Bouwrijp maken								
Woonrijp maken	73.100		73.100	66.678		66.678		
Marketing / communicatie								
Civiele constructies								
Openbare verlichting								
Accountantskosten								
Adviezen								
Onderzoekskosten								
Overige kosten	12.802	8.073	20.875					
Totaal lasten	1.276.879		1.276.879	75.820		75.820		
Regel voor baten toevoegen								
Grondverkoop	-707.797		-707.797					
Inkomsten uit anterieure overeenkomst								
Subsidies/bijdragen van overheid niet Rijk								
Overige inkomsten								
Totaal baten	-707.797		-707.797					
Kapitaalmutaties								
Bijdrage uit reserves / voorzieningen	-588.545		-588.545					
Investeringsbijdragen en Overige kapitaaloverdrachten								
Totaal kapitaalmutaties (A-B)	-588.545		-588.545					
Saldo baten en lasten	-19.463		-19.463	75.820		75.820		
	V	N	V	N				

V= voordelig, N= Nadelig

7. Warmenhuizen centrum fase 2

Korte projectomschrijving	<p>In 2016 is Warmenhuizen centrum fase 1 afgerond. In 2017 is gestart met fase 2 op de locatie van de voormalige St. Vincentius en Olthof. In totaal bestaat het exploitatiegebied uit ca. 9.500 m², waarvan ca. 6.000 m² wordt uitgegeven voor woningbouw. De gemeente maakt het plangebied bouw- en woonrijp en verkoopt de kavels voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Er worden 40 woningen opgeleverd.</p>
Plangebied	
Maatschappelijk effect	<p>Bijdrage leveren aan voldoende woningen in (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Door de uitvoering van dit project krijgt Warmenhuizen nieuwe woningbouw in het centrumgebied die aansluit bij de markt vraag.</p>
Programma	<p>Er is sprake van 32 bouw kavels voor grondgebonden woningen en 1 kavel in collectief particulier opdrachtgeverschap (8 appartementen). Alle kavels zijn uitgegeven.</p>
Planning en voortgang	<p>De laatste werkzaamheden voor het woonrijp maken worden momenteel afgerond. Het is de verwachting dat dit rond de zomervakantie gereed is. De grondexploitatie kan dan in 2021 worden afgesloten.</p>
Inhoudelijke wijzigingen actualisatie	<p>Niet van toepassing.</p>
Financiële effecten actualisatie	<p>Het resultaat van de geactualiseerde begroting is € 0,-. Het resultaat van de geactualiseerde begroting is ten opzichte van het MPG 2020 met ca. € 125.000 gedaald. Dit verschil wordt als volgt verklaard:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Om het project af te kunnen sluiten wordt het te verwachten eindresultaat onderdeel van de onderhandenwerk stand. Het eindresultaat wordt begroot op € 222.000. Het bedrag van € 222.000 komt dan ten gunste aan de reserve grondexploitatie, maar heeft eenzelfde nadelig effect op de exploitatiebegroting. - Begrote kosten van ca. € 97.000 komen te vervallen. Dit heeft vooral betrekking op kosten planschade.
Risico's en risicobeheersing	<p>De restantbegroting voor planschadevergoeding is komen te vervallen. Indien de gemeente in een later stadium wordt verplicht om planschadevergoeding uit te keren dan wordt dit bekostigd uit de reserve grondexploitatie.</p>

Grondexploitatiebegroting

Warmehuizen centrum fase 2

		#			
		details	details	details	
mutaties verbergen	alles verbergen	Raadsbesluit 25-09-2018	Voorgestelde wijziging	Nieuwe begroting	Nog te realiseren

Lasten

Onvoorzien	60.000	-60.000			
Toegerekende rente					
Interne doorbelastingen	643.483	221.991	865.474	221.991	221.991
Externe inhuur					
Verwerving					
Planbegeleidingskosten	80.174	-42.800	37.374	5.000	5.000
Milieukosten	13.812		13.812		
Sloopkosten	5.400		5.400		
Bouwrijp maken	358.553		358.553	450	450
Woonrijp maken	250.467	93.105	343.572	78.000	78.000
Marketing / communicatie					
Civiele constructies					
Openbare verlichting					
Accountantskosten					
Adviezen					
Onderzoekskosten					
Overige kosten	1.632	1.750	3.382		
Groenvoorziening					
Planschade	89.000	-89.000			
Totaal lasten	1.502.521	125.046	1.627.567	305.441	305.441

Baten

Grondverkoop	-1.692.603		-1.692.603		
Inkomsten uit anterieure overeenkomst					
Subsidies/bijdragen van overheid niet Rijk					
Overige inkomsten	-14.550		-14.550		
Totaal baten	-1.707.153		-1.707.153		

Kapitaalmutaties

Bijdrage uit reserves / voorzieningen					
Investeringsbijdragen en Overige kapitaaloverdrachten	79.586		79.586		
Totaal kapitaalmutaties (A-B)	79.586		79.586		

Saldo baten en lasten	-125.046	125.046		305.441	305.441
------------------------------	-----------------	----------------	--	----------------	----------------

V N N N

V= voordelig, N= Nadelig

Bijlage 1. Tabel prognose reserve grondexploitatie

Omschrijving mutatie	2021	2022	2023	2024	2025
(A) Beginstand reserve grondexploitaties per 01-01	7.665.285	5.054.292	3.493.525	2.745.282	2.671.836
ONTREKKINGEN					
Divers					
Afboeken v voorbereidingskosten park Oude Sluis					
Onttrekking fgv exploitatie v oor wonen	€ 17.400				
Vorbereidingskosten 'Plein Groote Keeten	€ 34.143				
Vorbereidingskosten Sint Maartenszee					
Afwaardering boekwaarde mv a gronden en terreinen					
Algemene kosten plannen	€ 8.000				
Project Stikstof					
Risico's					
Gemiddeld optreden v an risico's per jaar	€ 288.243	€ 288.243	€ 288.243	€ 288.243	€ 288.243
Risico afwaarderen v voorbereidingskosten 5 jaar	€ 25.000	€ 25.000	€ 25.000	€ 25.000	€ 25.000
Risico v vennootschapsbelasting				€ 18.750	€ 67.137
Programmabegroting 2021					
Dekking projecten	€ 1.000.000	€ 1.000.000	€ 500.000		
Tafelzilver dotatie					
Tafelzilver uitname	€ 1.000.000	€ 225.000			
Reserve grondexploitatie, projectleiders ruimte	€ 525.762	€ 225.000			
Dotatie voorzieningen					
Dotatie v erliesvoorziening Lagedijk	€ -0				
Afwikkeling afgesloten plannen					
Krediet afwikkeling afgesloten grondexploitaties	€ 20.000	€ 20.000			
afwikkeling brug NES Noord	€ 250.000				
Kosten verkoop vastgoed	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000
(B) Totaal onttrekkingen	€ 3.178.548	€ 1.793.243	€ 823.243	€ 341.993	€ 390.380
DOTATIES					
Dotaties o. b.v raadsbesluit					
Verkoop kerk Petten	€ 240.094				
Winstneming afgesloten grondexploitaties					
Schagen Nes Noord					
Sint Maarten Haulo					
Burgerbrug kavels Brede School					
Groote Keeten Boskerpark				€ 193.547	
Sint Maartensbrug kavels Brede school		€ 19.464			
Warmenhuizen centrum fase 2	€ 221.691				
Schagen Regioplein	€ 30.770				
Callantsoog Dennenweg		€ 7.012			
Schagen Lagedijk					
Schagen Makado					
Opbrengsten v verkoop v astgoed	€ 75.000	€ 75.000	€ 75.000	€ 75.000	€ 75.000
Anti-speculatiebeding Nes Noord		€ 131.000			
(C) Totaal dotaties	€ 567.555	€ 232.476	€ 75.000	€ 268.547	€ 75.000
Saldo dotaties en onttrekkingen	€ -2.610.993	€ -1.560.767	€ -748.243	€ -73.446	€ -315.380
(A-B+C) Saldo per 31-12	€ 5.054.292	€ 3.493.525	€ 2.745.282	€ 2.671.836	€ 2.356.456

Bijlage 2. Toelichting risicoprofiel grondexploitatie

Omschrijving	Risicoprofiel
1. Projectrisico's en -kansen (gewogen risicoprofiel)	€ -108.750
2. Risico afwaardering voorbereidingskosten	€ -125.000
3. Risico afwaardering Lagedijk	€ -1.598.356
4. Algemeen marktrisico op daling grondopbrengsten	€ -
5. Algemeen risico vennootschapsbelasting	€ -85.887
6. Onvoorzien algemeen toe te rekenen aan grondexploitatie	€ -598.839
7. Invloed PAS regelgeving	€ -
Totaal risicoprofiel	€ -2.516.831

Het totale risicoprofiel van de grondexploitatieportefeuille is bepaald op ca. € 2,52 mln. nadelig. Dit is een verbetering van ca. € 0,1 mln ten opzichte van het MPG 2020.

Ad 1) Projectrisico's en -kansen: € 109.000 nadelig

De gekozen systematiek van de risicoanalyse bij grondexploitaties is de RISMAN methode. Bij deze methode wordt niet alleen gekeken naar het financiële effect van het risico, maar ook naar de kans van optreden hierop. De som hiervan is een gewogen risico. De optelling van de gewogen risico's en kansen zoals opgenomen in projectanalyses van deel B komt in totaal uit op € 109.000 nadelig.

Ad 2) Risico op afwaardering voorbereidingskosten: € 25.000 nadelig per jaar.

In de Nota grondbeleid 2017 heeft de raad besloten met ingang van 2017 jaarlijks € 100.000,- aan voorbereidingskosten beschikbaar te stellen om nieuwe grondexploitaties op te kunnen stellen (voor 2018 is eenmalig € 200.000 verstrekt). In onze reguliere begroting houden we rekening met een jaarlijkse onttrekking van € 100.000 ten laste van de reserve grondexploitatie. Deze onttrekking vindt echter alleen plaats indien een bepaalde ontwikkeling niet leidt tot een grondexploitatie. Dit risico is voor €100.000 per jaar bij een 25% kans van optreden (= € 25.000 per jaar) opgenomen in de prognose van de reserve grondexploitatie.

Ad 3) Risico afwaardering Lagedijk: € 1,6 mln. nadelig (ná actualisatie 2021)

Het hoofdrisico op het project Lagedijk omvat het niet goedmaken of terugverdienen van de boekwaarde (€ 6,33 mln.). De boekwaarde is in vergelijking met de totale portefeuille (€ 7,8 mln.), hoog. De hoge boekwaarde van het project wordt veroorzaakt doordat de kosten die betrekking hebben op de revitalisering van het bestaande terrein Lagedijk ook onderdeel uitmaken van dit project.

Voor een deel van het nadelig resultaat is al een verliesvoorziening getroffen (€ 2,54 mln.). Het maximale risico op het niet kunnen afdekken van de boekwaarde kan daarmee worden verlaagd van € 6,33 mln. naar ca. € 3,79 mln.

De gronden in het gebied vertegenwoordigen ook bij het eventueel uit exploitatie halen nog een bepaalde marktwaarde. Uitgaande van een waardering naar 10 euro per m2

(agrarische bestemming) vertegenwoordigen de gronden een waarde van ca. € 598.000. Het resterend risico van de afwaardering daalt daarmee verder van € 3,79 mln. naar € 3,2 mln. Dit risico is dan wel het worstcasescenario, waarbij ervan wordt uitgegaan dat er geen grond wordt verkocht. Vooralsnog is gezien de omvang van gesloten koopovereenkomsten volledige afwaardering niet aan de orde. In deze analyse wordt daarom uitgegaan van een 50% kans van optreden van het worstcasescenario van € 3,2 mln. Het gewogen risico komt daarmee uit op ca. € 1,6 mln.

Ad 4) Algemeen marktrisico op daling grondopbrengsten: € 0,-

Op enigerlei moment zal er sprake zijn van economisch mindere tijden. Om het risico van een neergaande markt en het effect hiervan op de grondprijzen enigszins op te kunnen vangen wordt in de MPG uitgegaan van een algemeen risico van 10% daling van de grondprijzen over alle gronden die nog niet in contracten zijn opgenomen (exclusief Lagedijk omdat dit risico al onder voornoemde analyse valt). Omdat geen sprake is van nog uit te geven gronden behalve in Lagedijk, is geen sprake van dit marktrisico.

Ad 5) Algemeen risico op vennootschapsbelasting: pm

Sinds 1 januari 2016 bestaat de Wet modernisering vennootschapsbelastingplicht overheidsondernemingen (vpb). We zijn hiermee vpb-plichtig geworden als wij een onderneming drijven. In 2017 heeft een quickscan plaatsgevonden door een extern bureau voor onder andere de grondexploitaties en verkoop vastgoed. Uit dit onderzoek bleek dat er geen sprake is van een onderneming in de zin van de Vennootschapsbelasting. In 2020 is deze conclusie nogmaals door een extern bureau getrokken. De berekening en omstandigheden zijn met de Belastingdienst doorgenomen. De Belastingdienst kan ons volgen in onze conclusie dat de grondexploitaties 'niet door ondernemerspoort gaan'. Niettemin moeten we jaarlijks toetsen of de opzet (door het openen of afsluiten van projecten) in zijn totaliteit verandert. Het risico is aanwezig dat in de toekomst sprake zal zijn van een VPB heffing (25%) op gerealiseerde winsten.

Ad 6) Algemeen onvoorzien - toe te rekenen aan grexen: ca. € 0,6 mln. nadelig

De ervaring leert ons dat ondanks robuuste risicoanalyses en degelijk risicomanagement, een deel van de risico's die zich voordoen niet (volledig) van tevoren waren ingeschat of waren in te schatten. Een deel van de nadelige effecten kunnen worden opgevangen binnen de ramingen, maar veiligheidshalve gaat deze risicoanalyse uit van onvoorziene kosten of onvoorziene derving van opbrengsten van 20% over het totaal van € 3,0 mln. aan nog te maken kosten (is exclusief winstneming) (= € 599.000).

Ad 7) Gevolgen PAS regelgeving: pm

Op 23 mei 2019 heeft de Raad van State uitspraken gedaan over het Programma Aanpak Stikstof (PAS). De uitspraak is dat het programma niet als basis voor toestemming voor activiteiten mag worden gebruikt. De financiële effecten voor de grondexploitaties zijn tot op heden nihil. Onder de hiervoor besproken post onvoorzien vallen ook zaken in relatie tot de eventuele gevolgen van de PAS.

Bijlage 3. Opbouw MVA gronden en terreinen

omschrijving	vermeerderingen 2020			Hdg. Boekwaarde 31/12/2020
	vermeerderingen	verminderingen	kapitaal uitgroten	
CLO C 764 (oud 584) 38785 m2 kortlopend	326.957,55	0,00	326.957,55	326.958
CLO D 960 275 m2 erfpacht	1.375,00	0,00	1.375,00	1.375
CLO D 972 374 m2 erfpacht	1.870,00	0,00	1.870,00	1.870
CLO D 979 243 m2 erfpacht	1.215,00	0,00	1.215,00	1.215
CLO E 289 594 m2 erfpacht	2.970,00	0,00	2.970,00	2.970
CLO E 290 415 m2 erfpacht	2.075,00	0,00	2.075,00	2.075
SGN C 3484 630 m2 eigen	65.797,20	65.797,20	0,00	0
HRK H 3225 1020 m2 eigen	8.782,20	0,00	8.782,20	8.782
HRK H 3227 7540 m2 eigen	64.919,40	0,00	64.919,40	64.919
HRK H 1232 2650 m2 kortlopende pacht	13.106,90	0,00	13.106,90	13.107
HRK H 1790 19720 m2 kortlopende pacht	97.168,43	0,00	97.168,43	97.168
HRK H 1831 8285 m2 kortlopende pacht	40.823,55	0,00	40.823,55	40.824
HRK H 3140 (oud 3013) 10000 m2 kortlopende pacht	49.274,05	0,00	49.274,05	49.274
HRK I 1339 4089 m2 kortlopende pacht	20.445,00	0,00	20.445,00	20.445
HRK I 176 5840 m2 kortlopende pacht	29.200,00	0,00	29.200,00	29.200
HRK I 2103 1429 m2 kortlopende pacht	7.145,00	0,00	7.145,00	7.145
HRK I 2645 12632 m2 kortlopende pacht	63.160,00	0,00	63.160,00	63.160
HRK I 2647 49670 m2 kortlopende pacht	248.350,00	0,00	248.350,00	248.350
HRK I 3316 13095 m2 kortlopende pacht	66.475,00	0,00	66.475,00	66.475
HRK I 3490 11070 m2 kortlopende pacht	55.350,00	0,00	55.350,00	55.350
HRK I 4552 5200 m2 kortlopende pacht	25.622,51	0,00	25.622,51	25.623
HRK I 4573 42510 m2 kortlopende pacht	212.550,00	0,00	212.550,00	212.550
HRK I 4634 4305 m2 in gebruik gegeven	21.212,48	0,00	21.212,48	21.212
HRK I 4637 325 m2	1.601,41	0,00	1.601,41	1.601
HRK I 4638 5405 m2 in gebruik gegeven	26.632,63	0,00	26.632,63	26.633
HRK I 474 25100 m2 kortlopende pacht	123.677,87	0,00	123.677,87	123.678
HRK I 475 12530 m2 kortlopende pacht	61.740,39	0,00	61.740,39	61.740
HRK I 5033 (oud 4886) 28499 m2 in gebruik	140.426,12	0,00	140.426,12	140.426
HRK I 77 26760 m2 kortlopende pacht	131.857,36	0,00	131.857,36	131.857
HRK K 690 1495 m2 in bruikleen gegeven	7.478,00	0,00	7.478,00	7.478
HRK K 840 0 m2 eigen	32.616,00	0,00	32.616,00	32.616
MTN D 1209 55872 m2 kortlopende pacht	279.360,00	0,00	279.360,00	279.360
SGN C 3484 630 m2 eigen	65.797,20	65.797,20	0,00	0
SGN E 1189 0 m2 eigen	3.436,00	0,00	3.436,00	3.436
SGN E 1568 24260 m2 langlopende pacht	31.759,20	0,00	31.759,20	31.759
SGN E 1617 7235 m2 kortlopende pacht	9.550,20	0,00	9.550,20	9.550
SGN E 2419 13523 m2 openbare ruimte	17.850,36	0,00	17.850,36	17.850
SGN H 118 4045 m2 langlopende pacht	5.339,40	0,00	5.339,40	5.339
SGN H 119 4625 m2 erfpacht	5.973,00	0,00	5.973,00	5.973
SGN H 121 12165 m2 langlopende pacht	16.057,80	0,00	16.057,80	16.058
SGN H 136 14485 m2 eigen	19.120,20	0,00	19.120,20	19.120
SGN H 167 27170 m2 verhuurde percelen	35.864,40	0,00	35.864,40	35.864
SGN H 84 25190 m2 kortlopende pacht	33.250,80	0,00	33.250,80	33.251
SGN I 1064 14182 m2 kortlopende pacht	187.197,12	0,00	187.197,12	187.197
WMH F 634 7220 m2 kortlopende pacht	36.100,00	0,00	36.100,00	36.100
WMH F 538 7000 m2 kortlopende pacht	35.000,00	0,00	35.000,00	35.000
WMH F 539 8982 m2 kortlopende pacht	44.910,00	0,00	44.910,00	44.910
WMH F 540 3308 m2 kortlopende pacht	16.540,00	0,00	16.540,00	16.540
WMH F 570 3105 m2 in gebruik gegeven	35.530,00	0,00	35.530,00	35.530
WMH G 2027 12656 m2 kortlopende pacht	63.280,00	0,00	63.280,00	63.280
WMH I 15 113500 m2 kortlopende pacht	567.500,00	0,00	567.500,00	567.500
WMH I 17 17628 m2 kortlopende pacht	88.140,00	0,00	88.140,00	88.140
WMH I 18 16571 m2 kortlopende pacht	82.855,00	80.225,00	2.630,00	2.630
WMH I 189 2500 m2 kortlopende pacht	12.500,00	0,00	12.500,00	12.500
WMH I 32 2470 m2 kortlopende pacht	12.350,00	0,00	12.350,00	12.350
WMH I 366 16045 m2 kortlopende pacht	80.225,00	0,00	80.225,00	80.225
WMH I 374 9165 m2 kortlopende pacht	45.159,67	0,00	45.159,67	45.160
WMH I 375 13477 m2 kortlopende pacht	66.406,64	0,00	66.406,64	66.407
WMH I 633 (oud 625, oud 556) 4048 m2 k	202.470,00	0,00	202.470,00	202.470
WMH I 638 (oud 371) 212 m2 oneigentlijk	1.060,00	0,00	1.060,00	1.060
WMH I 640 (oud 371) 7612 m2 eigen	38.060,00	0,00	38.060,00	38.060
WMH I 643 (oud 627, oud 602) 53360 m2 e	266.800,00	0,00	266.800,00	266.800
ZPE D 3966 6015, 582 m2 kortlopende pacht	30.077,91	0,00	30.077,91	30.078
Totaal MVA tm schoning				4.174.575
1974 Grondkosten Regenboog	0,00	0,00	13.566,00	8.132
Grond 1987	0,00	0,00	9.140,00	6.535
Grond 4e lokaal Dorpsstraat 35 TH	0,00	0,00	20.173,00	6.195
Grond doc.cent. Vollweg 24	0,00	0,00	12.845,00	6.443
Grond uitbr Dorpsstraat 35 TH	0,00	0,00	49.667,00	27.159
Grondk Volleringweg 24 aanvulling	0,00	0,00	36.466,00	13.215
Grondkosten uitbreiding 1998	0,00	0,00	15.200,00	15.200
Grondkosten uitbreiding 2000	0,00	0,00	3.495,00	3.495
Grondkosten Volleringweg 24	0,00	0,00	22.504,00	7.624
Grond sportvelden NES	0,00	0,00	324.000,00	324.000
VIDOS renovatie A-velld	0,00	0,00	571.358,65	533.268
Renovatie A-velld Dirksom (2019)	0,00	0,00	81.739,20	76.290
God volkstuin Remmesdijl 3980m2 1374/375	0,00	0,00	118.560,00	118.560
Grond Halerweg 1-2-2a (2.155 m2)	215.500,00	0,00	215.500,00	215.500
Grond Halerweg 3 (1.075 m2)	107.500,00	0,00	107.500,00	107.500
Tiny houses	260,00	0,00	260,00	260
Brandweer bouwrijpmaken Hofstraat	0,00	0,00	203.305,32	203.304
Grondkosten 1977 4e Zwerf	0,00	0,00	85.594,00	43.740
Grondkosten 2e lokaal obs 73	0,00	0,00	11.886,00	5.014
Grondkosten obs 1971	0,00	0,00	14.050,00	3.335
Grondkst OLS Dirksom	0,00	0,00	44.135,00	28.180
Grondkosten OBS Callantsoog	0,00	0,00	83.499,19	35.395
Totaal overige gronden				1.788.344
Totaal Balans gronden en terreinen				5.962.918