

RIDDERKERK



**MPG
2025**

**Meerjarenprognose
Grondexploitaties
Gemeente Ridderkerk 2025**

Meerjarenprognose Grondexploitaties Ridderkerk 2025

Begrippen en afkortingen

BBV	Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten
BIE	Bouwgronden in exploitatie (projecten met een vastgestelde grondexploitatie)
Boekwaarde	De waarde van het project zoals opgenomen in de administratie. De waarde is historisch tot stand gekomen via werkelijke kostenboekingen en gerealiseerde opbrengsten
Grondexploitatie	Een begroting die wordt opgesteld om grondkosten en grondopbrengsten van een ruimtelijk ontwikkelingsplan in beeld te brengen
Eindwaarde	Ander woord voor de toekomstige waarde: het verschil van kosten en opbrengsten inclusief rente en inflatie
Netto Contante Waarde	Ander woord voor de huidige waarde van een bedrag waarover je pas na een bepaalde periode de beschikking hebt
MPG	Meerjarenprognose Grondexploitaties

Samenvatting en conclusies

Inleiding

In deze Meerjarenprognose Grondexploitaties 2025 (MPG 2025) worden de te verwachten ontwikkelingen in de gemeentelijke grondexploitaties beschreven. De MPG 2025 is gebaseerd op de financiële stand van zaken op 1 januari 2025 en daarnaast op de te verwachten ontwikkelingen in de diverse projecten. De op basis hiervan geactualiseerde gemeentelijke grondexploitaties zijn opgenomen in deze MPG. De MPG 2025 biedt daarmee een actueel inzicht in de gang van zaken in de gemeentelijke ruimtelijke ontwikkelingsprojecten, zowel feitelijk als financieel.

Doelstellingen

De MPG streeft de volgende drietal doelstellingen na.

1. Het vaststellen door de gemeenteraad van de geactualiseerde grondexploitaties op basis van de in de MPG opgenomen informatie;
2. De geactualiseerde grondexploitaties zijn gebaseerd op de stand van zaken per 1 januari 2025 van de gemeentelijke grondexploitaties en de in deze MPG weergegeven vooruitzichten ten aanzien van het verloop van deze projecten, zowel feitelijk als financieel. Er worden in dit kader meerdere scenario's per project doorgerekend. Indien nodig worden maatregelen voorgesteld om negatieve ontwikkelingen om te buigen of te beperken;
3. In de MPG wordt ingegaan op de risico's in de projecten. De risico's worden bovendien financieel vertaald in een risicobedrag per project, resulterend in een totaalbedrag. Over dat totaalbedrag loopt de gemeente financieel risico in de grondexploitaties. Dit risicobedrag is onderdeel van het benodigde financiële weerstandsvermogen van de gemeente. Op basis van de gesignaleerde risico's kunnen beheersmaatregelen worden genomen om deze risico's te beperken.

Conclusies voortgang en prognose grondexploitaties

De gemeente heeft per 1 januari 2025 drie actieve gemeentelijke grondexploitaties. Dit zijn: Cornelisland, Het Zand en de Prunuslaan. In de grondexploitatie Cornelisland is in 2024 tussentijds winst genomen van € 138.000. In de grondexploitatie Het Zand is de voorziening met € 299.000 verhoogd van € 673.000 naar € 972.000. Deze verslechtering wordt grotendeels veroorzaakt door planinhoudelijke wijzigingen in de infrastructuur van het deelplan De Driehoek en de forse prijsstijging van het civieltechnisch werk. In de grondexploitatie Prunuslaan is in 2024 tussentijdse winst genomen van € 157.000. Dit project bevindt zich op dit moment in de uitvoeringsfase waarbij de aanbesteding van het bouwrijpmaken eind vorig jaar reeds heeft plaatsgevonden. De bouw is inmiddels gestart.

Het Zand/Driehoek

Het woonrijp maken in het Zand is op dit moment zo goed als afgerond. De fietsbrug, hellingbaan en vlonder zijn gerealiseerd en er dient alleen nog een speelvoorziening te worden gerealiseerd. De kosten voor deze werkzaamheden zijn gunstiger aanbesteed dan begin 2024 waren geraamd.

Het planonderdeel Driehoek (projectnaam Binnenrijk), wordt verder woonrijp gemaakt. Het laatste appartementencomplex is in 2024 opgeleverd. De kosten voor het woonrijpmaken zijn door de nadere planuitwerking van het ontwerp en de prijsstijgingen fors toegenomen.

Cornelisland

In 2024 is er een voorlopige verkoopovereenkomst ondertekend en een 10% koopsom ontvangen. De definitieve notariële overdracht zal naar verwachting begin van 2025 plaatsvinden. Dan resteert alleen nog de verkoop van het voormalige vrachtwagenparkeerterrein, dat reeds ontmanteld is. Dit kavel is nu gereserveerd als beoogde locatie voor de NV BAR. Het restant woonrijp maken wordt na realisatie van de bouw, pas in 2026, afgerond.

In het laatste Besluit Begroting en Verantwoording uit 2019, is voor gemeenten vastgelegd dat een grondexploitatie kan worden afgerond op het moment dat de grondexploitatie ook fiscaal is afgerond.

Echter ingeval het afsluiten van een omvangrijke grondexploitatie onevenredig lang zou gaan duren vanwege een langlopende resterende activiteit, die van beperkte waarde is voor de grondexploitatie als geheel, is het mogelijk om te werken met een restplan.

Wij hanteren dan ook voor het afsluiten van de grondexploitatie Cornelisland als einddatum 2025 waarbij de resterende begroting van het woonrijpmaken wordt overgeheveld naar een nieuw restplan.

Er is bij de Jaarrekening 2024 wederom tussentijds winst genomen, namelijk voor een bedrag van € 138.000. Er is nu in totaal voor € 17.578.000 tussentijdse winst genomen in deze grondexploitatie. Eind 2025 wordt bij afsluiting van de grondexploitatie nog een winstneming verwacht van € 1.378.000. In totaal wordt derhalve een positief eindresultaat verwacht van € 18.956.000. Dit positief eindresultaat bedroeg vorig jaar nog € 18.919.000. Deze resultaatsverbetering wordt voornamelijk veroorzaakt door de verlaging van prognoses bouw- en woonrijp maken, verwerving en de verhoging van de kavelverkoop.

Prunuslaan

Er is bij de jaarrekening 2024 een tussentijdse winst van € 157.000 genomen. De komende jaren wordt nog een winstneming van € 268.000 verwacht waarmee de totale winst op € 425.000 uitkomt. Dit positief eindresultaat bedroeg vorig jaar nog € 401.000.

Verder is het bouwrijpmaken in 2024 aanbesteed en inmiddels uitgevoerd. In Q4 2024 is tevens gestart met de bouw van de 27 sociale huurappartementen en de 36 woonzorgenheden. De opleving van het appartementencomplex staat gepland in Q1 2026.

Vennootschapsbelasting

In 2018 is de Bestemmingsreserve vennootschapsbelasting ingesteld. Deze reserve is bedoeld om te kunnen voldoen aan de gemeentelijke verplichtingen voor deze belasting. De betreffende middelen komen uit de winstafrachten uit de grondexploitaties.

Op basis van de geactualiseerde grondexploitaties wordt de hoogte van de te betalen vennootschapsbelasting jaarlijks beoordeeld. Indien de bestemmingsreserve niet meer toereikend is om de verwachte vennootschapsbelasting hieruit te dekken, zal in het kader van de Jaarrekening 2024 worden voorgesteld om de bestemmingsreserve te verhogen met middelen uit de winstafracht over 2024 uit de grondexploitaties tot een bedrag waarmee de huidige en toekomstige verplichtingen in het kader van deze belasting volledig worden afgedekt.

Doorrekening scenario's grondexploitaties

Ten aanzien van de doorgerekende scenario's met verschillende parameters voor rente, kostenstijgingen en opbrengstenstijgingen kan het volgende worden geconcludeerd. Zolang de parameters niet te extreem worden, kunnen schommelingen in parameters behoorlijk worden opgevangen in de huidige grondexploitaties. Het Zand is het meest gevoelig voor schommelingen in parameters vanwege de boekwaarde (rentekosten) en de kosten die hier

nog gemaakt moeten worden voor bouw- en woonrijp maken in combinatie met de resterende looptijd van de grondexploitatie (kostenstijgingen).

De Ridderkerkse grondexploitaties zoals die nu zijn opgesteld geven een realistisch beeld.

Resultaten risicoanalyse

De uitgevoerde risicoanalyse resulteert in een bedrag van € 264.000 waarvoor Ridderkerk risico loopt in de grondexploitaties.

Het berekende risicobedrag voor Cornelisland van € 123.000 kan volledig worden opgevangen binnen de grondexploitatie, aangezien hier nog een aanzienlijk positief resultaat wordt verwacht.

Het risicobedrag voor de Prunuslaan van € 38.000 kan volledig worden opgevangen binnen de grondexploitatie, aangezien ook hier een aanzienlijk positief resultaat wordt verwacht.

Het voor Het Zand berekende risicobedrag van € 103.000 kan niet worden opgevangen binnen de grondexploitatie, aangezien er een verlies wordt verwacht in deze grondexploitatie. In 2023 is het risicobedrag vastgesteld op € 256.000. Het risicobedrag dient nu met € 153.000 naar € 103.000 te worden verlaagd. Dit bedrag wordt meegenomen bij de bepaling van de totaal benodigde weerstandscapaciteit van de gemeente in de Programmabegroting 2025.

Het risico in het kader van de vennootschapsbelasting is afgedekt door middel van de ingestelde reserve Vennootschapsbelasting.

Inhoudsopgave

Meerjarenprognose Grondexploitaties Ridderkerk 2024	2
Begrippen en afkortingen	3
Samenvatting en conclusies	4
Inhoudsopgave	7
1 Inleiding	8
1.1 Algemeen	8
1.2 Doel	8
1.3 Leeswijzer	8
1.4 Kaders	9
1.5 Plaats MPG in de P&C-cyclus	9
2 Samenvatting resultaten	10
2.1 Inleiding	10
2.2 Totale resultaat en voorziening	10
2.3 Resultaten	11
3 Prognose grondexploitaties	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Het Zand	12
3.3 Cornelisland	14
3.4 Scenarioberekeningen grondexploitaties	15
4 Risico's	17
5 Algemene reserve \ weerstandsvermogen	21
6 Woningbouwprogramma	21

Bijlagen

1. Toelichting betekenis risico's in de risicoanalyse
2. Uitgangspunten berekeningen risico's
3. Grondexploitaties en specificatie risicoanalyse per plan

1 Inleiding

1.1 Algemeen

In deze Meerjarenprognose Grondexploitaties 2025 (MPG 2025) worden de te verwachten ontwikkelingen in de gemeentelijke grondexploitaties beschreven. De MPG 2025 is gebaseerd op de financiële stand van zaken op 1 januari 2025 en daarnaast op de te verwachten ontwikkelingen in de diverse projecten. De op basis hiervan geactualiseerde gemeentelijke grondexploitaties zijn opgenomen in deze MPG. De MPG 2025 biedt daarmee een actueel inzicht in de gemeentelijke ruimtelijke ontwikkelingsprojecten, zowel feitelijk als financieel.

1.2 Doel

De MPG dient als sturingsinstrument voor ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente. Het belangrijkste onderdeel betreft het vaststellen door de raad van de geactualiseerde grondexploitaties die in de MPG zijn opgenomen. Tevens wordt voor de grondexploitaties een prognose gegeven over de te verwachten voortgang van het betreffende project en het te verwachten financiële verloop ervan.

Daarnaast worden de risico's in beeld gebracht van de grondexploitaties. Waar mogelijk worden maatregelen voorgesteld om de risico's te beperken. De gesignaleerde risico's worden vertaald naar een concreet risicobedrag, dat onderdeel is van het door de gemeente benodigde financiële weerstandsvermogen.

Op basis van een actualisatie van de grondexploitaties, een beschrijving van de prognose van het verloop van de grondexploitaties en het benoemen van de risico's, kan indien nodig tijdig worden ingegrepen om kaders bij te stellen. Er is alleen een openbare versie van de MPG 2025 opgesteld. Er is geen noodzaak om ook een vertrouwelijke versie op te stellen.

1.3 Leeswijzer

De MPG 2025 kent de volgende indeling:

In hoofdstuk 2 is een samenvatting opgenomen van de resultaten van de grondexploitaties over 2024, alsmede een samenvatting van de resultaten van de thans geactualiseerde grondexploitaties. Tevens is in hoofdstuk 2 een vergelijking opgenomen van de resultaten van de grondexploitaties per 1 januari 2024 en per 1 januari 2025 inzake boekwaarde en te verwachten eindresultaat, met een toelichting.

In hoofdstuk 3 is een beschrijving gegeven van de ontwikkelingen die worden geconstateerd in de grondexploitaties. Er worden voorts waar nodig en mogelijk beheersmaatregelen genoemd ter beperking van de gesignaleerde risico's. Tenslotte wordt op basis van de beschikbare informatie een prognose gegeven voor de belangrijkste grondexploitaties. Hoofdstuk 3 wordt afgesloten met scenarioberekeningen, met verschillende varianten ten aanzien van de parameters rente, kostenstijgingen en opbrengstenstijgingen, voorzien van een toelichting.

In hoofdstuk 4 wordt de methode van risicoberekening beschreven en worden de gedetailleerde resultaten van de risicoberekeningen weergegeven.

In hoofdstuk 5 wordt beschreven hoe het risico wordt verantwoord ten aanzien van de algemene reserve en het financiële weerstandsvermogen van de gemeente.

Hoofdstuk 6 bevat het gemeentelijke woningbouwprogramma, waarop de grondexploitaties zijn gebaseerd.

1.4 Kadern

Voor de gemeentelijke grondexploitaties is het ruimtelijk beleid van de gemeente, zoals op 14 september 2017 door de gemeenteraad is vastgelegd in de Omgevingsvisie Ridderkerk 2035, het omgevingsplan en de woningbouwstrategie, bepalend. Daarnaast wordt indien nodig ten behoeve van het bepalen van grondprijzen door de gemeenteraad een Nota richtlijnen grondprijzen Ridderkerk vastgesteld.

Voorts kan worden vermeld dat met betrekking tot grondexploitaties rekening wordt gehouden met de richtlijnen over grondexploitaties die de commissie BBV heeft opgesteld. Het betreft daarbij richtlijnen over de te hanteren rentepercentages en het nemen van tussentijdse winst in grondexploitaties.

Op basis van de genoemde regels is de rente waarmee wordt gerekend in de grondexploitaties met ingang van 1 januari 2025 verlaagd van 1,7 % naar 1,5%. De discontovoet is gehandhaafd op 2%.

Een andere belangrijke ontwikkeling is, dat gemeenten met ingang van 1 januari 2016 verplicht zijn om vennootschapsbelasting te betalen over winstgevendende bedrijfsmatige activiteiten, waaronder grondexploitaties.

In 2018 is een Bestemmingsreserve vennootschapsbelasting ingesteld. Deze is gevoed met middelen uit tussentijdse winstnemingen uit de grondexploitaties in 2017 in het kader van de Jaarrekening 2017. Een eventueel noodzakelijke verhoging van deze reserve zal plaatsvinden door middelen uit tussentijdse winstnemingen in 2024, in het kader van de Jaarrekening 2024, in deze reserve te storten.

1.5 Plaats MPG in de P&C-cyclus

De MPG wordt jaarlijks gelijktijdig opgesteld met de jaarrekening, inclusief een actualisering van de grondexploitaties. Dit uitgangspunt komt overeen met de plaats van de MPG in de P&C-cyclus, zoals beschreven in de Nota Grondbeleid. Op deze wijze beschikt de gemeenteraad tijdig over actuele informatie, die weer gebruikt kan worden bij het opstellen van de begroting voor het volgende jaar.

De in de MPG opgenomen gegevens zijn gebaseerd op de gegevens van de jaarrekening van het daaraan voorafgaande jaar en zijn daarop in feite een toelichting. De MPG kijkt, in tegenstelling tot de jaarrekening, vooruit en geeft inzicht in de meerjarige prognose van de ontwikkelingsprojecten. De MPG geeft inzicht in de meest actuele stand van zaken, de voorziene ontwikkelingen en de risico's die zich per ontwikkelingsproject kunnen voordoen. Op basis daarvan kan bepaald worden, of en, zo ja, welke maatregelen nodig zijn om de risico's van de ontwikkelingsprojecten te dekken.

2 Samenvatting resultaten

2.1 Inleiding

In de MPG worden de gemeentelijke grondexploitaties financieel verantwoord. In onderstaand hoofdstuk worden de resultaten van de verschillende projecten weergegeven. Daarbij gaat het om de boekwaarde per 31 december 2024, de Netto Contante Waarde (NCW) per 1 januari 2025 en het resultaat op eindwaarde.

Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard is het enige samenwerkingsverband op het gebied van stedelijke ontwikkeling (gemeenschappelijke regeling) waarin Ridderkerk deelneemt. Dit samenwerkingsverband is geen gemeentelijke grondexploitatie en maakt derhalve geen onderdeel uit van deze MPG.

De eindresultaten van de grondexploitaties worden bepaald op Netto Contante Waarde (NCW) en op eindwaarde. De bedragen op NCW zijn onderling vergelijkbaar. De bedragen op eindwaarde zijn niet vergelijkbaar, omdat de einddatum per project verschilt.

2.2 Totale resultaat en voorziening

Onderstaande tabel toont de boekwaarde van de bouwgronden in exploitatie per 31 december 2024, alsmede het totaalresultaat op NCW per 1 januari 2025 en op eindwaarde.

(Afgerond naar veelvoud)

Project	Boekwaarde per 31 december 2024	Contante waarde per 1 januari 2025		Eindwaarde
		Positief	Negatief	
Grondexploitaties	€ -1.611.000	€ 1.609.000	€ -954.000	€ 672.000
TOTAAL	€ -1.611.000	€ 1.609.000	€ -954.000	€ 672.000

De boekwaarde per 31 december 2024 van de gemeentelijke grondexploitaties bedraagt negatief € 1.611.000. Dit betekent dat er meer is ontvangen dan is uitgegeven in de nog actieve grondexploitaties. De totale eindwaarde van alle drie grondexploitaties bij elkaar opgeteld bedraagt € 672.000 positief.

Project	Getroffen per 1 januari 2024	Benodigd per 1 januari 2025	Wijziging
Grondexploitaties	€ 674.000	€ 973.000	€ 299.000
TOTAAL	€ 674.000	€ 973.000	€ 299.000

Per 1 januari 2024 is voor de grondexploitatie Het Zand/Driehoek een voorziening gevormd van € 674.000 groot voor het afdekken van het negatief resultaat.

Per 1 januari 2025 bedraagt de benodigde voorziening € 973.000. De toename van deze voorziening, van per saldo € 299.000, wordt enerzijds veroorzaakt door het opnemen van extra planelementen in het deelgebied De Driehoek.

Anderzijds veroorzaakt de vrijval van resterende kostenramingen in het deelgebied Het Zand voor een voordelig calculatieverschil.

2.3 Resultaten

In de onderstaande tabel staan de resultaten van de gemeentelijke grondexploitaties op netto contante waarde en eindwaarde.

Project	Boekwaarde per 31 december 2024	Contante waarde per 1 januari 2025		Eindwaarde	
		Positief	Negatief	Resultaat	Jaartal
Het Zand	€ -254.000		€ 954.000	€ -973.000	2025
Cornelisland	€ -803.000	€ 1.352.000		€ 1.378.000	2025
Prunuslaan	€ -554.000	€ 257.000		€ 267.000	2026
TOTAAL	€ -1.611.000	€ 1.609.000	€ 954.000	€ 672.000	

Op basis van de actualisatie van de gemeentelijke grondexploitaties wordt verwacht, dat uiteindelijk per saldo een positief resultaat wordt behaald op de gemeentelijke grondexploitaties. Op contante waarde bedraagt het resultaat per saldo € 655.000 positief en op eindwaarde € 672.000 positief. Daarnaast zijn in de grondexploitaties Cornelisland en Prunuslaan al respectievelijk tussentijds winsten genomen van een bedrag van € 17.578.000 en € 157.000

In de onderstaande tabel is een vergelijking opgenomen van de resultaten van de grondexploitaties tussen de MPG 2024 en de MPG 2025.

Project	Boekwaarde		Contante waarde		Eindwaarde	
	31-12-2023	31-12-2024	1-1-2024	1-1-2025	1-1-2024	1-1-2025
Het Zand	€ -1.712.000	€ -254.000	€ -647.000	€ -954.000	€ -673.000	€ -972.000
Cornelisland	€ -1.322.000	€ -803.000	€ 1.422.000	€ 1.352.000	€ 1.479.000	€ 1.378.000
Prunuslaan		€ -554.000	€ 378.000	€ 257.000	€ 401.000	€ 267.000
Totaal	€ -3.034.000	€ -1.611.000	€ 1.153.000	€ 655.000	€ 1.207.000	€ 673.000

De boekwaarde eind 2024 is € 1.422.000 hoger dan eind 2023. Deze afname van de voordelige boekwaarde wordt voornamelijk veroorzaakt doordat de gerealiseerde opbrengsten van € 948.000 achterbleven bij de gerealiseerde kosten inclusief de uitname van de winstneming van € 2.370.000.

De resultaatverwachting van Het Zand/Driehoek is verslechterd. Er wordt nu een nadelig resultaat verwacht van € 972.000 tegenover een in 2023 verwacht nadelig resultaat van € 673.000.

De resultaatverwachting voor Cornelisland bedraagt per 1 januari 2025 € 1.378.000 en is ten opzichte van 1 januari 2024 met € 96.000 verslechterd. Hierbij dient te worden aangetekend dat in 2024 er een tussentijdse winstuitname van € 138.000 heeft plaatsgevonden.

3 Prognose grondexploitaties

3.1 Inleiding

Uitgangspunt voor deze MPG zijn de door de gemeenteraad op 4 juli 2024 vastgestelde grondexploitaties in de MPG 2024. Deze zijn vervolgens geactualiseerd in het kader van het opstellen van de Jaarrekening 2024. In deze MPG 2025 zijn de gegevens van de Jaarrekening 2024 opgenomen, evenals alle geactualiseerde gemeentelijke grondexploitaties. Dit is gebeurd op basis van de huidige stand van zaken van de grondexploitaties en de ontwikkelingen die daarin worden voorzien.

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de prognoses voor de afzonderlijke grondexploitaties. Dit gebeurt op basis van een beschrijving van de actuele ontwikkelingen, zoals die in het betreffende project worden waargenomen. Daarbij worden ook de risico's aangegeven die momenteel nog in het project wordenesignaleerd. Ook wordt ingegaan op mogelijke maatregelen ter beheersing van de gesignaleerde risico's. Tenslotte wordt een prognose gegeven ten aanzien van het te verwachten verloop van het project. De geactualiseerde grondexploitaties van alle projecten, zoals opgenomen in bijlage 3 van deze nota, zijn daarbij het uitgangspunt.

In paragraaf 3.4 is een overzicht opgenomen met de resultaten van een doorrekening van de alle grondexploitaties met verschillende scenario's ten aanzien van de parameters voor rente, kostenstijgingen en opbrengstenstijgingen.

3.2 Het Zand

3.2.1 Ontwikkelingen in project

Sinds 2014 zijn er 298 woningen opgeleverd in Het Zand (eerste fase 34, tweede fase 30, derde fase 39, vierde fase 23, vijfde fase 50, zesde fase 95 en de zevende fase met 27 seniorenwoningen waarvan 8 woningen in de sociale huur).

Hiermee is het volledige woningbouwprogramma binnen Het Zand gerealiseerd. Het woonrijp maken in het Zand is op dit moment zo goed als afgerond. De fietsbrug, hellingbaan en vlonder zijn gerealiseerd en er dient alleen nog een speelvoorziening te worden gerealiseerd. Ook het planonderdeel Driehoek Het Zand (projectnaam Binnenrijk), wordt verder woonrijp gemaakt. Het laatste appartementencomplex is afgerond.



Fietsbrug Het Zand in uitvoering



Gerealiseerde bouwblokken in Driehoek Het Zand eind 2024

3.2.2

Risicobeheersing

De kostencalculatie voor het woonrijp maken van het westelijke deel van Het Zand en de “Driehoek Het Zand” is eind 2024 opnieuw geactualiseerd. Dit heeft geleid tot een toename van de bestaande kostenramingen vanwege planinhoudelijke wijzigingen in de infrastructuur van het deelplan De Driehoek en de forse prijsstijging van het civieltechnisch werk. Het woonrijp maken van fase 7 Het Zand en de “Driehoek Het Zand” is in uitvoering. Er wordt alleen nog risico gelopen over het woonrijp maken en over de plankosten. Een nadere specificatie van de risicoanalyse is in bijlage 3 uitgewerkt.

De opbrengsten uit de grondverkoop in de “Driehoek Het Zand” zijn reeds in 2023 volledig gerealiseerd. Er is hiervoor geen risicobedrag meer opgenomen.

3.2.3 Prognose grondexploitatie

De grondexploitatie voor Het Zand is gewijzigd op grond van de hiervoor beschreven ontwikkelingen. Eind 2023 werd er nog een verlies van € 673.000 verwacht. Per 1 januari 2025 bedraagt de benodigde voorziening € 973.000. De oorzaak van de toename van deze voorziening met € 299.000 is in het onderdeel 3.2.2 Risicobeheersing nader toegelicht.

3.3 Cornelisland

3.3.1 Ontwikkelingen in project

Momenteel is nog 1 perceel in optie en resteert alleen nog het tijdelijke vrachtwagen parkeerterrein, dat inmiddels is ontmanteld. Dit perceel is gereserveerd als beoogde locatie voor de NV BAR en wordt te zijner tijd aan de gemeente Ridderkerk uitgegeven tegen de beoogde grondwaarde zoals opgenomen in de Grex Cornelisland.

De grondprijzen zijn in 2023 opnieuw getaxeerd en verwerkt in de laatste vastgestelde grondexploitatie. Behoudens het voormalige vrachtwagenparkeerterrein is Cornelisland bouw- en woonrijp gemaakt. De verwervingen zijn afgerond en er resulteert een voordelig resultaat.

3.3.2 Risicobeheersing

Het belangrijkste risico in de grondexploitatie Cornelisland was de verkoop van bouwgrond. Intussen is vrijwel alle grond verkocht. De boekwaarde is nu al geruime tijd negatief. Dat wil zeggen dat de opbrengsten hoger zijn dan de kosten, ondanks de tussentijdse winstnemingen. De kostenraming is geactualiseerd en geeft een realistisch beeld. De lopende risico's worden volledig gedekt uit het voordelig resultaat van deze grondexploitatie.

3.3.3 Prognose grondexploitatie

In totaal wordt een winst verwacht van € 18.919.000. Hiervan is in de jaren 2017 tot met 2023 een bedrag van € 17.440.000 tussentijds al gerealiseerd. De winstneming van eind 2024 van € 138.000 is verwerkt in de grondexploitatie voor 2024. De totale tussentijdse winstneming komt hiermee uit op € 17.578.000. Eind 2025 wordt bij afsluiting van de grondexploitatie nog een winstneming verwacht van € 1.378.000.

In 2024 is voor € 35.200 aan subsidie verleend voor duurzame maatregelen. Er is nog ruim €1.731.000,- beschikbaar voor bedrijven voor de stimulering van gebruik van duurzame maatregelen.

3.4 Prunuslaan

3.4.1 Ontwikkelingen in project

Het bouwrijpmaken is in 2024 aanbesteed en uitgevoerd. In Q4 2024 is gestart met de bouw van de 27 sociale huurappartementen en de 36 woonzorgeenheden. De oplevering van het appartementencomplex staat gepland in Q1 2026.



Bouwwerkzaamheden Prunuslaan

3.4.2 Risicobeheersing

Het woonrijpmaken zal in Q4 2025 worden aanbesteed waardoor hiervoor nog een aanbestedingsrisico aanwezig is. Verder bestaat er het risico dat door vertraging extra plankosten worden gemaakt. In de risicosystematiek is hiervoor een risicobedrag van € 38.000 opgenomen. Een nadere specificatie van de risicoanalyse is in bijlage 3 uitgewerkt.

3.4.3 Prognose grondexploitatie

In 2024 zijn de planontwikkelingskosten vanuit het voorbereidingskrediet uit voorgaande jaren overgeheveld naar de grondexploitatie Prunuslaan. Verder heeft in 2024 de grondverkoop aan de initiatiefnemer plaatsgevonden en heeft er een tussentijdse winstneming van € 158.000 plaatsgevonden.

De komende jaren wordt nog een winstneming van € 268.000 verwacht waarmee de totale winst op € 426.000 uitkomt.

3.5 Scenarioberekeningen grondexploitaties

Om een beeld te krijgen van de gevolgen van de gehanteerde parameters in de grond-exploitaties (rente, kostenstijgingen en opbrengstenstijgingen) zijn voor alle grondexploitaties meerdere varianten doorerekend. Dit heeft geleid tot het volgende overzicht.

	Hoge rente \ hoge kostenstijging Opbrengstdaling				huidige parameters
RENTE (% per jaar)	3,5	3	2,5	2	1,5
KOSTENSTIJGING CIVIEL (% per jaar)	7	6,5	6	5,5	5
KOSTENSTIJGING PLANKST. (% per jaar)	8	7,5	7	6,5	6
OPBRENGSTSTIJGING (% per jaar)	-1	-0,5	0	0,5	1
PROJECT					
Het Zand	-978.815	-977.213	-975.568	-973.916	-972.257
Cornelisland	1.369.555	1.371.801	1.374.032	1.376.248	1.378.451
Prunuslaan	284.094	279.980	275.891	271.827	267.789
TOTAAL	674.834	674.568	674.355	674.159	673.983
	4	3	2	1	

	Lage rente \ lage kostenstijging Opbrengststijging				huidige parameters
RENTE (% per jaar)	1	0,5	0	-0,5	1,5
KOSTENSTIJGING CIVIEL (% per jaar)	4,5	4	3,5	3	5
KOSTENSTIJGING PLANKST. (% per jaar)	5,5	5	4,5	4	6
OPBRENGSTSTIJGING (% per jaar)	1,5	2	2,5	3	1
PROJECT					
Het Zand	-970.591	-968.918	-967.238	-965.551	-972.257
Cornelisland	1.390.517	1.392.799	1.395.066	1.397.320	1.378.451
Prunuslaan	263.777	259.789	255.828	251.892	268.505
TOTAAL	683.703	683.670	683.656	683.661	674.699
	8	7	6	5	

	Combinatievarianten				huidige parameters
RENTE (% per jaar)	2,25	1,75	1,25	0,75	1,5
KOSTENSTIJGING CIVIEL (% per jaar)	5,75	5,25	4,75	4,25	5
KOSTENSTIJGING PLANKST. (% per jaar)	6,75	6,25	5,75	5,25	6
OPBRENGSTSTIJGING (% per jaar)	0,25	0,75	1,25	1,75	1
PROJECT					
Het Zand	-974.743	-973.087	-971.425	-969.755	-972.257
Cornelisland	1.384.750	1.387.067	1.389.370	1.391.659	1.378.451
Prunuslaan	273.856	269.805	265.780	261.780	268.505
TOTAAL	683.863	683.785	683.725	683.684	674.699
	12	11	10	9	

Bovenstaande doorrekeningen zijn theoretisch van aard. Bovendien zijn de uitkomsten voor langlopende complexen ingrijpender dan voor kortlopende. Aangezien de nog lopende grondexploitaties binnen afzienbare tijd zullen worden afgesloten, zijn de gevolgen van wijzigingen van de parameters momenteel beperkt.

Tenslotte wordt nog opgemerkt dat de risico's die zijn verbonden aan een langere looptijd van projecten, als gevolg van een slechte markt (afzetrisico en bouwrisico), zijn meegenomen in de risico's die in hoofdstuk 4 worden behandeld en buiten deze scenarioberekeningen zijn gehouden. Dit risico is opgenomen in de benodigde financiële weerstandscapaciteit van de gemeente.

4. Risico's

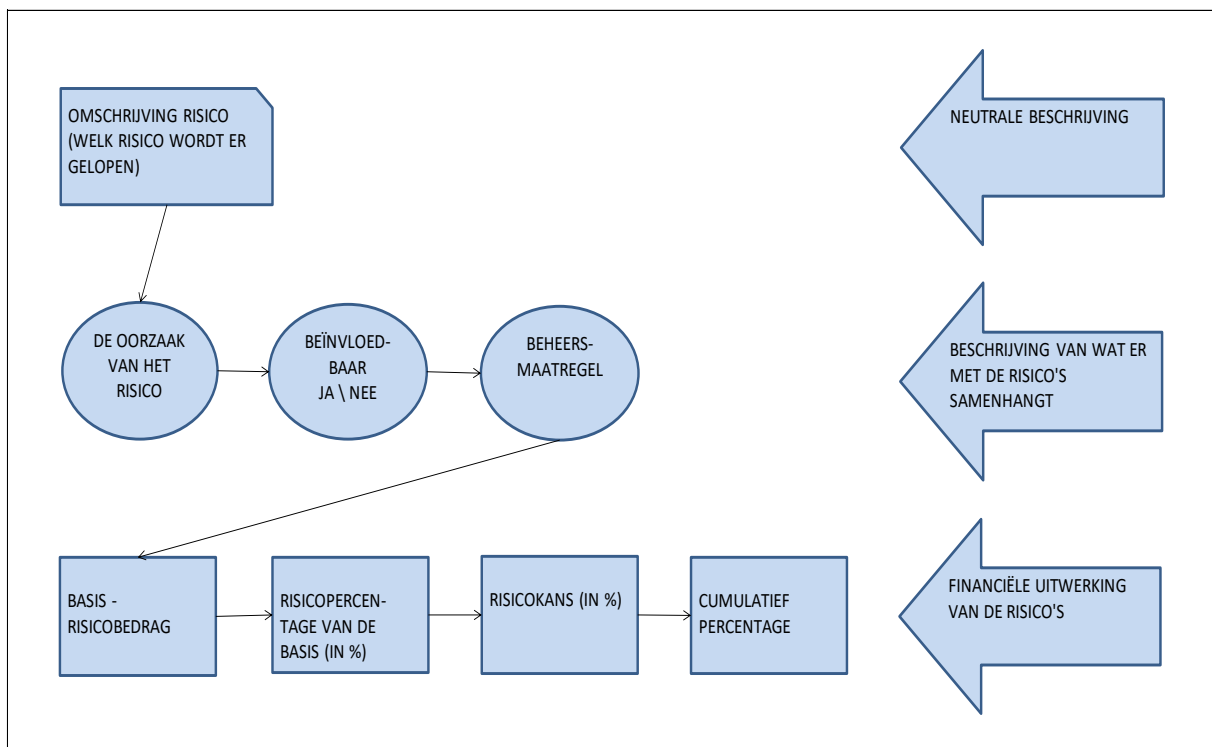
4.1 Inleiding

Geraamde saldi van grondexploitaties zijn altijd gebaseerd op aannames en schattingen over een langere periode vol onzekerheden. Daarom is het van belang de geprognosticeerde saldi altijd binnen een bepaalde bandbreedte te zien, afhankelijk van externe factoren. Naar gelang de planvorming en realisatie voortschrijdt, neemt over het algemeen deze bandbreedte en de omvang van de risico's af. Dit hoofdstuk levert de onderbouwing van de marktscenario's die zullen worden gehanteerd voor de berekening van het benodigd weerstandsvermogen. Tevens wordt aangegeven hoe de projectrisico's worden geanalyseerd en worden meegenomen binnen de berekening van het benodigd weerstandsvermogen.

4.2 Methode van de risicoanalyse

Om te komen tot een zo objectief mogelijke analyse van de risico's in de grondexploitaties, is het van belang om de aanwezige risico's zo neutraal en objectief mogelijk te beschrijven. De volgende stap is dan het analyseren van de risico's en het wegen van de risico's. Dit blijft voor een aanzienlijk deel een subjectief proces.

Het model van de risicoanalyse ziet er als volgt uit.



De uitwerking van de financiële risico's wordt vertaald in parameters en vindt als volgt plaats.

BASIS - RISICOBEDRAG

Het basis risicobedrag is het bedrag waarover het risico wordt gelopen. Dat zijn meestal de nog te maken kosten volgens de grondexploitatie. Als bijvoorbeeld wordt aangegeven dat de post bouwrijp maken een risico heeft, dan is het risicobedrag de post "nog te maken kosten van bouwrijp maken". De nog te maken kosten van bouwrijp maken zijn bijvoorbeeld € 10.000.000.

RISICOPERCEN- TAGE VAN DE BASIS (IN %)

Het risicopercentage van de basis is het percentage van het basisbedrag waarover het risico wordt gelopen, Als in het voorbeeld bouwrijp maken het risicopercentage 50% is, betekent het dat er circa 50% risico over de basis gelopen wordt.

RISICOKANS (IN %)

De risicokans geeft aan hoe hoog de kans wordt ingeschat dat een risico zich inderdaad gaat voordoen. In het voorbeeld bouwrijp maken betekent een risicokans van 10% dat er een risico is van 10% over het risicopercentage van 50%.

CUMULATIEF PERCENTAGE

Het cumulatieve percentage is het totaal van risicopercentage x risicokans.

Samenvatting:

Het basisbedrag waar het risico over gelopen wordt is:	€ 10.000.000
Het risicopercentage van de basis:	50%
De kans dat het risico zich voordoet is:	10%
Het cumulatieve percentage is dan:	5%
Het risicobedrag dat wordt opgenomen in de risicoanalyse is dan:	€ 500.000

4.3 Inhoud van de risicoanalyse

De risico's bestaan – in grote lijnen – uit inschattingen op de volgende gebieden:

- uitgaven:
 - hogere verwervingskosten als gevolg van marktontwikkelingen, instappen van nieuwe eigenaren en onderhandelingen;
 - toepassing van de noodzaak van onteigening als minnelijke verwerving geen kans van slagen heeft en tijdige uitvoering van de plannen onteigening noodzakelijk maakt;
 - hogere kosten van bouwrijp en woonrijp maken als gevolg van tegenvallers bij de verdere uitwerking c.q. lagere kosten van bouwrijp en woonrijp maken als gevolg van meevallers bij de verdere uitwerking;
 - planvoorbereidingskosten die niet tot planontwikkeling leiden;
- inkomsten:
 - daling c.q. stijging van inkomsten uit de verkoop bouwrijpe grond ten behoeve van woningen of bedrijfsterrein als gevolg van marktwerking;
 - daling c.q. stijging van inkomsten uit exploitatiebijdragen als gevolg van marktwerking;
- looptijd:
 - extra rentekosten / plankosten als gevolg van vertraging, bijvoorbeeld als gevolg van procedures of stagnerende onderhandelingen over de realisatie van bouwplannen;
 - verlenging looptijd als gevolg van marktontwikkeling (kredietcrisis, stagnerende woningmarkt);
 - vertraging in planuitvoering als gevolg van het naar voren halen van andere (private) planontwikkelingen (andere prioritering projecten).

Faillissementsrisico's zijn nog steeds een reëel risico. Het risico op faillissementen is niet als afzonderlijk risico opgenomen in het overzicht, omdat de effecten daarvan vaak buiten de grondexploitatie liggen. Bij gemeentelijke grondexploitaties blijft de gemeente eigenaar van de grond als een projectontwikkelaar voorafgaand aan de afname van de grond failliet gaat. Gaat de ontwikkelaar daarna failliet, dan is de grondopbrengst gerealiseerd. Uiteraard heeft een en ander wel gevolgen voor het betreffende bouwproject.

Bij een marktinitiatief wordt vooraf met de ontwikkelaar een overeenkomst gesloten. Hierin worden garanties opgenomen inzake het nakomen van verplichtingen. Onderdeel hiervan is het verstrekken van een bankgarantie ter hoogte van de kosten van het aanleggen van het openbaar gebied. Gaat de ontwikkelaar failliet, dan kan de gemeente met een beroep op de bankgarantie het openbaar gebied aanleggen. Zodoende wordt het risico voor de gemeente beperkt.

In geval van faillissement van de ontwikkelaar is er wel sprake van een afgeleid effect, namelijk dat van planvertraging. Dit is wel als risico opgenomen.

Het kan voorkomen dat een specifiek plan specifieke risico's met zich mee brengt. Dit komt dan naar voren in de risicoberekening van dat plan.

Er is nog een aantal risico's dat voort kan vloeien uit gebiedsontwikkeling. Deze staan echter los van de grondexploitatie. Als voorbeeld kan worden gedacht aan de toekomstige onderhouds- en beheerskosten van het openbaar gebied.

De kwaliteit van de inrichting van het openbaar gebied in een gebiedsontwikkeling heeft een grote invloed op de toekomstige onderhouds- en beheerskosten. De eerste inrichting van het openbaar gebied wordt betaald uit de grondexploitatie. Na voltooiing van het project worden de kosten van onderhoud en beheer van het openbaar gebied betaald uit de gemeentebegroting. Het is daarom zaak om de inrichting van de openbare ruimte zodanig vorm te geven, dat de kosten in de grondexploitatie acceptabel blijven en tegelijkertijd het toekomstig onderhoud en beheer op een kwalitatief goed peil kan worden uitgevoerd.

In bijlage 1 worden de risico's in de grondexploitaties beschreven en voorzien van een toelichting van de betekenis van het betreffende risico in de risicoanalyse.

In bijlage 2 is een specificatie opgenomen van de berekening van de parameters per risico.

Het voorgaande leidt tot een vertaling van de risico's per plan in concrete bedragen. Deze zijn opgenomen in bijlage 3. Incidenteel kan het voorkomen dat in een plan wordt afgeweken van de normering van de risico's. Met name geldt dit voor plannen met een niet-woningbouw bestemming. De afwijkingen worden per plan vermeld.

4.4 De risicoanalyse

De risicoanalyse bestaat uit de volgende onderdelen:

- een overzicht per plan;
- een totaaloverzicht van alle grondexploitaties naar hoofdgroepen van de risico's;
- een totaaloverzicht van alle grondexploitaties naar kosten- en opbrengstensoorten.

4.4.1 Overzicht per plan

De overzichten per plan geven de specifieke risico's die voor het betreffende plan zijn geïnterpreteerd met de daarbij behorende beheersmaatregelen. In het standaardmodel per plan worden de – in dat plan voorkomende – risico's gekwantificeerd en wordt een totaalindicatie van het risiconiveau gegeven. In bijlage 3 zijn alle overzichten per plan opgenomen. Hieronder zijn twee totaaloverzichten van alle plannen opgenomen.

4.4.2 Totaaloverzicht van alle grondexploitaties naar hoofdgroepen van de risico's

Het totaaloverzicht van alle grondexploitaties naar hoofdgroepen geeft het volgende beeld:

VAST TE STELLEN RISICO'S GRONDEXPLOITATIES IN HOOFDGROEPEN				
PROJECT	UITGAVEN	INKOMSTEN	LOOPTIJD	TOTAAL
Het Zand	€ 26.000	€ -	€ 77.000	€ 103.000
Cornelisland	€ 45.000	€ 61.000	€ 17.000	€ 123.000
Prunuslaan	€ 6.000		€ 32.000	€ 38.000
TOTAAL	€ 77.000	€ 61.000	€ 126.000	€ 264.000

4.4.3 Totaaloverzicht van alle grondexploitaties naar kosten- en opbrengstensoorten

Om meer inzicht te geven in de risico's is een totaaloverzicht toegevoegd waarin alle risico's naar kosten- en opbrengstensoorten zijn aangegeven.

VAST TE STELLEN RISICO'S GRONDEXPLOITATIES IN KOSTEN- EN OPBRENGSTENSOORTEN						
project	verwerving	bouw-woon- rijp maken	overige uitgaven	grond- uitgifte	rente en plankosten	totaal
Het Zand	€ -	€ 25.000	€ 1.000	€ -	€ 77.000	€ 103.000
Cornelisland	€ -	€ 2.000	€ 43.000	€ 61.000	€ 17.000	€ 123.000
Prunuslaan		€ 6.000			€ 32.000	€ 38.000
TOTAAL	€ -	€ 33.000	€ 44.000	€ 61.000	€ 126.000	€ 264.000

Van het totaalbedrag van de risico's van € 264.000 zijn de risico's van Cornelisland € 123.000 en de Prunuslaan € 38.000 op te vangen binnen de grondexploitaties. Het risico van Het Zand van € 103.000 is niet op te vangen binnen de grondexploitatie, aangezien deze grondexploitatie verliesgevend is.

Dit bedrag van € 103.000 is het werkelijke risico en is volledig onderdeel van de door de gemeente benodigde financiële weerstandscapaciteit. In hoofdstuk 5 wordt uitgewerkt wat dit betekent voor de financiële positie van de gemeente.

De huidige en toekomstige verplichtingen in het kader van de Vennootschapsbelasting zijn afgedekt via de Reserve vennootschapsbelasting. Deze vormen daarom geen risico meer in de grondexploitaties.

5 Algemene reserve \ weerstandsvermogen

Op basis van het in hoofdstuk 4 bepaalde risicobedrag van alle grondexploitaties, dient het risicobedrag voor de grondexploitaties te worden verlaagd met € 153.000, van € 256.000 naar een bedrag van € 103.000.

Dit bedrag wordt meegenomen bij het eerstvolgende moment waarop de totaal benodigde weerstandscapaciteit van de gemeente wordt bepaald, namelijk de Programmabegroting 2025.

6 Woningbouwprogramma

Ridderkerk maakt jaarlijks in regionaal verband afspraken over het te realiseren woningbouwprogramma. Ook in 2024 is weer een opgave gedaan voor de zogenoemde Planmonitor Wonen. In de MPG is alleen het woningbouwprogramma van de grondexploitaties opgenomen.

In Q4 2024 is gestart met de bouw van de 27 sociale huurappartementen en de 36 woonzorgeenheden. De oplevering van het appartementencomplex staat gepland in Q1 2026.

De woningbouwplanning is in regionaal verband geaccordeerd. Deze opgave ziet er voor de gemeentelijke grondexploitaties waarin sprake is van woningbouw als volgt uit:

Projecten	Aantal woningen totaal	Periode (start bouw)	
		2024-2025	2026 en later
Prunuslaan	63	63	0
TOTAAL	63	63	0

Op basis van deze opgave kunnen alle woningen worden gerealiseerd binnen de planning die in de grondexploitatie van het genoemde project is opgenomen.

Bijlage 1 Toelichting betekenis risico's in de risicoanalyse

Inhoud risicoanalyse

Voor de risicoanalyse zijn de wegingsfactoren zoveel mogelijk geobjectiveerd. Per risico wordt de wegingsfactor opgenomen. Voor zover deze risico's voorkomen worden ze per plan opgenomen.

RISICO UITGAVEN	WEGINGSFACTOR
Hogere verwervingskosten als gevolg van marktontwikkelingen, instappen van nieuwe eigenaren en onderhandelingen	Het risico komt niet zo veel voor; in feite alleen bij grotere plannen met een langere looptijd. De aanpassing van de verwervingskosten wordt zoveel mogelijk direct meegenomen in de GREX zelf. De wegingsfactor wordt vastgesteld aan de hand van de ontwikkeling van de vastgoedprijzen van bestaande woningen. De basis voor het mee te nemen risico zijn de nog te maken kosten voor verwervingen. In de huidige marktomstandigheden wordt het risico gesteld op maximaal 10% van de nog te maken kosten van grondverwerving. De kans dat het risico zich voordoet wordt in de huidige marktomstandigheden op 25% gesteld.
Toepassing van de noodzaak van onteigening als minnelijke verwerving geen kans van slagen heeft en tijdige uitvoering van de plannen onteigening noodzakelijk maakt	Ook hier geldt, dat het risico in feite alleen bij grotere plannen met een langere looptijd optreedt. De toepassing van de onteigening met als gevolg aanpassing van de verwervingskosten wordt zoveel mogelijk direct meegenomen in de GREX zelf. De wegingsfactor wordt vastgesteld aan de hand van de ontwikkeling van de vastgoedprijzen van bestaande woningen en inflatieontwikkeling gezinsconsumptie. Basis voor het mee te nemen risico zijn de nog te maken kosten van grondverwerving. In de huidige marktomstandigheden wordt het risico gesteld op maximaal 5% van de nog te maken kosten van grondverwerving. De kans dat het risico zich voordoet wordt in de huidige marktomstandigheden op 10% gesteld. Dit is een lager percentage dan bij verwerving omdat minnelijke verwerving het uitgangspunt is en onteigening dus minder vaak voor zal komen.
Hogere kosten van bouwrijp- en woonrijpmaken als gevolg van tegenvallers bij de verdere uitwerking c.q. lagere kosten van bouwrijp- en woonrijpmaken als gevolg van meevallers bij de verdere uitwerking	Hogere kosten van bouwrijpmaken kennen twee oorzaken: tegenvallers in de verdere uitvoering en stijging van de kosten van energie en andere grondstoffen. Zodra de economie herstelt, moet er rekening mee worden gehouden dat de grondstofprijzen stijgen. Op dit moment worden twee percentages aangehouden: 10% in uitbreidingsgebieden en 15% in inbreidingsgebieden. Het risico in inbreidingsgebieden wordt vanwege de gecompliceerde ondergrond hoger geacht dan in uitbreidingsgebieden. Het risicopercentage wordt toegepast op de nog te maken kosten. De kans dat het risico zich voordoet wordt in de huidige marktomstandigheden op 25% gesteld.
Tijdelijk beheer van onroerend goed	Met name in herontwikkelingsgebieden kan tijdelijk beheer van gekocht onroerend goed aan de orde zijn. Naarmate het bezit groter wordt, zal deze kostenpost ook toenemen. In een grondexploitatie worden deze kosten meegenomen. Indien reeds aankopen lopen zonder dat er een grondexploitatie is opgesteld, wordt er voor tijdelijk beheer een post van € 7.500 per pand opgenomen onder de post Algemene risico's. De kans dat het risico zich voordoet wordt in de huidige marktomstandigheden op 75% gesteld.
Parameters	Jaarlijks worden de parameters voor de grondexploitaties herzien. Er blijft altijd enig risico dat inflatie c.q. kostenontwikkeling afwijkt van de herziene parameters. Dit risico wordt op 25% van de kostenstijging gesteld. De kans dat het risico zich voordoet wordt in de huidige marktomstandigheden op 10% gesteld.
Parameters	Jaarlijks worden de parameters voor de grondexploitaties herzien. Gezien de huidige markt is het mogelijk dat de geraamde opbrengstenstijging (0%) niet gehaald kan worden en er dus sprake is van een opbrengstendaling. Dit risico is voor woningbouw uitgewerkt in de hieronder opgenomen tabel "Risico inkomsten". Voor bedrijfsterreinen is het risico op 2,5% gesteld.

Sloop \ ruimen van onroerend goed	Met name in herontwikkelingsgebieden kan sloop een tegenvallende kostenpost zijn. Het gaat dan om sloop van gekocht onroerend goed maar ook om tegenvallende sloopkosten vanwege onbekendheid van de staat van de ondergrond. De risicokans wordt op 50% gesteld. Indien reeds aankopen worden gedaan zonder dat er een grond-exploitatie is opgesteld, wordt er voor het slooprisico een post van € 10.000 per pand opgenomen onder de post Algemene risico's. De kans dat het risico zich voordoet wordt in de huidige marktomstandigheden op 25% gesteld.												
Bijdragen	De inhoud hiervan varieert. Vaak heeft het betrekking op civiele werken. Daarom wordt voor bijdragen het percentage van de hogere kosten van bouwrijpmaken aangehouden.												
Nadeelcompensatie (Ow)	Nadeelcompensatie kan het gevolg zijn van de planontwikkeling. Gebruikelijk is dat de schadekans wordt gelegd bij een private ontwikkelaar. Bij actieve gemeentelijke grondexploitaties loopt de gemeente zelf dit risico. Op basis van een taxatierapport voor de schade kan het risico beperkt worden. Voor het risico over de pm-kosten wordt 10% van de totale schadekans aangehouden. De kans dat het risico zich voordoet in de huidige marktomstandigheden wordt op 25% gesteld.												
RISICO INKOMSTEN	WEGINGSFACTOR												
Daling van inkomsten bij de verkoop van woningen als gevolg van marktwerking	De invloeden op de prijsontwikkeling van de grondkosten voor nieuwbouwprojecten zijn niet dezelfde als de invloeden op de prijsontwikkeling voor bestaande woningen. Desondanks zijn er wel parallelen te trekken. Als er - zoals nu - sprake is van prijsdaling van de bestaande koopwoningmarkt, heeft dat invloed op de koopmarkt voor (gronden van) nieuwbouwwoningen. Bij stagnerende vraag naar nieuwbouwwoningen dalen de prijzen van de woningen en ook van de onderliggende grond. Een andere invloedsfactor op de residuele grondkosten is de ontwikkeling van de bouwkosten. Het risico wordt berekend over de nog te ontvangen inkomsten uit grondverkoop, dat wil zeggen de grondverkoop waarvoor nog geen contracten zijn gesloten. De risicokans wordt als volgt ingeschat, uitgaande van de huidige marktomstandigheden: <table> <tr> <td>* sociale huurwoningen:</td><td>0%</td></tr> <tr> <td>* sociale koopwoningen (von-prijs < € 181.000)</td><td>5%</td></tr> <tr> <td>* middeldure koopwoningen (von-prijs 181.000 - 200.000)</td><td>10%</td></tr> <tr> <td>* middeldure koopwoningen (von-prijs 200.000 - 252.850)</td><td>15%</td></tr> <tr> <td>* dure koopwoningen (von-prijs 252.850 - 300.000)</td><td>20%</td></tr> <tr> <td>* dure koopwoningen (von-prijs > 300.000)</td><td>25%</td></tr> </table> De kans dat het risico zich voordoet wordt in de huidige marktomstandigheden op 10% gesteld. Dit percentage is aangehouden omdat de grondprijzen jaarlijks worden getoetst en verwerkt in de grondexploitaties.	* sociale huurwoningen:	0%	* sociale koopwoningen (von-prijs < € 181.000)	5%	* middeldure koopwoningen (von-prijs 181.000 - 200.000)	10%	* middeldure koopwoningen (von-prijs 200.000 - 252.850)	15%	* dure koopwoningen (von-prijs 252.850 - 300.000)	20%	* dure koopwoningen (von-prijs > 300.000)	25%
* sociale huurwoningen:	0%												
* sociale koopwoningen (von-prijs < € 181.000)	5%												
* middeldure koopwoningen (von-prijs 181.000 - 200.000)	10%												
* middeldure koopwoningen (von-prijs 200.000 - 252.850)	15%												
* dure koopwoningen (von-prijs 252.850 - 300.000)	20%												
* dure koopwoningen (von-prijs > 300.000)	25%												
Daling van inkomsten uit de reeds gesloten overeenkomsten	De marktomstandigheden zijn momenteel zodanig dat ook plannen waarvoor reeds overeenkomsten zijn gesloten, het risico lopen op vertraging en/of planwijziging. Ook bestaat de kans dat plannen helemaal niet doorgaan. Het risico wordt geschat op 25% tot 75% van de reeds gesloten overeenkomsten. De kans dat het risico zich voordoet wordt - gezien de inhoud van de contracten - in de huidige marktomstandigheden op 10% tot 50% gesteld. Per plan wordt naar de specifieke situatie gekeken. Voor alle duidelijkheid wordt opgemerkt dat het hier gaat om risico's binnen grondexploitaties. De risico's op reeds gesloten overeenkomsten op basis van de Ow. komen ten laste van de Algemene Dienst.												
Stijging inkomsten uit verkoop (als gevolg van mogelijke herontwikkeling en van marktwerking)	Voor lopende plannen is dit risico op dit moment een niet bestaand (plausibel) risico: binnen lopende plannen komt dit niet voor. Het is wel een positief risico bij eventuele herontwikkelingen. Het moet dan gaan om herontwikkelingen van in bezit zijnde gronden waarvoor reeds raadsuitspraken zijn gedaan, maar die nog niet geleid hebben tot het vaststellen van een grondexploitatie. Het risico wordt om dit moment geschat op 0% van mogelijke herontwikkeling. De kans dat het risico zich voordoet wordt in de huidige marktomstandigheden op 0% gesteld.												

RISICO LOOPTIJD	WEGINGSFACTOR
Extra rentekosten/plankosten als gevolg van vertraging in procedure, onderhandelingen over realisatie en marktontwikkelingen	De risico's vertraging als gevolg van procedures / onderhandelingen en als gevolg van marktwerking zijn samengevoegd om te voorkomen dat er een onnodige optelsom van risico's ontstaat. Naarmate een plan groter is en langer duurt, worden de genoemde risico's groter. Voor vertragingen als gevolg van procedures / onderhandelingen / marktwerking wordt aangehouden 2/5 van de resterende looptijd van het plan met een maximum van 3 jaar. Een plan met een looptijd van nog 5 jaar krijgt dus 2 jaar risico voor extra looptijd ($2/5 \times 5$ jaar). De kans dat het risico zich voordoet wordt in de huidige marktomstandigheden op 25% gesteld.
Vertraging in planuitvoering als gevolg van het naar voren trekken van andere (private) planontwikkelingen	Gezien de werking van de Ow kunnen private ontwikkelaars vragen om hun gebied via omgevingsplanwijziging in ontwikkeling te laten komen. Echter de markt kan slechts een bepaald aantal woningen opnemen. Dat betekent, dat er concurrentie kan gaan ontstaan tussen de verschillende plannen. Er zal dus een keuze moeten worden gemaakt in het voorrang geven aan ontwikkelingen boven andere ontwikkelingen. Voor deze keuze is een beleidsuitspraak van de gemeenteraad nodig om sterk te staan in eventuele procedures. Dit beleid moet nog ontwikkeld worden. Zolang dat beleid er niet is, wordt - op basis van voorzichtig financieel beleid - standaard 0,5 jaar planvertraging in de risicoanalyse opgenomen. De kans dat het risico zich voordoet wordt in de huidige marktomstandigheden op 10% gesteld.

Bijlage 2 Uitgangspunten berekeningen risico's

Risicoinschatting volgens nota risicoanalyse	basis risicobedrag	risicopercentage van de basis	risicokans	cumulatief percentage
Verwervingskosten	de nog te maken kosten van grondverwerving	10,00%	25,00%	2,50%
Onteigening	de nog te maken kosten van grondverwerving	5,00%	10,00%	0,50%
Hogere kosten van bouw- en woonrijpmaken	de nog te maken kosten van bouw- en woonrijpmaken uitbreidingsgebieden	10,00%	25,00%	2,50%
Hogere kosten van bouw- en woonrijpmaken	de nog te maken kosten van bouw- en woonrijpmaken inbreidingsgebieden	15,00%	25,00%	3,75%
Tijdelijk beheer van onroerend goed	tijdelijk beheer € 7.500 per pand	100,00%	75,00%	75,00%
Parameters	de berekende kostenstijging	25,00%	10,00%	2,50%
Parameters	de berekende opbrengstenstijging	50,00%	25,00%	12,50%
Sloop en ruimen onroerend goed	kosten € 10.000 per pand	50,00%	25,00%	12,50%
Planschade	het totaal van het schaderapport voor de nog te maken pm-kosten	10,00%	25,00%	2,50%
Lagere opbrengst verkoop woningen c.q. kavels	nog te ontvangen opbrengsten gronduitgifte * sociale huurwoningen	0,00%	10,00%	0,00%
Lagere opbrengst verkoop woningen c.q. kavels	nog te ontvangen opbrengsten gronduitgifte * sociale koopwoningen (von < € 181.000)	5,00%	10,00%	0,50%
Lagere opbrengst verkoop woningen c.q. kavels	nog te ontvangen opbrengsten gronduitgifte * middeldure koop (von € 181.000 - € 200.001)	10,00%	10,00%	1,00%
Lagere opbrengst verkoop woningen c.q. kavels	nog te ontvangen opbrengsten gronduitgifte * middeldure koop (von € 200.001 - € 252.850)	15,00%	10,00%	1,50%
Lagere opbrengst verkoop woningen c.q. kavels	nog te ontvangen opbrengsten gronduitgifte * dure koop (von € 252.850 < € 300.000)	20,00%	10,00%	2,00%
Lagere opbrengst verkoop woningen c.q. kavels	nog te ontvangen opbrengsten gronduitgifte * dure koop (von > € 300.000)	25,00%	10,00%	2,50%
Daling van de inkomsten uit grondopbrengsten op basis van reeds gesloten overeenkomsten	de nog te ontvangen opbrengsten gronduitgifte overeenkomsten: minimaal risico:	25,00%	10,00%	2,50%
Daling van de inkomsten uit grondopbrengsten op basis van reeds gesloten overeenkomsten	de nog te ontvangen opbrengsten gronduitgifte overeenkomsten: maximaal risico:	75,00%	50,00%	37,50%
Extra rentekosten / plankosten als gevolg van vertraging in procedure, onderhandelingen over realisatie en marktontwikkeling	Voor vertragingen is de basis 2/5 van de resterende looptijd van het plan met een maximum van 3 jaar. Dus maximaal 3 jaar extra plankosten en 3 jaar extra rente	100,00%	25,00%	25,00%
Vertraging in planuitvoering als gevolg van het naar voren trekken van andere (private) planontwikkelingen	Voor vertraging wordt 0,5 jaar planvertraging meegenomen	100,00%	10,00%	10,00%

Bijlage 3 Grondexploitaties en specificatie risicoanalyse per plan

FAST TE STELLEN GRONDEXPLOITATIE EN RISICOANALYSE	
HET ZAND	

Stand van zaken van het plan

De bouw van alle fasen is gerealiseerd. Hierover wordt geen risico meer gelopen. Er wordt alleen nog risico gelopen over het woonrijp maken en over de plankosten.

Net als voor Het Zand worden voor de Driehoek alleen nog risico's verwacht voor het woonrijp maken en de plankosten

Eind 2023 werd er nog een verlies verwacht van € 674.000. Per 1 januari 2025 bedraagt de benodigde voorziening € 973.000. De toename van deze voorziening met € 299.000 wordt grotendeels veroorzaakt door veranderde keuzes in ontwerp (met name materiaalkeuze), is er ook meer uitgegeven aan bestrating en de civiele prijzen in 2024 fors zijn toegenomen.

BEREKENING RISICOANALYSE						
Rekengegevens						
Boekwaarde per 31-12-2023	€	-1.712.067				
Boekwaarde per 31-12-2024	€	-254.057				
Looptijd plan tot eind		2025				
De looptijd in jaren is		1				
Vertragingjaren (2/5 van de jaren, max 2 jr)		0,4				
Extra plankosten per jaar	€	192.073				
Berekening risicobedrag	nog te maken kosten c.q. te ontvangen opbrengsten GREX 2025	nog te maken kosten c.q. te ontvangen opbrengsten GREX 2024	risico-percentage volgens parameters risico-analyse	risico-bedrag	beïnvloedbaar ja/nee	
Grondverwerving	€ -	€ -	2,50%	€ -	ja	
Kosten van bouw- en woonrijp maken	€ 1.010.910	€ 1.817.588	2,50%	€ 25.000	ja	
Bijdragen te betalen	€ -	€ -	2,50%	€ -	ja	
Opbrengsten woningen c.q. kavels				€ -	nee	
Opbrengsten gesloten overeenkomsten	€ -3.500	€ -16.000	2,50%	€ -	nee	
Plankosten \ VTU	€ 192.073	€ 523.518	0,40	€ 77.000	nee	
Rente	€ -3.811	€ -38.438	1,60%	€ -	nee	
Kostenstijging	€ 30.643	€ 98.703	2,50%	€ 1.000	ja	
Saldo eindwaarde GREX	€ 972.258	€ 673.304				
Totaal risicobedrag				€ 103.000		
						in % van het risicobedrag
Beïnvloedbaar risicobedrag				€ 26.000		25,2%
Niet beïnvloedbaar risicobedrag				€ 77.000		74,8%

FAST TE STELLEN GRONDEXPLOITATIE EN RISICOANALYSE	
CORNELISLAND	

Stand van zaken van het plan

Verwacht wordt dat de twee resterende bouw kavels in 2025 zijn verkocht en het restant woonrijpmaken pas na de realisatie van de bouw, in 2026, wordt afgerond. In het laatste Besluit Begroting en Verantwoording uit 2019, is voor gemeenten vastgelegd dat een grondexploitatie kan worden afgerond op het moment dat de grondexploitatie ook fiscaal is afgerond.

Echter ingeval het afsluiten van een omvangrijke grondexploitatie onevenredig lang zou gaan duren vanwege een langlopende resterende activiteit, die van beperkte waarde is voor de grondexploitatie als geheel, is het mogelijk om te werken met een restplan. Hierbij kan de grondexploitatie alsnog eind 2025 worden afgesloten en de resterende begroting woonrijpmaken worden overgeheveld naar een nieuw restplan.

Een restplan wordt aangemaakt als een operationele grondexploitatie wordt afgesloten. De resterende begrotingen in de grondexploitatie worden daarbij overgeheveld naar een nieuw restplan.

In 2017 tot en met 2023 is tussentijds winst genomen voor in totaal 17.440.000. Eind 2024 is wederom winst genomen, namelijk € 138.000. In totaal is nu € 17.578.000 aan tussentijds winst genomen. Er wordt nog een winst verwacht van € 1.378.000. Daarmee zou het totaalresultaat € 18.960.000 positief bedragen. Er zijn alleen nog risico's verbonden aan het bouw- en woonrijp maken en plankosten.

BEREKENING RISICOANALYSE						
Rekengegevens						
Boekwaarde per 31-12-2023	€	-1.321.835				
Boekwaarde per 31-12-2024	€	-803.288				
Looptijd plan tot eind		2025				
De looptijd in jaren is		1				
Vertragingjaren (2/5 van de jaren, max 3 jr)		0,4				
Extra plankosten per jaar	€	42.350				
Berekening risicobedrag	nog te maken kosten c.q. te ontvangen opbrengsten GREX 2025	nog te maken kosten c.q. te ontvangen opbrengsten GREX 2024	risico-percentage volgens parameters risico-analyse	risico-bedrag	beïnvloedbaar ja/nee	
Grondverwerving	€ -	€ 11.000	2,50%	€ -	ja	
Kosten van bouw- en woonrijp maken	€ 65.000	€ 421.000	2,50%	€ 2.000	ja	
Bijdragen te betalen	€ 1.730.660	€ 1.766.000	2,50%	€ 43.000	ja	
Opbrengsten woningen c.q. kavels	€ -2.392.050	€ -2.430.000	2,50%	€ 60.000	nee	
Opbrengsten gesloten overeenkomsten			0,00%	€ -	nee	
Plankosten \ VTU	€ 42.350	€ 134.000	0,40	€ 17.000	nee	
Rente	€ -12.049	€ -49.000	1,60%	€ -	nee	
Kostenstijging	€ 2.857	€ 24.000	2,50%	€ -	ja	
Opbrengststijging	€ -11.930	€ -34.000	12,50%	€ 1.000	nee	
Saldo eindwaarde GREX	€ -1.378.451	€ -1.478.835				
Totaal risicobedrag				€ 123.000		
						in % van het risicobedrag
Beïnvloedbaar risicobedrag				€ 45.000		36,6%
Niet beïnvloedbaar risicobedrag				€ 78.000		63,4%

FAST TE STELLEN GRONDEXPLOITATIE EN RISICOANALYSE	
Prunuslaan	

Stand van zaken van het plan

Er is bij de jaarrekening 2024 een tussentijdse winst van € 157.000 genomen. Er resulteert voor de komende jaren nog een winstneming van € 268.000 waarmee de totale winst op € 425.000 uitkomt.

In Q4 2024 is tevens gestart met de bouw van de 27 sociale huurappartementen en de 36 woonzorgeenheden. De opleving van het appartementencomplex staat gepland in Q1 2026.

BEREKENING RISICOANALYSE						
Rekengegevens						
Boekwaarde per 31-12-2023	€	-				
Boekwaarde per 31-12-2024	€	-554.222				
Looptijd plan tot eind		2026				
De looptijd in jaren is		2				
Vertragsjaren (2/5 van de jaren, max 3 jr)		0,8				
Extra plankosten per jaar	€	39.577				
Berekening risicobedrag	nog te maken kosten c.q. te ontvangen opbrengsten GREX 2024	nog te maken kosten c.q. te ontvangen opbrengsten GREX 2023	risico-percentage volgens parameters risico-analyse	risico-bedrag	beïnvloedbaar ja/nee	
Grondverwerving	€ -		2,50%	€ -	ja	
Kosten van bouw- en woonrijp maken	€ 248.038	€ 284.004	2,50%	€ 6.000	ja	
Bijdragen te betalen			2,50%	€ -	ja	
Subsidie	€ -41.000		0,00%	€ -	nee	
Opbrengsten gesloten overeenkomsten		€ -910.000	2,50%	€ -	nee	
Plankosten \ VTU	€ 79.154	€ 218.759	0,80	€ 32.000	nee	
Rente	€ -13.812	€ -21.457	3,20%	€ -	nee	
Kostenstijging	€ 14.052	€ 27.766	2,50%	€ -	ja	
Opbrengststijging				€ -	nee	
Saldo eindwaarde GREX	€ -267.790	€ -400.928				
Totaal risicobedrag				€ 38.000		
					in % van het risicobedrag	
Beïnvloedbaar risicobedrag				€ 6.000	15,8%	
Niet beïnvloedbaar risicobedrag				€ 32.000	84,2%	