

RIDDERKERK



**MPG
2017**

**Meerjarenprognose
Grondexploitaties
Gemeente Ridderkerk 2017**

Meerjarenprognose Grondexploitaties Ridderkerk 2017

Datum: 25 april 2017
Status: Definitief

Begrippen en afkortingen

BBV	Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten
BIE	Bouwgronden in exploitatie (projecten met een vastgestelde grondexploitatie)
NIEGG	Niet in exploitatie genomen gronden zijn gronden met een reëel voornemen om deze in de nabije toekomst te ontwikkelen
Marktinitiatief	Een initiatief voor een ruimtelijke ontwikkeling waarbij de markt initiatiefnemer is
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 (zoals een nieuw bestemmingsplan) 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 2017 (MPG 2017) worden de te verwachten ontwikkelingen in de gemeentelijke grondexploitaties beschreven. De MPG 2017 is gebaseerd op de financiële stand van zaken op 1 januari 2017 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 2017 biedt daarmee een actueel inzicht in de gang van zaken in de gemeentelijke ruimtelijke ontwikkelingsprojecten, zowel feitelijk als financieel.

Doelstellingen

De MPG heeft meerdere doelstellingen. Het vaststellen door de gemeenteraad van de geactualiseerde grondexploitaties op basis van de in de MPG opgenomen informatie is het hoofddoel van de MPG.

De geactualiseerde grondexploitaties zijn gebaseerd op de stand van zaken per 1 januari 2017 van de gemeentelijke grondexploitaties en de in deze MPG weergegeven vooruitzichten ten aanzien 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.

Verder wordt in de MPG 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 2017 vijf actieve gemeentelijke grondexploitaties. Dit zijn: Centrumplan\Kuyperhof, Het Zand, Cornelisland, Lagendijk\Van Peltterrein en Transferium Slikkerveer.

De grondexploitaties Park Bolnes (Van Riebeekstraat) en Park Ringdijk zijn per 31 december 2016 afgesloten. Park Bolnes is afgesloten met een negatief resultaat van € 121.000. Voorzien was een verlies van € 72.000. Park Ringdijk is afgesloten met een positief resultaat van € 90.000. Voorzien was een winst van € 41.000.

Het eerste deel van de laatste fase van het Centrumplan is opgeleverd. Begin 2017 is gestart met de bouw van het tweede en laatste deel van het Centrumplan. De betreffende 30 woningen zullen eind 2017 worden opgeleverd, waarna de gemeente in 2018 de aanleg van het openbaar gebied zal voltooien.

In Het Zand zijn sinds 2014 103 woningen opgeleverd. De opbrengst uit de grondverkopen voor deze woningen heeft geleid tot een afname van de boekwaarde. In 2016 is de boekwaarde echter weer gestegen. Dit is hoofdzakelijk veroorzaakt door de kosten van het saneren en ontmantelen van het Hakterrein. Bovendien is er in 2016 geen opbrengst uit grondverkopen gerealiseerd, omdat de bouwgrond voor de vierde fase nog niet is verkocht.

De ontmanteling en sanering van het Hakterrein blijkt aanmerkelijk duurder dan was geraamd. Daar staat tegenover dat een verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan voor Het Zand leidt tot een hogere opbrengst.

De actualisatie van de grondexploitatie leidt voor Het Zand tot een positief eindresultaat van € 1.246.000 (eindwaarde). Er zitten echter nog wel risico's in het project. Dat betreft in hoofdzaak:

- de negatieve financiële gevolgen van het invoeren van Vennootschapsbelasting voor gemeenten, en daarmee ook voor grondexploitaties. Voor Het Zand werd op basis van de situatie per 1 januari 2016 uitgegaan van een te betalen bedrag aan Vennootschapsbelasting van € 231.000 (scenario 1) of € 737.000 (scenario 2). Dit is nog niet meegenomen in de grondexploitatie. Er is nog steeds geen duidelijkheid over de wijze van berekenen \ vaststellen van de Vennootschapsbelasting.
- het nog ontbreken van zekerheid over de ontwikkelingsmogelijkheden en het resultaat van de Driehoek Het Zand;
- enige onzekerheid over de afzetmogelijkheden van de bouwgrond, ofschoon momenteel de markt gunstig is.

Ten opzichte van vorig jaar is sprake van een lichte daling van het te verwachten resultaat. Wel zijn de onzekerheden voor een deel afgenomen.

Het project ligt verder nog wel op schema. De vierde fase is aanbesteed. De aanbesteding van de vijfde fase is gepland voor de eerste helft van 2017 en een voorstel voor de gebiedsontwikkeling van de Driehoek Het Zand, door de raad behandeld op 20 april 2017, wordt in 2017 verder uitgewerkt om te komen tot realisatie.

De belangstelling voor de woningbouwkavels aan de Lagendijk is in 2016 enorm gestegen. Er is één kavel verkocht. Begin 2017 zijn er nog vijf kavels verkocht. Daarnaast zijn er meerdere optieovereenkomsten gesloten en is er concrete belangstelling voor de meeste kavels. De verwachting is, dat er in 2017 in totaal circa 8 kavels verkocht kunnen worden. Dit zou betekenen, dat het project eind 2017 winstgevend is.

De looptijd van de grondexploitatie Lagendijk is op grond van de hiervoor beschreven ontwikkeling ingekort met drie jaar, van 2023 naar 2020. De gevolgen van het invoeren van Vennootschapsbelasting zijn voor deze grondexploitatie waarschijnlijk gering. Er wordt uitgegaan van € 48.000 (scenario 1) of € 56.000 (scenario 2) op basis van de situatie per 1 januari 2016. Deze situatie wijkt echter af van de huidige gang van zaken. Het is nog niet bekend wat de consequenties hiervan zijn voor de Vennootschapsbelasting.

Cornelisland wordt gefaseerd verder bouw- en woonrijp gemaakt. De aandacht is thans vooral gevestigd op acquisitie en marketing van het bedrijfsterrein. Daarbij is ook een plaatselijke makelaar ingeschakeld. Begin 2017 zijn twee kavels verkocht. Dit betrof in totaal ruim 13.000 m² tegen een opbrengst van in totaal ruim € 3.500.000. Er is serieuze belangstelling voor nog een flink aantal kavels.

Er wordt een aanzienlijk positief resultaat verwacht van € 14.220.000 (eindwaarde). Risico's zitten vooral in de realisering van grondverkoop. Voor de Vennootschapsbelasting wordt uitgegaan van een te betalen bedrag van in totaal € 853.000 (scenario 1) of € 1.553.000 (scenario 2) op basis van de situatie per 1 januari 2016. Deze bedragen kunnen worden opgevangen binnen de grondexploitatie.

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. De complexen Het Zand en Cornelisland zijn het meest gevoelig voor schommelingen in parameters vanwege de nog lange looptijd van deze grondexploitaties.

De Ridderkerkse grondexploitaties zoals die nu zijn opgesteld geven een realistisch beeld van de gang van zaken.

Resultaten risicoanalyse

De uitgevoerde risicoanalyse resulteert in een bedrag van € 3.371.000 waarvoor Ridderkerk risico loopt in de grondexploitaties. Deze risico's zitten hoofdzakelijk in de grondexploitaties van Cornelisland en Het Zand. Aangezien voor de grondexploitaties Cornelisland en Lagendijk een nog een aanzienlijk positief resultaat wordt verwacht, kan het risico van deze beide exploitaties, samen een bedrag van € 2.483.000, worden afgedekt door de exploitatie. In Het Zand kan een risicobedrag van € 371.000 (€ 880.000 geraamd risico minus € 509.000 beschikbare ruimte) niet worden opgevangen binnen de grondexploitatie.

Voor de overige grondexploitaties resteert een risico van € 45.000, dat niet is op te vangen binnen de grondexploitatie, omdat dit verliesgevende exploitaties zijn. In totaal is er daardoor sprake van een risicobedrag van € 416.000 dat niet kan worden opgevangen binnen de grondexploitaties. Dit bedrag is het restrisico en is volledig onderdeel van de door de gemeente benodigde financiële weerstandscapaciteit.

In 2016 is het risicobedrag vastgesteld op € 233.000. Het risicobedrag dient nu dus te worden verhoogd met € 183.000 naar € 416.000. Dit bedrag wordt meegenomen bij de bepaling van de totaal benodigde weerstandscapaciteit van de gemeente in de Begroting 2018.

Inhoudsopgave

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.....	10
2 Samenvatting resultaten.....	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Totale resultaat en voorziening	12
2.3 Resultaten.....	13
3 Prognose grondexploitaties	14
3.1 Inleiding	14
3.2 Centrumplan	14
3.4 Het Zand.....	15
3.5 Lagendijk	17
3.6 Cornelisland.....	18
3.7 Scenarioberekeningen grondexploitaties	19
4. Risico's	21
4.1 Inleiding	21
4.2 Methode van de risicoanalyse	21
4.3 Inhoud van de risicoanalyse.....	23
4.4 De risicoanalyse	24
5 Algemene reserve \ weerstandsvermogen.....	27
6 Woningbouwprogramma	28

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 2017 (MPG 2017) worden de te verwachten ontwikkelingen in de gemeentelijke grondexploitaties beschreven. De MPG 2017 is gebaseerd op de financiële stand van zaken op 1 januari 2017 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 2017 biedt daarmee een actueel inzicht in de gang van zaken 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 van 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 2017 opgesteld. Er is dit jaar geen noodzaak om ook een vertrouwelijke versie op te stellen.

Op de marktinitiatieven wordt slechts beperkt ingegaan. De reden hiervan is, dat deze initiatieven nauwelijks een financieel risico voor de gemeente betekenen.

1.3 Leeswijzer

De MPG 2017 kent de volgende indeling:

In hoofdstuk 2 is een samenvatting opgenomen van de resultaten van de grondexploitaties over 2016, 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 2016 en per 1 januari 2017 inzake boekwaarde en te verwachten eindresultaat, met een toelichting.

In hoofdstuk 3 is een beschrijving gegeven van de ontwikkelingen die worden geconstateerd in de belangrijkste vijf 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 Kaders

Voor de gemeentelijke grondexploitaties is het ruimtelijk beleid van de gemeente, zoals vastgelegd in de structuurvisie, bestemmingsplannen en de woningbouwstrategie, bepalend. Daarnaast wordt ten behoeve van het bepalen van grondprijzen door de gemeenteraad jaarlijks 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. Deze richtlijnen zijn recentelijk opnieuw aangescherpt. Marktinitiatieven mogen niet meer worden aangemerkt als grondexploitaties. De kosten voor marktinitiatieven die de gemeente kan verrekenen met een private partij worden nu verantwoord als vordering op een derde partij. Ook mag in grondexploitaties geen algemene post "Onvoorzien" meer worden opgenomen.

Voorts mag er lopende een project geen afdracht meer worden gedaan aan een fonds. Door deze tussentijdse afdrachten is er namelijk geen zuiver zicht meer op het werkelijke resultaat van een grondexploitatie. In Ridderkerk werd bij projecten met een positief resultaat jaarlijks een bedrag van € 300 per in aanbouw genomen woning en € 5 per verkochte m² bedrijfsterrein afgedragen aan het Fonds Stadsuitbreiding. De opbrengst van dit fonds werd jaarlijks afgedragen aan de Algemene Reserve. De in de betreffende grondexploitaties geraamde afdrachten aan het genoemde fonds komen nu te vervallen. Dit betekent een voordeel voor de grondexploitaties Lagendijk (€ 4.800), Het Zand (€ 79.800) en Cornelisland (€ 1.040.920).

Daarnaast wordt voorgeschreven hoe berekend moet worden welk rentepercentage gemeenten moeten gebruiken bij het opstellen en actualiseren van grondexploitaties. Het rentepercentage waarmee de contante waarde van de grondexploitaties berekend moet worden, wordt exact voorgeschreven. Voor Ridderkerk komt het rentepercentage voor het doorrekenen van de grondexploitaties in 2017 net als in 2016 uit op 1,85%. Voor het berekenen van de contante waarde geldt een percentage van 2%. Een al langer bestaande richtlijn is, dat bij een verliesgevende grondexploitatie voor het volledige verlies een voorziening moet worden getroffen.

Een andere belangrijke ontwikkeling is, dat gemeenten met ingang van 1 januari 2016 verplicht zijn om Vennootschapsbelasting te betalen over winstgevende bedrijfsmatige activiteiten. Dit heeft aanzienlijke gevolgen voor de grondexploitaties. Er is echter nog steeds onduidelijkheid over de wijze waarop de verschuldigde belasting berekend moet worden.

In Ridderkerk zal sprake zijn van de betaling van Vennootschapsbelasting in de grondexploitaties Cornelisland, Het Zand en Lagendijk. Er zijn enkele scenario's doorgerekend, om de hoogte van de mogelijk te betalen Vennootschapsbelasting te bepalen.

Bij de betreffende scenario's gaat het om de te hanteren methode van de kostentoe rekening. Immers de belastingafdracht over de winst is afhankelijk van de opbrengst en de daaraan verbonden kosten. Het is nog niet duidelijk welke methode de Belastingdienst gaat hanteren.

In scenario 1 wordt uitgegaan van de "gemiddelde kostprijsmethode". Hierbij wordt in een zo vroeg mogelijk stadium rekening gehouden met fiscaal aanvaardbare kosten die later in de tijd worden gemaakt. Daarmee wordt beoogd de totale fiscale last ook daadwerkelijk hoogstens 25% te laten zijn van de totale gerealiseerde winst. Om een realistische kostprijs van kavels te kunnen bepalen wordt hierbij uitgegaan van een gemiddelde kostprijs per uitgeefbare vierkante meter kavel. De kostprijs per vierkante meter blijft daardoor in principe constant over de gehele looptijd, door de fiscale openingsbalanswaarde en alle te maken kosten om te slaan over alle uit te geven vierkante meters.

In scenario 2 wordt uitgegaan van de "gerealiseerde kostprijsmethode". Alleen gerealiseerde kosten mogen worden toegerekend aan een gerealiseerde opbrengst. Eventuele kosten die wel aan een verkochte bouwka vel toerekenbaar zouden zijn, maar gerealiseerd worden na verkoop van de betreffende kavel, worden in dit geval niet meer verrekend met het fiscale jaarresultaat op dit kavel. Dit leidt in het begin tot hoge winsten en dus ook belastingafdrachten. De niet toerekenbare kosten worden vervolgens toegerekend aan de kosten van de nog uit te geven kavels. Dit leidt ertoe dat er steeds meer kosten worden toegerekend aan steeds minder te verkopen vierkante meters. De resultaten per kavel nemen daardoor steeds verder af. Zelfs is een verlies denkbaar. Aangezien verliesverrekening is beperkt (maximaal 1 jaar terug) kunnen verliezen mogelijk niet meer worden verrekend.

Scenario 1 is gunstiger dan scenario 2. In beide doorgerekende scenario's blijft het resultaat van de betreffende drie grondexploitaties overigens positief.

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 het meerjarige perspectief 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 2016, de Netto Contante Waarde (NCW) per 1 januari 2017 en het resultaat op eindwaarde. Ook wordt ingegaan op de getroffen verliesvoorzieningen.

Ridderkerk beschikt niet over Niet in Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG). Daarnaast is Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard het enige samenwerkingsverband op het gebied van stedelijke ontwikkeling (gemeenschappelijke regeling) waarin Ridderkerk deelneemt. Dit project wordt in de MPG niet meegenomen.

De marktinitiatieven maken geen onderdeel uit van het financiële resultaat en zijn niet van invloed op de hoogte van het bedrag van de voorzieningen. In principe zijn deze projecten namelijk kostendekkend. Er wordt meegewerkt aan initiatieven van de markt tegen betaling van de kosten die de gemeente hiervoor moet maken. Hiertoe wordt met de betreffende ontwikkelaar een overeenkomst gesloten. Om een volledig beeld te geven van alle gebiedsontwikkelingen in de gemeente volgt hierna een overzicht van de lopende marktinitiatieven:

- Drie Rivieren (woningbouw langs De Noord, ten oosten van Slikkerveer);
- Scheepswerflocatie (woningbouw langs de Nieuwe Maas, ten oosten van Bolnes);
- Graaf van Hoornestraat (woningbouw);
- Woningbouw Donckselaan;
- Pilon Slikkerveer (woningbouw langs de Noord, ten oosten van Slikkerveer);
- Herstructurering Centrum (project Woonvisie ten noorden van de Kl. Katerstraat);
- Herstructurering Alewijnszstraat (project Woonvisie in Rijsoord);
- Herstructurering Rembrandtweg (project Woonvisie).

Uitzondering op de regel dat alle kosten worden verhaald op de betreffende ontwikkelaar is het project Terrein Bakker Staal. Vanwege de extreem lange looptijd van dit project en de diverse wijzigingen in het project in de afgelopen jaren werd hier een verlies voorzien. Voor dit verlies was een voorziening getroffen (€ 141.000). Het project is eind 2016 afgesloten met een verlies van in totaal € 167.000. De getroffen voorziening is aangewend. Het extra tekort ad € 26.000 komt ten laste van het saldo van de Jaarrekening 2016.

Aangezien marktinitiatieven vanaf 2017 niet langer mogen worden aangemerkt als grondexploitaties, zullen deze in de volgende MPG niet meer worden vermeld.

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 2016, alsmede het totaalresultaat op NCW per 1 januari 2017, gesplitst in positieve en negatieve resultaten en de totale eindwaarde.

Resultaten MPG 2017 op netto contante waarde per 1 januari 2017 en op eindwaarde

Project	Boekwaarde per 31 december 2016	Contante waarde per 1 januari 2017		Eindwaarde
		Positief	Negatief	
Grondexploitatie	€ 37.614.000	€ 15.197.000	€ -3.974.000	€ 13.247.000
TOTAAL	€ 37.614.000	€ 15.197.000	€ -3.974.000	€ 13.247.000

De boekwaarde per 31 december 2016 van de gemeentelijke grondexploitatie bedraagt ruim € 37,6 mln. Daarmee ligt de boekwaarde bijna € 4,7 mln hoger dan eind 2015. De stijging van de boekwaarde wordt veroorzaakt door de kosten van bouw- en woonrijp maken in de grondexploitatie Centrumplan, Het Zand en Cornelisland. Daar stonden geen inkomsten uit grondverkoop tegenover.

Voor de grondexploitatie met een negatief eindresultaat (Centrumplan \ Kuyperhof en Transferium Slikkerveer) zijn voorzieningen getroffen. Onderstaande tabel laat de wijzigingen in de te nemen voorzieningen zien.

Wijzigingen in voorzieningen per 1 januari 2017

Project	Getroffen per 1 januari 2016	Benodigd per 1 januari 2017	Wijziging
Grondexploitatie	€ 3.931.000	€ 3.974.000	€ 43.000
TOTAAL	€ 3.931.000	€ 3.974.000	€ 43.000

De toename van de benodigde verliesvoorzieningen per 1 januari 2017 is als volgt opgebouwd.

- Centrumplan \ Kuyperhof (toevoeging \ rentebijdrage boekwaarde): + € 53.000
- Transferium Slikkerveer (verhogen voorziening): + € 62.000
- Park Bolnes \ Van Riebeeckstraat (afsluiting en aanwending voorziening):- € 72.000

2.3 Resultaten

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

Resultaten grondexploitaties na actualisatie 2017, op netto contante waarde per 1 januari 2017 en op eindwaarde

Project	Boekwaarde per 31 december 2016	Contante waarde per 1 januari 2017		Eindwaarde	
		Positief	Negatief	Resultaat	Jaartal
Centrumplan \ Kuyperhof	€ 2.891.000		€ -3.672.000	€ -3.746.000	2018
Het Zand	€ 8.949.000	€ 1.128.000		€ 1.246.000	2021
Lagendijk	€ 1.574.000	€ 1.690.000		€ 1.829.000	2020
Cornelisland	€ 24.132.000	€ 12.379.000		€ 14.220.000	2023
Transferium Slikkerveer	€ 68.000		€ -302.000	€ -302.000	2017
TOTAAL	€ 37.614.000	€ 15.197.000	€ -3.974.000	€ 13.247.000	

Op basis van de actualisatie van de gemeentelijke grondexploitaties wordt verwacht, dat uiteindelijk een positief resultaat wordt behaald op de gemeentelijke grondexploitaties. Op contante waarde bedraagt het resultaat per saldo ruim € 11,2 mln positief en op eindwaarde ruim € 13,2 mln positief.

In de onderstaande tabel is een vergelijking opgenomen van de resultaten van de grondexploitaties tussen de MPG 2017 en de MPG 2016. De ontwikkeling van de boekwaarden is hierboven al toegelicht.

De resultaatverwachting voor Het Zand is iets verslechterd. De hoger dan verwachte kosten van sanering en ontmanteling van het Hakterrein kunnen niet worden goedge maakt met een hogere opbrengst door aanpassing van het stedenbouwkundig plan van Het Zand.

Het geraamde resultaat voor de Lagendijk is iets gedaald op basis van de eindwaardeberekening, maar is gestegen op basis van de contante waarde berekening. Enkele in 2016 verleende kortingen op de grondprijzen hebben een negatief effect. Het drie jaar eerder afsluiten van het project heeft daarentegen een positief effect.

Het resultaat voor Cornelisland is licht verbeterd. Dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door meevallende verwachtingen ten aanzien van de nog te maken kosten.

Het geraamde resultaat voor Transferium Slikkerveer is gedaald als gevolg van een actuele raming van de nog te maken kosten voor de aanleg van het openbaar gebied.

Project	Boekwaarde		Contante waarde		Eindwaarde	
	31-12-2015	31-12-2016	1-1-2016	1-1-2017	2016	2017
Centrumplan \ Kuyperhof	€ 2.059.000	€ 2.891.000	€ -3.619.000	€ -3.672.000	€ -3.765.000	€ -3.746.000
Het Zand	€ 6.652.000	€ 8.949.000	€ 1.358.000	€ 1.128.000	€ 1.530.000	€ 1.246.000
Lagendijk \ Van Pelterrein	€ 1.777.000	€ 1.574.000	€ 1.576.000	€ 1.690.000	€ 1.846.000	€ 1.829.000
Cornelisland	€ 22.411.000	€ 24.132.000	€ 10.606.000	€ 12.379.000	€ 12.281.000	€ 14.220.000
Transferium Slikkerveer	€ 40.000	€ 68.000	€ -240.000	€ -302.000	€ -240.000	€ -302.000
Totaal	€ 32.939.000	€ 37.614.000	€ 9.681.000	€ 11.223.000	€ 11.652.000	€ 13.247.000

3 Prognose grondexploitaties

3.1 Inleiding

Uitgangspunt voor deze MPG zijn de door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitaties in de MPG 2016. Deze zijn vervolgens geactualiseerd in het kader van het opstellen van de Jaarrekening 2016. In deze MPG zijn de gegevens van de Jaarrekening 2016 dus 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 worden gesignaleerd. 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.

Het project Transferium Slikkerveer is niet afzonderlijk in dit hoofdstuk beschreven. Het betreft hier een kleinschalig project, dat in 2017 wordt afgerond. Het is niet van belang om voor dit project een prognose op te stellen.

In paragraaf 3.7 is een overzicht opgenomen met de resultaten van een doorrekening van alle grondexploitaties met verschillende scenario's ten aanzien van de parameters voor rente, kostenstijgingen en opbrengstenstijgingen.

3.2 Centrumplan

3.2.1 Ontwikkelingen in project



Centrumplan \ Kuyperhof (maart 2017)

De bouw van de eerste fase van dit project is eind 2016 opgeleverd. De bouw van de tweede en laatste fase start in 2017. Alle grond is verkocht. Na oplevering van de woningen van de tweede fase (eind 2017 \ begin 2018) zal de gemeente in 2018 nog voltooiingswerkzaamheden uitvoeren. Het project ligt op schema en zal in 2018 worden afgesloten.

3.2.2 Risicobeheersing

Voor de gemeente resteren alleen nog beperkte kosten voor het woonrijp maken van het gebied. Deze kosten zijn goed in beeld. Er zijn nauwelijks meer risico's verbonden aan dit project.

3.2.3 Prognose grondexploitatie

De grondexploitatie is gebaseerd op de in de overeenkomst gemaakte afspraken. Nu deze afspraken zijn nagekomen, zowel financieel als qua planning, leidt de actualisatie van de grondexploitatie niet tot grote bijstellingen. De kosten zijn goed in beeld. Het project zal in 2018 worden voltooid. Dan kan ook de grondexploitatie worden afgesloten.

3.3 Het Zand



Opgeleverde woningen derde fase Het Zand (maart 2017)

3.3.1 Ontwikkelingen in project

Sinds 2014 zijn er 103 woningen opgeleverd in Het Zand (eerste fase 34, tweede fase 30, derde fase 39). De vierde fase (23 woningen) is aanbesteed. De bouw zal in 2017 starten. De aanbesteding van de vijfde fase (circa 48 woningen) vindt in de eerste helft van 2017 plaats.

In 2016 is gestart met de sanering en ontmanteling van het Hakterrein. De kosten blijken aanmerkelijk hoger te zijn dan waarmee op basis van het saneringsplan rekening werd gehouden. In de grondexploitatie was rekening gehouden met € 1,95 mln. Tot eind 2016 is er ruim € 1,5 mln uitgegeven aan de sanering en ontmanteling van het Hakterrein. Inclusief kosten van voorbereiding en toezicht en doorberekende opslagen bedroegen de in 2016 gemaakte kosten ruim € 1,8 mln. Nu is gebleken dat de vervuilingen omvangrijker zijn dan voorzien en daarmee ook de hoeveelheid af te voeren en te verwerken grond aanmerkelijk groter is dan voorzien, zal er nog € 1,4 mln aan saneringskosten bij komen. Inclusief toezichtkosten en opslagen zullen de nog te maken kosten € 1,7 mln bedragen. In totaal zullen de kosten derhalve ongeveer € 3,5 mln gaan bedragen. Voor dit bedrag wordt het volledige terrein gesaneerd en is het in de toekomst multifunctioneel te gebruiken.

Tegenover deze tegenvaller staat, dat een verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan heeft geleid tot een hogere raming ten aanzien van de opbrengst uit grondverkoop. Het vervallen van de afdracht aan het Fonds Stadsuitbreiding leidt bovendien tot een voordeel van bijna € 80.000.

Een voorstel voor de gebiedsontwikkeling Driehoek Het Zand is op 20 april 2017 behandeld in de gemeenteraad. Dit voorstel zal in 2017 worden uitgewerkt, om te komen tot realisatie.

3.3.2 Risicobeheersing

De kosten die zijn gemoeid met de sanering en ontmanteling van het Hakterrein blijken beduidend hoger te zijn dan waarmee rekening werd gehouden. Het werk werd aanbesteed voor een lager bedrag dan geraamd in de grondexploitatie. In de praktijk bleek het werk echter niet uitgevoerd te kunnen worden conform de aanbesteding. Men werd geconfronteerd met aanmerkelijk grotere verontreinigingen dan voorzien en ook met veel meer grond en materiaal dat moest worden afgevoerd van het terrein.

Begin 2017 zijn er afspraken gemaakt over de uitvoering van de resterende werkzaamheden voor de sanering en ontmanteling van het Hakterrein. Het stedenbouwkundige plan voor het westelijke deel van Het Zand uit 2015 is in de loop van 2016 verder geoptimaliseerd. Op basis daarvan is de hoeveelheid uitgeefbare grond in het plan toegenomen. Hierdoor is de te realiseren opbrengst uit grondverkoop toegenomen.

Op 20 april 2017 is een voorstel door de raad behandeld inzake de gebiedsontwikkeling Driehoek Het Zand. Deze zal in 2017 verder worden uitgewerkt om te komen tot realisatie. Hiermee kan de onzekerheid over de ontwikkeling van dit gebied verder afnemen.

De kostencalculatie voor het bouw- en woonrijp maken van het westelijke deel van Het Zand is geactualiseerd, mede in verband met de kosten die verband houden met de sanering en ontmanteling van het Hakterrein. Dit leidt tot een solide onderbouwing van de nog te maken kosten en vermindering van het risico in de uitgaven.

3.3.3 Prognose grondexploitatie

De geactualiseerde grondexploitatie voor Het Zand is gebaseerd op een in 2016 geactualiseerd stedenbouwkundig plan en de daaraan gekoppelde fasering in het project. Uitgangspunt is, dat het project eind 2021 kan worden afgesloten. Per saldo is sprake van een toename van de geraamde grondopbrengst, maar ook van een toename van de raming van de uitgaven voor het bouw- en woonrijp maken. Daarnaast is een geraamde afdracht aan het Fonds Stadsuitbreiding van bijna € 80.000 vervallen. Per saldo wordt nu een eindresultaat verwacht in deze grondexploitatie van € 1.246.000 positief (eindwaarde). Dit is € 284.000 lager dan in 2016.

Voor de Vennootschapsbelasting wordt uitgegaan van een te betalen bedrag van € 231.000 (scenario 1) of € 737.000 (scenario 2). Deze bedragen kunnen worden opgevangen binnen de grondexploitatie.

3.4 Legendijk



Woningen in aanbouw op de bouwlocatie Legendijk (maart 2017)

3.4.1 Ontwikkelingen in project

Sinds begin 2016 is de belangstelling voor de kavels enorm toegenomen. In 2016 is één kavel verkocht en begin 2017 nog vijf. Daarnaast zijn voor meerdere kavels optieovereenkomsten gesloten en voor vrijwel alle kavels is concrete belangstelling.

De looptijd van het project is vanwege de thans voorspoedige gang van zaken ingekort met drie jaar. Afsluiting van het project wordt nu verwacht in 2020. Eind 2017 zal het project naar verwachting winstgevend zijn.

3.4.2 Risicobeheersing

Op basis van de huidige gang van zaken zijn er nog nauwelijks risico's verbonden aan het project. De verkoop van kavels verloopt momenteel voorspoedig, terwijl er vrijwel geen kosten meer worden gemaakt.

3.4.3 Prognose grondexploitatie

De looptijd van het project is ingekort van 2023 naar 2020. Er wordt nu een positief resultaat verwacht van € 1.829.000 positief (eindwaarde).

Voor de Vennootschapsbelasting wordt uitgegaan van een te betalen bedrag van € 48.000 (scenario 1) of € 56.000 (scenario 2). Deze bedragen kunnen worden opgevangen binnen de grondexploitatie.

3.5 Cornelisland



Vestiging sorteercentrum PostNL op Cornelisland

3.5.1 Ontwikkelingen in project

Cornelisland wordt gefaseerd verder bouw- en woonrijp gemaakt. De aandacht is thans vooral gevestigd op acquisitie en marketing van het bedrijfsterrein. Daarbij is ook een plaatselijke makelaar ingeschakeld. Begin 2017 zijn twee kavels verkocht, namelijk aan Spoomaker Vastgoed B.V. en Program B.V., beide ten behoeve van de bouw van een bedrijvenverzamelcomplex.

In totaal ging het bij deze verkopen om ruim 13.000 m² tegen een opbrengst van in totaal ruim € 3.500.000. Er is serieuze belangstelling voor nog een flink aantal kavels.

3.5.2 Risicobeheersing

Bedrijventerrein Cornelisland is momenteel actief in de verkoop. Vanwege de hoge boekwaarde is het van belang binnen redelijke termijn bouwgrond te gaan verkopen. De acquisitie- en marketingactiviteiten voor dit terrein zijn versterkt. Dit levert nu eerste resultaten op.

Er vinden daarnaast gesprekken plaats met meerdere gegadigden. De grondprijzen die gerealiseerd worden, liggen in lijn met de ramingen in de grondexploitatie of hoger.

3.5.3 Prognose grondexploitatie

Er wordt een aanzienlijk positief resultaat verwacht van € 14.220.000 (eindwaarde). Dit is een lichte verbetering ten opzichte van 2016, voornamelijk veroorzaakt door meevallende kosten voor bouw- en woonrijp maken en het vervallen van een geraamde afdracht aan het Fonds Stadsuitbreiding van ruim € 1 mln. Risico's zitten vooral in de realisering van grondverkoop.

Voor de Vennootschapsbelasting wordt uitgegaan van een te betalen bedrag van € 853.000 (scenario 1) of € 1.553.000 (scenario 2). Deze bedragen kunnen worden opgevangen binnen de grondexploitatie.

3.6 Scenarioberekeningen grondexploitaties

Om een beeld te krijgen van de gevolgen van de gehanteerde parameters in de grondexploitaties (rente, kostenstijgingen en opbrengstenstijgingen) zijn voor alle grondexploitaties meerdere varianten doorgerekend. Daarbij is een onderverdeling gemaakt in negatieve scenario's, positieve scenario's en combinatievarianten. Dit heeft geleid tot het onderstaande overzicht.

Doorrekeningen grondexploitaties met verschillende parameters

	Negatieve varianten				huidige parameters
RENTE (% per jaar)	5	4,5	4	3,5	1,85
KOSTENSTIJGING (% per jaar)	3,5	3	2,5	2	2,5
OPBRENGSTSTIJGING (% per jaar)	-2	-1,5	-1	-0,5	0
PROJECT					
Centrumplan \ Kuyperhof	-3.945.000	-3.911.000	-3.877.000	-3.844.000	-3.746.000
Het Zand	454.000	677.000	893.000	1.104.000	1.246.000
Lagendijk	1.882.000	1.879.000	1.875.000	1.872.000	1.829.000
Cornelisland	6.698.000	8.436.000	10.142.000	11.817.000	14.220.000
Transferium Slikerveer	-304.000	-304.000	-304.000	-303.000	-302.000
TOTAAL	4.785.000	6.777.000	8.729.000	10.646.000	13.247.000

	Positieve varianten				huidige parameters
RENTE (% per jaar)	2,5	2	1,5	1	1,85
KOSTENSTIJGING (% per jaar)	2	1,5	1	0,5	2,5
OPBRENGSTSTIJGING (% per jaar)	0,5	1	1,5	2	0
PROJECT					
Centrumplan \ Kuyperhof	-3.782.000	-3.749.000	-3.716.000	-3.683.000	-3.746.000
Het Zand	1.362.000	1.558.000	1.749.000	1.934.000	1.246.000
Lagendijk	1.858.000	1.855.000	1.850.000	1.846.000	1.829.000
Cornelisland	14.735.000	16.332.000	17.901.000	19.444.000	14.220.000
Transferium Slikerveer	-303.000	-302.000	-302.000	-302.000	-302.000
TOTAAL	13.870.000	15.694.000	17.482.000	19.239.000	13.247.000

	Combinatievarianten				huidige parameters
	3	2,5	2	1,5	1,85
RENTE (% per jaar)	3	2,5	2	1,5	1,85
KOSTENSTIJGING (% per jaar)	2,5	2	1,5	1	2,5
OPBRENGSTSTIJGING (% per jaar)	-1	-0,5	0	0,5	0
PROJECT					
Centrumplan \ Kuyperhof	-3.816.000	-3.782.000	-3.749.000	-3.716.000	-3.746.000
Het Zand	982.000	1.185.000	1.383.000	1.575.000	1.246.000
Lagendijk	1.847.000	1.843.000	1.840.000	1.836.000	1.829.000
Cornelisland	11.220.000	12.847.000	14.427.000	15.981.000	14.220.000
Transferium Slikkerveer	-303.000	-303.000	-302.000	-302.000	-302.000
TOTAAL	9.930.000	11.790.000	13.599.000	15.374.000	13.247.000

Bovenstaande doorrekeningen zijn theoretisch van aard. Bovendien zijn de uitkomsten voor langlopende complexen ingrijpender dan voor kortlopende. Een daling van grondprijzen met 2% per jaar in complex Het Zand (afsluiting gepland in 2021) heeft veel meer gevolgen dan in kortlopende complexen.

Op dit moment is de combinatievariant met een rentepercentage van 2%, kostenstijging van 1,5% en opbrengststijging van 0% waarschijnlijk het meest realistisch. Dit zit al redelijk dicht in de buurt van de thans gehanteerde parameters (rentepercentage 1,85%, kostenstijging 2,5% en opbrengststijging 0%).

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. Dit risico is opgenomen in de benodigde financiële weerstandscapaciteit van de gemeente.

4. Risico's

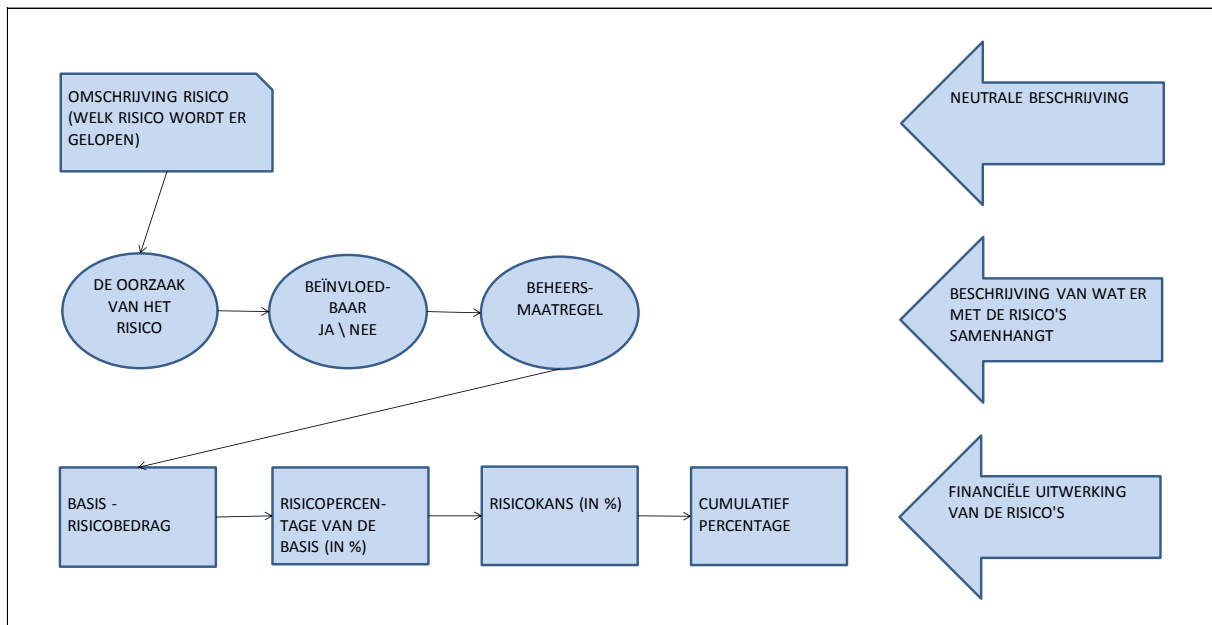
4.1 Inleiding

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 basisrisicobedrag 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).

Er is nog geen rekening gehouden met een positief risico van een verbetering van de woningmarkt, een stijging van de grondprijzen of een kortere looptijd van projecten. Er zijn momenteel wel wat gunstige signalen over de situatie op de woningmarkt, maar op dit moment is het te vroeg om daar rekening mee te houden in de grondexploitaties.

Faillissementsrisico's zijn in deze onzekere tijden 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 geïnventariseerd 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
Centrumplan	€ 18.000	€ -	€ 6.000	€ 24.000
Het Zand	€ 200.000	€ 283.000	€ 397.000	€ 880.000
Legendijk	€ 6.000	€ 93.000	€ 57.000	€ 156.000
Cornelisland	€ 409.000	€ 1.423.000	€ 458.000	€ 2.290.000
Transferium Slikkerveer	€ 12.000	€ 6.000	€ 3.000	€ 21.000
TOTAAL	€ 645.000	€ 1.805.000	€ 921.000	€ 3.371.000

De meeste risico's worden gelopen in de inkomstengroep en bij de looptijd. Gezien de marktontwikkeling is dat ook logisch. Deze risicogroepen bedragen ruim 75% van de totale risico's.

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
Centrumplan	€ -	€ 13.000	€ 5.000	€ -	€ 6.000	€ 24.000
Het Zand	€ 5.000	€ 195.000	€ -	€ 283.000	€ 397.000	€ 880.000
Legendijk	€ -	€ 5.000	€ 1.000	€ 93.000	€ 57.000	€ 156.000
Cornelisland	€ 15.000	€ 342.000	€ 52.000	€ 1.423.000	€ 458.000	€ 2.290.000
Transferium Slikkerveer	€ -	€ 7.000	€ 5.000	€ 6.000	€ 3.000	€ 21.000
TOTAAL	€ 20.000	€ 562.000	€ 63.000	€ 1.805.000	€ 921.000	€ 3.371.000

Van het totaalbedrag van de risico's (€ 3.371.000) is het risico van Cornelisland en Legendijk (totaal € 2.446.000) op te vangen binnen de grondexploitatie. Daarnaast is van het totale risico van Het Zand ad € 880.000 een bedrag van € 509.000 op te vangen binnen de

grondexploitatie, namelijk het te verwachten resultaat ad € 1.246.000 minus de maximale verplichting in het kader van de Vennootschapsbelasting ad € 737.000. Voor Het Zand resteert dus een risicobedrag van € 371.000 dat (mogelijk) niet is op te vangen binnen de grondexploitatie.

Voor de overige grondexploitaties resteert een risico van € 45.000. Deze risico's hebben betrekking op de verliesgevende exploitaties Centrumplan en Transferium Slikkerveer en zijn dus niet op te vangen binnen de grondexploitatie.

In totaal resteert dus een risicobedrag van € 371.000 voor Het Zand en € 45.000 op twee verliesgevende grondexploitaties, in totaal derhalve € 416.000, dat niet is op te vangen binnen de grondexploitaties of al gereserveerde middelen. Dit bedrag 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.

5 Algemene reserve \ weerstandsvermogen

Op basis van het in hoofdstuk 4 bepaalde risicobedrag van alle grondexploitaties, dient het risicobedrag voor de grondexploitaties te worden verhoogd van € 233.000 naar een bedrag van € 416.000.

Dit bedrag wordt meegenomen bij de bepaling van de totaal benodigde weerstandscapaciteit van de gemeente in de Begroting 2018.

6 Woningbouwprogramma

Ridderkerk maakt jaarlijks in regionaal verband afspraken over het te realiseren woningbouwprogramma. Ook in 2016 is weer een opgave gedaan voor de zogenoemde Planmonitor Wonen. Deze 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)		
		2017	2018-2020	2021 en later
Centrumplan \ Kuyperhof	30	30	0	0
Het Zand (Driehoek 120)	286	71	215	0
Lagendijk	15	7	8	0
TOTAAL	331	108	223	0

Op basis van deze opgave kunnen alle woningen worden gerealiseerd binnen de planning die in de grondexploitaties van de genoemde projecten 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 slooprisko 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.
Planschade	Planschade 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	<p>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 op 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:</p> <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> <p>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.</p>	* 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	<p>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 Wro / exploitatieplan komen ten laste van de Algemene Dienst.</p>												
Stijging inkomsten uit verkoop (als gevolg van mogelijke herontwikkeling en van marktwerking)	<p>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.</p>												

RISICO LOOPTIJD	WEGINGSFACTOR
<p>Extra rentekosten/plankosten als gevolg van vertraging in procedure, onderhandelingen over realisatie en marktontwikkelingen</p>	<p>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.</p> <p>Een plan met een looptijd van nog 5 jaar krijgt dus 2 jaar risico voor extra looptijd (2/5 x 5 jaar). De kans dat het risico zich voordoet wordt in de huidige marktomstandigheden op 25% gesteld.</p>
<p>Vertraging in planuitvoering als gevolg van het naar voren trekken van andere (private) planontwikkelingen</p>	<p>Gezien de werking van de Wro kunnen private ontwikkelaars vragen om hun gebied via een bestemmingsplanwijziging 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.</p>

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 voereenkomsten: 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%

FAST TE STELLEN GRONDEXPLOITATIE EN RISICOANALYSE CENTRUMPLAN \ KUYPERHOF	
--	--

Stand van zaken van het plan

Het eerste deel van de laatste fase is eind 2016 opgeleverd. Met de bouw van het tweede en laatste deel (30 eengezinswoningen) wordt gestart in 2017. Nadat deze woningen eind 2017 zijn opgeleverd, zal in 2018 de inrichting van het openbaar gebied worden voltooid. Eind 2018 zal het Centrumplan volledig zijn afgerond.

Alle opbrengsten zijn gerealiseerd. Er resteren nog beperkte kosten voor de aanleg van het openbaar gebied. Deze kosten zijn goed in beeld. Er zijn daarom vrijwel geen risico's meer verbonden aan dit plan.

BEREKENING RISICOANALYSE					
Rekengegevens					
Boekwaarde per 31-12-2015	€	2.059.000			
Boekwaarde per 31-12-2016	€	2.891.000			
Looptijd plan tot eind		2018			
De looptijd in jaren is		2			
Vertragsjaren (2/5 van de jaren, max 3 jr)		0,8			
Extra plankosten per jaar	€	2.500			
Berekening risicobedrag	nog te maken kosten c.q. te ontvangen opbrengsten GREX 2017	nog te maken kosten c.q. te ontvangen opbrengsten GREX 2016	risico- percentage volgens parameters risico-analyse	risico- bedrag	beïnvloedbaar ja/nee
Sloopkosten	€ -	€ -	2,50%	€ -	ja
Kosten van bouw- en woonrijp maken	€ 529.000	€ 1.304.000	2,50%	€ 13.000	ja
Overige kosten	€ 196.000	€ 198.000	2,50%	€ 5.000	ja
Opbrengsten woningen c.q. kavels	€ -	€ -	0,00%	€ -	nee
Opbrengsten gesloten overeenkomsten	€ -	€ -	0,00%	€ -	nee
Plankosten \ VTU	€ 5.000	€ 21.000	0,80	€ 2.000	nee
Rente	€ 111.000	€ 147.000	3,20%	€ 4.000	nee
Kostenstijging	€ 14.000	€ 36.000	2,50%	€ -	ja
Saldo eindwaarde GREX	€ 3.746.000	€ 3.765.000			
Totaal risicobedrag				€ 24.000	
					in % van het risicobedrag
Beïnvloedbaar risicobedrag				€ 18.000	75,0%
Niet beïnvloedbaar risicobedrag				€ 6.000	25,0%

HET ZAND

Stand van zaken van het plan

Er zijn de laatste jaren 103 woningen in drie fasen opgeleverd. De vierde fase (23 woningen) is in 2016 aanbesteed. De bouw van deze fase zal naar verwachting starten in 2017. De aanbestedingsprocedure van de vijfde fase (circa 48 woningen) is gestart en zal in de eerste helft van 2017 worden afgerond. Mogelijk kan met de bouw van de vijfde fase nog in 2017 worden begonnen. Er is nog veel belangstelling voor een woning op deze locatie.

De sanering en ontmanteling van het Haktterrein heeft geleid tot een forse financiële tegenvaller. De kosten blijken aanmerkelijk hoger te zijn dan was geraamd. De kosten zijn nu wel goed in beeld, waarmee het risico is afgenomen. Tegenover bovengenoemde tegenvaller staat een meevaller in de vorm van een hogere raming van de grondopbrengst als gevolg van een verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan voor het westelijke deel van Het Zand. Daarnaast is een geraamde afdracht van bijna € 80.000 aan het Fonds Stadsuitbreiding vervallen. Per saldo wordt nu wel uitgegaan van een lager positief eindresultaat in deze grondexploitatie ten opzichte van 2016, namelijk een daling van het resultaat met € 284.000 tot € 1.246.000.

Op 20 april 2017 is een voorstel inzake de gebiedsontwikkeling Driehoek Het Zand behandeld in de gemeenteraad. Dit voorstel zal in 2017 verder worden uitgewerkt, om te komen tot realisatie.

BEREKENING RISICOANALYSE					
Rekengegevens					
Boekwaarde per 31-12-2015	€	6.652.000			
Boekwaarde per 31-12-2016	€	8.949.000			
Looptijd plan tot eind		2021			
De looptijd in jaren is		5			
Vertragsjaren (2/5 van de jaren, max 3 jr)		2,0			
Extra plankosten per jaar	€	193.800			
Berekening risicobedrag	nog te maken kosten c.q. te ontvangen opbrengsten GREX 2017	nog te maken kosten c.q. te ontvangen opbrengsten GREX 2016	risico-percentage volgens parameters risico-analyse	risico-bedrag	beïnvloedbaar ja/nee
Grondverwerving	€ 208.000	€ 208.000	2,50%	€ 5.000	ja
Kosten van bouw- en woonrijp maken	€ 7.422.000	€ 7.976.000	2,50%	€ 186.000	ja
Bijdragen te betalen	€ -	€ 80.000	2,50%	€ -	ja
Opbrengsten woningen c.q. kavels	€ -19.262.000	€ -18.127.000	1,47%	€ 283.000	nee
Opbrengsten gesloten overeenkomsten	€ -	€ -	0,00%	€ -	nee
Plankosten \ VTU	€ 969.000	€ 1.061.000	2,00	€ 388.000	nee
Rente	€ 112.000	€ 209.000	8,00%	€ 9.000	nee
Kostenstijging	€ 356.000	€ 411.000	2,50%	€ 9.000	ja
		€ -			
Saldo eindwaarde GREX	€ -1.246.000	€ -1.530.000			
Totaal risicobedrag				€ 880.000	
					in % van het risicobedrag
Beïnvloedbaar risicobedrag				€ 200.000	22,7%
Niet beïnvloedbaar risicobedrag				€ 680.000	77,3%

LAGENDIJK

Stand van zaken van het plan

De animo voor de bouwkavels aan de Lagendijk is in 2016 enorm toegenomen. In 2016 is één kavel verkocht en begin 2017 nog vijf. Voor enkele andere kavels zijn optieovereenkomsten gesloten en voor vrijwel alle kavels is concrete belangstelling.

Op basis van deze situatie wordt verwacht dat het project eind 2017 winstgevend zal zijn. Er zijn nauwelijks risico's meer verbonden aan dit plan.

BEREKENING RISICOANALYSE					
Rekengegevens					
Boekwaarde per 31-12-2015	€	1.777.000			
Boekwaarde per 31-12-2016	€	1.574.000			
Looptijd plan tot eind		2020			
De looptijd in jaren is		4			
Vertragingjaren (2/5 van de jaren, max 3 jr)		1,6			
Extra plankosten per jaar	€	33.500			
Berekening risicobedrag	nog te maken kosten c.q. te ontvangen opbrengsten GREX 2017	nog te maken kosten c.q. te ontvangen opbrengsten GREX 2016	risico-percentage volgens parameters risico-analyse	risico-bedrag	beïnvloedbaar ja/nee
Sloopkosten	€ -	€ -	2,50%	€ -	ja
Kosten van bouw- en woonrijp maken	€ 181.000	€ 198.000	2,50%	€ 5.000	ja
Bijdragen te betalen	€ 57.000	€ 62.000	2,50%	€ 1.000	ja
Opbrengsten woningen c.q. kavels	€ -3.737.000	€ -4.128.000	2,50%	€ 93.000	nee
Opbrengsten gesloten overeenkomsten			0,00%	€ -	nee
Plankosten \ VTU	€ 134.000	€ 165.000	1,60	€ 54.000	nee
Rente	€ -54.000	€ 37.000	6,40%	€ 3.000	nee
Kostenstijging	€ 16.000	€ 43.000	2,50%	€ -	ja
Saldo eindwaarde GREX	€ -1.829.000	€ -1.846.000			
Totaal risicobedrag				€ 156.000	
					in % van het risicobedrag
Beïnvloedbaar risicobedrag				€ 6.000	3,8%
Niet beïnvloedbaar risicobedrag				€ 150.000	96,2%

CORNELISLAND

Stand van zaken van het plan

In 2016 is Cornelisland verder bouw- en woonrijp gemaakt. De activiteiten gericht op verkoop van de grond zijn versterkt. Begin 2017 zijn twee percelen verkocht (ruim 13.000 m², opbrengst ruim € 3,5 mln). Daarnaast is er concrete belangstelling van meerdere partijen voor een kavel op Cornelisland.

De risico's voor Cornelisland zitten voornamelijk bij de verkoop van de grond. De actualisering van de raming voor nog te maken kosten heeft geleid tot een kleine meevaller.

Daarnaast is er een flinke meevaller van ruim € 1 mln als gevolg van het vervallen van de afdracht aan het Fonds Stadsuitbreiding. Daardoor is het geraamde eindresultaat van dit project (€ 14.220.000 positief) aanzienlijk gunstiger dan in 2016.

BEREKENING RISICOANALYSE					
Rekengegevens					
Boekwaarde per 31-12-2015	€ 22.411.000				
Boekwaarde per 31-12-2016	€ 24.132.000				
Looptijd plan tot eind		2023			
De looptijd in jaren is		7			
Vertragingjaren (2/5 van de jaren, max 3 jr)		3,0			
Extra plankosten per jaar	€ 91.000				
Berekening risicobedrag	nog te maken kosten c.q. te ontvangen opbrengsten GREX 2017	nog te maken kosten c.q. te ontvangen opbrengsten GREX 2016	risico- percentage volgens parameters risico-analyse	risico- bedrag	beïnvloedbaar ja/nee
Grondverwerving	€ 599.000	€ 599.000	2,50%	€ 15.000	ja
Kosten van bouw- en woonrijp maken	€ 12.896.000	€ 15.512.000	2,50%	€ 322.000	ja
Bijdragen te betalen	€ 2.081.000	€ 3.413.000	2,50%	€ 52.000	ja
Opbrengsten woningen c.q. kavels			0,00%	€ -	nee
Opbrengsten gesloten overeenkomsten	€ -56.926.000	€ -57.098.000	2,50%	€ 1.423.000	nee
Plankosten \ VTU	€ 637.000	€ 329.000	3,00	€ 273.000	nee
Rente	€ 1.545.000	€ 2.553.000	12,00%	€ 185.000	nee
Kostenstijging	€ 816.000	€ -	2,50%	€ 20.000	ja
		€ -			
Saldo eindwaarde GREX	€ -14.220.000	€ -12.281.000			
Totaal risicobedrag				€ 2.290.000	
					in % van het risicobedrag
Beïnvloedbaar risicobedrag				€ 409.000	17,9%
Niet beïnvloedbaar risicobedrag				€ 1.881.000	82,1%

VAST TE STELLEN GRONDEXPLOITATIE EN RISICOANALYSE	
TRANSFERIUM SLIKKERVEER	

Stand van zaken van het plan

Het transferium wordt begin 2017 opgeleverd. Daarna dient het openbaar gebied nog aangelegd te worden door de gemeente. De kosten van deze werkzaamheden blijken op basis van een actuele raming hoger dan tot nu toe verwacht. Dit leidt tot een toename van het verlies op dit project met € 62.000 tot € 302.000. Voor dit verlies is een voorziening getroffen. Het project wordt in de loop van 2017 afgesloten.

BEREKENING RISICOANALYSE					
Rekengegevens					
Boekwaarde per 31-12-2015	€	40.000			
Boekwaarde per 31-12-2016	€	68.000			
Looptijd plan tot eind			2017		
De looptijd in jaren is			1		
Vertragingjaren (2/5 van de jaren, max 3 jr)			0,4		
Extra plankosten per jaar	€	8.000			
Berekening risicobedrag	nog te maken kosten c.q. te ontvangen opbrengsten GREX 2017	nog te maken kosten c.q. te ontvangen opbrengsten GREX 2016	risico-percentage volgens parameters risico-analyse	risico-bedrag	beïnvloedbaar ja/nee
Kosten van bouw- en woonrijp maken	€ 278.000	€ 249.000	2,50%	€ 7.000	ja
Bijdragen te betalen	€ 200.000	€ 200.000	2,50%	€ 5.000	ja
Bijdragen te ontvangen	€ -253.000	€ -253.000	2,50%	€ 6.000	ja
Opbrengsten woningen c.q. kavels			0,00%	€ -	nee
Opbrengsten gesloten overeenkomsten			0,00%	€ -	nee
Plankosten \ VTU	€ 8.000	€ 3.000	0,40	€ 3.000	nee
Rente	€ 1.000	€ 1.000	1,60%	€ -	nee
Kostenstijging		€ -	2,50%	€ -	ja
Saldo eindwaarde GREX	€ 302.000	€ 240.000			
Totaal risicobedrag				€ 21.000	
					in % van het risicobedrag
Beïnvloedbaar risicobedrag				€ 18.000	85,7%
Niet beïnvloedbaar risicobedrag				€ 3.000	14,3%