

RIDDERKERK



**MPG
2018**

**Meerjarenprognose
Grondexploitaties
Gemeente Ridderkerk 2018**

Meerjarenprognose Grondexploitaties Ridderkerk 2018

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 2018 (MPG 2018) worden de te verwachten ontwikkelingen in de gemeentelijke grondexploitaties beschreven. De MPG 2018 is gebaseerd op de financiële stand van zaken op 1 januari 2018 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 2018 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. Besluitvorming 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 2018 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 2018 vijf actieve gemeentelijke grondexploitaties. Dit zijn: Centrumplan\Kuyperhof, Het Zand, Cornelisland, Lagendijk\Van Peltterrein en Transferium Slikkerveer. In totaal is in 2017 tussentijds winst genomen voor € 4.283.000, namelijk in de grondexploitatie Het Zand voor € 657.000, in Cornelisland voor € 2.459.000 en in Lagendijk voor € 1.167.000.

Centrumplan

De laatste 30 woningen in de laatste fase van het Centrumplan worden in de eerste helft van 2018 opgeleverd. Daarna wordt de aanleg van het openbaar gebied voltooid. Eind 2018 kan deze grondexploitatie worden afgesloten. Er is sprake van een kostenvoordeel van € 13.000 ten opzichte van 2017. Er wordt nu een negatief eindresultaat verwacht van € 3.659.000. De verliesvoorziening is met € 13.000 verlaagd naar € 3.659.000.

Het Zand

In Het Zand is de ontmanteling en sanering van het Hakterrein in 2017 voltooid. De grondopbrengst voor fase 4 is in 2017 ontvangen. Fase 5 is in 2017 aanbesteed; de opbrengst uit de verkoop van de betreffende grond zal in 2018 worden ontvangen. Ook het onderdeel "Driehoek Het Zand" 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.

Op basis van nieuwe regels inzake tussentijdse winstneming is in 2017 voor een bedrag van € 657.000 winst genomen in deze grondexploitatie. Dit bedrag komt ten gunste van het saldo van de Jaarrekening 2017.

Op dit moment is er eigenlijk nog maar één risico in het project, namelijk het invoeren van Vennootschapsbelasting voor gemeenten, en daarmee ook voor grondexploitaties. Voor Het Zand werd op basis van de situatie per 1 januari 2016 uitgegaan van een te betalen bedrag aan Vennootschapsbelasting van € 231.000 (scenario 1) of € 737.000 (scenario 2). Dit is nog niet meegenomen in de grondexploitatie. De actualisatie van de grondexploitatie op grond van de hierboven beschreven ontwikkelingen leidt voor Het Zand tot een positief eindresultaat van € 518.000 (eindwaarde). Samen met de winstneming van € 657.000 is het totaalresultaat € 1.175.000 positief. Als gevolg van de winstneming kan de vennootschapsbelasting volgens scenario 2 (€ 737.000) niet meer volledig worden gedekt uit het nog te behalen positieve eindresultaat van € 518.000.

Lagendijk\Van Peltterrein

De belangstelling voor de woningbouwkavels aan de Lagendijk is de laatste jaren sterk toegenomen. Er zijn de afgelopen twee jaar 10 kavels verkocht. Er kunnen nog 6 kavels worden verkocht. Voor het merendeel van deze kavels bestaat concrete belangstelling of zijn al optieovereenkomsten gesloten. Op basis van nieuwe regels inzake tussentijdse winstneming is in 2017 voor een bedrag van € 1.167.000 winst genomen in deze grondexploitatie. Dit bedrag komt ten gunste van het saldo van de Jaarrekening 2017.

In 2017 is ook een bouwkegel aangekocht. In het kader van de verkoop van de kavels T9 en T10, waar één woning op gebouwd wordt, is het bouwkegel van de koper elders aan de Lagendijk door de gemeente aangekocht. De verwervingskosten zijn ten laste gebracht van de grondexploitatie Lagendijk. Dit kavel is in de verkoop genomen en de opbrengst komt ook weer ten gunste van de grondexploitatie Lagendijk.

De gevolgen van het invoeren van Vennootschapsbelasting zijn voor deze grondexploitatie waarschijnlijk gering. Er wordt uitgegaan van € 48.000 (scenario 1) of € 56.000 (scenario 2) op basis van de situatie per 1 januari 2016.

Er zijn geen risico's meer in deze grondexploitatie. Op basis van de actualisatie van de grondexploitatie wordt nu een positief eindresultaat verwacht van € 567.000 (eindwaarde). Samen met de winstneming van € 1.167.000 is het totaalresultaat € 1.734.000 positief.

Cornelisland

Het bouw- en woonrijp maken van Cornelisland wordt gefaseerd voortgezet. Er wordt sterk ingezet op acquisitie van het bedrijfsterrein, samen met een plaatselijke makelaar. In 2017 zijn enkele kavels verkocht. Er is een opbrengst uit grondverkoop en optievergoedingen gerealiseerd van ruim € 4 mln. Op basis van gesloten optieovereenkomsten wordt verwacht, dat er in 2018 meerdere kavels verkocht zullen worden. Er is serieuze interesse in nog een flink aantal kavels. Op basis van nieuwe regels inzake tussentijdse winstneming is in 2017 voor een bedrag van € 2.459.000 winst genomen in deze grondexploitatie. Dit bedrag komt ten gunste van het saldo van de Jaarrekening 2017.

Op basis van de situatie per 1 januari 2016 wordt voor de Vennootschapsbelasting uitgegaan van een te betalen bedrag van in totaal € 853.000 (scenario 1) of € 1.553.000 (scenario 2).

De geactualiseerde grondexploitatie geeft een positief eindresultaat van € 14.242.000 (eindwaarde). Samen met de winstneming ad € 2.459.000 is het totaalresultaat € 16.701.000 positief.

Transferium Slikkerveer

Het transferium (Paviljoen Struis) is in mei 2017 opgeleverd. Ook het openbaar gebied rondom het transferium is in 2017 voltooid. In feite zou het project dan ook eind 2017 kunnen worden afgesloten. Het bleek echter niet mogelijk om de door Rijkswaterstaat te verlenen subsidie ter hoogte van € 253.000 nog in 2017 te ontvangen.



Paviljoen Struis (maart 2018)

De subsidie is in principe toegekend door Rijkswaterstaat. Een verzoek tot subsidievaststelling, voorzien van een accountantsverklaring, is ingediend bij Rijkswaterstaat. Na honorering van dit verzoek wordt de subsidie uitbetaald. Daarna dient de te ontvangen bijdrage grotendeels doorgegeven te worden aan de ontwikkelaar (Kreko). Dit is pas in de loop van 2018 mogelijk. Daarom is besloten de grondexploitatie nog niet af te sluiten.

De kosten van de aanleg van het openbaar gebied in 2017 zijn aanzienlijk hoger uitgevallen dan verwacht. Dit wordt veroorzaakt door enkele planwijzigingen en -vertragingen, onvoorziene milieueisen en tegenvallers bij de uitvoering van de werkzaamheden vanwege de aanwezigheid van een oude scheepshelling onder het terrein. De extra kosten zijn ongeveer € 100.000.

Het doorlopen van de exploitatie naar 2018 leidt er toe dat er ook weer rentelasten over de boekwaarde worden toegerekend aan het plan. Daarnaast dient de projectontwikkelaar nog enkele kosten te vergoeden aan de gemeente. Er van uitgaande dat de subsidieafwikkeling in 2018 plaatsvindt, is er sprake van een extra tekort van € 102.000. De aanwezige verliesvoorziening van € 302.000 wordt daarom verhoogd naar € 404.000.

Doorrekening grondexploitaties met verschillende parameters

Ten aanzien van de doorgerekende scenario's met verschillende parameters voor rente, kostenstijgingen en opbrengstenstijgingen kan het volgende worden geconcludeerd. Zolang de parameters niet te extreem worden, kunnen schommelingen in parameters behoorlijk worden opgevangen in de huidige grondexploitaties. De complexen Het Zand en Cornelisland zijn het meest gevoelig voor schommelingen in parameters vanwege de nog lange looptijd van deze grondexploitaties. De Ridderkerkse grondexploitaties zoals die nu zijn opgesteld geven een realistisch beeld van de gang van zaken.

Resultaten risicoanalyse

De uitgevoerde risicoanalyse resulteert in een bedrag van € 2.632.000 waarvoor Ridderkerk risico loopt in de grondexploitaties. Deze risico's zitten hoofdzakelijk in de grondexploitaties van Cornelisland en Het Zand. Aangezien voor de grondexploitaties Cornelisland en Lagendijk nog een aanzienlijk positief resultaat wordt verwacht, kan het risico van deze beide exploitaties, samen een bedrag van € 2.031.000, worden afgedekt door de exploitatie.

In Het Zand kan een risicobedrag van € 782.000 (€ 1.300.000 geraamd risico, namelijk berekend risico grondexploitatie € 563.000 plus € 737.000 maximale verplichting Vennootschapsbelasting minus € 518.000 beschikbare ruimte) niet worden opgevangen binnen de grondexploitatie.

Voor de overige grondexploitaties resteert een risico van € 38.000, dat niet is op te vangen binnen de grondexploitatie, omdat dit verliesgevende exploitaties zijn. In totaal is er daardoor sprake van een risicobedrag van € 820.000 dat niet kan worden opgevangen binnen de grondexploitaties. Dit bedrag is het restrisico en is volledig onderdeel van de door de gemeente benodigde financiële weerstandscapaciteit.

In 2017 is het risicobedrag vastgesteld op € 416.000. Het risicobedrag dient nu dus te worden verhoogd met € 404.000 naar € 820.000. 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 Legendijk.....	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 2018 (MPG 2018) worden de te verwachten ontwikkelingen in de gemeentelijke grondexploitaties beschreven. De MPG 2018 is gebaseerd op de financiële stand van zaken op 1 januari 2018 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 2018 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 besluitvorming 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 2018 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 2018 kent de volgende indeling:

In hoofdstuk 2 is een samenvatting opgenomen van de resultaten van de grondexploitaties over 2017, 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 2017 en per 1 januari 2018 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. Deze richtlijnen zijn recentelijk wederom gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft een dwingende bepaling inzake tussentijdse winstneming. Er dient tussentijds winst genomen te worden in grondexploitaties op basis van de regel van “percentage of completion”.

Dit betekent bijvoorbeeld, dat in de grondexploitatie Lagendijk eind 2017 tussentijds winst is genomen voor een bedrag van € 1.167.000. Dit is gebaseerd op een geraamd positief resultaat van € 1.793.000 en 68% gerealiseerde opbrengsten en 96% gerealiseerde kosten ($€ 1.793.000 \times 68,1\% \times 95,6\% =$ afgerond € 1.167.000). Tussentijdse winstneming leidt tot een hogere boekwaarde en een lager eindresultaat ten opzichte van een situatie waarbij niet tussentijds winst wordt genomen. Daar staat tegenover dat de gemeente eerder kan beschikken over het resultaat. Ook in de grondexploitaties Het Zand en Cornelisland is tussentijds winst genomen. De betreffende bedragen komen ten gunste van het saldo van de Jaarrekening 2017.

Op basis van eerder vastgestelde regels is de rente waarmee wordt gerekend in de grondexploitaties met ingang van 1 januari 2018 verlaagd van 1,85% naar 1,65%.

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 echter nog steeds onduidelijkheid over de wijze waarop de verschuldigde belasting berekend moet worden. Momenteel wordt door een extern bureau een advies opgesteld over de op te stellen fiscale openingsbalans voor de grondexploitaties en over de verschuldigde vennootschapsbelasting over 2016 en 2017.

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

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

In scenario 1 wordt uitgegaan van de “gemiddelde kostprijsmethode”. Hierbij wordt in een zo vroeg mogelijk stadium rekening gehouden met fiscaal aanvaardbare kosten die later in de tijd worden gemaakt. Daarmee wordt beoogd de totale fiscale last ook daadwerkelijk hoogstens 25% te laten zijn van de totale gerealiseerde winst.

Om een realistische kostprijs van kavels te kunnen bepalen wordt hierbij uitgegaan van een gemiddelde kostprijs per uitgeefbare vierkante meter kavel. De kostprijs per vierkante meter blijft daardoor in principe constant over de gehele looptijd, door de fiscale openingsbalanswaarde en alle te maken kosten om te slaan over alle uit te geven vierkante meters.

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

Scenario 1 is gunstiger dan scenario 2. In beide doorgerkende scenario's blijft het resultaat van de grondexploitaties Cornelisland en Lagendijk\Van Pelterrein per saldo positief. Voor Het Zand geldt, dat het resultaat in scenario 1 ook positief blijft, maar dat scenario 2 tot een verlies leidt. Dit wordt veroorzaakt door de in 2017 tussentijds genomen winst.

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 2017, de Netto Contante Waarde (NCW) per 1 januari 2018 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 2017, alsmede het totaalresultaat op NCW per 1 januari 2018, gesplitst in positieve en negatieve resultaten en de totale eindwaarde.

Resultaten MPG 2018 op netto contante waarde per 1 januari 2018 en op eindwaarde

Project	Boekwaarde per 31 december 2017	Contante waarde per 1 januari 2018		Eindwaarde
		Positief	Negatief	
Grondexploitaties	€ 39.811.000	€ 13.660.000	€ -4.055.000	€ 11.191.000
TOTAAL	€ 39.811.000	€ 13.660.000	€ -4.055.000	€ 11.191.000

De boekwaarde per 31 december 2017 van de gemeentelijke grondexploitaties bedraagt ruim € 39,8 mln. Daarmee ligt de boekwaarde bijna € 2,2 mln hoger dan eind 2016. De stijging van de boekwaarde wordt veroorzaakt door winstnemingen in de grondexploitaties Het Zand, Lagendijk en Cornelisland ter hoogte van € 4,28 mln. Zonder winstnemingen zou de boekwaarde zijn gedaald. Voor de grondexploitaties met een negatief resultaat, namelijk Centrumplan \ Kuyperhof en Transferium Slikkerveer, is een verliesvoorziening getroffen.

Wijzigingen in voorzieningen per 1 januari 2018

Project	Getroffen per 1 januari 2017	Benodigd per 1 januari 2018	Wijziging
Grondexploitaties	€ 3.974.000	€ 4.063.000	€ 89.000
TOTAAL	€ 3.974.000	€ 4.063.000	€ 89.000

De toename van de benodigde verliesvoorzieningen per 1 januari 2018 is als volgt opgebouwd.

- Centrumplan \ Kuyperhof (saldo kostenvoordeel \ rentebijschrijving): - € 13.000
- Transferium Slikkerveer (toevoeging voorziening): + € 102.000

2.3 Resultaten

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

Resultaten grondexploitaties na actualisatie 2018, op netto contante waarde per 1 januari 2018 en op eindwaarde

Project	Boekwaarde per 31 december 2017	Contante waarde per 1 januari 2018		Eindwaarde	
		Positief	Negatief	Resultaat	Jaartal
Centrumplan \ Kuyperhof	€ 3.284.000		€ -3.659.000	€ -3.732.000	2018
Het Zand	€ 9.653.000	€ 479.000		€ 518.000	2021
Lagendijk	€ 1.503.000	€ 534.000		€ 567.000	2020
Cornelisland	€ 24.917.000	€ 12.647.000		€ 14.242.000	2023
Transferium Slikkerveer	€ 454.000		€ -396.000	€ -404.000	2017
TOTAAL	€ 39.811.000	€ 13.660.000	€ -4.055.000	€ 11.191.000	

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 € 9,6 mln positief en op eindwaarde bijna € 11,2 mln positief. Op dit resultaat is de tussentijdse winstneming van € 4,28 mln al in mindering gebracht. In de tabel op bladzijde 14 is een vergelijking opgenomen van de resultaten van de grondexploitaties tussen de MPG 2018 en de MPG 2017. De ontwikkeling van de boekwaarden is hierboven al toegelicht.

De resultaatverwachting voor Het Zand is iets verslechterd. Rekening houdend met de tussentijdse winstneming ad € 657.000 is het verschil gering. De nog te maken kosten zijn in de actuele raming verhoogd. Dit wordt gecompenseerd door hogere grondopbrengsten.

De resultaatverwachting voor de Lagendijk is iets verslechterd. Rekening houdend met de tussentijdse winstneming ad € 1.167.000 is het verschil gering.

Het resultaat voor Cornelisland is fors verbeterd als rekening wordt gehouden met de tussentijdse winstneming van € 2.459.000. Dit wordt voor een groot deel veroorzaakt door meevallers bij de geraamde kosten (geactualiseerde raming). Daarnaast leidt een snellere gronduitgifte dan tot nu toe geraamd tot aanzienlijke rentevoordelen.

Het geraamde resultaat voor Transferium Slikkerveer is gedaald als gevolg van hoger dan geraamde kosten bij de aanleg van het openbaar gebied.

Project	Boekwaarde		Contante waarde		Eindwaarde	
	31-12-2016	31-12-2017	1-1-2017	1-1-2018	2017	2018
Centrumplan \ Kuyperhof	€ 2.891.000	€ 3.284.000	€ -3.672.000	€ -3.659.000	€ -3.746.000	€ -3.732.000
Het Zand	€ 8.949.000	€ 9.653.000	€ 1.128.000	€ 479.000	€ 1.246.000	€ 518.000
Lagendijk \ Van Peltterrein	€ 1.574.000	€ 1.503.000	€ 1.690.000	€ 534.000	€ 1.829.000	€ 567.000
Cornelisland	€ 24.132.000	€ 24.917.000	€ 12.379.000	€ 12.647.000	€ 14.220.000	€ 14.242.000
Transferium Slikkerveer	€ 68.000	€ 454.000	€ -302.000	€ -396.000	€ -302.000	€ -404.000
Totaal	€ 37.614.000	€ 39.811.000	€ 11.223.000	€ 9.605.000	€ 13.247.000	€ 11.191.000

3 Prognose grondexploitaties

3.1 Inleiding

Uitgangspunt voor deze MPG zijn de door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitaties in de MPG 2017. Deze zijn vervolgens geactualiseerd in het kader van het opstellen van de Jaarrekening 2017. In deze MPG zijn de gegevens van de Jaarrekening 2017 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 Centrumplan

3.2.1 Ontwikkelingen in project

De laatste fase van het plan, bestaande uit de bouw van 30 eengezinswoningen is gestart in 2017. De woningen zullen in de eerste helft van 2018 worden opgeleverd. Daarna zal de gemeente in 2018 de openbare ruimte definitief inrichten. Het project ligt op schema en zal eind 2018 worden afgesloten.



Woningbouw laatste fase Centrumplan \ Kuyperhof (maart 2018)



Woningbouw laatste fase Centrumplan \ Kuyperhof (maart 2018)

3.2.2 Risicobeheersing

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

3.2.3 Prognose grondexploitatie

Het project zal in 2018 worden voltooid. Eind 2018 wordt de grondexploitatie afgesloten, met naar verwachting een verlies van € 3.659.000. Voor dit verlies is een voorziening getroffen.

3.3 Het Zand

3.3.1 Ontwikkelingen in project

Sinds 2014 zijn er 103 woningen opgeleverd in Het Zand (eerste fase 34, tweede fase 30, derde fase 39). De vierde fase (23 woningen) is aanbesteed en de bouw is begin 2018 gestart. De vijfde fase (52 woningen) is eveneens aanbesteed. De bouw zal in 2018 starten.

Het Hakterrein is volledig ontmanteld en gesaneerd. 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 2019 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.



Grondverkoop fase 4 Het Zand 2017; start bouw februari 2018 (maart 2018)

3.3.2 Risicobeheersing

De kosten van de ontmanteling en sanering van het Hakterrein zijn nu volledig betaald en verwerkt in de grondexploitatie voor 2018. Daarnaast is het onderdeel “Driehoek Het Zand” gunstig aanbesteed.



Hakterrein gesaneerd (maart 2018)

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.

Er bestaat nog steeds onduidelijkheid over de gevolgen voor de grondexploitaties van de invoering van de Vennootschapsbelasting. Dit is een risico voor de grondexploitatie Het Zand.

3.3.3 Prognose grondexploitatie

De geactualiseerde grondexploitatie voor Het Zand is gebaseerd op een in 2017 geactualiseerd stedenbouwkundig plan en de daaraan gekoppelde fasering in het project. Uitgangspunt is, dat het project eind 2021 kan worden afgesloten.



Fase 5 Het Zand bouwrijp gemaakt (maart 2018)

Op basis van de nieuwe regels inzake tussentijdse winstneming is eind 2017 voor een bedrag van € 657.000 winst genomen in de grondexploitatie Het Zand. Dit is verwerkt in de grondexploitatie voor 2018. 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 € 518.000. In totaal wordt derhalve een positief eindresultaat verwacht van € 1.175.000 (tussentijdse winstneming van € 657.000 plus nog te behalen positief resultaat van € 518.000).

Voor de Vennootschapsbelasting wordt uitgegaan van een te betalen bedrag van € 231.000 (scenario 1) of € 737.000 (scenario 2). Mocht scenario 2 actueel worden, dan kan de volgens dit scenario te betalen Vennootschapsbelasting, als gevolg van de tussentijdse winstneming, niet meer worden opgevangen binnen de grondexploitatie.

3.4 Lagendijk

3.4.1 Ontwikkelingen in project

In 2017 zijn 10 kavels verkocht. Voor enkele van deze kavels geldt, dat de grond in 2018 wordt geleverd en ook de bouw in 2018 start. Er zijn nog 6 kavels beschikbaar. Voor drie van deze 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 bouwkaavel aangekocht van de betreffende koper. Dit kavel, dat ook is gelegen aan de Lagendijk, is betaald uit de grondexploitatie. De opbrengst van dit aangekochte kavel komt ook weer ten goede van de grondexploitatie.



Woningen in aanbouw aan de Lagendijk (maart 2018)

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 nieuwe regels inzake tussentijdse winstneming is eind 2017 voor een bedrag van € 1.167.000 winst genomen in de grondexploitatie Lagendijk. Dit is verwerkt in de grondexploitatie voor 2018. 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 € 567.000. In totaal wordt derhalve een positief eindresultaat verwacht van € 1.734.000 (tussentijdse winstneming van € 1.167.000 plus nog te behalen positief resultaat van € 567.000).

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

3.5 Cornelisland

3.5.1 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 geactualiseerde kostenraming heeft daarom geleid tot een financiële meevaller van bijna € 1 mln.

De aandacht is thans vooral gevestigd op acquisitie en marketing van het bedrijfsterrein. Daarbij is ook een plaatselijke makelaar ingeschakeld. In 2017 zijn meerdere percelen verkocht en in optie uitgegeven. In 2018 zullen naar verwachting meerdere percelen worden verkocht, waaronder enkele grote. Dit zal ook leiden tot hoge opbrengsten uit grondverkoop.



Vestiging Van Leeuwen Truckservice op Cornelisland

3.5.2 Risicobeheersing

Het belangrijkste risico in de grondexploitatie Cornelisland is de verkoop van bouwgrond. Het terrein is momenteel actief in de verkoop. Vanwege de hoge boekwaarde is het van belang binnen redelijke termijn bouwgrond te gaan verkopen. De acquisitie- en marketingactiviteiten voor dit terrein zijn versterkt. Dit levert resultaten op. In 2017 is ruim € 4 mln ontvangen uit grondverkoop en optievergoedingen. Daarnaast zijn koop- en optieovereenkomsten gesloten voor diverse bouwkvavels, waaronder enkele grote. Op basis hiervan zal naar verwachting in 2018 zeer veel grond worden verkocht. Ook is de belangstelling voor de bouwgrond op Cornelisland nog steeds groot.

3.5.3 Prognose grondexploitatie

Op basis van de nieuwe regels inzake tussentijdse winstneming is eind 2017 voor een bedrag van € 2.459.000 winst genomen in de grondexploitatie Cornelisland. Dit is verwerkt in de grondexploitatie voor 2018. 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 € 14.242.000. In totaal wordt derhalve een positief eindresultaat verwacht van € 16.701.000 (tussentijdse winstneming van € 2.459.000 plus nog te behalen positief resultaat van € 14.242.000). Dit is een verbetering ten opzichte van 2017 van ongeveer € 2,4 mln. Na aftrek van de winstafdracht van ruim € 2,4 mln blijft het nog te behalen resultaat vrijwel hetzelfde als in 2017. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door lager dan vorig jaar geraamde kosten voor bouw- en woonrijp maken voor een bedrag van bijna € 1 mln en meevallende rentelasten als gevolg van eerder dan geraamde grondverkoop van bijna € 1,4 mln.

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



Bedrijfshallen op Cornelisland (maart 2018)

3.6 Scenarioberekeningen grondexploitaties

Om een beeld te krijgen van de gevolgen van de gehanteerde parameters in de grondexploitaties (rente, kostenstijgingen en opbrengstenstijgingen) zijn voor alle grondexploitaties meerdere varianten doorerekend. 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	1,65
KOSTENSTIJGING (% per jaar)	3,5	3	2,5	2	2,5
OPBRENGSTSTIJGING (% per jaar)	-2	-1,5	-1	-0,5	0
PROJECT					
Centrumplan \ Kuyperhof	-3.846.000	-3.828.000	-3.809.000	-3.791.000	-3.732.000
Het Zand	-417.000	-205.000	-2.000	205.000	518.000
Lagendijk	518.000	529.000	539.000	549.000	567.000
Cornelisland	12.171.000	12.736.000	13.286.000	13.820.000	14.242.000
Transferium Slikkerveer	-419.000	-417.000	-415.000	-412.000	-404.000
TOTAAL	8.007.000	8.815.000	9.599.000	10.371.000	11.191.000

	Positieve varianten				huidige parameters
RENTE (% per jaar)	2,5	2	1,5	1	1,65
KOSTENSTIJGING (% per jaar)	2	1,5	1	0,5	2,5
OPBRENGSTSTIJGING (% per jaar)	0,5	1	1,5	2	0
PROJECT					
Centrumplan \ Kuyperhof	-3.758.000	-3.740.000	-3.721.000	-3.703.000	-3.732.000
Het Zand	512.000	705.000	893.000	1.078.000	518.000
Lagendijk	567.000	575.000	585.000	594.000	567.000
Cornelisland	14.644.000	15.139.000	15.619.000	16.086.000	14.242.000
Transferium Slikkerveer	-408.000	-406.000	-403.000	-401.000	-404.000
TOTAAL	11.557.000	12.273.000	12.973.000	13.654.000	11.191.000

	Combinatievarianten				huidige parameters
RENTE (% per jaar)	3	2,5	2	1,5	1,65
KOSTENSTIJGING (% per jaar)	2,5	2	1,5	1	2,5
OPBRENGSTSTIJGING (% per jaar)	-1	-0,5	0	0,5	0
PROJECT					
Centrumplan \ Kuyperhof	-3.777.000	-3.758.000	-3.740.000	-3.721.000	-3.732.000
Het Zand	164.000	361.000	555.000	744.000	518.000
Lagendijk	548.000	558.000	568.000	577.000	567.000
Cornelisland	13.418.000	13.928.000	14.422.000	14.903.000	14.242.000
Transferium Slikkerveer	-410.000	-408.000	-406.000	-403.000	-404.000
TOTAAL	9.943.000	10.681.000	11.399.000	12.100.000	11.191.000

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

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

4. Risico's

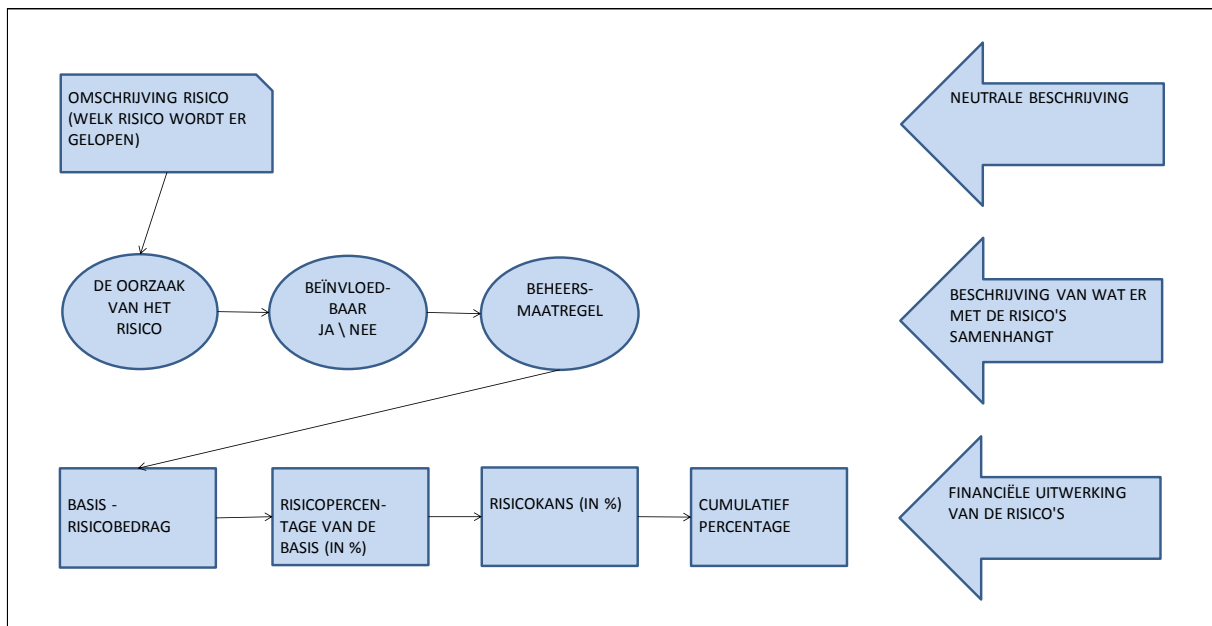
4.1 Inleiding

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

4.2 Methode van de risicoanalyse

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

Het model van de risicoanalyse ziet er als volgt uit.



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

BASIS - RISICOBEDRAG

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

RISICOPERCEN- TAGE VAN DE BASIS (IN %)

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

RISICOKANS (IN %)

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

CUMULATIEF PERCENTAGE

Het cumulatieve percentage is het totaal van risicopercentage x risicokans.

Samenvatting:

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

4.3 Inhoud van de risicoanalyse

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

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

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 opbrengstsoorten.

4.4.1 Overzicht per plan

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

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

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

VAST TE STELLEN RISICO'S GRONDEXPLOITATIES IN HOOFDGROEPEN				
PROJECT	UITGAVEN	INKOMSTEN	LOOPTIJD	TOTAAL
Centrumplan	€ 9.000	€ -	€ 12.000	€ 21.000
Het Zand	€ 159.000	€ 254.000	€ 150.000	€ 563.000
Lagendijk	€ 5.000	€ 60.000	€ 37.000	€ 102.000
Cornelisland	€ 327.000	€ 1.321.000	€ 281.000	€ 1.929.000
Transferium Slikkerveer	€ 5.000	€ 7.000	€ 5.000	€ 17.000
TOTAAL	€ 505.000	€ 1.642.000	€ 485.000	€ 2.632.000

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 opbrengstesoorten

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

VAST TE STELLEN RISICO'S GRONDEXPLOITATIES IN KOSTEN- EN OPBRENGSTENSOORTEN						
project	verwerving	bouw-/woon- rijp maken	overige uitgaven	grond- uitgifte	rente en plankosten	totaal
Centrumplan	€ -	€ 5.000	€ 4.000	€ -	€ 12.000	€ 21.000
Het Zand	€ -	€ 159.000	€ -	€ 254.000	€ 150.000	€ 563.000
Lagendijk	€ -	€ 4.000	€ 1.000	€ 60.000	€ 37.000	€ 102.000
Cornelisland	€ 15.000	€ 260.000	€ 52.000	€ 1.321.000	€ 281.000	€ 1.929.000
Transferium Slikkerveer	€ -	€ -	€ 5.000	€ 7.000	€ 5.000	€ 17.000
TOTAAL	€ 15.000	€ 428.000	€ 62.000	€ 1.642.000	€ 485.000	€ 2.632.000

Van het totaalbedrag van de risico's (€ 2.632.000) is het risico van Cornelisland en Lagendijk (totaal € 2.031.000) op te vangen binnen de grondexploitatie. Daarnaast is van het totale risico van Het Zand ad € 563.000 een bedrag van € 518.000 op te vangen binnen de

grondexploitatie. Het verschil ad € 45.000 kan niet worden opgevangen binnen de grondexploitatie. Daarnaast moet ook nog rekening gehouden worden met de maximale verplichting in het kader van de Vennootschapsbelasting ad € 737.000. Voor Het Zand resteert dus een risicobedrag van € 782.000 dat (mogelijk) niet is op te vangen binnen de grondexploitatie.

Voor de overige grondexploitaties resteert een risico van € 38.000. Deze risico's hebben betrekking op de verliesgevende exploitaties Centrumplan en Transferium Slikkerveer en zijn dus niet op te vangen binnen de grondexploitatie.

In totaal resteert dus een risicobedrag van € 782.000 voor Het Zand en € 38.000 op twee verliesgevende grondexploitaties, in totaal derhalve € 820.000, dat niet is op te vangen binnen de grondexploitaties of al gereserveerde middelen. Dit bedrag is het werkelijke risico en is volledig onderdeel van de door de gemeente benodigde financiële weerstandscapaciteit. In hoofdstuk 5 wordt uitgewerkt wat dit betekent voor de financiële positie van de gemeente.

5 Algemene reserve \ weerstandsvermogen

Op basis van het in hoofdstuk 4 bepaalde risicobedrag van alle grondexploitaties, dient het risicobedrag voor de grondexploitaties te worden verhoogd van € 416.000 naar een bedrag van € 820.000.

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 2017 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)		
		2018	2019-2021	2022 en later
Het Zand (Driehoek 119)	289	75	214	0
Lagendijk	9	6	3	0
TOTAAL	298	81	217	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 opbrengststijging (0%) niet gehaald kan worden en er dus sprake is van een opbrengstendaling. Dit risico is voor woningbouw uitgewerkt in de hieronder opgenomen tabel "Risico inkomsten". Voor bedrijfsterreinen is het risico op 2,5% gesteld.

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

RISICO INKOMSTEN	WEGINGSFACTOR												
Daling van inkomsten bij de verkoop van woningen als gevolg van marktwerking	<p>De invloeden op de prijsontwikkeling van de grondkosten voor nieuwbouwprojecten zijn niet dezelfde als de invloeden op de prijsontwikkeling voor bestaande woningen. Desondanks zijn er wel parallelen te trekken. Als er - zoals nu - sprake is van prijsdaling van op de bestaande koopwoningmarkt, heeft dat invloed op de koopmarkt voor (gronden van) nieuwbouwwoningen. Bij stagnerende vraag naar nieuwbouwwoningen dalen de prijzen van de woningen en ook van de onderliggende grond. Een andere invloedsfactor op de residuele grondkosten is de ontwikkeling van de bouwkosten. Het risico wordt berekend over de nog te ontvangen inkomsten uit grondverkoop, dat wil zeggen de grondverkoop waarvoor nog geen contracten zijn gesloten. De risicokans wordt als volgt ingeschat, uitgaande van de huidige marktomstandigheden:</p> <table> <tr> <td>* sociale huurwoningen:</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>* sociale koopwoningen (von-prijs < € 181.000)</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>* middeldure koopwoningen (von-prijs 181.000 - 200.000)</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>* middeldure koopwoningen (von-prijs 200.000 - 252.850)</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>* dure koopwoningen (von-prijs 252.850 - 300.000)</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>* dure koopwoningen (von-prijs > 300.000)</td> <td>25%</td> </tr> </table> <p>De kans dat het risico zich voordoet wordt in de huidige marktomstandigheden op 10% gesteld. Dit percentage is aangehouden omdat de grondprijzen jaarlijks worden getoetst en verwerkt in de grondexploitaties.</p>	* sociale huurwoningen:	0%	* sociale koopwoningen (von-prijs < € 181.000)	5%	* middeldure koopwoningen (von-prijs 181.000 - 200.000)	10%	* middeldure koopwoningen (von-prijs 200.000 - 252.850)	15%	* dure koopwoningen (von-prijs 252.850 - 300.000)	20%	* dure koopwoningen (von-prijs > 300.000)	25%
* sociale huurwoningen:	0%												
* sociale koopwoningen (von-prijs < € 181.000)	5%												
* middeldure koopwoningen (von-prijs 181.000 - 200.000)	10%												
* middeldure koopwoningen (von-prijs 200.000 - 252.850)	15%												
* dure koopwoningen (von-prijs 252.850 - 300.000)	20%												
* dure koopwoningen (von-prijs > 300.000)	25%												
Daling van inkomsten uit de reeds gesloten overeenkomsten	<p>De marktomstandigheden zijn momenteel zodanig dat ook plannen waarvoor reeds overeenkomsten zijn gesloten, het risico lopen op vertraging en/of planwijziging. Ook bestaat de kans dat plannen helemaal niet doorgaan. Het risico wordt geschat op 25% tot 75% van de reeds gesloten overeenkomsten. De kans dat het risico zich voordoet wordt - gezien de inhoud van de contracten - in de huidige marktomstandigheden op 10% tot 50% gesteld. Per plan wordt naar de specifieke situatie gekeken. Voor alle duidelijkheid wordt opgemerkt dat het hier gaat om risico's binnen grondexploitaties. De risico's op reeds gesloten overeenkomsten op basis van de Wro / exploitatieplan komen ten laste van de Algemene Dienst.</p>												
Stijging inkomsten uit verkoop (als gevolg van mogelijke herontwikkeling en van marktwerking)	<p>Voor lopende plannen is dit risico op dit moment een niet bestaand (plausibel) risico: binnen lopende plannen komt dit niet voor. Het is wel een positief risico bij eventuele herontwikkelingen. Het moet dan gaan om herontwikkelingen van in bezit zijnde gronden waarvoor reeds raadsuitspraken zijn gedaan, maar die nog niet geleid hebben tot het vaststellen van een grondexploitatie. Het risico wordt om dit moment geschat op 0% van mogelijke herontwikkeling. De kans dat het risico zich voordoet wordt in de huidige marktomstandigheden op 0% gesteld.</p>												

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

Bijlage 2 Uitgangspunten berekeningen risico's

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

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

Stand van zaken van het plan

De laatste 30 woningen worden in de eerste helft van 2018 opgeleverd. Daarna volgen nog gemeentelijke kosten voor de inrichting van het openbaar gebied (bestrating, straatmeubilair, groen, speelterrein). Eind 2018 zal het Centrumplan volledig zijn afgerond en wordt de grondexploitatie afgesloten.

Alle opbrengsten zijn gerealiseerd. De nog te maken kosten zijn goed in beeld. Er zijn daarom geen risico's meer verbonden aan dit plan. De verliesvoorziening wordt met € 13.000 verlaagd naar € 3.659.000.

BEREKENING RISICOANALYSE					
Rekengegevens					
Boekwaarde per 31-12-2016	€	2.891.000			
Boekwaarde per 31-12-2017	€	3.284.000			
Looptijd plan tot eind		2018			
De looptijd in jaren is		1			
Vertragsjaren (2/5 van de jaren, max 3 jr)		0,4			
Extra plankosten per jaar	€	27.000			
Berekening risicobedrag	nog te maken kosten c.q. te ontvangen opbrengsten GREX 2018	nog te maken kosten c.q. te ontvangen opbrengsten GREX 2017	risico- percentage volgens parameters risico-analyse	risico- bedrag	beïnvloedbaar ja/nee
Sloopkosten	€ -	€ -	2,50%	€ -	ja
Kosten van bouw- en woonrijp maken	€ 189.000	€ 529.000	2,50%	€ 5.000	ja
Overige kosten	€ 168.000	€ 196.000	2,50%	€ 4.000	ja
Opbrengsten woningen c.q. kavels	€ -	€ -	0,00%	€ -	nee
Opbrengsten gesloten overeenkomsten	€ -	€ -	0,00%	€ -	nee
Plankosten \ VTU	€ 27.000	€ 5.000	0,40	€ 11.000	nee
Rente	€ 54.000	€ 111.000	1,60%	€ 1.000	nee
Kostenstijging	€ 10.000	€ 14.000	2,50%	€ -	ja
Saldo eindwaarde GREX	€ 3.732.000	€ 3.746.000			
Totaal risicobedrag				€ 21.000	
					in % van het risicobedrag
Beïnvloedbaar risicobedrag				€ 9.000	42,9%
Niet beïnvloedbaar risicobedrag				€ 12.000	57,1%

HET ZAND

Stand van zaken van het plan

De eerste drie fasen (103 woningen) zijn voltooid. In 2017 is de grond voor fase 4 verkocht en begin 2018 is de bouw gestart (23 woningen). De vijfde fase is aanbesteed. De betreffende grond zal in 2018 worden verkocht en ook de bouw (52 woningen) zal in 2018 starten.

Begin 2018 is de Driehoek Het Zand aanbesteed. Hier zullen 119 woningen worden gebouwd (76 appartementen en 43 eengezinswoningen). De grond zal in 2019 worden verkocht en ook de bouw zal in 2019 starten.

Het Hakterrein is volledig gesaneerd. Op basis van de geactualiseerde kostenraming wordt nu rekening gehouden met hogere kosten voor bouw- en woonrijp maken dan tot nu toe voorzien. Dit wordt grotendeels gecompenseerd door een gunstige aanbesteding van de Driehoek Het Zand in de vorm van een hoger dan geraamde grondopbrengst. In 2017 is tussentijds winst genomen voor een bedrag van € 657.000. Het verwachte totaalresultaat bedraagt daardoor nu € 1.175.000 positief, namelijk € 657.000 winstneming plus € 518.000 nog te verwachten winst. Dat is iets slechter dan in 2017.

BEREKENING RISICOANALYSE						
Rekengegevens						
Boekwaarde per 31-12-2016	€	8.949.000				
Boekwaarde per 31-12-2017	€	9.653.000				
Looptijd plan tot eind		2021				
De looptijd in jaren is		4				
Vertragsjaren (2/5 van de jaren, max 3 jr)		1,6				
Extra plankosten per jaar	€	85.000				
Berekening risicobedrag		nog te maken kosten c.q. te ontvangen opbrengsten GREX 2018	nog te maken kosten c.q. te ontvangen opbrengsten GREX 2017	risico- percentage volgens parameters risico-analyse	risico- bedrag	beïnvloedbaar ja/nee
Grondverwerving	€	-	208.000	2,50%	€ -	ja
Kosten van bouw- en woonrijp maken	€	6.166.000	7.422.000	2,50%	€ 154.000	ja
Bijdragen te betalen	€	-		2,50%	€ -	ja
Opbrengsten woningen c.q. kavels	€	-17.116.000	-19.262.000	1,49%	€ 254.000	nee
Opbrengsten gesloten overeenkomsten	€	-	-	0,00%	€ -	nee
Plankosten \ VTU	€	340.000	969.000	1,60	€ 136.000	nee
Rente	€	226.000	112.000	6,40%	€ 14.000	nee
Kostenstijging	€	213.000	356.000	2,50%	€ 5.000	ja
			€ -			
Saldo eindwaarde GREX	€	-518.000	-1.246.000			
Totaal risicobedrag					€ 563.000	
						in % van het risicobedrag
Beïnvloedbaar risicobedrag	€				€ 159.000	28,2%
Niet beïnvloedbaar risicobedrag	€				€ 404.000	71,8%

LAGENDIJK

Stand van zaken van het plan

De verkoop van kavels aan de Lagendijk verloopt voorspoedig. In 2017 zijn 10 kavels verkocht. Er zijn nog 6 kavels te koop. Voor één van de zes nog te verkopen kavels is een optieovereenkomst gesloten. Voor vrijwel alle kavels is concrete belangstelling. Er zijn nauwelijks risico's meer verbonden aan dit plan.

In 2017 is tussentijds winst genomen voor een bedrag van € 1.167.000. Het verwachte totaalresultaat bedraagt daardoor nu € 1.734.000 positief, namelijk € 1.167.000 winstneming plus € 567.000 nog te verwachten winst. Dat is slechter dan in 2017. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door de winstneming, aangezien dit leidt tot een nadeel bij de rentelasten. De boekwaarde van de grondexploitatie wordt door winstneming namelijk hoger (het bedrag van de winstneming), waardoor er ieder jaar dat de grondexploitatie nog loopt meer rente moet worden betaald over de boekwaarde.

BEREKENING RISICOANALYSE					
Rekengegevens					
Boekwaarde per 31-12-2016	€	1.574.000			
Boekwaarde per 31-12-2017	€	1.503.000			
Looptijd plan tot eind		2020			
De looptijd in jaren is		3			
Vertragingjaren (2/5 van de jaren, max 3 jr)		1,2			
Extra plankosten per jaar	€	30.000			
Berekening risicobedrag	nog te maken kosten c.q. te ontvangen opbrengsten GREX 2018	nog te maken kosten c.q. te ontvangen opbrengsten GREX 2017	risico-percentage volgens parameters risico-analyse	risico-bedrag	beïnvloedbaar ja/nee
Sloopkosten	€ -	€ -	2,50%	€ -	ja
Kosten van bouw- en woonrijp maken	€ 143.000	€ 181.000	2,50%	€ 4.000	ja
Bijdragen te betalen	€ 57.000	€ 57.000	2,50%	€ 1.000	ja
Opbrengsten woningen c.q. kavels	€ -2.381.000	€ -3.737.000	2,50%	€ 60.000	nee
Opbrengsten gesloten overeenkomsten			0,00%	€ -	nee
Plankosten \ VTU	€ 90.000	€ 134.000	1,20	€ 36.000	nee
Rente	€ 12.000	€ -54.000	4,80%	€ 1.000	nee
Kostenstijging	€ 9.000	€ 16.000	2,50%	€ -	ja
Saldo eindwaarde GREX	€ -567.000	€ -1.829.000			
Totaal risicobedrag				€ 102.000	
					in % van het risicobedrag
Beïnvloedbaar risicobedrag				€ 5.000	4,9%
Niet beïnvloedbaar risicobedrag				€ 97.000	95,1%

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 2017 is ruim € 4 mln ontvangen uit grondverkoop en optievergoedingen. Op basis van gesloten koopovereenkomsten en optieovereenkomsten, is de verwachting dat er in 2018 veel grond verkocht kan worden.

In 2017 is tussentijds winst genomen voor een bedrag van € 2.459.000. Het verwachte totaalresultaat bedraagt daardoor nu € 16.701.000 positief, namelijk € 2.459.000 winstneming plus € 14.242.000 nog te verwachten winst. Dat is aanmerkelijk beter dan in 2017. Dit wordt veroorzaakt door meevallende kosten voor bouw- en woonrijp maken (geactualiseerde raming) en een rentevoordeel, doordat de grondverkoop eerder zullen plaatsvinden dan in 2017 geraamd. Dit voordeel is dus groter dan het rentenadeel van de tussentijdse winstneming.

De risico's voor Cornelisland zitten voornamelijk bij de verkoop van de grond.

BEREKENING RISICOANALYSE					
Rekengegevens					
Boekwaarde per 31-12-2016	€	24.132.000			
Boekwaarde per 31-12-2017	€	24.917.000			
Looptijd plan tot eind			2023		
De looptijd in jaren is			6		
Vertragsjaren (2/5 van de jaren, max 3 jr)			3,0		
Extra plankosten per jaar	€	91.167			
Berekening risicobedrag	nog te maken kosten c.q. te ontvangen opbrengsten GREX 2018	nog te maken kosten c.q. te ontvangen opbrengsten GREX 2017	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	€ 9.906.000	€ 12.896.000	2,50%	€ 248.000	ja
Bijdragen te betalen	€ 2.082.000	€ 2.081.000	2,50%	€ 52.000	ja
Opbrengsten woningen c.q. kavels			0,00%	€ -	nee
Opbrengsten gesloten overeenkomsten	€ -52.832.000	€ -56.926.000	2,50%	€ 1.321.000	nee
Plankosten \ VTU	€ 547.000	€ 637.000	3,00	€ 274.000	nee
Rente	€ 56.000	€ 1.545.000	12,00%	€ 7.000	nee
Kostenstijging	€ 483.000	€ 816.000	2,50%	€ 12.000	ja
		€ -			
Saldo eindwaarde GREX	€ -14.242.000	€ -14.220.000			
Totaal risicobedrag				€ 1.929.000	
					in % van het risicobedrag
Beïnvloedbaar risicobedrag				€ 327.000	17,0%
Niet beïnvloedbaar risicobedrag				€ 1.602.000	83,0%

TRANSFERIUM SLIKKERVEER

Stand van zaken van het plan

Het transferium is in 2017 opgeleverd en de inrichting van het openbaar gebied is voltooid. Het bleek niet mogelijk zijn om de subsidiebetalingen in 2017 af te wikkelen. Daarom is besloten om deze grondexploitatie eind 2017 nog niet af te sluiten.

De kosten van de inrichting van het openbaar gebied zijn aanmerkelijk hoger geweest dan werd verwacht, namelijk bijna € 100.000. Dit wordt veroorzaakt door tegenvallers en vertragingen in de uitvoering, onder andere door meerdere planwijzigingen. Deze wijzigingen waren onder andere het gevolg van technische complicaties vanwege onder het project aanwezige scheepshelling en daarboven aangebrachte leeflaag in de bodem.

De geactualiseerde grondexploitatie leidt nu tot een verlies van € 302.000 naar € 404.000. Voor dit verlies is een voorziening getroffen. Het project wordt in de loop van 2018 afgesloten.

BEREKENING RISICOANALYSE					
Rekengegevens					
Boekwaarde per 31-12-2016	€	68.000			
Boekwaarde per 31-12-2017	€	454.000			
Looptijd plan tot eind		2017			
De looptijd in jaren is		1			
Vertragingjaren (2/5 van de jaren, max 3 jr)		0,4			
Extra plankosten per jaar	€	12.000			
Berekening risicobedrag	nog te maken kosten c.q. te ontvangen opbrengsten GREX 2018	nog te maken kosten c.q. te ontvangen opbrengsten GREX 2017	risico-percentage volgens parameters risico-analyse	risico-bedrag	beïnvloedbaar ja/nee
Kosten van bouw- en woonrijp maken	€ -	€ 278.000	2,50%	€ -	ja
Bijdragen te betalen	€ 200.000	€ 200.000	2,50%	€ 5.000	ja
Bijdragen te ontvangen	€ -268.000	€ -253.000	2,50%	€ 7.000	ja
Opbrengsten woningen c.q. kavels			0,00%	€ -	nee
Opbrengsten gesloten overeenkomsten			0,00%	€ -	nee
Plankosten \ VTU	€ 12.000	€ 8.000	0,40	€ 5.000	nee
Rente	€ 6.000	€ 1.000	1,60%	€ -	nee
Kostenstijging		€ -	2,50%	€ -	ja
Saldo eindwaarde GREX	€ 404.000	€ 302.000			
Totaal risicobedrag				€ 17.000	
					in % van het risicobedrag
Beïnvloedbaar risicobedrag				€ 12.000	70,6%
Niet beïnvloedbaar risicobedrag				€ 5.000	29,4%