

RIDDERKERK



MPG 2022

Meerjarenprognose Grondexploitaties

Gemeente Ridderkerk 2022

Meerjarenprognose Grondexploitaties Ridderkerk 2022

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 2022 (MPG 2022) worden de te verwachten ontwikkelingen in de gemeentelijke grondexploitaties beschreven. De MPG 2022 is gebaseerd op de financiële stand van zaken op 1 januari 2022 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 2022 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 2022 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 2022 twee actieve gemeentelijke grondexploitaties. Dit zijn: Cornelisland en Het Zand. In de grondexploitatie Cornelisland is in 2021 tussentijds winst genomen voor € 1.061.000 winst genomen. In de grondexploitatie Het Zand moest € 147.000 eerder genomen winst worden teruggenomen en is een verliesvoorziening gevormd ter hoogte van € 641.000.

De grondexploitatie Anjerstraat is afgesloten. De inrichting van het openbaar gebied is voltooid. De grondexploitatie is afgesloten met een positief resultaat van € 164.000. Daarvan was € 57.000 al eerder tussentijds als winst genomen. Het restant van € 107.000 komt ten gunste van het saldo van de Jaarrekening 2021.

Het Zand

De bouw van fase 5 (50 eengezinswoningen) is afgerond in 2021; het openbaar gebied is vrijwel volledig aangelegd. Fase 6 bestaat uit de bouw van 58 appartementen en 37 grondgebonden woningen. De grondgebonden woningen zijn in 2021 vrijwel voltooid. Het appartementencomplex is in aanbouw. Fase 7 is gegund aan Knarrenhof BV. Zij bouwen 27 seniorenwoningen naar hun Knarrenhofconcept. De verwachting is dat de start van de bouw van deze fase in het vierde kwartaal zal aanvangen. Met de bouw van het eerste van drie bouwblokken in de "Driehoek Het Zand" is in 2021 gestart. Afsluiting van de grondexploitatie wordt eind 2024 verwacht.

De opbrengst van het appartementencomplex in fase 6 en van het eerste bouwblok in de "Driehoek Het Zand" is in 2021 gerealiseerd. De opbrengst van de andere twee bouwblokken wordt in 2022 gerealiseerd, evenals, naar verwachting, de opbrengst van fase 7.

In de grondexploitatie is sprake van kostenstijgingen. Voor de verkoop van de resterende bouwblokken in de Driehoek Het Zand zijn koopovereenkomsten gesloten. Voor fase 7 is sprake van een aanzienlijk lagere opbrengst dan waarmee in de grondexploitatie rekening werd gehouden. Dit heeft ertoe geleid, dat het restant van de eerder genomen winst ter hoogte van € 147.000 volledig is teruggenomen en er daarnaast een verliesvoorziening is gevormd voor een bedrag van € 641.000.

Cornelisland

Er zijn op Cornelisland in 2021 drie bouw kavels verkocht voor in totaal € 3.259.000. Het bouw- en woonrijp maken wordt versneld uitgevoerd en is als totaalpakket aanbesteed. Er zijn nog drie kavels te verkopen. Verwacht wordt, dat deze drie kavels in 2022 worden verkocht. In combinatie met het versneld uitvoeren van het bouw- en woonrijp maken is de verwachting, dat de grondexploitatie eind 2022 kan worden afgesloten.

Er is eind 2021 opnieuw tussentijds winst genomen, namelijk voor € 1.061.000. Met de tussentijdse winstnemingen van 2017, 2018, 2019 en 2020 van in totaal € 13.746.000 is in de grondexploitatie Cornelisland nu € 14.807.000 winst genomen.

De geactualiseerde grondexploitatie geeft een positief eindresultaat van € 2.754.000 (eindwaarde). Samen met de winstnemingen ad € 14.807.000 is het totaalresultaat € 17.561.000 positief.

Vennootschapsbelasting

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

Op basis van de geactualiseerde grondexploitaties wordt de hoogte van de te betalen vennootschapsbelasting jaarlijks beoordeeld. De huidige bestemmingsreserve is niet meer toereikend om de verwachte vennootschapsbelasting hieruit te dekken. In dit kader is in de Jaarrekening 2021 voorgesteld om de bestemmingsreserve te verhogen met middelen uit de winstafdracht over 2021 uit de grondexploitaties tot een bedrag waarmee de huidige en toekomstige verplichtingen in het kader van deze belasting volledig worden afgedekt.

Doorrekening scenario's grondexploitaties

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

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

Resultaten risicoanalyse

De uitgevoerde risicoanalyse resulteert in een bedrag van € 521.000 waarvoor Ridderkerk risico loopt in de grondexploitaties. Deze risico's zitten hoofdzakelijk in de grondexploitaties van Cornelisland en Het Zand.

Het berekende risicobedrag voor Cornelisland ad € 274.000 kan volledig worden opgevangen binnen de grondexploitatie, aangezien hier nog een aanzienlijk positief resultaat wordt verwacht.

Het voor Het Zand berekende een risicobedrag van € 247.000 kan niet worden opgevangen binnen de grondexploitatie, aangezien er een verlies wordt verwacht in deze grondexploitatie.

Er resteert derhalve een risicobedrag van € 247.000 dat niet kan worden opgevangen binnen de grondexploitatie. In 2021 is het risicobedrag vastgesteld op € 205.000. Het risicobedrag dient nu met € 42.000 naar € 247.000 te worden verhoogd. Dit bedrag wordt meegenomen bij de bepaling van de totaal benodigde weerstandscapaciteit van de gemeente in de Programmabegroting 2023.

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

Inhoudsopgave

Meerjarenprognose Grondexploitaties Ridderkerk 2022.....	2
Begrippen en afkortingen.....	3
Samenvatting en conclusies.....	4
Inhoudsopgave.....	7

1 Inleiding.....	8
1.1 Algemeen.....	8
1.2 Doel.....	8
1.3 Leeswijzer.....	8
1.4 Kaders.....	9
1.5 Plaats MPG in de P&C-cyclus.....	9
2 Samenvatting resultaten.....	10
2.1 Inleiding.....	10
2.2 Totale resultaat en voorziening.....	10
2.3 Resultaten.....	11
3 Prognose grondexploitaties.....	12
3.1 Inleiding.....	12
3.2 Het Zand.....	12
3.3 Cornelisland.....	14
3.4 Scenarioberekeningen grondexploitaties.....	15
4 Risico's.....	16
5 Algemene reserve \ weerstandsvermogen.....	21
6 Woningbouwprogramma.....	22

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 2022 (MPG 2022) worden de te verwachten ontwikkelingen in de gemeentelijke grondexploitaties beschreven. De MPG 2022 is gebaseerd op de financiële stand van zaken op 1 januari 2022 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 2022 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 2022 opgesteld. Er is dit jaar geen noodzaak om ook een vertrouwelijke versie op te stellen.

1.3 Leeswijzer

De MPG 2022 kent de volgende indeling:

In hoofdstuk 2 is een samenvatting opgenomen van de resultaten van de grondexploitaties over 2021, 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 2021 en per 1 januari 2022 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 2022 verlaagd van 1,70% naar 1,27%. De discontovoet is gehandhaafd op 2%.

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

In 2018 is een Bestemmingsreserve vennootschapsbelasting ingesteld. Deze is gevoed met middelen uit tussentijdse winstnemingen in de grondexploitaties in 2017 in het kader van de Jaarrekening 2017. Een eventueel noodzakelijke verhoging van deze reserve zal plaatsvinden door middelen uit tussentijdse winstnemingen in 2021, in het kader van de Jaarrekening 2021, 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 2021, de Netto Contante Waarde (NCW) per 1 januari 2022 en het resultaat op eindwaarde.

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 2021, alsmede het totaalresultaat op NCW per 1 januari 2022 en op eindwaarde.

Resultaten MPG 2022 op netto contante waarde per 1 januari 2022 en op eindwaarde

Project	Boekwaarde per 31 december 2021	Contante waarde per 1 januari 2022		Eindwaarde
		Positief	Negatief	
Grondexploitaties	€ -3.941.000	€ 2.700.000	€ -604.000	€ 2.113.000
TOTAAL	€ -3.941.000	€ 2.700.000	€ -604.000	€ 2.113.000

De boekwaarde per 31 december 2021 van de gemeentelijke grondexploitaties bedraagt negatief € 3.941.000. Dit betekent dat er meer is ontvangen dan is uitgegeven in de nog actieve grondexploitaties. Dat is € 4.780.000 lager dan eind 2020. De daling wordt voornamelijk veroorzaakt door grondverkoop in de grondexploitaties Het Zand en Cornelisland (in totaal € 8.052.000 in 2021). De gerealiseerde kosten waren beduidend lager dan de opbrengsten.

Wijzigingen in voorzieningen per 1 januari 2022

Project	Getroffen per 1 januari 2021	Benodigd per 1 januari 2022	Wijziging
Grondexploitaties	€ -	€ 641.000	€ 641.000
TOTAAL	€ -	€ 641.000	€ 641.000

Per 1 januari 2021 waren er geen grondexploitaties met een negatief eindresultaat. Voor Het Zand is per 1 januari 2022 een verliesvoorziening gevormd ter hoogte van € 641.000. Deze voorziening is nodig vanwege een fors verlaagde opbrengstraming voor fase 7 Het Zand.

2.3 Resultaten

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

Resultaten grondexploitaties na actualisatie 2022, op netto contante waarde per 1 januari 2022 en op eindwaarde

Project	Boekwaarde per 31 december 2021	Contante waarde per 1 januari 2022		Eindwaarde	
		Positief	Negatief	Resultaat	Jaartal
Het Zand	€ 1.068.000		€ -604.000	€ -641.000	2024
Cornelisland	€ -5.009.000	€ 2.700.000		€ 2.754.000	2021
TOTAAL	€ -3.941.000	€ 2.700.000	€ -604.000	€ 2.113.000	

Op basis van de actualisatie van de gemeentelijke grondexploitaties wordt verwacht, dat uiteindelijk per saldo een positief resultaat wordt behaald op de gemeentelijke grond-

exploitaties. Op contante waarde bedraagt het resultaat per saldo € 2.096.000 positief en op eindwaarde € 2.113.000 positief. Daarnaast is in de grondexploitatie Cornelisland al tussentijds winst genomen voor een bedrag van € 14.807.000.

In de onderstaande tabel is een vergelijking opgenomen van de resultaten van de grondexploitaties tussen de MPG 2021 en de MPG 2022.

De resultaatverwachting voor Het Zand is verslechterd. Er wordt nu een verlies verwacht van € 641.000 tegenover een in 2021 verwacht positief resultaat van € 213.000 (tussentijds genomen winst van € 147.000 plus te verwachten winst van € 66.000). De eerder genomen tussentijdse winst is volledig teruggenomen.

De resultaatverwachting voor Cornelisland is verslechterd. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door een tussentijdse winstneming van € 1.061.000.

Project	Boekwaarde		Contante waarde		Eindwaarde	
	31-12-2020	31-12-2021	1-1-2021	1-1-2022	2021	2022
Het Zand	€ 4.681.000	€ 1.068.000	€ 61.000	€ -604.000	€ 66.000	€ -641.000
Cornelisland	€ -3.842.000	€ -5.009.000	€ 3.862.000	€ 2.700.000	€ 3.939.000	€ 2.754.000
Totaal	€ 839.000	€ -3.941.000	€ 3.923.000	€ 2.096.000	€ 4.005.000	€ 2.113.000

3 Prognose grondexploitaties

3.1 Inleiding

Uitgangspunt voor deze MPG zijn de door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitaties in de MPG 2021. Deze zijn vervolgens geactualiseerd in het kader van het opstellen van de Jaarrekening 2021. In deze MPG zijn de gegevens van de Jaarrekening 2021 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 3.4 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 176 eengezinswoningen opgeleverd in Het Zand (eerste fase 34, tweede fase 30, derde fase 39, vierde fase 23, vijfde fase 50). Van de zesde zijn de 37 grondgebonden woningen bijna gereed. Het appartementencomplex (58 app.) is in aanbouw. De 7^e fase is gegund aan Ontwikkelbedrijf Knarrenhof 8 B.V. voor de bouw van 27 woningen.



Appartementencomplex fase 6 in aanbouw (maart 2022)

Het planonderdeel “Driehoek Het Zand” is aanbesteed en er is een koopovereenkomst gesloten. Er wordt nu uitgegaan van de bouw van 91 appartementen en 42 eengezinswoningen. De grond voor de bouw van het eerste bouwblok (36 appartementen en 15 grondgebonden woningen) is verkocht en de bouw is gestart. In 2022 zal de bouw van de tweede en derde fase starten (55 appartementen en 27 grondgebonden woningen). De grondexploitatie wordt naar verwachting eind 2024 afgesloten.



Het eerste van drie bouwblokken in Driehoek Het Zand in aanbouw (maart 2022)

3.2.2 Risicobeheersing

De kostencalculatie voor het bouw- en woonrijp maken van het westelijke deel van Het Zand en de “Driehoek Het Zand” is eind 2021 opnieuw geactualiseerd. Dit leidt tot solide onderbouwing van de nog te maken kosten en vermindering van het risico in de uitgaven. Ten opzichte van de raming van vorig jaar zijn de kosten gestegen als gevolg van toevoegingen en wijzigingen van enkele kleinere projectonderdelen.

De opbrengsten uit grondverkoop zijn volledig bekend. Fase 6 is verkocht en voor de Driehoek Het Zand zijn koopovereenkomsten gesloten. Deze opbrengsten zijn daarmee bekend. Er is overeenstemming bereikt met een ontwikkelaar voor de bouw van fase 7. De conceptkoopovereenkomst is gesloten en de grondprijs is bekend. Start bouw is eind 2022 voorzien. Dan zal ook de grond formeel worden verkocht.

Er is voor fase 7 sprake van een beduidend lagere opbrengst ten opzichte van de raming uit 2021. Dit is verwerkt in de geactualiseerde grondexploitatie voor 2022. Het leidt ertoe, dat de grondexploitatie Het Zand verliesgevend wordt. Voor het geraamde verlies is een voorziening gevormd. Nu hierover zekerheid bestaat zijn de risico's in de grondexploitatie wel kleiner geworden.

3.2.3 Prognose grondexploitatie

De grondexploitatie voor Het Zand is gewijzigd op grond van de hiervoor beschreven ontwikkelingen. Dit heeft ertoe geleid dat eind 2021 een bedrag van € 147.000 van de eerder genomen tussentijdse winst teruggenomen. Daarmee is de eerder genomen tussentijdse winst nu volledig teruggenomen. In totaal werd in 2021 een winst verwacht van € 213.000, namelijk een tussentijdse winst van € 147.000 plus een nog te realiseren winst van € 66.000.

Nu wordt een verlies verwacht van € 641.000. Voor dit bedrag is een verliesvoorziening gevormd. Er is sprake van een omslag van € 213.000 winst naar € 641.000 verlies, in totaal dus € 854.000 slechter in vergelijking met 2021. Dit wordt voor € 740.000 veroorzaakt door een lager dan geraamde grondopbrengst (inclusief effect rente) en voor € 114.000 (inclusief effect rente) door kostenstijgingen.

3.3 Cornelisland

3.3.1 Ontwikkelingen in project

In 2021 zijn drie kavels bouwgrond verkocht voor € 3.259.000. Van de eind 2021 nog te verkopen drie kavels is er begin 2022 één verkocht. Voor de twee nog resterende kavels zijn gegadigden. Verwacht wordt dat ook deze twee kavels in 2022 worden verkocht.

In verband met bovengenoemde verkoopverwachtingen is het bouw- en woonrijp maken versneld. Het bouw- en woonrijp maken is als één project aanbesteed en al voor een groot deel uitgevoerd. De verwachting is, dat de grondexploitatie eind 2022 kan worden afgesloten.

De subsidieregeling Duurzaam Cornelisland is gewijzigd. In 2022 kunnen bedrijven nog gebruik maken van deze regeling. Begin 2022 was hiervoor nog bijna € 1,9 mln. beschikbaar in de grondexploitatie.

3.3.2 Risicobeheersing

Het belangrijkste risico in de grondexploitatie Cornelisland was de verkoop van bouwgrond. Intussen is vrijwel alle grond verkocht. De boekwaarde nu al geruime tijd negatief. Dat wil zeggen dat de opbrengsten hoger zijn dan de kosten, ondanks winstnemingen. De kostenraming is geactualiseerd en geeft een realistisch beeld. Er zijn op dit moment vrijwel geen risico's meer in deze grondexploitatie.

3.3.3 Prognose grondexploitatie

Eind 2021 is tussentijds winst genomen in de grondexploitatie Cornelisland voor een bedrag van € 1.061.000. In de periode 2017 - 2020 was in totaal al € 13.746.000 winst genomen, waarmee het totaalbedrag van de tussentijdse winstnemingen op € 14.807.000 komt.

De winstneming van eind 2021 is verwerkt in de grondexploitatie voor 2022. 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 € 2.754.000. In totaal wordt derhalve een positief eindresultaat verwacht van € 17.561.000 (tussentijdse winstnemingen van € 14.807.000 plus nog te behalen positief resultaat van € 2.754.000).

3.4 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. Dit heeft geleid tot het volgende overzicht.

Doorrekeningen grondexploitaties met verschillende parameters

	Hoge rente \ hoge kostenstijging Opbrengstdaling				huidige parameters
	RENTE (% per jaar)	5	4,5	4	3,5
KOSTENSTIJGING (% per jaar)	3,5	3	2,5	2	2,5
OPBRENGSTSTIJGING (% per jaar)	-2	-1,5	-1	-0,5	0
PROJECT					
Het Zand	-673.000	-661.000	-649.000	-637.000	-641.000
Cornelisland	2.941.000	2.916.000	2.891.000	2.866.000	2.754.000
TOTAAL	2.268.000	2.255.000	2.242.000	2.229.000	2.113.000

	Lage rente \ lage kostenstijging Opbrengststijging				huidige parameters
	RENTE (% per jaar)	2,5	2	1,5	1
KOSTENSTIJGING (% per jaar)	2	1,5	1	0,5	2,5
OPBRENGSTSTIJGING (% per jaar)	0,5	1	1,5	2	0
PROJECT					
Het Zand	-634.000	-622.000	-610.000	-598.000	-641.000
Cornelisland	2.816.000	2.791.000	2.766.000	2.741.000	2.754.000
TOTAAL	2.182.000	2.169.000	2.156.000	2.143.000	2.113.000

	Combinatievarianten				huidige parameters
	RENTE (% per jaar)	3	2,5	2	1,5
KOSTENSTIJGING (% per jaar)	2,5	2	1,5	1	2,5
OPBRENGSTSTIJGING (% per jaar)	-1	-0,5	0	0,5	0
PROJECT					
Het Zand	-646.000	-634.000	-622.000	-610.000	-641.000
Cornelisland	2.841.000	2.816.000	2.791.000	2.766.000	2.754.000
TOTAAL	2.195.000	2.182.000	2.169.000	2.156.000	2.113.000

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

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

4. Risico's

4.1 Inleiding

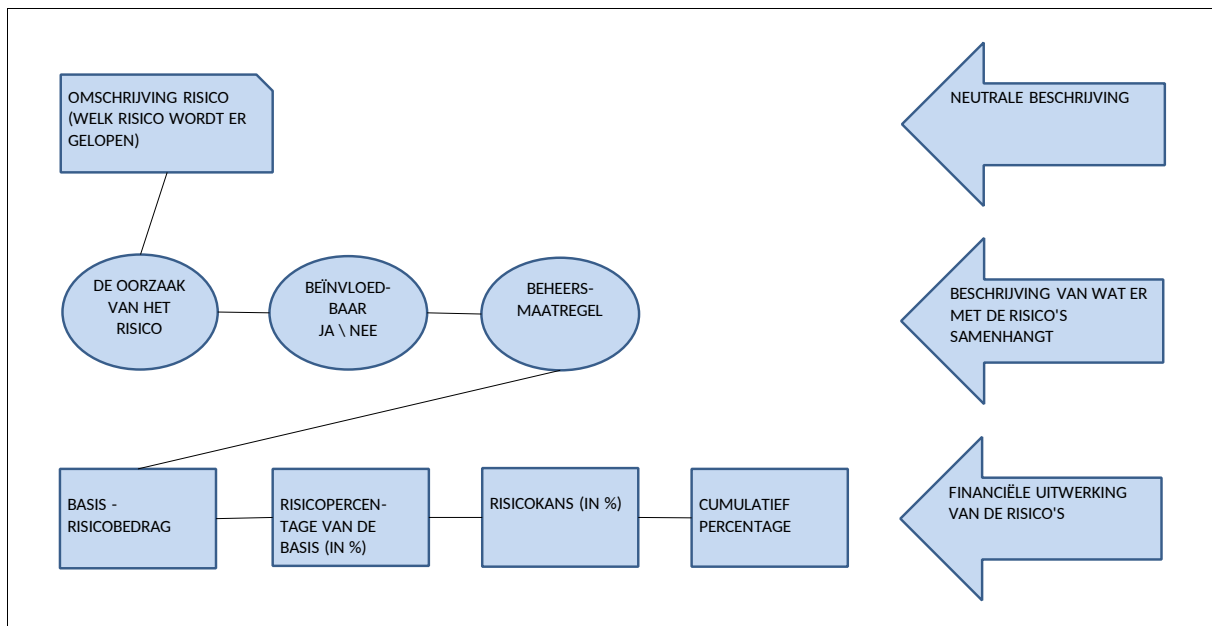
Geraamde saldi van grondexploitaties zijn altijd gebaseerd op aannames en schattingen over een langere periode vol onzekerheden. Daarom is het van belang de geprognosticeerde saldi altijd binnen een bepaalde bandbreedte te zien, afhankelijk van externe factoren. Naar

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.

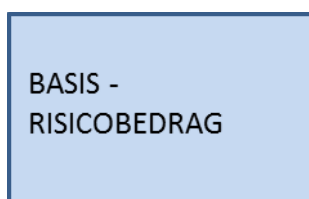
4.2 Methode van de risicoanalyse

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.



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 bij de aanbesteding van fase 5, fase 6 en de Driehoek Het Zand. Deze zijn verwerkt in de grondexploitaties. Daarnaast is de grondexploitatie Lagendijk afgesloten, omdat alle kavels zijn verkocht. De gunstige ontwikkeling op de woningmarkt heeft daarom 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 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:

FAST TO STELLEN RISICO'S GRONDEXPLOITATIES IN HOOFDGROEPEN

PROJECT	UITGAVEN	INKOMSTEN	LOOPTIJD	TOTAAL
Het Zand	€ 101.000	€ 90.000	€ 56.000	€ 247.000
Cornelisland	€ 136.000	€ 82.000	€ 56.000	€ 274.000
TOTAAL	€ 237.000	€ 172.000	€ 112.000	€ 521.000

De meeste risico's worden gelopen in de uitgavengroep. Dit wordt met name veroorzaakt door de hoge opbrengsten die in 2021 zijn gerealiseerd. De risico's bij de inkomsten zijn daardoor lager geworden. De komende jaren moeten bovendien nog vrij veel kosten worden gemaakt voor het bouw- en woonrijp maken in Het Zand en Cornelisland.

4.4.3 Totaaloverzicht van alle grondexploitaties naar kosten- en opbrengstsoorten

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

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

project	verwerving	bouw-/woon- rijp maken	overige uitgaven	grond- uitgifte	rente en plankosten	totaal
Het Zand	€ -	€ 101.000	€ -	€ 90.000	€ 56.000	€ 247.000
Cornelisland	€ 15.000	€ 74.000	€ 47.000	€ 82.000	€ 56.000	€ 274.000
TOTAAL	€ 15.000	€ 175.000	€ 47.000	€ 172.000	€ 112.000	€ 521.000

Van het totaalbedrag van de risico's van € 521.000 is het risico van Cornelisland (€ 274.000) op te vangen binnen de grondexploitatie. Het risico van Het Zand van € 247.000 is niet op te vangen binnen de grondexploitatie, aangezien deze grondexploitatie verliesgevend is.

Dit bedrag van € 247.000 is het werkelijke risico en is volledig onderdeel van de door de gemeente benodigde financiële weerstandscapaciteit. In hoofdstuk 5 wordt uitgewerkt wat dit betekent voor de financiële positie van de gemeente.

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

5 Algemene reserve \ weerstandsvermogen

Op basis van het in hoofdstuk 4 bepaalde risicobedrag van alle grondexploitaties, dient het risicobedrag voor de grondexploitaties te worden verhoogd met € 42.000, van € 205.000 naar een bedrag van € 247.000.

Dit bedrag wordt meegenomen bij het eerstvolgende moment waarop de totaal benodigde weerstandscapaciteit van de gemeente wordt bepaald, namelijk de Programmabegroting 2023.

6 Woningbouwprogramma

Ridderkerk maakt jaarlijks in regionaal verband afspraken over het te realiseren woningbouwprogramma. Ook in 2021 is weer een opgave gedaan voor de zogenoemde Planmonitor Wonen. Het projectonderdeel Driehoek Het Zand bestaat uit 133 woningen en

appartementen. De bouw van het eerste van drie bouwblokken, bestaande uit 51 woningen (36 appartementen en 15 grondgebonden woningen) is in 2021 gestart. Vanaf 2022 resteert in dit projectonderdeel de start van de bouw van 82 woningen (55 appartementen en 27 grondgebonden woningen). Samen met de bouw van 27 grondgebonden woningen in fase 7 van Het Zand zullen vanaf 2022 derhalve nog 109 woningen worden gebouwd in Het Zand.

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

Projecten	Aantal woningen totaal	Periode (start bouw)		
		2022	2023-2024	2025 en later
Het Zand (Driehoek 82)	109	109	0	0
TOTAAL	109	109	0	0

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

Bijlage 1 Toelichting betekenis risico's in de risicoanalyse

Inhoud risicoanalyse

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

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

Sloop \ ruimen van onroerend goed	Met name in herontwikkelingsgebieden kan sloop een tegenvallende kostenpost zijn. Het gaat dan om sloop van gekocht onroerend goed maar ook om tegenvallende sloopkosten vanwege onbekendheid van de staat van de ondergrond. De risicokans wordt op 50% gesteld. Indien reeds aankopen worden gedaan zonder dat er een grond-exploitatie is opgesteld, wordt er voor het slooprisico een post van € 10.000 per pand opgenomen onder de post Algemene risico's. De kans dat het risico zich voordoet wordt in de huidige marktomstandigheden op 25% gesteld.
Bijdragen	De inhoud hiervan varieert. Vaak heeft het betrekking op civiele werken. Daarom wordt voor bijdragen het percentage van de hogere kosten van bouwrijpmaken aangehouden.
Planschade	Planschade kan het gevolg zijn van de planontwikkeling. Gebruikelijk is, dat de schadekans wordt gelegd bij een private ontwikkelaar. Bij actieve gemeentelijke grondexploitaties loopt de gemeente zelf dit risico. Op basis van een taxatierapport voor de schade kan het risico beperkt worden. Voor het risico over de pm-kosten wordt 10% van de totale schadekans aangehouden. De kans dat het risico zich voordoet in de huidige marktomstandigheden wordt op 25% gesteld.

RISICO INKOMSTEN	WEGINGSFACTOR												
Daling van inkomsten bij de verkoop van woningen als gevolg van marktwerking	<p>De invloeden op de prijsontwikkeling van de grondkosten voor nieuwbouwprojecten zijn niet dezelfde als de invloeden op de prijsontwikkeling voor bestaande woningen. Desondanks zijn er wel parallelen te trekken. Als er - zoals nu - sprake is van prijsdaling van op de bestaande koopwoningmarkt, heeft dat invloed op de koopmarkt voor (gronden van) nieuwbouwwoningen. Bij stagnerende vraag naar nieuwbouwwoningen dalen de prijzen van de woningen en ook van de onderliggende grond. Een andere invloedsfactor op de residuele grondkosten is de ontwikkeling van de bouwkosten. Het risico wordt berekend over de nog te ontvangen inkomsten uit grondverkoop, dat wil zeggen de grondverkoop waarvoor nog geen contracten zijn gesloten. De risicokans wordt als volgt ingeschat, uitgaande van de huidige marktomstandigheden:</p> <table> <tr> <td>* sociale huurwoningen:</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>* sociale koopwoningen (von-prijs < € 181.000)</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>* middeldure koopwoningen (von-prijs 181.000 - 200.000)</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>* middeldure koopwoningen (von-prijs 200.000 - 252.850)</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>* dure koopwoningen (von-prijs 252.850 - 300.000)</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>* dure koopwoningen (von-prijs > 300.000)</td> <td>25%</td> </tr> </table> <p>De kans dat het risico zich voordoet wordt in de huidige marktomstandigheden op 10% gesteld. Dit percentage is aangehouden omdat de grondprijzen jaarlijks worden getoetst en verwerkt in de grondexploitaties.</p>	* sociale huurwoningen:	0%	* sociale koopwoningen (von-prijs < € 181.000)	5%	* middeldure koopwoningen (von-prijs 181.000 - 200.000)	10%	* middeldure koopwoningen (von-prijs 200.000 - 252.850)	15%	* dure koopwoningen (von-prijs 252.850 - 300.000)	20%	* dure koopwoningen (von-prijs > 300.000)	25%
* sociale huurwoningen:	0%												
* sociale koopwoningen (von-prijs < € 181.000)	5%												
* middeldure koopwoningen (von-prijs 181.000 - 200.000)	10%												
* middeldure koopwoningen (von-prijs 200.000 - 252.850)	15%												
* dure koopwoningen (von-prijs 252.850 - 300.000)	20%												
* dure koopwoningen (von-prijs > 300.000)	25%												
Daling van inkomsten uit de reeds gesloten overeenkomsten	<p>De marktomstandigheden zijn momenteel zodanig dat ook plannen waarvoor reeds overeenkomsten zijn gesloten, het risico lopen op vertraging en/of planwijziging. Ook bestaat de kans dat plannen helemaal niet doorgaan.</p> <p>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.</p> <p>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 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

Stand van zaken van het plan

De eerste vijf fasen (186 woningen) zijn voltooid. De bouw van de vijfde fase (50 woningen) is gestart. Fase 6 is aanbesteed (58 appartementen en 37 eengezinswoningen). De eengezinswoningen zijn vrijwel gereed en de appartementen zijn in aanbouw.

Fase 7 is gegund aan Knarrenhof BV. Deze partij bouwt 27 seniorenwoningen volgens het Knarrenhofconcept. De verkoop en levering van de grond zal in het vierde kwartaal van 2022 plaatsvinden. Het programma dat Knarrenhof ontwikkelt wijkt af van het oorspronkelijke programma waarmee in de grondexploitatie is gerekend. De opbrengst van de grondverkoop is lager dan geraamd. Op basis daarvan wordt de in 2021 geraamde opbrengst voor deze fase aanzienlijk verlaagd.

De Driehoek Het Zand is verdeeld in drie deelprojecten. De bouw van het eerste deel (36 appartementen en 15 eengezinswoningen) is gestart. De bouw van het tweede en derde deel (55 appartementen en 27 eengezinswoningen) start naar verwachting in 2022. Er is een koopovereenkomst gesloten voor dit project.

Op basis van de geactualiseerde kostenraming wordt rekening gehouden met hogere kosten voor bouw- en woonrijp maken. Op basis van de bijgesteld kostenraming en de verlaagde opbrengstraming voor fase 7, is de verwachting dat de grondexploitatie een verlies zal realiseren van € 641.000. Daarbij is de eerder genomen tussentijdse winst volledig teruggenomen. Voor het geraamde verlies is een voorziening gevormd.

BEREKENING RISICOANALYSE						
Rekengegevens						
Boekwaarde per 31-12-2020	€	4.681.000				
Boekwaarde per 31-12-2021	€	1.068.000				
Looptijd plan tot eind			2024			
De looptijd in jaren is			3			
Vertragingjaren (2/5 van de jaren, max 3 jr)			1,2			
Extra plankosten per jaar	€	47.000				
Berekening risicobedrag		nog te maken kosten c.q. te ontvangen opbrengsten GREX 2022	nog te maken kosten c.q. te ontvangen opbrengsten GREX 2021	risico-percentage volgens parameters risico-analyse	risico-bedrag	beïnvloedbaar ja/nee
Grondverwerving	€	-	€ -	2,50%	€ -	ja
Kosten van bouw- en woonrijp maken	€	4.007.000	€ 4.956.000	2,50%	€ 100.000	ja
Bijdragen te betalen	€	-	€ -	2,50%	€ -	ja
Opbrengsten woningen c.q. kavels	€	-4.629.000	€ -10.113.000	1,94%	€ 90.000	nee
Opbrengsten gesloten overeenkomsten	€	-	€ -	0,00%	€ -	nee
Plankosten \ VTU	€	141.000	€ 240.000	1,20	€ 56.000	nee
Rente	€	3.000	€ 51.000	4,80%	€ -	nee
Kostenstijging	€	51.000	€ 119.000	2,50%	€ 1.000	ja
Saldo eindwaarde GREX	€	641.000	€ -66.000			
Totaal risicobedrag					€ 247.000	
						in % van het risicobedrag
Beïnvloedbaar risicobedrag	€	101.000				40,9%
Niet beïnvloedbaar risicobedrag	€	146.000				59,1%

Stand van zaken van het plan

Verwacht wordt dat de drie resterende bouwkavels eind 2022 zijn verkocht. Het bouw- en woonrijp maken wordt nu versneld uitgevoerd, om de grondexploitatie eind 2022 te kunnen afsluiten. Het bouw- en woonrijp maken is als totaalpakket aanbesteed.

In 2017, 2018, 2019 en 2020 is tussentijds winst genomen voor in totaal € 13.746.000. Eind 2021 is wederom winst genomen, namelijk € 1.061.000. In totaal is nu tussentijds dus € 14.807.000 tussentijds winst genomen. Er wordt nog een winst verwacht van € 2.754.000. Daarmee zou het totaalresultaat 17.561.000 positief bedragen. Er zijn nu vrijwel geen risico's meer verbonden aan de grondexploitatie Cornelisland.

BEREKENING RISICOANALYSE

Rekengegevens

Boekwaarde per 31-12-2020	€ -3.842.000
Boekwaarde per 31-12-2021	€ -5.009.000
Looptijd plan tot eind	2022
De looptijd in jaren is	1
Vertragingjaren (2/5 van de jaren, max 3 jr)	0,4
Extra plankosten per jaar	€ 143.000

Berekening risicobedrag	nog te maken kosten c.q. te ontvangen opbrengsten GREX 2022	nog te maken kosten c.q. te ontvangen opbrengsten GREX 2021	risico-percentage volgens parameters risico-analyse	risico-bedrag	beïnvloedbaar ja/nee
Grondverwerving	€ 599.000	€ 599.000	2,50%	€ 15.000	ja
Kosten van bouw- en woonrijp maken	€ 2.975.000	€ 4.003.000	2,50%	€ 74.000	ja
Bijdragen te betalen	€ 1.890.000	€ 1.890.000	2,50%	€ 47.000	ja
Opbrengsten woningen c.q. kavels			0,00%	€ -	nee
Opbrengsten gesloten overeenkomsten	€ -3.288.000	€ -6.758.000	2,50%	€ 82.000	nee
Plankosten \ VTU	€ 143.000	€ 234.000	0,40	€ 57.000	nee
Rente	€ -64.000	€ -65.000	1,60%	€ -1.000	nee
Kostenstijging	€ -	€ -	2,50%	€ -	ja
Saldo eindwaarde GREX	€ -2.754.000	€ -3.939.000			
Totaal risicobedrag				€ 274.000	
					in % van het risicobedrag
Beïnvloedbaar risicobedrag				€ 136.000	49,6%
Niet beïnvloedbaar risicobedrag				€ 138.000	50,4%