

RIDDERKERK



**MPG
2015**

**Meerjarenprognose
Grondexploitaties
Gemeente Ridderkerk 2015**

Meerjarenprognose Grondexploitaties Ridderkerk 2015

Datum: 22 april 2015
Versie: Definitief
Afdeling: Projecten
Afdelingshoofd: A.F. Kilian
Auteur: G. Eeninkwinkel

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

Deze Meerjarenprognose Grondexploitaties 2015 (MPG 2015) is de tweede die is opgesteld voor de grondexploitaties van de gemeente Ridderkerk. De MPG 2015 is gebaseerd op de rekeningcijfers van 2014 en daarnaast op de te verwachten ontwikkelingen in de diverse projecten. De op basis hiervan geactualiseerde gemeentelijke grondexploitaties zijn opgenomen in de MPG 2015. De MPG 2015 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 2015 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 acht actieve gemeentelijke grondexploitaties. Drie van deze grondexploitaties zijn in een afrondende fase en zijn in het kader van deze meerjarenprognose niet relevant. Het gaat daarbij om Transferium Slikkerveer, Park Ringdijk en Vlasstraat 11-12.

Het eerste deel van de laatste fase van het Centrumplan wordt uitgevoerd. De projectontwikkelaar heeft eind 2014 de grond voor deze fase aangekocht van de gemeente tegen de afgesproken prijs. De verkoop van de woningen verloopt voorspoedig. Het is nu zeker dat de bebouwing aan het Koningsplein wordt gerealiseerd, waarmee een belangrijk onderdeel van het Centrumplan wordt voltooid. De verwachting is, dat in de eerste helft van 2015 kan worden gestart met de bouw. Intussen is de ontwikkelaar bezig met voorbereidingen voor de tweede en laatste fase. De grond voor deze tweede fase dient voor het einde van 2015 te worden aangekocht van de gemeente. Daarmee zou het project conform de eind 2013 gesloten samenwerkingsovereenkomst kunnen worden gerealiseerd, zowel financieel als qua planning. De grondexploitatie is gebaseerd op de in de overeenkomst gemaakte afspraken. Nu deze afspraken lijken te worden gehaald, leidt de actualisatie van de grondexploitatie niet tot grote bijstellingen.

Park Bolnes is een woningbouwproject waarvan de eerste fase is gerealiseerd. De tweede fase is niet gerealiseerd. De ontwikkelaar heeft het bouwplan voor de tweede fase aangepast

en wenst hier nu in twee fasen 23 eengezinswoningen te bouwen, 13 in de eerste fase en 10 in de tweede fase. Hiervoor is medewerking toegezegd door de gemeente in de vorm van een bestemmingsplanwijziging. Met de ontwikkelaar is een intentieovereenkomst gesloten, met daarin een deadline voor de ontwikkelaar ten aanzien van de start van de bouw. Intussen is de ontwikkelaar gestart met de verkoop van de 13 woningen in de eerste fase. De verkoop verloopt nu zo voorspoedig, dat de projectontwikkelaar onlangs een koopovereenkomst voor de grond heeft getekend. Op basis van de nieuwe afspraken is een actuele grondexploitatie opgesteld. De grondexploitatie is financieel net sluitend.

In 2014 is in Het Zand gestart met de bouw van 64 eengezinswoningen. Met de hiervoor gerealiseerde opbrengst uit grondverkoop is de boekwaarde van het complex flink afgenomen. Er is nog veel belangstelling van gegadigden voor een woning op deze locatie. Intussen is met de ontwikkelaar een intentie-\samenwerkingsovereenkomst gesloten voor een volgende fase van, volgens de laatste tekeningen, 39 woningen. Uitgangspunt hierbij is afname grond en start bouw in 2015. De sanering van het Hak-terrein wordt voorbereid. Stichting Woonvisie heeft zich teruggetrokken uit het project Driehoek Het Zand. Dit project is in de grondexploitatie nu doorgeschoven naar 2021. De actualisatie van de grondexploitatie leidt tot een positief eindresultaat van € 550.000. Er zitten echter nog aanzienlijke risico's in het project. Dat betreft in hoofdzaak:

- onduidelijkheid over de kosten van de sanering en ontmanteling van het Hak-terrein;
- onduidelijkheid over de voortgang van de Driehoek Het Zand;
- onduidelijkheid over de financiële gevolgen van de aanpassing van het stedenbouwkundig plan voor Het Zand, waar momenteel aan wordt gewerkt.

De voornoemde aspecten kunnen grote gevolgen hebben voor de grondexploitatie. Daarom wordt de in 2013 voor deze grondexploitatie ingestelde verliesvoorziening van € 250.000 vooralsnog gehandhaafd. Dit biedt enige ruimte om tegenvallers op te vangen.

De verkoop van woningbouwkavels aan de Lagendijk is de laatste twee jaar stilgevallen. Op dit moment wordt nog niet overwogen om maatregelen te nemen in de vorm van het aanpassen van het bestemmingsplan door goedkopere woningbouw mogelijk te maken. Er vinden nog geregeld gesprekken plaats met gegadigden. Bovendien wordt in de grondexploitatie uitgegaan van de verkoop van slechts één of enkele kavels per jaar. Vooralsnog is het vrijwel zeker dat er uiteindelijk een positief eindresultaat wordt behaald in dit complex.

In Cornelisland is begin 2014 het eerste kavel door de gemeente verkocht. Daarnaast hebben zich meerdere bedrijven in 2014 op Cornelisland gevestigd, zoals PostNL en Van Leeuwen Truckservice B.V., echter niet op gemeentelijke grond. Een gunstig aspect hierbij is, dat de gerealiseerde grondprijzen op een goed niveau liggen. Bovendien is er wel belangstelling voor het bedrijfsterrein en vinden er gesprekken plaats met meerdere gegadigden. Er wordt extra aandacht besteed aan acquisitie en marketing van het terrein, omdat de marktomstandigheden wel zijn verbeterd, maar nog niet optimaal zijn. Daarbij is ook een plaatselijke makelaar ingeschakeld. Een belangrijke ontwikkeling is verder, dat de laatste grondeigenaar in Cornelisland, na vaststelling in 2014 van het exploitatieplan voor Cornelisland heeft besloten om zijn grond te koop aan te bieden aan de gemeente voor een acceptabel bedrag. Dit heeft recentelijk geleid tot aankoop van de betreffende grond. Deze grondaankoop is verwerkt in de geactualiseerde grondexploitatie. In deze actualisatie is ook het vervallen van de afdracht aan het Regiofonds van de Stadsregio Rotterdam verwerkt. Dit leidt tot een aanzienlijk voordeel, aangezien hiervoor nog ruim € 3,5 mln. was gereserveerd. De actualisatie van de grondexploitatie leidt per saldo tot een aanmerkelijke verbetering van het te verwachten eindresultaat.

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. Als gevolg van de gehanteerde voorzichtigheid bij het opstellen van de grondexploitaties, onder andere ten aanzien van de gehanteerde parameters, zouden meevallers denkbaar zijn. Vanwege de moeilijke marktomstandigheden is het wel van belang om er voortdurend aandacht aan te besteden en waar nodig beheersmaatregelen te treffen om risico's te beperken.

Resultaten risicoanalyse

De uitgevoerde risicoanalyse resulteert in een bedrag van € 4.038.000 waarvoor Ridderkerk risico loopt in de grondexploitaties. Deze risico's zitten hoofdzakelijk in de grondexploitaties van Cornelisland, Het Zand, Centrumplan en Lagendijk. 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 € 2.981.000, worden afgedekt door de exploitatie. Het risico voor Het Zand kan gedeeltelijk worden afgedekt, namelijk voor een bedrag van € 800.000. Er resteert dan een bedrag van € 257.000 waarover risico wordt gelopen in de gemeentelijke grondexploitaties.

In het MPG 2014 is voor de risico's op grondexploitaties een bedrag berekend van € 966.000. Dit bedrag zou meegenomen worden bij de bepaling van de totaal benodigde weerstandscapaciteit van de gemeente in de jaarrekening 2014.

In het MPG 2015 is opnieuw een risicoanalyse uitgevoerd. Het resultaat van deze analyse betekent dat dit risicobedrag verlaagd kan worden van € 966.000 naar € 257.000. Dit bedrag is meegenomen bij de bepaling van de totaal benodigde weerstandscapaciteit van de gemeente in de jaarrekening 2014. De beschikbare weerstandscapaciteit is ruim voldoende om alle risico's af te dekken.

Inhoudsopgave

Samenvatting en conclusies.....	4
Inhoudsopgave	7
1 Inleiding	8
1.1 Algemeen.....	8
1.2 Doel	8
1.3 Leeswijzer.....	9
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.....	12
3 Prognose grondexploitaties	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Centrumplan	13
3.3 Park Bolnes	15
3.4 Het Zand.....	16
3.5 Legendijk	18
3.6 Cornelisland.....	19
3.7 Scenarioberekeningen grondexploitaties	20
4. Risico's	23
4.1 Inleiding	23
4.2 Methode van de risicoanalyse	23
4.3 Inhoud van de risicoanalyse	25
4.4 De risicoanalyse.....	26
5 Algemene reserve \ weerstandsvermogen.....	29
6 Woningbouwprogramma	30

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 2014 is voor het eerst in Ridderkerk een Meerjarenprognose Grondexploitaties (MPG) opgesteld. Deze is door de gemeenteraad voor kennisgeving aangenomen op 27 november 2014. In de MPG 2014 werd aangegeven dat de MPG 2015, in verband met de P&C-cyclus, eerder in het jaar, gelijktijdig met de jaarrekening zou moeten worden opgesteld. Dat is nu gerealiseerd.

Basis van de MPG is de financiële stand van zaken per 1 januari 2015. Vervolgens zijn op basis van de verwachte ontwikkelingen in de projecten en de gehanteerde financiële parameters alle grondexploitaties geactualiseerd. Daarnaast wordt ingegaan op de risico's in de verschillende projecten en de gevolgen voor het weerstandsvermogen van de gemeente.

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 zijn twee versies van de MPG 2015 opgesteld. Er is een openbare versie opgesteld, waarin geen vertrouwelijke informatie is opgenomen. De openbare versie zal ter vaststelling aan de raad worden aangeboden.

Daarnaast is er een geheime MPG 2015 opgesteld. Hierin is meer gedetailleerde informatie met een vertrouwelijk karakter opgenomen. De geheime versie bevat (financiële) gegevens over de positie van de gemeente en ook van derden en ligt voor de leden van de gemeenteraad bij de griffie ter inzage.

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 2015 kent de volgende indeling:

In hoofdstuk 2 is een samenvatting opgenomen van de resultaten van de grondexploitaties over 2014, 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 2014 en per 1 januari 2015 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 (Besluit Begroting en Verantwoording) in februari 2012 heeft opgesteld. Eén van deze richtlijnen is, dat bij een verliesgevende grondexploitatie voor het volledige verlies een voorziening moet worden getroffen.

1.5 Plaats MPG in de P&C-cyclus

In de MPG 2014 werd vermeld, dat het de bedoeling is om de MPG in het vervolg gelijktijdig op te stellen met de jaarrekening, inclusief een actualisering van de grondexploitaties. Dit uitgangspunt komt ook 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 2014, de Netto Contante Waarde (NCW) per 1 januari 2015 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:

- Terrein Bakker Staal (herontwikkeling gebied Havenstraat);
- 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).

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, wordt hier thans een verlies voorzien. Voor dit verlies is een voorziening getroffen (€ 141.000).

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 en de marktinitiatieven per 31 december 2014, alsmede het totaalresultaat op NCW per 1 januari 2015, gesplitst in positieve en negatieve resultaten en de totale eindwaarde.

Resultaten MPG 2015 op netto contante waarde per 1 januari 2015 en op eindwaarde

Project	Boekwaarde per 31 december 2014	Contante waarde per 1 januari 2015		Eindwaarde
		Positief	Negatief	
Grondexploitaties	€ 29.027.000	€ 9.504.000	€ -3.790.000	€ 8.288.000
Marktinitiatieven	€ -243.000	€ -	€ -	€ -141.000
TOTAAL	€ 28.784.000	€ 9.504.000	€ -3.790.000	€ 8.147.000

De boekwaarde per 31 december 2014 van de gemeentelijke grondexploitaties bedraagt ruim € 29 mln. Daarmee ligt de boekwaarde ruim € 5,8 mln. lager dan eind 2013. Dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt, doordat de opbrengsten in de grondexploitaties in 2014 aanmerkelijk hoger waren dan de kosten. Bovendien is het verliesgevende project Piramide \ Schoolmeesterswoning afgesloten.

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 € 5,7 mln. positief en op eindwaarde ruim € 8,1 mln.

Wat betreft de marktinitiatieven is de totale boekwaarde momenteel negatief. Er is bij deze projecten per 31 december 2014 per saldo dus meer geld ontvangen dan uitgegeven. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat ontwikkelaars exploitatiebijdragen hebben betaald aan de gemeente voor lopende projecten. Met deze bijdragen worden de door de gemeente te maken kosten voor deze projecten afgedekt. Een deel van deze kosten moet nog worden gemaakt, gedurende de looptijd van het project. Het gaat daarbij met name om ambtelijke uren. Uiteindelijk dienen deze projecten ongeveer financieel neutraal afgesloten te worden. Van alle marktinitiatieven levert alleen het project Terrein Bakker Staal een verlies op voor de gemeente. Voor dit verlies, geraamd op € 141.000, is een voorziening getroffen.

Voor de grondexploitaties en marktinitiatieven met een negatief eindresultaat zijn voorzieningen getroffen. Onderstaande tabel laat de wijzigingen in de te nemen voorzieningen zien.

Wijzigingen in voorzieningen per 1 januari 2015

Project	Getroffen per 1 januari 2014	Benodigd per 1 januari 2015	Wijziging
Grondexploitaties	€ 4.231.000	€ 4.050.000	€ -181.000
Marktinitiatieven	€ 141.000	€ 141.000	€ -
TOTAAL	€ 4.372.000	€ 4.191.000	€ -181.000

De afname van de benodigde verliesvoorzieningen per 1 januari 2015 is als volgt opgebouwd.

- Centrumplan \ Kuyperhof (toevoeging en rentebijbeschrijving boekwaarde): + € 105.000
- Schoolmeesterswoning \ Piramide (onttrekking aan verliesvoorziening): - € 272.000
- Park Ringdijk (opheffing voorziening): - € 14.000

2.3 Resultaten

In de onderstaande tabel staan de resultaten van de gemeentelijke grondexploitaties op netto contante waarde en eindwaarde. De grondexploitatie Vlasstraat 11-12 is een nieuwe grondexploitatie die betrekking heeft op de huisartsenpost in Rijsoord.

Resultaten grondexploitaties na actualisatie 2015, op netto contante waarde per 1 januari 2015 en op eindwaarde

Project	Boekwaarde per 31 december 2014	Contante waarde per 1 januari 2015		Eindwaarde	
		Positief	Negatief	Resultaat	Jaartal
Centrumplan \ Kuyperhof	€ 2.936.000		€ -3.541.000	€ -3.982.000	2018
Van Riebeeckstraat \ Park Bolnes	€ 398.000	€ 2.000		€ 2.000	2016
Het Zand	€ 7.766.000	€ 386.000		€ 550.000	2024
Lagendijk	€ 1.714.000	€ 2.038.000		€ 2.305.000	2020
Cornelisland	€ 16.716.000	€ 7.034.000		€ 9.626.000	2023
Transferium Slikkerveer	€ 23.000		€ -249.000	€ -259.000	2016
Park Ringdijk	€ -537.000	€ 37.000		€ 38.000	2016
Vlasstraat 11-12	€ 11.000	€ 7.000		€ 8.000	2016
TOTAAL	€ 29.027.000	€ 9.504.000	€ -3.790.000	€ 8.288.000	

Op basis van de actualisatie van de grondexploitatie Het Zand zou de getroffen verliesvoorziening kunnen worden opgeheven. Er wordt nu een positief eindresultaat verwacht van € 550.000. Niettemin stellen wij u nu voor de getroffen verliesvoorziening in de grondexploitatie ad € 250.000 in stand te houden. Reden hiervan is, dat er nog significante risico's in de exploitatie zitten. Het betreft daarbij in hoofdzaak drie onderdelen van de exploitatie, namelijk de sanering en ontmanteling van het Hak-terrein, de ontwikkeling van de Driehoek Het Zand en de herziening van het stedenbouwkundig plan voor Het Zand, waar momenteel aan wordt gewerkt. In hoofdstuk 3.4 wordt hier nader op ingegaan.

Een ander aspect met betrekking tot Het Zand is, dat het hier een financieel gezien omvangrijke en ook lang lopende grondexploitatie betreft, met een relatief gering verwacht positief eindresultaat. In die situatie kunnen tegenvallers makkelijk leiden tot een negatief resultaat. Het handhaven van de verliesvoorziening voor Het Zand geeft enige ruimte in de grondexploitatie om de gesignaleerde risico's op te vangen.

In de onderstaande tabel is een vergelijking opgenomen van de resultaten van de grondexploitaties tussen de MPG 2015 en de MPG 2014. De boekwaarden zijn door grondverkoop per saldo fors afgenomen. Daarnaast zijn de resultaten van de grondexploitaties Het Zand, Lagendijk, Cornelisland en Park Ringdijk verbeterd door meevallende kosten. De situatie in Cornelisland is vooral verbeterd als gevolg van het vervallen van de afdracht aan het Regiofonds van de Stadsregio Rotterdam. Hiervoor was ruim € 3,5 mln. in de grondexploitatie opgenomen. Het afsluiten van het verliesgevend project Piramide \ Schoolmeesterswoning leidt ook tot een beter totaalresultaat van de grondexploitaties.

Complex	Boekwaarde		Contante waarde		Eindwaarde	
	31-12-2013	31-12-2014	1-1-2014	1-1-2015	2014	2015
Centrumplan	€ 3.960.000,00	€ 2.936.000,00	€ -3.436.000,00	€ -3.541.000,00	€ -3.326.000,00	€ -3.982.000,00
Van Riebeeckstraat \ Park Bolnes	€ 354.000,00	€ 398.000,00	€ -	€ 2.000,00	€ -	€ 2.000,00
Het Zand	€ 10.912.000,00	€ 7.766.000,00	€ 142.000,00	€ 386.000,00	€ 210.000,00	€ 550.000,00
Piramide \ Schoolmeesterswoning	€ 131.000,00	€ -	€ -311.000,00	€ -	€ -269.000,00	€ -
Lagendijk	€ 1.614.000,00	€ 1.714.000,00	€ 1.898.000,00	€ 2.038.000,00	€ 2.197.000,00	€ 2.305.000,00
Cornelisland	€ 17.891.000,00	€ 16.716.000,00	€ 3.969.000,00	€ 7.034.000,00	€ 5.386.000,00	€ 9.626.000,00
Transferium Slikkerveer	€ -5.000,00	€ 23.000,00	€ -234.000,00	€ -249.000,00	€ -259.000,00	€ -259.000,00
Park Ringdijk	€ -53.000,00	€ -537.000,00	€ -22.000,00	€ 37.000,00	€ -14.000,00	€ 38.000,00
Vlasstraat 11-12	€ -	€ 11.000,00	€ -	€ 7.000,00	€ -	€ 8.000,00
Totaal	€ 34.804.000,00	€ 29.027.000,00	€ 2.006.000,00	€ 5.714.000,00	€ 3.925.000,00	€ 8.288.000,00

3 Prognose grondexploitaties

3.1 Inleiding

Uitgangspunt voor deze MPG zijn de door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitaties en de grondexploitaties zoals deze voor kennisgeving door de gemeenteraad zijn aangenomen in de MPG 2014. Deze zijn vervolgens geactualiseerd in het kader van het opstellen van de Jaarrekening 2014. In deze MPG zijn de gegevens van de Jaarrekening 2014 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.

De projecten Transferium Slikkerveer, Park Ringdijk en Vlasstraat 11-12 zijn niet afzonderlijk in dit hoofdstuk beschreven. Het betreft hier kleinschalige projecten, die op korte termijn worden afgerond. Het is niet erg relevant om voor deze projecten 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



Overzichtsfoto locatie Centrumplan \ Kuyperhof (februari 2015)

Eind 2014 is de bouwgrond voor de eerste fase van dit project door de projectontwikkelaar aangekocht van de gemeente voor [REDACTED]. Dit komt overeen met de afspraak die hierover eind 2013 was gemaakt in de met de ontwikkelaar gesloten samenwerkingsovereenkomst. De verkoop van de woningen verloopt voorspoedig. De bouw van de eerste fase zal naar verwachting nog in de eerste helft van 2015 starten.

Het voorgaande is een bijzonder positieve ontwikkeling. Realisatie van het project ligt hiermee op schema. De eerste fase zal in ieder geval worden gerealiseerd. Daarmee is het ook zeker dat de bebouwing aan het Koningsplein wordt voltooid.

Intussen werkt de projectontwikkelaar ook aan de tweede en laatste fase van het project. Afname van de grond voor de tweede fase ad [REDACTED] zal volgens de gesloten samenwerkingsovereenkomst eind 2015 moeten plaatsvinden.

Er is in dit project een aanzienlijke verbetering te constateren ten opzichte van de situatie zoals beschreven in de MPG 2014. Toen was er nog veel onzekerheid over de realisatie van het project.

3.2.2 Risicobeheersing

Nu de eerste fase wordt gerealiseerd, is er alleen nog onzekerheid over de bouw van de tweede fase, bestaande uit 30 eengezinswoningen. De risico's in het project zijn daardoor al aanmerkelijk beperkt.

In de al eerder genoemde samenwerkingsovereenkomst zijn harde afspraken opgenomen over de afname van de grond. Voor de tweede fase geldt, dat de grond moet worden afgenomen voor het einde van 2015. Als dit niet mocht lukken, dan kan de gemeente de overeenkomst beëindigen, zonder verdere verplichtingen richting de ontwikkelaar. Dit betekent ook, dat de ontwikkelaar er groot belang bij heeft om de genoemde datum te halen.

Hiermee is het maximale gedaan om de risico's in het project te beheersen. Bovendien is de verwachting, dat de verkoop van de woningen in de tweede fase voorspoedig kan verlopen. Deze verwachting is gebaseerd op de ervaringen met de verkoop van de woningen in de eerste fase en ook op de belangstelling die bestaat voor eengezinswoningen in andere woningbouwprojecten in de gemeente.

3.2.3 Prognose grondexploitatie

De grondexploitatie is gebaseerd op de in de overeenkomst gemaakte afspraken. Nu deze afspraken voor de eerste fase al zijn nagekomen en ook voor de tweede fase lijken te worden gehaald, zowel financieel als qua planning, leidt de actualisatie van de grondexploitatie niet tot grote bijstellingen. De kosten zijn goed in beeld en de nog te realiseren opbrengst staat vast, tenzij de ontwikkelaar geen kans ziet om de tweede fase van 30 woningen te realiseren. Het project zou eind 2018 kunnen zijn voltooid. Dan kan ook de grondexploitatie worden afgesloten.

3.3 Park Bolnes



Artist impression Park Bolnes

3.3.1 Ontwikkelingen in project

De eerste fase van dit project, bestaande uit 26 eengezinswoningen, is jaren geleden al voltooid. De tweede fase is niet gerealiseerd. Deze tweede fase betrof oorspronkelijk de bouw van 14 eengezinswoningen en 14 appartementen.

De ontwikkelaar heeft het bouwplan voor de tweede fase aangepast en wenst hier nu in twee fasen 23 eengezinswoningen te bouwen, 13 in de eerste fase en 10 in de tweede fase. Hiervoor is medewerking toegezegd door de gemeente in de vorm van een wijziging van het bestemmingsplan. Momenteel wordt gewerkt aan een herziening van het bestemmingsplan. Met de ontwikkelaar is een intentieovereenkomst gesloten, met daarin een deadline voor de ontwikkelaar ten aanzien van de start van de bouw.

Intussen is de ontwikkelaar gestart met de verkoop van de 13 woningen in de eerste fase. De verkoop verloopt nu voorspoedig en intussen is ruim 70% van de woningen uit de fase van 13 woningen verkocht. Op basis daarvan is onlangs een koopovereenkomst voor de grond gesloten met de projectontwikkelaar. De bouw van deze woningen start in 2015.

De overige 10 woningen kunnen formeel pas na een bestemmingswijziging verkocht worden. De voorspoedige verkoop van de woningen uit de eerste fase wijst erop, dat het gewijzigde plan succesvol is en gerealiseerd kan worden. Dit betekent een afname van het risico in het project. Het is realistisch om te verwachten, dat in 2015 ook voor de resterende woningen een koopovereenkomst voor de grond gesloten kan worden.

3.3.2 Risicobeheersing

Er is met de ontwikkelaar een intentie-\samenwerkingsovereenkomst gesloten met daarin een deadline ten aanzien van de start van de bouw van beide nog te realiseren projectfasen, alsmede ten aanzien van de afname van de grond van de gemeente. Indien de deadline niet

wordt gehaald, kan de gemeente de samenwerking beëindigen en een andere ontwikkelaar gaan zoeken voor het project. Bovendien is voor de grond voor het eerste deel van de tweede fase (13 woningen) intussen een koopovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar. Deze zal nu zeker worden gerealiseerd. Daarmee is het maximale gedaan om het risico te beperken.

3.3.3 Prognose grondexploitatie

Op basis van de nieuwe afspraken en uitgangspunten is een actuele grondexploitatie opgesteld. De grondexploitatie is financieel net sluitend. Hiervan was al uitgegaan in de MPG 2014. Op basis van de thans bestaande belangstelling voor de woningen in dit project lijkt dit realistisch.

Alleen als de tweede fase niet doorgaat en de gemeente een andere projectontwikkelaar moet gaan zoeken voor deze fase, kan er nog een negatief eindresultaat ontstaan voor de grondexploitatie. Op basis van de huidige gang van zaken wordt dit niet verwacht.

3.4 Het Zand



Overzichtstekening 34 eengezinswoningen Het Zand (eerste deel eerste fase)

3.4.1 Ontwikkelingen in project

In 2014 is begonnen met de bouw van 64 eengezinswoningen ter voltooiing van de wijk Het Zand. Er is nog veel belangstelling van gegadigden voor een woning op deze locatie. Eind 2014 is besloten om door te gaan met de ontwikkelaar voor nog een fase van thans naar verwachting 39 woningen. Begin 2015 is voor deze fase door de ontwikkelaar een informatiebijeenkomst gehouden. De belangstelling was groot.

Intussen is met de ontwikkelaar ook weer een intentie-\samenwerkingsovereenkomst gesloten voor deze projectfase. Hierin is als harde deadline opgenomen, dat nog in 2015 de grond moet worden afgenomen van de gemeente en moet worden gestart met de bouw.

In de verdere voortgang na dit deelproject zitten echter wel risico's. In de eerste plaats is de sanering en ontmanteling van het Hakterrein een risico. Het gaat daarbij om een groot bedrag. Momenteel worden de hiervoor benodigde onderzoeken uitgevoerd. Het resultaat is echter nog niet bekend en daarmee dus ook niet de daaraan verbonden werkzaamheden en kosten, alsmede de duur van de sanering. Herontwikkeling van deze locatie is nu daarom nog niet te plannen.

In de tweede plaats vormt het project Driehoek Het Zand een risico. De samenwerking met Stichting Woonvisie voor dit project is beëindigd. Dit betekent onduidelijkheid over de stedenbouwkundige invulling van het gebied, alsmede onzekerheid over de kosten en opbrengsten waarmee rekening moet worden gehouden voor deze locatie.

In de derde plaats is de aanpassing van het stedenbouwkundig plan voor Het Zand een risico. Er wordt momenteel gewerkt aan een dergelijke aanpassing. Het is nog niet zeker welke gevolgen deze herziening heeft voor de grondexploitatie.

3.4.2 Risicobeheersing

De risico's van de sanering en ontmanteling van het Hak-terrein worden beperkt, doordat thans de noodzakelijke onderzoeken in het kader van de bodemsanering worden uitgevoerd. Dit leidt tot een saneringsplan, inclusief een bijbehorende kostenraming. Vervolgens zal er een plan worden opgesteld met betrekking tot de ontmanteling van het Hak-terrein, waaraan ook een kostenraming is verbonden. Op deze wijze ontstaat zekerheid over de kosten van dit projectonderdeel, waardoor het risico voor de raming van dit projectonderdeel in de grondexploitatie afneemt.

Risicobeheersing voor het projectonderdeel Driehoek Het Zand is op korte termijn moeilijk realiseerbaar. Dit onderdeel blijft voorlopig een onzekere factor in de grondexploitatie, nu de samenwerking met Stichting Woonvisie voor dit project is beëindigd. Het zou voor de grondexploitatie van belang zijn om binnen een redelijke termijn te komen tot een stedenbouwkundige invulling van deze locatie.

Momenteel wordt gewerkt aan een herziening van het stedenbouwkundig plan voor het westelijke deel van Het Zand, dat wil zeggen exclusief de Driehoek Het Zand. Een gewijzigd stedenbouwkundig plan betekent mogelijk ook wijzigingen in de woningaantallen en –typen en wijzigingen in het aan te leggen openbaar gebied. Dit werkt direct door in de grondexploitatie. Zowel bij de kosten als bij de opbrengsten zijn grote veranderingen mogelijk en daarmee ook bij het te verwachten eindresultaat. Het is gewenst om op redelijk korte termijn duidelijkheid over het stedenbouwkundig plan te krijgen. Daarmee kunnen de risico's in de grondexploitatie afnemen.

3.4.3 Prognose grondexploitatie

De grondexploitatie voor Het Zand is in april 2014 in het kader van het opstellen van de jaarrekening 2013 geactualiseerd. De realisering van de Driehoek Het Zand en de daaraan gekoppelde grondverkoop is daarbij verschoven van 2014 naar 2021. Ook is de looptijd van de grondexploitatie verlengd, waarbij is uitgegaan van 2024 als laatste exploitatiejaar.

Ondanks deze negatieve aanpassingen, kwam het resultaat van de grondexploitatie uit op een bedrag van € 210.000 positief. Omdat het hier een omvangrijk project met nog de nodige risico's betreft, is de in 2013 voor deze grondexploitatie ingestelde verliesvoorziening van € 250.000 gehandhaafd. Dit biedt enige ruimte om tegenvallers op te vangen.

In 2014 is grond verkocht voor de bouw van 64 woningen. De opbrengst van deze grond, ruim € 4 mln., heeft geleid tot een afname van de boekwaarde in de grondexploitatie. Met name omdat de kosten voor sommige projectonderdelen lager waren dan geraamd (onder andere sloopkosten opstellen Hak-terrein), wordt in de geactualiseerde grondexploitatie nu een positief eindresultaat van € 550.000 verwacht.

Omdat het hier een omvangrijk project met nog de nodige risico's betreft, zoals hierboven is aangegeven, wordt de in 2013 voor deze grondexploitatie ingestelde verliesvoorziening van € 250.000 gehandhaafd. Dit biedt enige ruimte om tegenvallers op te vangen.

3.5 Lagendijk



Foto woningbouwlocatie Lagendijk (Van Peltterrein)

3.5.1 Ontwikkelingen in project

In 2009 is op deze locatie gestart met de verkoop van woningkavels in de vrije sector. Er zijn nu 11 kavels van de in totaal 27 verkocht. In 2013 en 2014 is er geen kavel verkocht. Wel wordt er nog regelmatig serieuze belangstelling getoond in de kavels. Er hebben in 2014 meerdere gesprekken plaatsgehad met verschillende belangstellenden. Er is nog steeds vertrouwen in de verkoopbaarheid van de bouw kavels. Indien er 5 of 6 kavels van de nog beschikbare 16 kavels worden verkocht, overtreffen de inkomsten de uitgaven en zijn er geen financiële risico's meer in deze grondexploitatie. De verwachting is dat dit de komende jaren zal lukken. Er is nog geen aanleiding om nu maatregelen te nemen in deze grondexploitatie.

3.5.2 Risicobeheersing

Het project Lagendijk wordt vooralsnog ongewijzigd uitgevoerd. Er wordt dus niet overwogen om het plan aan te passen door de bouw van andere woningtypen toe te laten. Het is bovendien maar de vraag of dit zou leiden tot gunstiger resultaten voor de grondexploitatie.

Wel zullen de acquisitieactiviteiten worden versterkt. Blijven verkopen uit, dan zullen in de loop van 2015 andere maatregelen overwogen moeten worden om het project voort te zetten. In dit verband kan in ieder geval worden gedacht aan een hertaxatie van de waarde van de grond.

3.5.3 Prognose grondexploitatie

De grondexploitatie voor de Lagendijk betreft de uitgifte van kavels voor de bouw van een vrijstaande woning. Het is een exclusieve locatie waar de grondprijzen hoog zijn. Na de start van de verkoop in 2009 zijn er in de jaren daarna 11 kavels verkocht.

Er is nog steeds belangstelling voor de kavels en er vinden ook geregeld gesprekken plaats met belangstellenden voor een kavel. Er resteren nog 16 te verkopen kavels. Per saldo zal deze locatie naar verwachting een positief eindresultaat hebben.

3.6 Cornelisland



Overzichtstekening bedrijventerrein Cornelisland

3.6.1 Ontwikkelingen in project

In 2013 is begonnen met de gronduitgifte op bedrijfsterrein Cornelisland. Er hebben zich enkele bedrijven op Cornelisland gevestigd. De gemeente heeft een perceel verkocht aan Erfgoed Investments B.V. Op een deel van dit perceel heeft Van Leeuwen Truckservice B.V. zich intussen gevestigd. Op een ander deel van het betreffende perceel worden bedrijfshallen ontwikkeld. Er worden momenteel serieuze gesprekken gevoerd met meerdere gegadigden.

Hoewel de markt de laatste tijd is verbeterd, is er nog geen sprake van een sterke vraag naar bedrijfsterrein. Er wordt meer aandacht besteed aan marketing en acquisitie van het terrein. Daarbij is ook een plaatselijke makelaar ingeschakeld.

Er is een afspraak gemaakt, dat bedrijven uit de foodsector in beginsel worden doorverwezen naar bedrijfsterrein Nieuw Reijerwaard. Het omgekeerde gebeurt overigens ook.

Een belangrijke ontwikkeling is verder, dat de laatste grondeigenaar in Cornelisland, [REDACTED], na vaststelling in 2014 van het exploitatieplan voor Cornelisland heeft

besloten om zijn grond te koop aan te bieden aan de gemeente voor een acceptabel bedrag en af te zien van zelfrealisatie. Dit heeft recentelijk geleid tot aankoop van de betreffende grond. De gevolgen van deze aankoop zijn verwerkt in de grondexploitatie. De gemeente is nu als enige resterende grondeigenaar in Cornelisland (afgezien van de locatie van het voormalige Staelduinse bos) flexibeler in de keuze van de ontwikkeling van het bedrijfsterrein en niet meer afhankelijk van andere partijen.

Dit kan met name in de omgeving van de gemeentegrens met Barendrecht voordelen bieden voor de grondexploitatie. Hier bevindt zich namelijk de aangekochte grond. Er zijn in deze omgeving namelijk meerdere gegadigden geïnteresseerd in een kavel.

3.6.2 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 zullen worden versterkt.

Er is nog steeds animo van bedrijven om zich op dit terrein te vestigen. Zo hebben PostNL en Van Leeuwen Truckservice B.V. zich intussen gevestigd op Cornelisland. In 2015 is begonnen met de bouw van kleinschalige bedrijfshallen. Er vinden daarnaast gesprekken plaats met meerdere gegadigden. De grondprijzen die gerealiseerd worden, liggen in lijn met de ramingen in de grondexploitatie of hoger.

Door de aankoop van de grond van de laatste resterende particuliere grondeigenaar zijn de mogelijkheden om belangstellende bedrijven een geschikt bouwkegel aan te bieden verbeterd.

3.6.3 Prognose grondexploitatie

De grondexploitatie Cornelisland wordt positief beïnvloed door het vervallen van de afdracht aan de Stadsregio Rotterdam. Hiervoor was ca. € 3,5 mln. gereserveerd. Ook de aankoop van de grond van [REDACTED] heeft per saldo een positief effect op de grondexploitatie. Daarnaast kan op basis van de ontwikkelingen op Cornelisland worden verwacht dat de grondexploitatie te zijner tijd met een positief resultaat kan worden afgesloten. Er is serieuze belangstelling voor de grond in Cornelisland. Extra aandacht voor acquisitie en marketing kan hier nog een positieve bijdrage aan leveren. De geactualiseerde grondexploitatie laat nu een positief resultaat zien van ruim € 9,6 mln. op eindwaarde. Bovendien zijn de grondprijzen waarmee in de grondexploitatie wordt gerekend lager dan de getaxeerde waarde en lager dan de grondprijzen die thans worden gerealiseerd. Daarnaast zijn voorzichtige uitgangspunten gehanteerd in de grondexploitatie ten aanzien van de parameters. Dus zowel ten aanzien van grondprijzen als ten aanzien van de parameters zouden nog meevallers kunnen ontstaan.

3.7 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)	6	5,5	5	4,5	4
KOSTENSTIJGING (% per jaar)	4,5	4	3,5	3	2,5
OPBRENGSTSTIJGING (% per jaar)	-2	-1,5	-1	-0,5	0
PROJECT					
Centrumplan \ Kuyperhof	-4.218.000	-4.159.000	-4.099.000	-4.041.000	-3.982.000
Park Bolnes	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Het Zand	-3.873.000	-2.720.000	-1.600.000	-510.000	550.000
Legendijk	1.927.000	2.022.000	2.117.000	2.212.000	2.305.000
Cornelisland	271.000	2.695.000	5.060.000	7.370.000	9.626.000
Transferium Slikkerveer	-274.000	-270.000	-266.000	-263.000	-259.000
Park Ringdijk	39.000	39.000	39.000	38.000	38.000
Vlasstraat 11-12	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000
TOTAAL	-6.118.000	-2.383.000	1.261.000	4.816.000	8.288.000

	Positieve varianten				huidige parameters
RENTE (% per jaar)	3,5	3	2,5	2	4
KOSTENSTIJGING (% per jaar)	2	1,5	1	0,5	2,5
OPBRENGSTSTIJGING (% per jaar)	0,5	1	1,5	2	0
PROJECT					
Centrumplan \ Kuyperhof	-3.926.000	-3.869.000	-3.813.000	-3.757.000	-3.982.000
Park Bolnes	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Het Zand	1.582.000	2.588.000	3.568.000	4.523.000	550.000
Legendijk	2.399.000	2.492.000	2.585.000	2.677.000	2.305.000
Cornelisland	11.831.000	13.987.000	16.096.000	18.161.000	9.626.000
Transferium Slikkerveer	-255.000	-251.000	-248.000	-244.000	-259.000
Park Ringdijk	38.000	38.000	38.000	38.000	38.000
Vlasstraat 11-12	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000
TOTAAL	11.679.000	14.995.000	18.236.000	21.408.000	8.288.000

	Combinatievarianten				huidige parameters
RENTE (% per jaar)	4	3	2,5	2,5	4
KOSTENSTIJGING (% per jaar)	2	1,5	1	1,5	2,5
OPBRENGSTSTIJGING (% per jaar)	-1	-0,5	0	0,5	0
PROJECT					
Centrumplan \ Kuyperhof	-3.968.000	-3.869.000	-3.813.000	-3.827.000	-3.982.000
Park Bolnes	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Het Zand	-293.000	980.000	1.941.000	2.270.000	550.000
Legendijk	2.163.000	2.265.000	2.356.000	2.424.000	2.305.000
Cornelisland	7.326.000	10.071.000	12.143.000	13.166.000	9.626.000
Transferium Slikkerveer	-261.000	-255.000	-251.000	-250.000	-259.000
Park Ringdijk	39.000	38.000	38.000	37.000	38.000
Vlasstraat 11-12	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000
TOTAAL	5.016.000	9.240.000	12.424.000	13.830.000	8.288.000

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, waarvoor nu in de grondexploitatie wordt uitgegaan van beëindiging in 2024, heeft natuurlijk veel meer gevolgen dan in kortlopende complexen. Bij een prijsdaling van 2% per jaar en beëindiging van het complex in 2024 zouden de grondprijzen in Het Zand in 2024 bijna 20% lager zijn dan nu.

Voorts dient te worden beseft dat de thans in de grondexploitaties gebruikte parameters ook theoretisch van aard zijn. In Ridderkerk zijn de parameters met de nodige voorzichtigheid vastgesteld. Zo is het gehanteerde rentepercentage van 4% per jaar aan de hoge kant. In werkelijkheid wordt in 2015 een rentepercentage van 2,5% gehanteerd.

Op dit moment is de situatie zoals dit in de combinatievariant is doorgerekend met een rentepercentage van 2,5%, kostenstijging van 1% en opbrengststijging van 0% het meest realistisch. Dit zou dus leiden tot een gunstiger beeld van de grondexploitaties. Omdat met name Cornelisland en Het Zand echter nog een lange tijd actief zijn, kan daarmee in de grondexploitaties niet werkelijk gerekend worden.

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

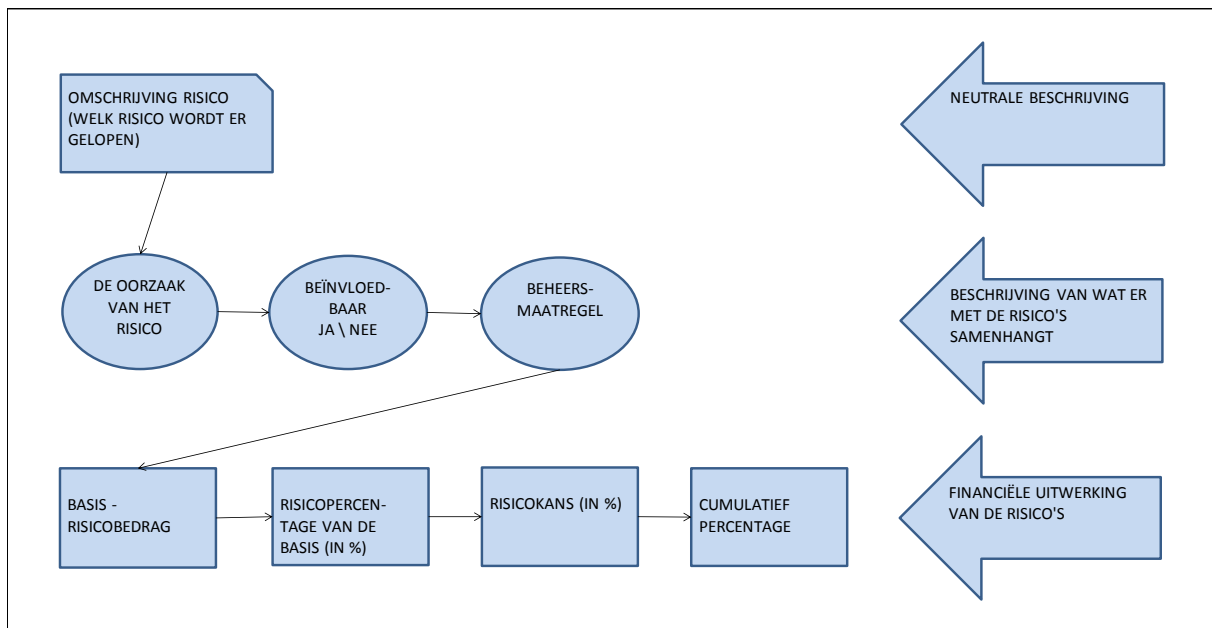
4.1 Inleiding

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 HOOFDGROUPEN				
PROJECT	UITGAVEN	INKOMSTEN	LOOPTIJD	TOTAAL
Centrumplan	€ 45.000	€ 17.000	€ 49.000	€ 111.000
Park Bolnes	€ 12.000	€ 14.000	€ 6.000	€ 32.000
Het Zand	€ 233.000	€ 257.000	€ 376.000	€ 866.000
Lagendijk	€ 9.000	€ 115.000	€ 57.000	€ 181.000
Cornelisland	€ 630.000	€ 1.433.000	€ 737.000	€ 2.800.000
Transferium Slikkerveer	€ 11.000	€ 6.000	€ 5.000	€ 22.000
Park Ringdijk	€ 13.000	€ -	€ 6.000	€ 19.000
Vlasstraat 11-12	€ 3.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 7.000
TOTAAL	€ 956.000	€ 1.844.000	€ 1.238.000	€ 4.038.000

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	€ -	€ 40.000	€ 5.000	€ 17.000	€ 49.000	€ 111.000
Park Bolnes	€ -	€ 12.000	€ -	€ 14.000	€ 6.000	€ 32.000
Het Zand	€ 5.000	€ 225.000	€ 3.000	€ 257.000	€ 376.000	€ 866.000
Lagendijk	€ -	€ 7.000	€ 2.000	€ 115.000	€ 57.000	€ 181.000
Cornelisland	€ 139.000	€ 405.000	€ 86.000	€ 1.433.000	€ 737.000	€ 2.800.000
Transferium Slikkerveer	€ -	€ 6.000	€ 5.000	€ 6.000	€ 5.000	€ 22.000
Park Ringdijk	€ -	€ 13.000	€ -	€ -	€ 6.000	€ 19.000
Vlasstraat 11-12	€ -	€ 2.000	€ 1.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 7.000
TOTAAL	€ 144.000	€ 710.000	€ 102.000	€ 1.844.000	€ 1.238.000	€ 4.038.000

Van het totaalbedrag van de risico's (€ 4.038.000) is het risico van Cornelisland en Lagendijk (totaal € 2.981.000) op te vangen binnen de grondexploitatie. Daarnaast is van het totale risico van Het Zand ad € 866.000 een bedrag van € 800.000 op te vangen via de exploitatie, namelijk een positief eindresultaat van € 550.000 en een voorziening waarop vermoedelijk geen beroep zal worden gedaan ter hoogte van € 250.000.

Van het totaalbedrag van de risico's ad € 4.038.000 kan dus € 2.981.000 + € 800.000 = € 3.781.000 worden opgevangen binnen grondexploitaties of al gereserveerde middelen.

Er resteert dan een risicobedrag van € 257.000 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

In de jaarrekening 2014 zou op basis van het MPG 2014 voor het risico van grondexploitatie worden uitgegaan van een bedrag van € 966.000, als onderdeel van de totaal benodigde financiële weerstandscapaciteit.

Op basis van het in hoofdstuk 4 bepaalde risicobedrag van alle grondexploitaties, kan het risicobedrag voor de grondexploitaties echter worden verlaagd van € 966.000 naar een bedrag van € 257.000, uitgaande van handhaving van de verliesvoorziening voor Het Zand van € 250.000.

Dit bedrag is meegenomen bij de bepaling van de totaal benodigde weerstandscapaciteit van de gemeente in de jaarrekening 2014. De beschikbare weerstandscapaciteit is ruim voldoende om alle risico's af te dekken.

6 Woningbouwprogramma

Ridderkerk maakt jaarlijks in regionaal verband afspraken over het te realiseren woningbouwprogramma. Ook in 2014 is weer een opgave gedaan voor de zogenoemde Planmonitor Wonen. Deze woningbouwplanning is in regionaal verband geaccordeerd en geldt tot 1 juli 2015. Deze opgave ziet er voor de gemeentelijke grondexploitaties waarin sprake is van woningbouw als volgt uit:

Project	Aantal woningen totaal	Periode		
		2015	2016-2019	2020 en later
Centrumplan \ Kuyperhof	103	0	103	0
Park Bolnes	28	28	0	0
Het Zand (Driehoek 132 in 2018)	398	60	322	16
Lagendijk	15	3	12	0
TOTAAL	544	91	437	16

Op basis van deze opgave kunnen alle woningen worden gerealiseerd binnen de planning die in de grondexploitaties van de genoemde projecten is opgenomen.

Het totaal aantal woningen in de tabel is 72 lager dan in de vergelijkbare tabel van de MPG 2014. Dit wordt veroorzaakt door het niet meer opnemen in de tabel van:

- 26 gerealiseerde woningen in Park Bolnes;
- 34 in 2014 opgeleverde woningen in Het Zand;
- 12 kavels Lagendijk (waarvan 11 verkocht; bij de opgave aan de regio voor de periode vanaf 2015 werd uitgegaan van de verkoop van 1 kavel in 2014).

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 opbrengststijging (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> <ul style="list-style-type: none"> * 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% <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>
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%

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

Stand van zaken van het plan

In de eerste helft van 2015 wordt gestart met de bouw van de eerste fase. Daarmee wordt het Koningsplein afgerond. Leyten dient de grond voor de tweede en laatste fase (30 eengezinswoningen) eind 2015 aan te kopen van de gemeente. Een en ander is afhankelijk van de verkoop van de woningen in deze fase. Volledige afronding van het Centrumplan lijkt mogelijk in 2018.

Door de grondverkoop voor de eerste fase, waren de opbrengsten in 2014 ruim € 1 mln. hoger dan de kosten (sloop Dr. Kuyperschool, kosten bouwrijp maken, financieringskosten). Dit heeft geleid tot een afname van de boekwaarde. Deze gang van zaken is conform de grondexploitatie. Het geraamde verlies op basis van contante waarde is toegenomen met ongeveer € 100.000. Dit komt vrijwel overeen met de rentebijbeschrijving, zoals aangegeven op bladzijde 11. De geraamde, nog te realiseren opbrengst komt overeen met de contractueel afgesproken grondprijs voor de tweede fase. De grootste kostenpost was de sloop van de Dr. Kuyperschool. De meeste kosten van het bouwrijp maken worden pas vanaf 2015 geboekt. Verder bestaan de nog te maken kosten uit financieringskosten. Vanwege de lage rente ontstaat hier een voordeel.

BEREKENING RISICOANALYSE					
Rekengegevens					
Boekwaarde per 31-12-2013	€ 3.960.000				
Boekwaarde per 31-12-2014	€ 2.936.000				
Looptijd plan tot eind		2018			
De looptijd in jaren is		4			
Vertragingssjaren (2/5 van de jaren, max 3 jr)		1,6			
Extra plankosten per jaar	€ 12.000				
Berekening risicobedrag	nog te maken kosten c.q. te ontvangen opbrengsten GREX 2015	nog te maken kosten c.q. te ontvangen opbrengsten GREX 2014	risico-percentage volgens parameters risico-analyse	risico-bedrag	beïnvloedbaar ja/nee
Sloopkosten					
Kosten van bouw- en woonrijp maken					
Overige kosten	€ 198.000	€ 198.000	2,50%	€ 5.000	ja
Opbrengsten woningen c.q. kavels					
Opbrengsten gesloten overeenkomsten	€ -	€ -	0,00%	€ -	nee
Plankosten \ VTU	€ 48.000	€ 68.000	1,60	€ 19.000	nee
Rente	€ 476.000	€ 615.000	6,40%	€ 30.000	nee
Kostenstijging	€ -	€ -	2,50%	€ -	ja
Saldo eindwaarde GREX	€ 3.982.000	€ 4.209.000			
Totaal risicobedrag				€ 111.000	
					in % van het risicobedrag
Beïnvloedbaar risicobedrag				€ 45.000	40,5%
Niet beïnvloedbaar risicobedrag				€ 66.000	59,5%

VAST TE STELLEN GRONDEXPLOITATIE EN RISICOANALYSE	
PARK BOLNES	

Stand van zaken van het plan

De eerste fase van dit woningbouwplan (26 eengezinswoningen) is voltooid. De tweede fase van het plan wordt niet volgens het oorspronkelijke plan (14 eengezinswoningen en 14 appartementen) uitgevoerd. Er is een nieuw plan opgesteld voor de tweede fase, bestaande uit de bouw van 23 eengezinswoningen, te bouwen in twee fasen, namelijk een eerste fase met 13 woningen en daarna nog een fase met 10 woningen. Er is medewerking toegezegd aan dit plan in de vorm van een wijziging van het bestemmingsplan. Tevens is met de ontwikkelaar een intentie-\ samenwerkingsovereenkomst gesloten.

De verkoop van de woningen in de eerste fase verloopt voorspoedig en er is een koopovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar voor de verkoop van de grond voor de eerste fase van 13 woningen. De start van de bouw van de eerste fase zal nog in 2015 plaatsvinden en mogelijk geldt dat ook voor de tweede fase. Op basis van de hierboven beschreven wijziging van het plan is een nieuwe grondexploitatie opgesteld. Deze is net sluitend. Dit werd vorig jaar al verwacht en was daarom ook al verwerkt in de MPG 2014. In 2014 zijn er weinig activiteiten geweest. De nieuwe grondexploitatie wijkt dan ook nauwelijks af van 2014. De in de koopovereenkomst gehanteerde prijs komt overeen met onderstaande raming. Verder zijn er vrijwel alleen nog gemeentelijke kosten geraamd voor het woonrijp maken van het openbaar gebied

BEREKENING RISICOANALYSE					
Rekengegevens					
Boekwaarde per 31-12-2013	€	354.000			
Boekwaarde per 31-12-2014	€	398.000			
Looptijd plan tot eind		2016			
De looptijd in jaren is		2			
Vertragingjaren (2/5 van de jaren, max 3 jr)		0,8			
Extra plankosten per jaar	€	8.000			
Berekening risicobedrag	nog te maken kosten c.q. te ontvangen opbrengsten GREX 2015	nog te maken kosten c.q. te ontvangen opbrengsten GREX 2014	risico-percentage volgens parameters risico-analyse	risico-bedrag	beïnvloedbaar ja/nee
Kosten van bouw- en woonrijp maken					
Bijdragen	€ -	€ -	2,50%	€ -	ja
Opbrengsten woningen c.q. kavels					
Opbrengsten gesloten overeenkomsten	€ -	€ -	0,00%	€ -	nee
Plankosten \ VTU	€ 16.000	€ 45.000	0,80	€ 6.000	nee
Rente	€ 6.000	€ 42.000	3,20%	€ -	nee
Kostenstijging	€ -	€ -	2,50%	€ -	ja
Saldo eindwaarde GREX	€ -2.000	€ -			
Totaal risicobedrag				€ 32.000	
					in % van het risicobedrag
Beïnvloedbaar risicobedrag				€ 12.000	37,5%
Niet beïnvloedbaar risicobedrag				€ 20.000	62,5%

Stand van zaken van het plan

In 2014 is gestart met de bouw van 64 eengezinswoningen in Het Zand. Er is een intentie-samenwerkingsovereenkomst gesloten met dezelfde projectontwikkelaar (Herkon B.V.) voor een volgende fase van, volgens de laatste tekeningen, 39 eengezinswoningen. Hiervan zal de bouw nog in 2015 starten. Er is nog veel belangstelling voor een woning op deze locatie.

Er zijn nog wel onzekerheden in het project: ontwikkeling Driehoek Het Zand, kosten sanering en ontmanteling Hak-terrein en aanpassing stedenbouwkundig plan.

Door grondverkoop waren de opbrengsten in 2014 per saldo bijna € 3,2 mln. hoger dan de kosten. De boekwaarde is dus met dit bedrag afgenomen. Het geraamde eindresultaat van de geactualiseerde grondexploitatie is verbeterd ten opzichte van vorig jaar als gevolg van enkele meevallers in de kosten (kosten bouwrijp maken, sloop opstallen Hak-terrein en financieringskosten). Ook zijn de nog te maken kosten inzake rente, kostenstijgingen en plankosten lager. Dit wordt enerzijds veroorzaakt doordat de in 2014 gemaakte kosten uiteraard niet meer in de raming voor 2015 zitten. Anderzijds zijn deze kosten aangepast op basis van de uitgevoerde actualisatie. De afname van de nog te realiseren opbrengst komt overeen met de in 2014 gerealiseerde opbrengst.

Er wordt nu een positief eindresultaat verwacht voor deze grondexploitatie van € 550.000. Omdat het hier een omvangrijk project met nog de nodige risico's betreft, is de in 2013 voor deze grondexploitatie ingestelde verliesvoorziening van € 250.000 in de grondexploitatie voor 2015 gehandhaafd. Dit biedt enige ruimte om tegenvallers op te vangen.

BEREKENING RISICOANALYSE					
Rekengegevens					
Boekwaarde per 31-12-2013	€	10.912.000			
Boekwaarde per 31-12-2014	€	7.766.000			
Looptijd plan tot eind		2024			
De looptijd in jaren is		11			
Vertragingjaren (2/5 van de jaren, max 3 jr)		3,0			
Extra plankosten per jaar	€	45.364			
Berekening risicobedrag	nog te maken kosten c.q. te ontvangen opbrengsten GREX 2015	nog te maken kosten c.q. te ontvangen opbrengsten GREX 2014	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	€ 8.078.000	€ 8.204.000	2,50%	€ 202.000	ja
Bijdragen	€ 105.000	€ 125.000	2,50%	€ 3.000	ja
Opbrengsten woningen c.q. kavels	€ -20.142.000	€ -24.215.000	1,28%	€ 257.000	nee
Opbrengsten gesloten overeenkomsten	€ -	€ -	0,00%	€ -	nee
Plankosten \ VTU	€ 499.000	€ 1.138.000	3,00%	€ 136.000	nee
Rente	€ 2.002.000	€ 2.179.000	12,00%	€ 240.000	nee
Kostenstijging	€ 934.000	€ 1.240.000	2,50%	€ 23.000	ja
Opbrengststijging	€ -	€ -	12,50%	€ -	nee
Saldo eindwaarde GREX	€ -550.000	€ -209.000			
Totaal risicobedrag				€ 866.000	
					in % van het risicobedrag
Beïnvloedbaar risicobedrag				€ 233.000	26,9%
Niet beïnvloedbaar risicobedrag				€ 633.000	73,1%

LAGENDIJK

Stand van zaken van het plan

Er zijn 11 van de 27 bouwkavels verkocht. In 2014 is er, net als in 2013, geen kavel verkocht. Er is nog wel geregeld concrete interesse voor de kavels, maar in 2014 niet geleid tot een verkoop. De grondexploitatie is zodanig opgesteld, dat wordt uitgegaan van de verkoop van slechts één of enkele kavels per jaar. Met de huidige boekwaarde is het zo, dat met de verkoop van 5 of 6 kavels een positief resultaat wordt bereikt. Het risico is niet groot, dat dit niet bereikt zal worden de komende jaren.

De geactualiseerde grondexploitatie wijkt niet veel af van 2014, aangezien er weinig activiteiten zijn geweest. Het plangebied is in 2014 wel vrijwel volledig woonrijp gemaakt, door het aanleggen van de definitieve bestrating. Daarom zijn de nog te maken kosten van bouw- en woonrijp maken afgenomen. De looptijd van de grondexploitatie is verlengd met twee jaar naar 2020 vanwege de tegenvallende verkopen.

BEREKENING RISICOANALYSE					
Rekengegevens					
Boekwaarde per 31-12-2013	€	1.614.000			
Boekwaarde per 31-12-2014	€	1.714.000			
Looptijd plan tot eind			2020		
De looptijd in jaren is			5		
Vertragingjaren (2/5 van de jaren, max 3 jr)			2,0		
Extra plankosten per jaar	€	23.200			
Berekening risicobedrag	nog te maken kosten c.q. te ontvangen opbrengsten GREX 2015	nog te maken kosten c.q. te ontvangen opbrengsten GREX 2014	risico-percentage volgens parameters risico-analyse	risico-bedrag	beïnvloedbaar ja/nee
Kosten van bouw- en woonrijp maken	€ 267.000	€ 406.000	2,50%	€ 7.000	ja
Bijdragen	€ 62.000	€ 28.000	2,50%	€ 2.000	ja
Opbrengsten woningen c.q. kavels	€ -4.607.000	€ -4.607.000	2,50%	€ 115.000	nee
Opbrengsten gesloten overeenkomsten	€ -	€ -	0,00%	€ -	nee
Plankosten \ VTU	€ 116.000	€ 247.000	2,00%	€ 46.000	nee
Rente	€ 143.000	€ 115.000	8,00%	€ 11.000	nee
Kostenstijging	€ -	€ -	2,50%	€ -	ja
Saldo eindwaarde GREX	€ -2.305.000	€ -2.197.000			
Totaal risicobedrag				€ 181.000	
					in % van het risicobedrag
Beïnvloedbaar risicobedrag				€ 9.000	5,0%
Niet beïnvloedbaar risicobedrag				€ 172.000	95,0%

Stand van zaken van het plan

In 2014 hebben zich meerdere bedrijven gevestigd op Cornelisland. Er is een marketingplan opgesteld gericht op de verkoop van grond in Cornelisland. Hierbij is ook een plaatselijke makelaar ingeschakeld. Er vinden gesprekken plaats met meerdere gegadigden die belangstelling hebben voor een perceel grond.

Het te verwachten eindresultaat in de geactualiseerde grondexploitatie is verbeterd ten opzichte van 2014. Belangrijk is daarbij het vervallen van de geraamde afdracht aan het Regiofonds van de Stadsregio Rotterdam van ruim € 3,5 mln. Een andere factor hierbij is de toename van het uitgeefbare bedrijfsterrein als gevolg van de aankoop van de grond van [REDACTED], die in de grondexploitatie is verwerkt. Hier staat tegenover het vervallen van de door [REDACTED] te betalen exploitatiebijdrage, maar per saldo is deze transactie een voordeel voor de grondexploitatie. De te realiseren opbrengst uit grondverkoop is als gevolg van deze transactie namelijk fors toegenomen.

BEREKENING RISICOANALYSE					
Rekengegevens					
Boekwaarde per 31-12-2013	€ 17.891.000				
Boekwaarde per 31-12-2014	€ 16.716.000				
Looptijd plan tot eind		2023			
De looptijd in jaren is		8			
Vertragsjaren (2/5 van de jaren, max 3 jr)		3,0			
Extra plankosten per jaar	€ 20.625				
Berekening risicobedrag	nog te maken kosten c.q. te ontvangen opbrengsten GREX 2015	nog te maken kosten c.q. te ontvangen opbrengsten GREX 2014	risico-percentage volgens parameters risico-analyse	risico-bedrag	beïnvloedbaar ja/nee
Grondverwerving					
Kosten van bouw- en woonrijp maken					
Bijdragen te betalen	€ 3.423.000	€ 6.506.000	2,50%	€ 86.000	ja
Bijdragen te ontvangen	€ -	€ -6.841.000	2,50%	€ -	ja
Opbrengsten woningen c.q. kavels					
Opbrengsten gesloten overeenkomsten	€ -	€ -	0,00%	€ -	nee
Plankosten \ VTU	€ 165.000	€ 294.000	3,00%	€ 62.000	nee
Rente	€ 5.626.000	€ 6.047.000	12,00%	€ 675.000	nee
Kostenstijging	€ -	€ -	2,50%	€ -	ja
Saldo eindwaarde GREX	€ -9.626.000	€ -5.386.000			
Totaal risicobedrag				€ 2.800.000	
					in % van het risicobedrag
Beïnvloedbaar risicobedrag				€ 630.000	22,5%
Niet beïnvloedbaar risicobedrag				€ 2.170.000	77,5%

VAST TE STELLEN GRONDEXPLOITATIE EN RISICOANALYSE	
TRANSFERIUM SLIKKERVEER	

Stand van zaken van het plan

De grond voor het transferium is bouwrijp en er is een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van het transferium. Verwacht wordt, dat er in 2015 wordt gestart met de bouw.

Daarmee is het vrijwel zeker dat het project wordt gerealiseerd en dat de grondexploitatie eind 2016 afgesloten kan worden. Er wordt een verlies verwacht van € 259.000. Voor dit verlies is een voorziening getroffen. Dit is conform de grondexploitatie van 2014.

BEREKENING RISICOANALYSE					
Rekengegevens					
Boekwaarde per 31-12-2013	€	-5.000			
Boekwaarde per 31-12-2014	€	23.000			
Looptijd plan tot eind			2016		
De looptijd in jaren is			2		
Vertragingjaren (2/5 van de jaren, max 3 jr)			0,8		
Extra plankosten per jaar	€	5.000			
Berekening risicobedrag	nog te maken kosten c.q. te ontvangen opbrengsten GREX 2015	nog te maken kosten c.q. te ontvangen opbrengsten GREX 2014	risico-percentage volgens parameters risico-analyse	risico-bedrag	beïnvloedbaar ja/nee
Kosten van bouw- en woonrijp maken	€ 259.000	€ 285.000	2,50%	€ 6.000	ja
Bijdragen te betalen	€ 200.000	€ 209.000	2,50%	€ 5.000	ja
Bijdragen te ontvangen	€ -253.000	€ -253.000	2,50%	€ 6.000	ja
Opbrengsten woningen c.q. kavels	€ -	€ -	2,50%	€ -	nee
Opbrengsten gesloten overeenkomsten	€ -	€ -	0,00%	€ -	nee
Plankosten \ VTU	€ 10.000	€ -6.000	0,80	€ 4.000	nee
Rente	€ 20.000	€ 29.000	3,20%	€ 1.000	nee
Kostenstijging	€ -	€ -	2,50%	€ -	ja
Saldo eindwaarde GREX	€ 259.000	€ 259.000			
Totaal risicobedrag				€ 22.000	
					in % van het risicobedrag
Beïnvloedbaar risicobedrag				€ 17.000	77,3%
Niet beïnvloedbaar risicobedrag				€ 5.000	22,7%

VAST TE STELLEN GRONDEXPLOITATIE EN RISICOANALYSE	
PARK RINGDIJK	

Stand van zaken van het plan

De grond voor de bouw van de kerk is verkocht en de bouw van de kerk is in maart 2015 voltooid. Ook de bouw van de clubaccommodatie van de scouting is voltooid. Er zullen in 2015 nog voltooiingswerkzaamheden worden uitgevoerd. Daarna zou de exploitatie eind 2015 of 2016 kunnen worden afgesloten.

Afsluiting van het complex is enigszins onzeker in verband met enkele zaken die op deze locatie nog aan de orde zijn, namelijk de aanleg van een strandje bij de waterpartij (geen onderdeel van de grondexploitatie) en de mogelijke herontwikkeling van de gemeentewerf (ook geen onderdeel van de grondexploitatie).

Als gevolg van de grondverkoop aan de Hersteld Hervormde Gemeente is de boekwaarde negatief geworden. Dit werd ook verwacht. Daarnaast zijn er enkele meevallers bij de geraamde kosten (financieringskosten en afdracht Regiofonds). Dit leidt in de geactualiseerde grondexploitatie tot een positief eindresultaat. De getroffen verliesvoorziening kan daarom worden opgeheven.

BEREKENING RISICOANALYSE					
Rekengegevens					
Boekwaarde per 31-12-2013	€	-53.000			
Boekwaarde per 31-12-2014	€	-537.000			
Looptijd plan tot eind			2016		
De looptijd in jaren is			2		
Vertragingjaren (2/5 van de jaren, max 3 jr)			0,8		
Extra plankosten per jaar	€	6.000			
Berekening risicobedrag	nog te maken kosten c.q. te ontvangen opbrengsten GREX 2015	nog te maken kosten c.q. te ontvangen opbrengsten GREX 2014	risico-percentage volgens parameters risico-analyse	risico-bedrag	beïnvloedbaar ja/nee
Kosten van bouw- en woonrijp maken	€ 504.000	€ 519.000	2,50%	€ 13.000	ja
Bijdragen	€ -	€ 27.000	2,50%	€ -	ja
Opbrengsten woningen c.q. kavels	€ -	€ -	2,50%	€ -	nee
Opbrengsten gesloten overeenkomsten	€ -	€ -720.000	0,00%	€ -	nee
Plankosten \ VTU	€ 12.000	€ 220.000	0,80	€ 5.000	nee
Rente	€ -17.000	€ 21.000	3,20%	€ 1.000	nee
Kostenstijging	€ -	€ -	2,50%	€ -	ja
Saldo eindwaarde GREX	€ -38.000	€ 14.000			
Totaal risicobedrag				€ 19.000	
					in % van het risicobedrag
Beïnvloedbaar risicobedrag				€ 13.000	68,4%
Niet beïnvloedbaar risicobedrag				€ 6.000	31,6%

VAST TE STELLEN GRONDEXPLOITATIE EN RISICOANALYSE	
VLASSTRAAT 11-12	

Stand van zaken:

Dit betreft het meewerken aan de realisatie van een huisartsenpost in Rijsoord. Er is een koopovereenkomst gesloten voor de verkoop van de grond. De bouw zal in 2015 starten en in 2016 kan de grondexploitatie worden afgesloten. Er wordt een klein positief resultaat verwacht.

BEREKENING RISICOANALYSE				
Rekengegevens				
Boekwaarde per 31-12-2013	nvt			
Boekwaarde per 31-12-2014	€ 11.000			
Looptijd plan tot eind	2016			
De looptijd in jaren is	2			
Vertragingjaren (2/5 van de jaren, max 3 jr)	0,8			
Extra plankosten per jaar	€ 3.000			
Berekening risicobedrag	nog te maken kosten c.q. te ontvangen opbrengsten GREX 2015	risico-percentage volgens parameters risico-analyse	risico-bedrag	beïnvloedbaar ja/nee
Kosten van bouw- en woonrijp maken				
Bijdragen	€ -26.000	2,50%	€ 1.000	ja
Opbrengsten woningen c.q. kavels	€ -	2,50%	€ -	nee
Opbrengsten gesloten overeenkomsten				
Plankosten \ VTU	€ 6.000	0,80	€ 2.000	nee
Rente	€ -	3,20%	€ -	nee
Kostenstijging	€ -	2,50%	€ -	ja
Saldo eindwaarde GREX	€ -8.000			
Totaal risicobedrag			€ 7.000	
				in % van het risicobedrag
Beïnvloedbaar risicobedrag			€ 3.000	42,9%
Niet beïnvloedbaar risicobedrag			€ 4.000	57,1%