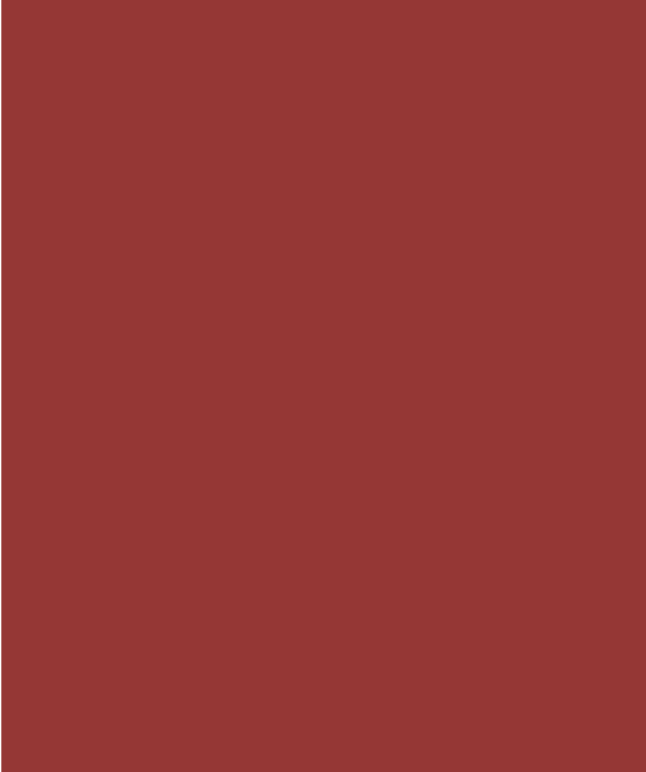


RIDDERKERK



M
20

Meerjarenprognose Grondexploitaties Gemeente Ridderkerk 2019



Meerjarenprognose Grondexploitaties Ridderkerk 2019

Begrippen en afkortingen

BBV	Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten
BIE	Bouwgronden in exploitatie (projecten met een vastgestelde grondexploitatie)
Boekwaarde	De waarde van het project zoals opgenomen in de administratie. De waarde is historisch tot stand gekomen via werkelijke kostenboekingen en gerealiseerde opbrengsten
Grondexploitatie	Een begroting die wordt opgesteld om grondkosten en grondopbrengsten van een ruimtelijk ontwikkelingsplan (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 2019 (MPG 2019) worden de te verwachten ontwikkelingen in de gemeentelijke grondexploitaties beschreven. De MPG 2019 is gebaseerd op de financiële stand van zaken op 1 januari 2019 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 2019 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 2019 van de gemeentelijke grondexploitaties en de in deze MPG weergegeven vooruitzichten ten aanzien van het verloop van deze projecten, zowel feitelijk als financieel. Er worden in dit kader meerdere scenario's per project doorgerekend. Indien nodig worden maatregelen voorgesteld om negatieve ontwikkelingen om te buigen of te beperken.

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 2019 vier actieve gemeentelijke grondexploitaties. Dit zijn: Het Zand, Cornelisland, Lagendijk/Van Peltterrein en Anjerstraat. In totaal is in 2018 tussentijds winst genomen voor € 4.998.000 namelijk in de grondexploitatie Cornelisland voor € 4.733.000 en in Lagendijk voor € 265.000. Dit bedrag komt ten gunste van het saldo van de Jaarrekening 2018.

Het Zand

Fase 4 is in aanbouw. Fase 5 is in 2017 aanbesteed; de helft van de opbrengst uit de verkoop van de betreffende grond is in 2018 ontvangen. De bouw van fase 5 start in 2019. Dan zal ook de tweede helft van de koopsom worden ontvangen. De bouw van de "Driehoek Het Zand" zal vermoedelijk pas in 2020 starten vanwege de te volgen bestemmingsplan-procedure. Fase 6 is aanbesteed. De bieding voor de grond in dit planonderdeel is hoger dan was geraamd. Daar staat tegenover dat de nog te maken kosten op basis van de geactualiseerde kostenraming hoger zijn.

De geactualiseerde grondexploitatie geeft een positief eindresultaat van € 87.000. In 2017 is overigens al winst genomen voor een bedrag van € 657.000.

Cornelisland

Er is in 2018 voor een recordbedrag van ruim € 25 mln grond verkocht op Cornelisland. Het bouw- en woonrijp maken van Cornelisland wordt gefaseerd voortgezet. Voor 2019 worden ook nog vele grondverkoop verwacht op basis van de gesloten optieovereenkomsten. Het project wordt op basis daarvan twee jaar eerder dan gepland afgesloten, namelijk eind 2021.

Er is eind 2018 opnieuw tussentijds winst genomen, namelijk voor € 4.733.000. Met de tussentijdse winstneming van 2017 van € 2.459.000 is nu in totaal al € 7.192.000 winst genomen in deze grondexploitatie.

De geactualiseerde grondexploitatie geeft een positief eindresultaat van € 8.075.000 (eindwaarde). Samen met de winstneming ad € 7.192.000 is het totaalresultaat € 15.267.000 positief.

Lagendijk\Van Peltterrein

In 2018 zijn wederom enkele kavels verkocht aan de Lagendijk. Er zijn nog drie kavels te verkopen. Twee van deze kavels zijn in optie aangeboden. Daarnaast is één kavel in 2018 verkocht, terwijl de levering in 2019 plaatsvindt.

Er is in 2018 opnieuw tussentijds winst genomen, namelijk voor € 265.000. Met de tussentijdse winstneming van 2017 van € 1.167.000 is nu in totaal al € 1.432.000 winst genomen in deze grondexploitatie.

Op basis van de actualisatie van de grondexploitatie wordt nu een positief eindresultaat verwacht van € 298.000 (eindwaarde). Samen met de winstneming van € 1.432.000 is het totaalresultaat € 1.730.000 positief.

Nieuwe grondexploitatie

Anjerstraat

In de afgelopen jaren zijn aan de Anjerstraat twee schoolgebouwen gesloopt. De betreffende locatie zal worden verkocht voor de bouw van een verzorgingscomplex voor inwoners met dementie. Hiervoor is al een koopovereenkomst gesloten. In 2019 zal de bouw starten. Er wordt een positief eindresultaat verwacht van € 130.000.

Afgesloten grondexploitaties

Centrumplan (Kuyperhof)

De laatste 30 woningen in de laatste fase van het Centrumplan zijn in 2018 opgeleverd. Het openbaar gebied is eind 2018 voltooid. De grondexploitatie is per 31 december 2018 afgesloten. Er werd een negatief eindresultaat verwacht van € 3.659.000. Voor dit bedrag is een voorziening getroffen. Het uiteindelijke verlies bedroeg € 3.640.000. Dit betekent een voordeel van € 19.000 ten opzichte van de raming. Dit voordeel komt ten gunste van het saldo van de Jaarrekening 2018.

Transferium Slikkerveer

Het transferium (Paviljoen Struis) is al in mei 2017 opgeleverd. Ook het openbaar gebied rondom het transferium is in 2017 voltooid. In 2018 is de subsidie voor dit project afgerekend. De grondexploitatie is per 31 december 2018 afgesloten.

Er werd een verlies verwacht van € 404.000. Voor dit bedrag is een voorziening getroffen. Het uiteindelijke verlies bedroeg € 432.000. Dit betekent een nadeel van € 28.000 ten opzichte van de raming. Dit nadeel komt ten laste van het saldo van de Jaarrekening 2018.

Vennootschapsbelasting

In 2018 is de Bestemmingsreserve vennootschapsbelasting ingesteld. Deze reserve is bedoeld om tot en met 2021 te kunnen voldoen aan de gemeentelijke verplichtingen voor deze belasting en bedroeg € 1.136.000. De betreffende middelen komen uit de winstafracht uit de grondexploitaties in 2017. In totaal bedroeg de winstafracht in 2017 € 4.283.000.

In 2018 zijn de gemeentelijke verplichtingen voor de vennootschapsbelasting opnieuw doorgerekend. Als gevolg van de gunstige ontwikkelingen bij de grondverkoop is de winstverwachting in de periode 2018 – 2022 gestegen. Dit houdt in, dat de bestemmingsreserve niet meer toereikend is om de vennootschapsbelasting in de genoemde periode te voldoen. Daarom wordt in het kader van de Jaarrekening 2018 voorgesteld om de bestemmingsreserve te verhogen met middelen uit de winstafracht over 2018 uit de grondexploitaties (in totaal € 4.998.000) tot een bedrag waarmee de huidige en toekomstige verplichtingen in het kader van deze belasting volledig worden afgedekt. Op basis van de geactualiseerde grondexploitaties wordt de hoogte van de te betalen vennootschapsbelasting jaarlijks beoordeeld.

Doorrekening scenario's grondexploitaties

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

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 € 1.821.000 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 Lagen-dijk nog een aanzienlijk positief resultaat wordt verwacht, kan het risico van deze beide exploitaties, samen een bedrag van € 1.371.000, worden afgedekt door de exploitatie. Dat geldt ook voor de kleine grondexploitatie Anjerstraat, met een risicobedrag van € 10.000.

In Het Zand kan een risicobedrag van € 353.000 (€ 440.000 geraamd risico minus beschikbare ruimte van € 87.000) niet worden opgevangen binnen de grondexploitatie. Het risico in het kader van de vennootschapsbelasting is afgedekt door middel van de ingestelde reserve Vennootschapsbelasting.

In 2018 is het risicobedrag vastgesteld op € 820.000. Het risicobedrag kan nu dus worden verlaagd met € 467.000 naar € 353.000. Dit bedrag wordt meegenomen bij de bepaling van de totaal benodigde weerstandscapaciteit van de gemeente in de Begroting 2019.

Inhoudsopgave

Samenvatting en conclusies.....	4
Inhoudsopgave.....	8
1 Inleiding.....	9
1.1 Algemeen.....	9
1.2 Doel.....	9
1.3 Leeswijzer.....	9
1.4 Kaders.....	10
1.5 Plaats MPG in de P&C-cyclus.....	11
2 Samenvatting resultaten.....	12
2.1 Inleiding.....	12
2.2 Totale resultaat en voorziening.....	12
2.3 Resultaten.....	13
3 Prognose grondexploitaties.....	15
3.1 Inleiding.....	15
3.2 Centrumplan.....	15
3.3 Het Zand.....	16
3.4 Lagendijk.....	19
3.5 Cornelisland.....	20
3.6 Scenarioberekeningen grondexploitaties.....	22
4. Risico's.....	24
4.1 Inleiding.....	24
4.2 Methode van de risicoanalyse.....	24
4.3 Inhoud van de risicoanalyse.....	26
4.4 De risicoanalyse.....	27
5 Algemene reserve \ weerstandsvermogen.....	30
6 Woningbouwprogramma.....	31

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 2019 (MPG 2019) worden de te verwachten ontwikkelingen in de gemeentelijke grondexploitaties beschreven. De MPG 2019 is gebaseerd op de financiële stand van zaken op 1 januari 2019 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 2019 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 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 2019 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 2019 kent de volgende indeling:

In hoofdstuk 2 is een samenvatting opgenomen van de resultaten van de grondexploitaties over 2018, 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 2018 en per 1 januari 2019 inzake boekwaarde en te verwachten eindresultaat, met een toelichting.

In hoofdstuk 3 is een beschrijving gegeven van de ontwikkelingen die worden geconstateerd in de grondexploitaties. Er worden voorts waar nodig en mogelijk beheersmaatregelen genoemd ter beperking van de gesignaleerde risico's. Tenslotte wordt op basis van de beschikbare informatie een prognose gegeven voor de belangrijkste grondexploitaties.

Hoofdstuk 3 wordt afgesloten met scenarioberekeningen, met verschillende varianten ten aanzien van de parameters rente, kostenstijgingen en opbrengstenstijgingen, voorzien van een toelichting.

In hoofdstuk 4 wordt de methode van risicoberekening beschreven en worden de gedetailleerde resultaten van de risicoberekeningen weergegeven.
In hoofdstuk 5 wordt beschreven hoe het risico wordt verantwoord ten aanzien van de algemene reserve en het financiële weerstandsvermogen van de gemeente.
Hoofdstuk 6 bevat het gemeentelijke woningbouwprogramma, waarop de grondexploitaties zijn gebaseerd.

1.4 Kaders

Voor de gemeentelijke grondexploitaties is het ruimtelijk beleid van de gemeente, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie Ridderkerk 2035, 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. Het betreft daarbij richtlijnen over de te hanteren rentepercentages en het nemen van tussentijdse winst in grondexploitaties.

Op basis van de genoemde regels is de rente waarmee wordt gerekend in de grondexploitaties met ingang van 1 januari 2019 verlaagd van 1,65% naar 1,55%. De discontovoet is gehandhaafd op 2%.

Een andere belangrijke ontwikkeling is, dat gemeenten met ingang van 1 januari 2016 verplicht zijn om Vennootschapsbelasting te betalen over winstgevendende bedrijfsmatige activiteiten. Dit heeft aanzienlijke gevolgen voor de grondexploitaties. Er is nog steeds geen volledige duidelijkheid over de wijze waarop de verschuldigde belasting berekend moet worden. Niettemin zijn de aangiften over 2016 en 2017 ingediend en is op basis van de geactualiseerde grondexploitaties een raming gemaakt van de te betalen vennootschapsbelasting over 2018 en volgende jaren.

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

1.5 Plaats MPG in de P&C-cyclus

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

De in de MPG opgenomen gegevens zijn gebaseerd op de gegevens van de jaarrekening van het daaraan voorafgaande jaar en zijn daarop in feite een toelichting. De MPG kijkt, in tegenstelling tot de jaarrekening, vooruit en geeft inzicht in 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 2018, de Netto Contante Waarde (NCW) per 1 januari 2019 en het resultaat op eindwaarde. Ook wordt ingegaan op de getroffen verliesvoorzieningen.

Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard is het enige samenwerkingsverband op het gebied van stedelijke ontwikkeling (gemeenschappelijke regeling) waarin Ridderkerk deelneemt. Dit project wordt in de MPG niet meegenomen.

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 2018, alsmede het totaalresultaat op NCW per 1 januari 2019 en op eindwaarde.

Resultaten MPG 2019 op netto contante waarde per 1 januari 2019 en op eindwaarde

Project	Boekwaarde per 31 december 2018	Contante waarde per 1 januari 2019		Eindwaarde
		Positief	Negatief	
Grondexploitaties	€ 16.176.000	€ 8.105.000	€ -	€ 8.590.000
TOTAAL	€ 16.176.000	€ 8.105.000	€ -	€ 8.590.000

De boekwaarde per 31 december 2018 van de gemeentelijke grondexploitaties bedraagt ruim € 16,1 mln. Daarmee ligt de boekwaarde bijna € 20 mln lager dan eind 2017. De daling wordt veroorzaakt door grondverkopen en bijdragen van ontwikkelaars in de grondexploitaties Het Zand, Lagendijk en met name Cornelisland ter hoogte van bijna € 30 mln. Zonder tussentijdse winstnemingen (bijna € 5 mln) zou de boekwaarde nog verder zijn gedaald. De grondexploitaties Centrumplan \ Kuyperhof en Transferium Slikkerveer zijn daarbij buiten beschouwing gelaten, aangezien deze zijn afgesloten per 31 december 2018.

Wijzigingen in voorzieningen per 1 januari 2019

Project	Getroffen per 1 januari 2018	Benodigd per 1 januari 2019	Wijziging
Grondexploitaties	€ 4.063.000	€ -	€ -4.063.000
TOTAAL	€ 4.063.000	€ -	€ -4.063.000

De grondexploitaties Centrumplan \ Kuyperhof en Transferium Slikkerveer zijn per 31 december 2018 afgesloten. De getroffen verliesvoorzieningen zijn vrijgevallen.

Als gevolg van meevallende kosten voor woonrijp maken is er op de verliesvoorziening Centrumplan \ Kuyperhof een klein voordeel ontstaan. De verliesvoorziening bedroeg € 3.659.000. Uiteindelijk is het project afgesloten met een verlies van € 3.640.000, een voordeel van € 19.000.

In de grondexploitatie Transferium Slikkerveer is in 2018 alleen nog sprake geweest van het afwikkelen van subsidies en bijdragen. Het van Rijkswaterstaat ontvangen subsidiebedrag van € 253.000 was € 16.000 lager dan geraamd. Niet alle kosten konden zodanig worden onderbouwd dat hiervoor subsidie kon worden verleend. Dit wordt onder andere veroorzaakt door het feit dat de subsidiebeschikking dateert uit 1999. Daarnaast waren de kosten verbonden aan het verkrijgen van dit bedrag hoger dan verwacht (nadeel € 12.000). Het gaat daarbij om kosten die verband houden met het verkrijgen van de benodigde accountantsverklaring. De verliesvoorziening bedroeg € 404.000. Het project is afgesloten met een verlies van € 432.000, een nadeel van € 28.000

Per saldo is er bij de afsluiting van bovengenoemde grondexploitaties sprake van een extra verlies ten opzichte van de verliesvoorzieningen van € 9.000. Dit is het saldo van het voordeel bij Centrumplan van € 19.000 en het nadeel bij Transferium van € 28.000. Dit bedrag komt ten laste van het resultaat van de Jaarrekening 2018. Er zijn nu geen grondexploitaties meer met een negatief eindresultaat.

2.3 Resultaten

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

Resultaten grondexploitaties na actualisatie 2019, op netto contante waarde per 1 januari 2019 en op eindwaarde

Project	Boekwaarde per 31 december 2018	Contante waarde per 1 januari 2019		Eindwaarde	
		Positief	Negatief	Resultaat	Jaartal
Het Zand	€ 8.504.000	€ 82.000		€ 87.000	2021
Cornelisland	€ 7.104.000	€ 7.609.000		€ 8.075.000	2021
Lagendijk	€ 568.000	€ 286.000		€ 298.000	2020
Anjerstraat	€ -	€ 128.000		€ 130.000	2020
TOTAAL	€ 16.176.000	€ 8.105.000		€ 8.590.000	

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 € 8,1 mln positief en op eindwaarde bijna € 8,6 mln positief. Op dit resultaat zijn de tussentijdse winstnemingen van bijna € 9,3 mln in mindering gebracht. In de onderstaande tabel is een vergelijking opgenomen van de resultaten van de grondexploitaties tussen de MPG 2019 en de MPG 2018. De ontwikkeling van de boekwaarden is hierboven al toegelicht.

De resultaatverwachting voor Het Zand is verslechterd. De nog te maken kosten zijn in de actuele raming verhoogd. Dit wordt niet volledig gecompenseerd door hogere grond-opbrengsten. Overigens is in 2017 al voor € 657.000 tussentijds winst genomen.

De resultaatverwachting voor de Lagendijk is iets verslechterd. Dit wordt volledig veroorzaakt door een tussentijdse winstneming van € 265.000.

De resultaatverwachting voor Cornelisland is verslechterd. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door een tussentijdse winstneming van ruim € 4,7 mln. Daarnaast betekent de verkorting van de looptijd van de grondexploitatie met twee jaar, dat de rente-inkomsten voor de grond-exploitatie afnemen.

Project	Boekwaarde		Contante waarde		Eindwaarde	
	31-12-2017	31-12-2018	1-1-2018	1-1-2019	2018	2019
Het Zand	€ 9.653.000	€ 8.504.000	€ 479.000	€ 82.000	€ 518.000	€ 87.000
Lagendijk \ Van Peltterrein	€ 1.503.000	€ 568.000	€ 534.000	€ 286.000	€ 567.000	€ 298.000
Cornelisland	€ 24.917.000	€ 7.104.000	€ 12.647.000	€ 7.609.000	€ 14.242.000	€ 8.075.000
Anjerstraat	€ -	€ -	€ -	€ 128.000	€ -	€ 130.000
Totaal	€ 36.073.000	€ 16.176.000	€ 13.660.000	€ 8.105.000	€ 15.327.000	€ 8.590.000

3 Prognose grondexploitaties

3.1 Inleiding

Uitgangspunt voor deze MPG zijn de door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitaties in de MPG 2018. Deze zijn vervolgens geactualiseerd in het kader van het opstellen van de Jaarrekening 2018. In deze MPG zijn de gegevens van de Jaarrekening 2018 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.

In paragraaf 3.6 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 Het Zand

3.2.1 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 en de bouw is begin 2018 gestart. De vijfde fase (50 woningen) is eveneens aanbesteed. De bouw zal in 2019 starten.

Het planonderdeel "Driehoek Het Zand" is aanbesteed. In het plan is de bouw van 76 appartementen, 43 eengezinswoningen en een gymzaal voorzien. De bouw zal naar verwachting in 2020 starten. De ontwikkelaar aan wie de aanbesteding is gegund, heeft een bieding voor de grond gedaan die aanmerkelijk boven de raming ligt. Dit is een voordeel voor de grondexploitatie.

De aanbesteding van de zesde fase is in 2018 voorbereid. Begin 2019 is het project gegund. Het grondbod voor fase 6 ligt boven de raming uit 2018. In de grondexploitatie voor 2019 is rekening gehouden met het werkelijke grondbod.



Woningen fase 4 Het Zand in aanbouw (februari 2019)

3.2.2 Risicobeheersing

De kostencalculatie voor het bouw- en woonrijp maken van het westelijke deel van Het Zand is opnieuw geactualiseerd. Voor de “Driehoek Het Zand” is een volledig nieuwe kosten-calculatie opgesteld. Dit leidt tot een solide onderbouwing van de nog te maken kosten en vermindering van het risico in de uitgaven. Wel is er sprake van hogere kosten dan eerder geraamd. Kostenstijgingen zijn nog wel een risico in het project. De grondopbrengsten zijn bijna volledig bekend. Alleen fase 7 moet nog worden aanbesteed, maar dat is een relatief kleine fase. De risico's zijn daarmee beperkt.

3.2.3 Prognose grondexploitatie

De geactualiseerde grondexploitatie voor Het Zand is gebaseerd op een in 2018 geactualiseerd stedenbouwkundig plan en de daaraan gekoppelde fasering in het project. Uitgangspunt is, dat het project eind 2021 kan worden afgesloten.

Op basis van de regels inzake tussentijdse winstneming is eind 2017 voor € 657.000 winst genomen in de grondexploitatie Het Zand. In 2018 kon niet opnieuw winst worden genomen. De geactualiseerde kostencalculaties en de meest actuele ramingen inzake opbrengsten uit grondverkoop zijn verwerkt in de nieuwe grondexploitatie. Dit leidt tot een nog te behalen positief eindresultaat (na winstneming) van € 87.000. In totaal wordt derhalve een positief eindresultaat verwacht van € 744.000 (tussentijdse winstneming van € 657.000 plus nog te behalen positief resultaat van € 87.000).

3.3 Cornelisland

3.3.1 Ontwikkelingen in project

Cornelisland wordt gefaseerd verder bouw- en woonrijp gemaakt. De kosten voor bouw- en woonrijp maken komen naarmate het project vordert steeds duidelijker in beeld. De kostenraming is opnieuw geactualiseerd.

In 2018 is voor een recordbedrag van ruim € 25,2 mln bouwgrond verkocht op Cornelisland. Ook is van een ontwikkelaar nog een exploitatiebijdrage ontvangen van ruim € 0,5 mln. Voor 2019 wordt verwacht dat er ook nog opnieuw vele grondverkoop zullen plaatsvinden. Er zijn en worden nog steeds koop- en optiecontracten gesloten. De verwachting is, dat in 2020 de laatste percelen worden verkocht. Het project zou dan eind 2021 kunnen worden afgerond. Dat is twee jaar eerder dan vorig jaar nog voorzien.



Vestiging Louwman in aanbouw (februari 2019)

Verkoop perceel aan David Hart Groep (februari 2019)

3.3.2 Risicobeheersing

Het belangrijkste risico in de grondexploitatie Cornelisland was de verkoop van bouwgrond. In 2018 is de boekwaarde als gevolg van grondverkoop fors gedaald, van bijna € 25 mln naar iets meer dan € 7 mln. De verwachting is, dat ook in 2019 weer voor een groot bedrag grond wordt verkocht. De kostenraming is geactualiseerd en geeft een realistisch beeld. Er zijn op dit moment niet veel risico's meer in deze grondexploitatie.

3.3.3 Prognose grondexploitatie

Eind 2018 is tussentijds winst genomen in de grondexploitatie Cornelisland voor een bedrag van € 4.733.000. Eind 2017 is al € 2.459.000 tussentijds winst genomen.

De winstneming is verwerkt in de grondexploitatie voor 2019. Ook de (geactualiseerde) kostencalculaties en de meest actuele ramingen inzake opbrengsten uit grondverkoop zijn verwerkt in de nieuwe grondexploitatie. Dit leidt tot een nog te behalen positief eindresultaat (na winstneming) van € 8.075.000. In totaal wordt derhalve een positief eindresultaat verwacht van € 15.267.000 (tussentijdse winstnemingen van € 7.192.000 plus nog te behalen positief resultaat van € 8.075.000). Dit minder dan in 2018. Dit wordt veroorzaakt

door de tussentijdse winstnemingen en het inkorten van de looptijd van de grondexploitatie. Door deze maatregelen blijven de opbrengsten korter in de grondexploitatie, waardoor er een lager positief renteresultaat is voor de grondexploitatie. Het eerder dan verwacht maken van kosten voor bouw- en woonrijp maken leidt eveneens tot een verlaging van het resultaat.



Vestiging All Safe (februari 2019)



Vestiging Machinefabriek A. Ruinard BV (februari 2019)

3.4 Lagendijk

3.4.1 Ontwikkelingen in project

In 2018 zijn 4 kavels verkocht. Voor één kavel geldt, dat de grond in 2019 wordt geleverd en ook de bouw in 2019 start. Er zijn nog 3 kavels beschikbaar. Voor alle drie kavels is concrete belangstelling. De looptijd van het project is vorig jaar al ingekort. Afsluiting van het project wordt eind 2020 verwacht. In het kader van de verkoop van twee naast elkaar gelegen kavels, waar één woning op wordt gebouwd, is een bouwka­vel aangekocht van de betreffende koper. Dit kavel, dat ook is gelegen aan de Lagendijk, is betaald uit de grondexploitatie. Het kavel is in 2018 verkocht. De opbrengst van deze weer verkochte kavel, is geboekt in de grondexploitatie.



Woning in aanbouw aan de Lagendijk (februari 2019)

3.4.2 Risicobeheersing

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

3.4.3 Prognose grondexploitatie

Op basis van de regels inzake tussentijdse winstneming is eind 2018 opnieuw winst genomen in de grondexploitatie Lagendijk voor € 265.000. Dit is verwerkt in de grondexploitatie voor 2019. Ook de (geactualiseerde) kostencalculaties en de meest actuele ramingen inzake opbrengsten uit grondverkoop zijn verwerkt in de nieuwe grondexploitatie.

Dit leidt tot een nog te behalen positief eindresultaat (na winstneming) van € 298.000. In totaal wordt een positief eindresultaat verwacht van € 1.730.000 (tussentijdse winstnemingen van € 1.432.000 (2017: €1.167.000; 2018: € 265.000) plus nog te behalen positief resultaat van € 298.000).

3.5 Anjerstraat

3.5.1 Ontwikkelingen in project

In de Anjerstraat stonden twee kleine schoolgebouwen. Deze schoolgebouwen zijn gesloopt. Voor deze locatie, met de bestemming maatschappelijke doeleinden, is belangstelling getoond door een ontwikkelaar die hier een zorgcomplex voor inwoners met dementie wil vestigen. Een dergelijke ontwikkeling past goed op deze locatie.



Locatie Anjerstraat (februari 2019)

3.5.2 Risicobeheersing

Er is met de ontwikkelaar een koopovereenkomst gesloten voor de verkoop van de grond voor de bouw van een zorgcomplex. De opbrengst is daarmee vrijwel verzekerd. De kostenraming voor het bouw- en woonrijp maken is opgesteld. Op basis daarvan zijn er nauwelijks risico's in dit kleinschalige project.

3.5.3 Prognose grondexploitatie

Er is een grondexploitatie opgesteld op basis waarvan wordt verwacht dat er een positief resultaat wordt verwacht van € 130.000. Na de bouw van het zorgcomplex in 2019\2020 volgt in 2020 het woonrijp maken, waarna het project kan worden afgesloten.

3.6 Scenarioberekeningen grondexploitaties

Om een beeld te krijgen van de gevolgen van de gehanteerde parameters in de grond-exploitaties (rente, kostenstijgingen en opbrengstenstijgingen) zijn voor alle grondexploitaties meerdere varianten 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	1,55
KOSTENSTIJGING (% per jaar)	3,5	3	2,5	2	2,5
OPBRENGSTSTIJGING (% per jaar)	-2	-1,5	-1	-0,5	0
PROJECT					
Het Zand	-486.000	-357.000	-230.000	-104.000	87.000
Cornelisland	8.297.000	8.319.000	8.329.000	8.344.000	8.089.000
Lagendijk	290.000	292.000	293.000	295.000	298.000
Anjerstraat	138.000	137.000	136.000	136.000	130.000
TOTAAL	8.239.000	8.391.000	8.528.000	8.671.000	8.604.000

	Positieve varianten				huidige parameters
RENTE (% per jaar)	2,5	2	1,5	1	1,55
KOSTENSTIJGING (% per jaar)	2	1,5	1	0,5	2,5
OPBRENGSTSTIJGING (% per jaar)	0,5	1	1,5	2	0
PROJECT					
Het Zand	73.000	194.000	313.000	431.000	87.000
Cornelisland	8.279.000	8.291.000	8.303.000	8.313.000	8.089.000
Lagendijk	296.000	298.000	299.000	301.000	298.000
Anjerstraat	133.000	133.000	132.000	131.000	130.000
TOTAAL	8.781.000	8.916.000	9.047.000	9.176.000	8.604.000

	Combinatievarianten				huidige parameters
RENTE (% per jaar)	3	2,5	2	1,5	1,55
KOSTENSTIJGING (% per jaar)	2,5	2	1,5	1	2,5
OPBRENGSTSTIJGING (% per jaar)	-1	-0,5	0	0,5	0
PROJECT					
Het Zand	-129.000	-6.000	116.000	236.000	87.000
Cornelisland	8.209.000	8.222.000	8.235.000	8.247.000	8.089.000
Lagendijk	295.000	296.000	298.000	299.000	298.000
Anjerstraat	134.000	133.000	133.000	132.000	130.000
TOTAAL	8.509.000	8.645.000	8.782.000	8.914.000	8.604.000

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 combinatie met een hoge rente en forse kostenstijgingen hebben voor de grondexploitatie Het Zand flinke gevolgen, vanwege de hoge boekwaarde (rentekosten) en de aanzienlijke kosten (met kostenstijgingen) die hier nog gemaakt moeten worden. Voor kortlopende projecten, zoals Lagendijk en Anjerstraat zijn de gevolgen minder ingrijpend.

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 meege-

nomen 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

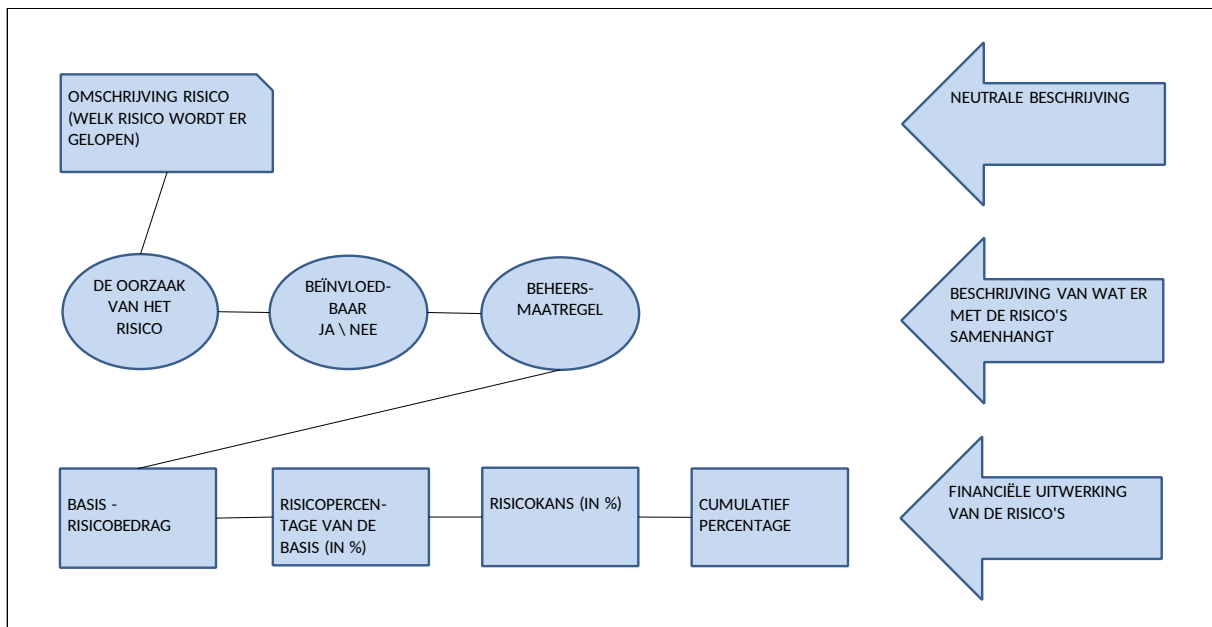
Geraamde saldi van grondexploitaties zijn altijd gebaseerd op aannames en schattingen over een langere periode vol onzekerheden. Daarom is het van belang de geprognoseerde saldi altijd binnen een bepaalde bandbreedte te zien, afhankelijk van externe factoren. Naar gelang de planvorming en realisatie 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 weerstands-

vermogen. Tevens wordt aangegeven hoe de projectrisico's worden geanalyseerd en worden meegenomen binnen de berekening van het benodigd weerstandsvermogen.

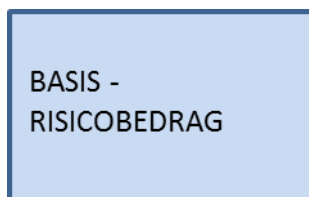
4.2 Methode van de risicoanalyse

Om te komen tot een zo objectief mogelijke analyse van de risico's in de grondexploitatie, 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.



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:
 - o hogere verwervingskosten als gevolg van marktontwikkelingen, instappen van nieuwe eigenaren en onderhandelingen;
 - o toepassing van de noodzaak van onteigening als minnelijke verwerving geen kans van slagen heeft en tijdige uitvoering van de plannen onteigening noodzakelijk maakt;
 - o 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;

- o planvoorbereidingskosten die niet tot planontwikkeling leiden;
- inkomsten:
 - o daling c.q. stijging van inkomsten uit de verkoop bouwrijpe grond ten behoeve van woningen of bedrijfsterrein als gevolg van marktwerking;
 - o daling c.q. stijging van inkomsten uit exploitatiebijdragen als gevolg van marktwerking;
- looptijd:
 - o extra rentekosten / plankosten als gevolg van vertraging, bijvoorbeeld als gevolg van procedures of stagnerende onderhandelingen over de realisatie van bouwplannen;
 - o verlenging looptijd als gevolg van marktontwikkeling (kredietcrisis, stagnerende woningmarkt);
 - o vertraging in planuitvoering als gevolg van het naar voren halen van andere (private) planontwikkelingen (andere prioritering projecten).

De verbetering van de woningmarkt in de afgelopen jaren, heeft in Het Zand geleid tot hogere grondprijzen dan geraamd, met name bij de aanbesteding van fase 5 en de Driehoek Het Zand. Deze zijn verwerkt in de grondexploitaties. Verder is de looptijd van de grondexploitatie Lagendijk vorig jaar al ingekort met drie jaar, als gevolg van gunstige verkoopcijfers inzake de woningbouwkavels. De gunstige ontwikkeling op de woningmarkt heeft derhalve geleid tot een afname van de risico's.

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

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

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

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

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

De kwaliteit van de inrichting van het openbaar gebied in een gebiedsontwikkeling heeft een grote invloed op de toekomstige onderhouds- en beheerskosten. De eerste inrichting van het openbaar gebied wordt betaald uit de grondexploitatie. Na voltooiing van het project worden de kosten van onderhoud en beheer van het openbaar gebied betaald uit de

gemeentebegroting. Het is daarom zaak om de inrichting van de openbare ruimte zodanig vorm te geven, dat de kosten in de grondexploitatie acceptabel blijven en tegelijkertijd het toekomstig onderhoud en beheer op een kwalitatief goed peil kan worden uitgevoerd.

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

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

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

4.4 De risicoanalyse

De risicoanalyse bestaat uit de volgende onderdelen:

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

4.4.1 Overzicht per plan

De overzichten per plan geven de specifieke risico's die voor het betreffende plan zijn geïnterpreteerd met de daarbij behorende beheersmaatregelen. In het standaardmodel per plan worden de – in dat plan voorkomende – risico's gekwantificeerd en wordt een totaal-indicatie 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:

FAST TE STELLEN RISICO'S GRONDEXPLOITATIES IN HOOFDGROEPEN

PROJECT	UITGAVEN	INKOMSTEN	LOOPTIJD	TOTAAL
Het Zand	€ 156.000	€ 224.000	€ 60.000	€ 440.000
Lagendijk	€ 5.000	€ 27.000	€ 3.000	€ 35.000
Cornelisland	€ 276.000	€ 660.000	€ 400.000	€ 1.336.000
Anjerstraat	€ 4.000	€ -	€ 6.000	€ 10.000
TOTAAL	€ 441.000	€ 911.000	€ 469.000	€ 1.821.000

De meeste risico's worden gelopen in de inkomstengroep. Dit wordt met name veroorzaakt door de hoge opbrengsten die de komende jaren nog gerealiseerd moeten worden in Cornelisland.

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.

FAST TE STELLEN RISICO'S GRONDEXPLOITATIES IN KOSTEN- EN OPBRENGSTENSOORTEN

project	verwerving	bouw-/woon- rijp maken	overige uitgaven	grond- uitgifte	rente en plankosten	totaal
Het Zand	€ -	€ 156.000	€ -	€ 224.000	€ 60.000	€ 440.000
Lagendijk	€ -	€ 4.000	€ 1.000	€ 27.000	€ 3.000	€ 35.000
Cornelisland	€ 15.000	€ 209.000	€ 52.000	€ 660.000	€ 400.000	€ 1.336.000
Anjerstraat	€ -	€ -	€ 4.000	€ -	€ 6.000	€ 10.000
TOTAAL	€ 15.000	€ 369.000	€ 57.000	€ 911.000	€ 469.000	€ 1.821.000

Van het totaalbedrag van de risico's (€ 1.821.000) is het risico van Lagendijk, Cornelisland en Anjerstraat (totaal € 1.381.000) op te vangen binnen de grondexploitatie. Daarnaast is van het totale risico van Het Zand ad € 440.000 een bedrag van € 87.000 op te vangen binnen de grondexploitatie. Het verschil ad € 353.000 kan niet worden opgevangen binnen de grondexploitatie. 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.

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

5 Algemene reserve \ weerstandsvermogen

Op basis van het in hoofdstuk 4 bepaalde risicobedrag van alle grondexploitaties, kan het risicobedrag voor de grondexploitaties worden verlaagd met € 467.000 van € 820.000 naar een bedrag van € 353.000.

Dit bedrag wordt meegenomen bij de bepaling van de totaal benodigde weerstandscapaciteit van de gemeente in de Begroting 2019.

6 Woningbouwprogramma

Ridderkerk maakt jaarlijks in regionaal verband afspraken over het te realiseren woningbouwprogramma. Ook in 2018 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)		
		2019	2020-2021	2022 en later
Het Zand (Driehoek 119)	284	50	234	0
Lagendijk	4	4	0	0
TOTAAL	288	54	234	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 markt-omstandigheden 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	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: <table> <tr> <td>* sociale huurwoningen:</td><td>0%</td></tr> <tr> <td>* sociale koopwoningen (von-prijs < € 181.000)</td><td>5%</td></tr> <tr> <td>* middeldure koopwoningen (von-prijs 181.000 - 200.000)</td><td>10%</td></tr> <tr> <td>* middeldure koopwoningen (von-prijs 200.000 - 252.850)</td><td>15%</td></tr> <tr> <td>* dure koopwoningen (von-prijs 252.850 - 300.000)</td><td>20%</td></tr> <tr> <td>* dure koopwoningen (von-prijs > 300.000)</td><td>25%</td></tr> </table> De kans dat het risico zich voordoet wordt in de huidige marktomstandigheden op 10% gesteld. Dit percentage is aangehouden omdat de grondprijzen jaarlijks worden getoetst en verwerkt in de grondexploitaties.	* sociale huurwoningen:	0%	* sociale koopwoningen (von-prijs < € 181.000)	5%	* middeldure koopwoningen (von-prijs 181.000 - 200.000)	10%	* middeldure koopwoningen (von-prijs 200.000 - 252.850)	15%	* dure koopwoningen (von-prijs 252.850 - 300.000)	20%	* dure koopwoningen (von-prijs > 300.000)	25%
* sociale huurwoningen:	0%												
* sociale koopwoningen (von-prijs < € 181.000)	5%												
* middeldure koopwoningen (von-prijs 181.000 - 200.000)	10%												
* middeldure koopwoningen (von-prijs 200.000 - 252.850)	15%												
* dure koopwoningen (von-prijs 252.850 - 300.000)	20%												
* dure koopwoningen (von-prijs > 300.000)	25%												
Daling van inkomsten uit de reeds gesloten overeenkomsten	De marktomstandigheden zijn momenteel zodanig dat ook plannen waarvoor reeds overeenkomsten zijn gesloten, het risico lopen op vertraging en/of planwijziging. Ook bestaat de kans dat plannen helemaal niet doorgaan. Het risico wordt geschat op 25% tot 75% van de reeds gesloten overeenkomsten. De kans dat het risico zich voordoet wordt - gezien de inhoud van de contracten - in de huidige marktomstandigheden op 10% tot 50% gesteld. Per plan wordt naar de specifieke situatie gekeken. Voor alle duidelijkheid wordt opgemerkt dat het hier gaat om risico's binnen grondexploitaties. De risico's op reeds gesloten overeenkomsten op basis van de Wro / exploitatieplan komen ten laste van de Algemene Dienst.												
Stijging inkomsten uit verkoop (als gevolg van mogelijke herontwikkeling en van marktwerking)	Voor lopende plannen is dit risico op dit moment een niet bestaand (plausibel) risico: binnen lopende plannen komt dit niet voor. Het is wel een positief risico bij eventuele herontwikkelingen. Het moet dan gaan om herontwikkelingen van in bezit zijnde gronden waarvoor reeds raadsuitspraken zijn gedaan, maar die nog niet geleid hebben tot het vaststellen van een grondexploitatie. Het risico wordt om dit moment geschat op 0% van mogelijke herontwikkeling. De kans dat het risico zich voordoet wordt in de huidige marktomstandigheden op 0% gesteld.												

RISICO LOOPTIJD	WEGINGSFACTOR
Extra rentekosten/plankosten als gevolg van vertraging in procedure, onderhandelingen over realisatie en marktontwikkelingen	De risico's vertraging als gevolg van procedures / onderhandelingen en als gevolg van marktwerking zijn samengevoegd om te voorkomen dat er een onnodige optelsom van risico's ontstaat. Naarmate een plan groter is en langer duurt, worden de genoemde risico's groter. Voor vertragingen als gevolg van procedures / onderhandelingen / marktwerking wordt aangehouden 2/5 van de resterende looptijd van het plan met een maximum van 3 jaar. Een plan met een looptijd van nog 5 jaar krijgt dus 2 jaar risico voor extra looptijd (2/5 x 5 jaar). De kans dat het risico zich voordoet wordt in de huidige marktomstandigheden op 25% gesteld.
Vertraging in planuitvoering als gevolg van het naar voren trekken van andere (private) planontwikkelingen	Gezien de werking van de 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.

Bijlage 2 Uitgangspunten berekeningen risico's

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

Bijlage 3 Grondexploitaties en specificatie risicoanalyse per plan

VAST TE STELLEN GRONDEXPLOITATIE EN RISICOANALYSE	
---	--

HET ZAND

Stand van zaken van het plan

De eerste drie fasen (103 woningen) zijn voltooid. Fase 4 (23 woningen) is in aanbouw. De vijfde fase (50 woningen) is aanbesteed. De bouw start in 2019. De Driehoek Het Zand (76 appartementen en 43 eengezinswoningen) is aanbesteed. De bouw start naar verwachting in 2020. De aanbesteding van fase 6 is in 2018 voorbereid. Begin 2019 is het project succesvol aanbesteed. De ontwikkelaar zal hier 58 appartementen en 47 eengezinswoningen gaan bouwen. Start van de bouw zal waarschijnlijk begin 2020 zijn. Daarna resteert alleen nog fase 7.

Op basis van de geactualiseerde kostenraming wordt nu rekening gehouden met aanzienlijk hogere kosten voor bouw- en woonrijp maken dan tot nu toe voorzien. Dit wordt voor een deel gecompenseerd door gunstige aanbestedingen van de bouwfasen. In 2017 is tussentijds winst genomen voor een bedrag van € 657.000. Het verwachte totaalresultaat bedraagt € 744.000, namelijk € 657.000 winstneming plus € 87.000 nog te verwachten winst. Dat is € 431.000 minder dan in 2018.

BEREKENING RISICOANALYSE					
Rekengegevens					
Boekwaarde per 31-12-2017	€	9.653.000			
Boekwaarde per 31-12-2018	€	8.504.000			
Looptijd plan tot eind		2021			
De looptijd in jaren is		3			
Vertragingjaren (2/5 van de jaren, max 3 jr)		1,2			
Extra plankosten per jaar	€	44.333			
Berekening risicobedrag	nog te maken kosten c.q. te ontvangen opbrengsten GREX 2019	nog te maken kosten c.q. te ontvangen opbrengsten GREX 2018	risico-percentage volgens parameters risico-analyse	risico-bedrag	beïnvloedbaar ja/nee
Grondverwerving	€ -	€ -	2,50%	€ -	ja
Kosten van bouw- en woonrijp maken	€ 6.066.000	€ 6.166.000	2,50%	€ 152.000	ja
Bijdragen te betalen	€ -	€ -	2,50%	€ -	ja
Opbrengsten woningen c.q. kavels	€ -15.101.000	€ -17.116.000	1,49%	€ 224.000	nee
Opbrengsten gesloten overeenkomsten	€ -	€ -	0,00%	€ -	nee
Plankosten \ VTU	€ 133.000	€ 340.000	1,20	€ 53.000	nee
Rente	€ 137.000	€ 226.000	4,80%	€ 7.000	nee
Kostenstijging	€ 174.000	€ 213.000	2,50%	€ 4.000	ja
Saldo eindwaarde GREX	€ -87.000	€ -518.000			
Totaal risicobedrag				€ 440.000	
					in % van het risicobedrag
Beïnvloedbaar risicobedrag				€ 156.000	35,5%
Niet beïnvloedbaar risicobedrag				€ 284.000	64,5%

FAST TE STELLEN GRONDEXPLOITATIE EN RISICOANALYSE

LAGENDIJK

Stand van zaken van het plan

De verkoop van kavels aan de Lagendijk verloopt voorspoedig. In 2018 zijn 4 kavels verkocht. Er zijn nog 3 kavels te koop. Voor 2 van deze kavels is aan een gegadigde een optie aangeboden. Eén kavel is in 2018 verkocht, maar moet in 2019 nog geleverd worden. Er zijn nauwelijks risico's meer verbonden aan dit plan.

In 2017 is tussentijds winst genomen voor een bedrag van € 1.167.000. In 2018 is opnieuw winst genomen in deze grondexploitatie, namelijk voor € 265.000. In totaal is er de afgelopen twee jaar dus € 1.432.000 tussentijds winst genomen. Het verwachte totaalresultaat bedraagt nu € 1.730.000 positief, namelijk € 1.432.000 winstneming plus € 298.000 nog te verwachten winst. Dat is vrijwel hetzelfde als in 2018.

BEREKENING RISICOANALYSE					
Rekengegevens					
Boekwaarde per 31-12-2017	€	1.503.000			
Boekwaarde per 31-12-2018	€	568.000			
Looptijd plan tot eind		2020			
De looptijd in jaren is		2			
Vertragsjaren (2/5 van de jaren, max 3 jr)		0,8			
Extra plankosten per jaar	€	4.000			
Berekening risicobedrag	nog te maken kosten c.q. te ontvangen opbrengsten GREX 2019	nog te maken kosten c.q. te ontvangen opbrengsten GREX 2018	risico-percentage volgens parameters risico-analyse	risico-bedrag	beïnvloedbaar ja/nee
Sloopkosten	€ -	€ -	2,50%	€ -	ja
Kosten van bouw- en woonrijp maken	€ 146.000	€ 143.000	2,50%	€ 4.000	ja
Bijdragen te betalen	€ 57.000	€ 57.000	2,50%	€ 1.000	ja
Opbrengsten woningen c.q. kavels	€ -1.083.000	€ -2.381.000	2,50%	€ 27.000	nee
Opbrengsten gesloten overeenkomsten			0,00%	€ -	nee
Plankosten \ VTU	€ 8.000	€ 90.000	0,80	€ 3.000	nee
Rente	€ 2.000	€ 12.000	3,20%	€ -	nee
Kostenstijging	€ 4.000	€ 9.000	2,50%	€ -	ja
Saldo eindwaarde GREX	€ -298.000	€ -567.000			
Totaal risicobedrag				€ 35.000	
					in % van het risicobedrag
Beïnvloedbaar risicobedrag				€ 5.000	14,3%
Niet beïnvloedbaar risicobedrag				€ 30.000	85,7%

FAST TE STELLEN GRONDEXPLOITATIE EN RISICOANALYSE

CORNELISLAND

Stand van zaken van het plan

Cornelisland wordt fasegewijs verder bouw- en woonrijp gemaakt. De activiteiten zijn in belangrijke mate gericht op verkoop van de bouwgrond. In 2018 is ruim € 25 mln ontvangen uit grondverkoop en optievergoedingen. Op basis van gesloten koopovereenkomsten en optieovereenkomsten, is de verwachting dat er ook in 2019 veel grond verkocht kan worden.

In 2017 is tussentijds winst genomen voor een bedrag van € 2.459.000. In 2018 is opnieuw tussentijds winst genomen, namelijk € 4.733.000, in totaal dus € 7.192.000 in de afgelopen twee jaar. Het verwachte totaalresultaat bedraagt daardoor nu € 15.267.000 positief, namelijk € 7.192.000 winstneming plus € 8.075.000 nog te verwachten winst. Dat is minder dan in 2018. Dit wordt veroorzaakt door de winstnemingen en het inkorten van de looptijd van het project met twee jaar. Hierdoor vervallen geraamde inkomsten uit rente, die in de grond-exploitatie waren verwerkt. Er zijn nu vrijwel geen risico's meer verbonden aan de grond-exploitatie Cornelisland.

BEREKENING RISICOANALYSE					
Rekengegevens					
Boekwaarde per 31-12-2017	€	24.917.000			
Boekwaarde per 31-12-2018	€	7.104.000			
Looptijd plan tot eind		2021			
De looptijd in jaren is		3			
Vertragsjaren (2/5 van de jaren, max 3 jr)		3,0			
Extra plankosten per jaar	€	141.000			
Berekening risicobedrag	nog te maken kosten c.q. te ontvangen opbrengsten GREX 2019	nog te maken kosten c.q. te ontvangen opbrengsten GREX 2018	risico- percentage volgens parameters risico-analyse	risico- bedrag	beïnvloed- baar ja/nee
Grondverwerving	€ 599.000	€ 599.000	2,50%	€ 15.000	ja
Kosten van bouw- en woonrijp maken	€ 8.101.000	€ 9.906.000	2,50%	€ 203.000	ja
Bijdragen te betalen	€ 2.082.000	€ 2.082.000	2,50%	€ 52.000	ja
Opbrengsten woningen c.q. kavels			0,00%	€ -	nee
Opbrengsten gesloten overeenkomsten	€ -26.418.000	€ -52.832.000	2,50%	€ 660.000	nee
Plankosten \ VTU	€ 423.000	€ 547.000	3,00%	€ 423.000	nee
Rente	€ -192.000	€ 56.000	12,00%	€ -23.000	nee
Kostenstijging	€ 226.000	€ 483.000	2,50%	€ 6.000	ja
Saldo eindwaarde GREX	€ -8.075.000	€ -14.242.000			
Totaal risicobedrag				€ 1.336.000	
					in % van het risicobedrag
Beïnvloedbaar risicobedrag				€ 276.000	20,7%
Niet beïnvloedbaar risicobedrag				€ 1.060.000	79,3%

VAST TE STELLEN GRONDEXPLOITATIE EN RISICOANALYSE	
ANJERSTRAAT	

Stand van zaken van het plan

Op de locatie Anjerstraat stonden voorheen twee kleine schoolgebouwen. Deze zijn gesloopt. Er was belangstelling om op deze locatie een verzorgingscomplex voor 21 inwoners met dementie te vestigen. Hieraan is medewerking verleend en er is in 2018 een koopovereenkomst getekend. De bouw kan in 2019 starten. Na voltooiing van de bouw in 2020 kan de grondexploitatie worden afgesloten. Er zijn vrijwel geen risico's verbonden aan dit project.

BEREKENING RISICOANALYSE					
Rekengegevens					
Boekwaarde per 31-12-2018	€	-			
Looptijd plan tot eind		2020			
De looptijd in jaren is		2			
Vertragsjaren (2/5 van de jaren, max 3 jr)		0,8			
Extra plankosten per jaar	€	7.500			
Berekening risicobedrag	nog te maken kosten c.q. te ontvangen opbrengsten GREX 2019	nog te maken kosten c.q. te ontvangen opbrengsten GREX 2018	risico-percentage volgens parameters risico-analyse	risico-bedrag	beïnvloedbaar ja/nee
Kosten van bouw- en woonrijp maken	€ 177.000		2,50%	€ 4.000	ja
Bijdragen te betalen	€ -		2,50%	€ -	ja
Bijdragen te ontvangen	€ -		2,50%	€ -	ja
Opbrengsten woningen c.q. kavels			0,00%	€ -	nee
Opbrengsten gesloten overeenkomsten	€ -319.000		0,00%	€ -	nee
Plankosten \ VTU	€ 15.000		0,80	€ 6.000	nee
Rente	€ -3.000		3,20%	€ -	nee
Kostenstijging			2,50%	€ -	ja
Saldo eindwaarde GREX	€ -130.000	€ -			
Totaal risicobedrag				€ 10.000	
					in % van het risicobedrag
Beïnvloedbaar risicobedrag				€ 4.000	40,0%
Niet beïnvloedbaar risicobedrag				€ 6.000	60,0%