Meerjarenprognose Grondexploitaties 2017

Inhoudsopgave

1. Inleiding....5
1.1. Doelstelling MPG....5
1.2. Relatie met de planning en control-cyclus....5
1.3. Afbakening van de MPG....5
2. Landelijk beeld van de marktontwikkelingen....6
2.1. Prijzen van koopwoningen....6
2.2. Bouwkosten....6
2.3. Aantal verkochte woningen....6
2.5. Grondpositie bij gemeenten eind 2016....6
3. Nieuwe regelgeving voor grondexploitaties....7
3.1. Wijziging verslagregelgeving in het BBV....7
3.2. Definiëring van bouwgronden in exploitatie....7
3.3. Looptijd maximaal 10 jaar....7
3.4. Werkelijke rente en disconteringsvoet....8
3.5. Kostentoerekening volgens kostensoortenlijst Bro....9
3.6. Afschaffing “Niet in exploitatie genomen gronden”....9
3.7. Invoering vennootschapsbelasting voor overheden....9
4. Programma en planning....10
4.1. Bepalende factoren....10
4.2. Woningbouwprogramma....10
5. Parameters en algemene uitgangspunten....13
5.1. Rente....13
5.2. Kostenstijging....13
5.3. Opbrengstenstijging....13
5.3. Disconteringsvoet....13
5.4. Plankosten....14
5.5. Bijdrage bovenwijks....14
6. Grondexploitaties....15
6.1. Molenblok Varik....15
6.2. Slingerbos Ophemert....18

6.3. Haaften Noord....21
6.4. Klingelenberg Noord....24
6.5. Mackaylaan Ophemert....26
7. Financiële vertaling grondexploitaties....28
7.1. Boekwaarde....28
7.2. Nog te realiseren kosten....28
7.3. Nog te realiseren opbrengsten....28
7.4. Resultaat....28
7.5. Voorziening verwachte verliezen....29
8. Risico's en weerstandsvermogen....30
8.1. Soorten risico's....30
8.2. Inventarisatie van de risico's....30
8.3. Benodigd weerstandsvermogen....30

1. Inleiding

1.1. Doelstelling MPG

Voor u ligt de Meerjarenprognose Grondexploitaties 2017. Dit is de opvolger van de eerste versie die door de gemeenteraads is vastgesteld in november 2015. Met deze MPG willen we op een transparante wijze inzicht geven in de gemeentelijke grondexploitaties. Daarom kiezen we er voor om in de MPG 2017 op hoofdlijnen en op portefeuille-niveau informatie te geven over de ontwikkelingen in de gemeentelijke grondexploitaties. Dit informatie-niveau sluit beter aan bij de kaderstellende- en controlerende rol van de raad. De informatie in de MPG is gebaseerd op de geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2017. De informatie heeft voornamelijk betrekking op de waarde bepalende factoren in de grondexploitaties: programma, planning, parameters en prijs. Op basis van deze factoren wordt een prognose gemaakt van kosten, opbrengsten en het resultaat. Daarnaast geeft de MPG 2017 inzicht in de risico's in de grondexploitaties en de dekking daarvan.

1.2. Relatie met de planning en control-cyclus

De MPG heeft een relatie met diverse documenten uit de planning- en control cyclus en wordt jaarlijks in het voorjaar aan de raad aangeboden. De vastgestelde cijfers van de jaarrekening 2016 liggen ten grondslag aan de MPG 2017. Op de tweede plaats heeft de MPG een relatie met de begroting. De geactualiseerde prognoses van kosten en opbrengsten, resultaten (winst en verlies) en risico's worden verwerkt in de begroting 2017 en meerjarenraming 2018-2020. Hierdoor stelt de raad de benodigde budgetten beschikbaar voor de uitvoering van de plannen. Zo worden de grondexploitaties via de begroting betrokken bij de integrale afweging van de allocatie van middelen.

1.3. Afbakening van de MPG

Deze nota heeft geen betrekking op de financiën van het faciliterend grondbeleid van de gemeente. Van faciliterend grondbeleid is sprake wanneer bouwplannen worden gerealiseerd op grond van particuliere eigenaren. De gemeente heeft een faciliterende rol indien een bestemmingswijziging noodzakelijk is. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeente de kosten die zij hiervoor maakt op de initiatiefnemer verhalen. Het faciliterend grondbeleid is voor de gemeente dus budgettair neutraal. Er is geen sprake van bouwgrond in exploitatie of een voorraad grond in eigendom van de gemeente, maar van een vordering op een derde partij. Conform het Besluit Begroting en Verantwoording moet het faciliterend grondbeleid administratief gescheiden worden van het actief grondbeleid.

2. Landelijk beeld van de marktontwikkelingen

2.1. Prijzen van koopwoningen

De prijsontwikkeling van woningen is een belangrijke indicatie van de waarde van de grond en is daarom van belang voor gemeentelijke grondexploitaties. Onder andere een aantrekkende economie en een toenemende vraag naar woningen hebben ervoor gezorgd dat huizenprijzen sterk zijn gestegen de afgelopen twee jaar.

2.2. Bouwkosten

In 2016 zijn de bouwkosten toegenomen met circa 1,6%. Voor de ontwikkeling van de grondwaarde van gemeenten is de ontwikkeling van de bouwkosten relevant. Als de bouwkosten van een woning stijgen, kan het aandeel van de grondkosten in de kostprijs van een woning onder druk komen te staan (bij een residuele rekenmethode; de ontwikkeling van de VON-prijzen is dan ook relevant). Metafoor verwacht dat de woningbouwkosten in 2017 even hard zullen stijgen als in 2016.

2.3. Aantal verkochte woningen

Een stijging van het aantal verkochte woningen is in heel Nederland zichtbaar. Het aantal woningtransacties kent in 2016 in vergeljking met voorgaande jaren een forse toename en bevindt zich medio 2016 weer op pre-crisis niveau.

2.4. Aantal nieuw opgeleverde nieuwbouwwoningen

Ook het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen is sinds 2012 weer gestegen. Deze stijging is een extra indicatie dat de markt voor nieuwbouwwoningen aantrekt en de uitgifte van kavels door gemeenten toeneemt. Dit kan gunstige gevolgen hebben voor de balanspositie van gemeenten, omdat het geïnvesteerd vermogen afneemt, rentekosten minder worden, verliesvoorzieningen mogelijk kunnen worden verminderd en winstnemingen uit grondexploitaties mogelijk worden.

2.5. Grondpositie bij gemeenten eind 2016

Het geïnvesteerd vermogen van gemeenten in grondposities is eind 2015 verder gedaald (met ca. 8%). Hoewel er grote verschillen zijn in dit opzicht over het land, dalen in veel gemeenten ook de verliesvoorzieningen en nemen de reserves toe (met 9%). Enkele uitzonderingen daargelaten lijken de afwaarderingen in grondposities achter de rug.

3. Nieuwe regelgeving voor grondexploitaties

3.1. Wijziging verslagregelgeving in het BBV

De commissie BBV heeft de afbakening, definiëring en verslaggevingsregels rondom grondexploitaties kritisch onder de loep genomen. De reden hiervoor was een aantal ontwikkelingen op het gebied van grondexploitaties. Namelijk: de forse afboekingen van gemeenten op grondposities in de afgelopen jaren, de aanbevelingen uit het rapport Vernieuwing BBV over transparantie en vergelijkbaarheid, en de invoering van de belastingplicht voor de vennootschapsbelasting (Vpb) voor overheidsondernemingen. Dit heeft geleid tot een aantal wijzigingen in het BBV en de uitwerking hiervan in notities van de Commissie BBV. De wijzigingen leiden tot meer transparantie, eenduidigheid en behoedzaamheid. Bij de actualisering van de grondexploitaties is met nieuwe regelgeving rekening gehouden.

3.2. Definiëring van bouwgronden in exploitatie

Vanuit het belang van eenduidigheid is het begrip 'bouwgrond in exploitatie' (BIE) scherper gedefinieerd: gronden in eigendom van de gemeente, waarvoor de raad een grondexploitatiecomplex en een grondexploitatiebegroting heeft vastgesteld. De volgende gemeentenlijke projecten kwalificeren zich als BIE: Molenblok Varik, Slngerbos Ophemert, Klingelenberg Noord, Haaften Noord en met ingang van 1-1-2017 Mackaylaan Ophemert.

3.3. Looptijd maximaal 10 jaar

Een langere looptijd van grondexploitaties betekent een toenemende onzekerheid ten aanzien van de haalbaarheid van geraamde opbrengsten en een toenemend risico op kostenoverschrijdingen. Om de risico's die samenhangen met zeer lang lopende projecten te beperken mag de looptijd van een BIE maximaal 10 jaar bedragen. Deze 10 jaar dient te worden gehanteerd als richttermijn, die voortschrijdend moet worden bezien en waar alleen gemotiveerd van kan worden afgeweken. Een gemotiveerde afwijking houdt in dat deze motivering is geautoriseerd door de raad en verantwoord in de begroting en de jaarstukken. De motivering moet tevens zijn voorzien van risico-beperkende beheersmaatregelen die de gemeente heeft genomen om de onzekerheden en risico's die gepaard gaan met de langere looptijd te beperken.

De grondexploitatie voor plan Molenblok Varik loopt tot en met 2027 en overschrijdt de maximale looptijd dus met 1 jaar. De looptijd van deze grondexploitatie komt voort uit de gemeentelijke woningbouwplanning. Het risico is beperkt, gelet op de minimale overschrijding van de maximale looptijd.

3.4. Werkelijke rente en disconteringsvoet

De toegestane toe te rekenen rente aan een BIE moet worden gebaseerd op de daadwerkelijk te betalen rente over het vreemd vermogen. Het is niet toegestaan om rente over het eigen vermogen toe te rekenen aan BIE. Het over het vreemd vermogen te hanteren rentepercentage moet als volgt worden bepaald:

- het rentepercentage van de direct aan de grondexploitatie gerelateerde financiering in het geval van projectfinanciering;
- het gewogen gemiddelde rentepercentage van de bestaande leningenportefeuille van de gemeente, naar verhouding vreemd vermogen/totaal vermogen, indien geen sprake is van projectfinanciering;

Indien de gemeente geen externe financiering heeft, dan wordt geen rente toegerekend aan BIE. De rente aan BIE wordt toegerekend over de boekwaarde van de BIE per 1 januari van het betreffende boekjaar. Dit wordt per grondexploitatiecomplex (kortweg grex) berekend.

De disconteringsvoet wordt gebruikt in de berekening van de contante waarde van de geprognosticeerde lasten en baten. De contante waarde van de toekomstige baten en lasten van grondexploitaties is binnen het BBV van belang voor het bepalen van de te treffen verliesvoorziening. De gemeenten gingen hier in de praktijk verschillend mee om, waarbij de beoogde transparantie, voorzichtigheid en begrijpelijkheid soms in het geding kwam. De Commissie BBV heeft daarom besloten dat de disconteringsvoet voor alle gemeenten gelijk gesteld wordt aan het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone. De disconteringsvoet die gemeenten vanaf 2016 moeten hanteren bedraagt derhalve 2%. Wanneer het toekomstperspectief van de ECB wordt bijgesteld, dan zal dit aanleiding vormen voor de Commissie BBV om deze stellige uitspraak opnieuw te bezien.

Gevolgen voor de gemeentelijke grondexploitaties

De toe te rekenen rente aan de grondexploitaties in deze MPG is berekend op 2,93%. Omdat binnen Neerijnen geen sprake is van projectfinanciering is dit percentage bepaald op basis van een gewogen gemiddelde van de bestaande leningportefeuille. Ten opzichte van de MPG 2015 – 3,13% - is het percentage nu iets lager. De verlaagde rentetoerekening aan grondexploitaties leidt tot een iets voordeliger resultaat op grondexploitaties. Daar staat tegenover dat het renteresultaat binnen de gemeentelijke exploitatie met dezelfde omvang afneemt.

In de MPG 2017 wordt overeenkomstig de voorschriften het vastgestelde percentage van 2% gehanteerd. In de MPG 2015 was de disconteringsvoet gelijk gesteld aan het rente percentage.

3.5. Kostentoerekening volgens kostensoortenlijst Bro

Alleen aan gronden die zich kwalificeren als BIE kunnen kosten worden toegerekend. Voor de toerekening van kosten moet worden aangesloten op de kostensoortenlijst zoals opgenomen artikel 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Gevolgen voor de gemeentelijke grondexploitaties

Kostentoerekening volgens de kostensoortenlijst Bro betekent een limitering van toegestane kosten. De gemeentelijke grondexploitaties zijn hierop getoetst en sluiten aan op de kostensoortenlijst. Deze maatregel heeft dus geen invloed op de gemeentelijke grondexploitaties.

3.6. Afschaffing “Niet in exploitatie genomen gronden”

Onder het oude BBV bestond de categorie 'niet in exploitatie genomen gronden' (NIEGG). Deze gronden zijn meestal anticiperend of strategisch aangekocht. De ervaring van de afgelopen jaren heeft geleerd dat deze gronden soms in een te vroeg of te onzeker stadium reeds als NIEGG worden behandeld. De ruimere waarderingsmogelijkheden van NIEGG ten opzichte van reguliere gronden zijn hierbij een risico. Dit heeft de afgelopen jaren (landelijk) geleid tot afboekingen op de waarde van gronden. Daarom is de categorie NIEGG onder het nieuwe BBV afgeschaft.

Gevolgen voor de gemeentelijke grondexploitaties

Voor lokatie Mackaylaan Ophemert is een bestemmingsplan vastgesteld in 2016 en wordt in deze MPG aan de raad voorgelegd als grondexploitatiecomplex inclusief de grexberekening.

3.7. Invoering vennootschapsbelasting voor overheden

Per 1 januari 2016 is de Wet op de Vennootschapsbelasting van toepassing op overheidsondernemingen. De gemeentelijke grondexploitatie wordt alleen als overheidsonderneming aangemerkt indien er structureel winst wordt gemaakt. Op grond van de fiscale berekening (Quick scan) is geconcludeerd dat in de jaren 2014-2016 verlies wordt geleden, waardoor er geen sprake is van belastingplicht in 2016. Met de fiscus is dit begin mei dit jaar besproken. Naar verwachting - op basis van de mondelinge uitspraken van de fiscus – wordt voor de zomervakantie 2017 schriftelijk bevestigd dat de gemeente niet belastingplichtig is.

4. Programma en planning

4.1. Bepalende factoren

Het programma (kwantiteit en kwaliteit) en de planning zijn belangrijke waarde bepalende factoren in de grondexploitaties met name voor het financiële resultaat van de grondexploitaties. Het programma in de gemeentelijke grondexploitaties bestaat geheel uit woningen Bij het bepalen van het woningbouwprogramma is een aantal overheidspartijen betrokken: de provincie, de regiogemeenten en de gemeente zelf. Daarnaast heeft de gemeente in de uitvoering van het programma nadrukkelijk met marktpartijen en woningcorporaties te maken. Een goed functionerende regionale woningmarkt is gebaat bij afstemming tussen vraag en aanbod. De provincie heeft hierin een centrale, regisseerde rol: van het uitwisselen van kennis en het monitoren tot het maken van regionale, bestuurlijke afspraken. Voor een actueel beeld van toekomstige bevolkingsontwikkelingen en hiermee samenhangende woningbehoefte actualiseert de provincie regelmatig de prognoses.

4.2. Woningbouwprogramma

Kwantitatieve opgave wonen

De provinciale prognose is de basis voor het regionale woningbouwprogramma. Op basis van Primos 2016 heeft de provincie een nieuwe behoefteraming berekend voor de periode 2015-2025. Hierin is meegenomen de extra behoefte aan sociale huurwoningen voor de verhoogde instroom van statushouders. Voor het Rivierengebied is dit tot 2025 een aantal van circa 10.000 woningen. In onderstaande tabel de kwantitatieve opgave verdeeld per gemeente. De verdeling van de 10.000 woningen is regionaal gedaan op basis van de cijfermatige verhoudingen uit het regionale Woningbehoefteonderzoek.

Onderstaande tabel is een overzicht van de verdeling van de kwantitatieve opgave over de gemeenten.

	WBO midden conjunctuur	extra soc hr statushouders	totaal WBO en statushou-ders	overig tot prognose	totaal
Buren	1.000	49	1.049	44	1.093
Culemborg	1.300	52	1.352	48	1.400
Geldermalsen	1.000	49	1.049	44	1.093
Lingewaal	300	21	321	17	338
Maasdriel	1.000	45	1.045	39	1.084
Neder-Betuwe	800	43	843	39	882
Neerijnen	500	23	523	22	545
Tiel	1.900	78	1.978	70	2.048
West Maas en Waal	700	35	735	30	765
Zaltbommel	1.000	51	1.051	48	1.099
totaal	***9.500***	***446***	***9.946***	***400***	***10.346***

Effectieve vraag

Het regionale woningbehoefteonderzoek Rivierenland (WBO) is één van de informatiebronnen voor het regionale woningbouwprogramma. Het WBO is een uitwerking van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Om te voorkomen dat teveel van hetzelfde wordt geproduceerd, is het belangrijk om de differentiatie van het regionaal woningprogramma te toetsen aan de bevindingen uit het WBO. Onderstaande tabel komt uit het WBO en is de richtlijn voor de kwalitatieve toets van het regionale woningbouwprogramma. Een nieuw woningbehoefteonderzoek zal ook dit jaar gaan plaatsvinden.

effectieve vraag regio Rivierenland 2015-2025			prijscategorie			midden WBO	
Huur		*(extra soc statushouders)*	*tot maximaal*		*€ 710,68*		*446*
Huur	Eengezins	goedkoop	tot		€ 586,68	2,9%	283
Huur	Eengezins	betaalbaar	€ 586,68	-	€ 710,68	3,8%	377
Huur	Eengezins	duur	€ 710,68		en duurder	9,5%	943
Huur	Meergezins	goedkoop	tot		€ 586,86	1,9%	189
Huur	Meergezins	betaalbaar	€ 586,68	-	€ 710,68	4,8%	471
Huur	Meergezins	duur	€ 710,68		en duurder	4,8%	471
Koop	Eengezins	goedkoop	tot		€ 170.000	4,8%	471
Koop	Eengezins	middelduur laag	€ 170.000	-	€ 200.000	3,8%	377
Koop	Eengezins	middelduur hoog	€ 200.000	-	€ 250.000	8,6%	849
Koop	Eengezins	duur laag	€ 250.000	-	€ 350.000	13,3%	1.320
Koop	Eengezins	duur hoog	> € 350.000		en duurder	24,8%	2.451
Koop	Meergezins	goedkoop	tot		€ 170.000	3,8%	377
Koop	Meergezins	middelduur laag	€ 170.000	-	€ 200.000	2,9%	283
Koop	Meergezins	middelduur hoog	€ 200.000	-	€ 250.000	5,7%	566
Koop	Meergezins	duur laag	€ 250.000	-	€ 350.000	2,9%	283
Koop	Meergezins	duur hoog	€ 350.000		en duurder	1,9%	189
					Totaal	100%	**10.346**

CONCEPT

Het regionale woningbouwprogramma vormt de basis voor het gemeentelijke woningbouwprogramma. Op basis van het laatste vastgestelde regionale woningbouwprogramma van 2016 mag de gemeente Neerijnen in de 10-jaarsperiode 2015-2025, 500 woningen toevoegen aan de woningvoorraad. Inmiddels zijn hiervan in 2015 en 2016 respectievelijk 26 en 65 opgeleverd. Resteren nog 409 woningen waarvan in de vijf grondexploitaties 203 stuks t/m 2027. Van deze 203 woningen worden in de periode 2017 – 2019 op basis van gesloten verkoopcontracten 68 woningen gebouwd in Haaften Noord en 31 woningen in het Molenblok te Varik. Mede gelet op de woningmarktsituatie is het zeker haalbaar dat de resterende geplande 104 woningen (203 minus 99) over de periode 2019 – 2027 zullen worden afgezet en gebouwd.

Op basis van de optelling van de gemeentelijke projecten ontstaat het volgende beeld van het woningprogramma per grondexploitatie complex gefaseerd over de komende 10 jaren:

Project	Molenblok													
Woning naam	**Aantal woningen**	**Not.transport 2016**	**Te realiseren**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
fase 1 & 2 (11 t/m 21)	11	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
fase 3 & 4 (1 t/m 10)	10	0	10	4	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0
fase 5 & 6 (22 t/m 31)	10	0	10	0	0	0	5	5	0	0	0	0	0	0
vrije kavels	5	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	1
fase 7 midden	8	0	8	0	0	0	2	2	2	1	1	0	0	0
Dijkzone	11	0	11	0	0	0	3	3	3	2	0	0	0	0
Totaal	**55**	**11**	**44**	**4**	**3**	**3**	**10**	**10**	**5**	**3**	**1**	**2**	**2**	**1**

Project	Slingerbos fase 1													
Woning naam	**Aantal woningen**	**Not.transport 2016**	**Te realiseren**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
sociale woningbouw	14	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
rijwoningen	5	0	5	0	2	2	1	0	0	0	0	0	0	0
2^1 kap	7	0	7	0	0	2	2	2	1	0	0	0	0	0
Vrije kavels	7	0	7	0	0	2	2	2	1	0	0	0	0	0
Totaal	**33**	**14**	**19**	**0**	**2**	**6**	**5**	**4**	**2**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Project	Slingerbos fase 2													
Woning naam	**Aantal woningen**	**Not.transport 2016**	**Te realiseren**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
2^1 kap / vrijstaand	20	0	20	0	0	0	4	4	4	4	4	0	0	0
Totaal	**20**	**0**	**20**	**0**	**0**	**0**	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**	**0**	**0**	**0**

Project	Haaften-Noord													
Woning naam	**Aantal woningen**	**Not.transport 2016**	**Te realiseren**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
huurwoningen	18	0	18	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vrijstaand	8	1	7	2	2	2	1	0	0	0	0	0	0	0
2^1 KAP	12	0	12	3	5	4	0	0	0	0	0	0	0	0
Hoek	16	0	16	8	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0
Tussen	21	0	21	7	7	7	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	**75**	**1**	**74**	**38**	**18**	**17**	**1**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Project	Klingelenberg-Noord													
Woning naam	**Aantal woningen**	**Not.transport 2016**	**Te realiseren**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
Vrijstaand	5	0	5	0	2	2	1	0	0	0	0	0	0	0
2^kap	3	0	3	0	0	0	1	1	1	0	0	0	0	0
Rij koop	5	0	5	0	0	0	1	1	1	1	1	0	0	0
Rij huur	5	0	5	0	0	0	1	1	1	1	1	0	0	0
Totaal	**18**	**0**	**18**	**0**	**2**	**2**	**4**	**3**	**3**	**2**	**2**	**0**	**0**	**0**

Project	A. Mackaylaan													
Woning naam	**Aantal woningen**	**Not.transport 2016**	**Te realiseren**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
2^1 kap / vrijstaand	2	0	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	**2**	**0**	**2**	**2**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Totaal programma	**203**	**26**	**177**	**44**	**25**	**28**	**24**	**21**	**14**	**9**	**7**	**2**	**2**	**1**

5. Algemene uitgangspunten en parameters

5.1. Algemene uitgangspunten

Als vertrekpunt voor de actualisatie is uitgegaan van de boekwaarde per 1-1-2017. De geboekte kosten en opbrengsten van het jaar 2016 zijn hierin verwerkt. In nauw overleg met de planologische en technische projectleiders zijn nieuwe feiten en inzichten financieel vertaald en verwerkt in de berekeningen. Vervolgens zijn de kasstromen van de projecten opgesteld waaruit de netto contante waarde is berekend.

5.2. Rente

De berekeningswijze van de aan de grondexploitaties toe te rekenen rente is verplicht voorgeschreven in de 'Notitie grondexploitatie 2016' van de commissie BBV. De rente moet worden gebaseerd op de daadwerkelijk te betalen rente over het vreemd vermogen. Voor onze gemeente resulteert deze berekeningswijze in 2,93%. In de MPG 2015 was rekening gehouden met een interne rekenrente van 3,13%.

Het rentepercentage wordt toegepast voor de gehele looptijd van de grondexploitatie. Uiteraard zal het toe te rekenen rentepercentage jaarlijks bij het opstellen van de begroting worden herzien. Hierbij bestaat de verwachting dat dit rentepercentage niet onderhevig is aan een substantiële verhoging of verlaging . Dit is het gevolg van het feit dat de leningenportefeuille van de gemeente Neerijnen voor het overgrote deel een lange rentevast periode kent van 15 jaar en langer.

5.3. Kostenstijging

Voor het inschatten van kosten- en opbrengstenstijgingen maken wij gebruik van een externe bron, de 'Outlook grondexploitaties' van Metafoor”. In deze publicatie worden op basis van onderzoek en diverse bronnen gefundeerde inschattingen gemaakt van de parameters voor grondexploitaties. In de geactualiseerde grondexploitaties wordt vanaf 2017 tot einde looptijd gerekend met een kostenstijging van 2% per jaar. Dit is conform de door Metafoor geadviseerde parameter. In de MPG 2015 werd met hetzelfde percentage gerekend.

5.4. Opbrengstenstijging

In de geactualiseerde grondexploitaties wordt vanaf 2017 tot einde looptijd gerekend met een opbrengstenstijging van 1%. Dit is conform de door de raad eerder vastgestelde parameter voor opbrengstenstijging, maar iets voorzichtiger dan de door Metafoor geadviseerde parameter van 2%. In de MPG 2015 werd met hetzelfde percentage (1%) gerekend.

5.5. Disconteringsvoet

De disconteringsvoet wordt gebruikt om het resultaat van de grondexploitatie op contante waarde te berekenen. In de 'Notitie grondexploitatie 2016' van de commissie BBV is de hoogte van de discoteringsvoet voor alle gemeenten voorgeschreven op 2%. Dit is gerelateerd aan het maximale meerjarig streefpercentage van de Europese Centrale Bank voor de inflatie binnen de Eurozone. In de MPG 2015 werd nog met een disconteringsvoet van 3,13% gerekend.

5.6. Plankosten

Dit zijn de kosten die behoren bij de werkzaamheden gerelateerd aan voorbereiding, ontwikkeling en begeleiding van ruimtelijke projecten. Bijvoorbeeld de ambtelijke uren die besteed worden aan het voorbereiden van civiele werken, het maken van een bestemmingsplan, de projectmanager etc. In de grexberekeningen wordt voor de VTU kosten (Voorbereiding, toezicht en uitvoering) uitgegaan van 10% en voor de plankosten van 15% van de kosten van bouw- en woonrijpmaken.

De gehanteerde percentages zijn algemeen gangbaar gebruikte eenheden in gemeenteland. Dit neemt niet weg dat door de complexiteit van de grondcomplexen Molenblok en Slingerbos, de geraamde plankosten niet voldoende blijken te zijn. In de geactualiseerde grexberekeningen is door te verwachten extra inzet van het ambtelijk apparaat en technische deskundige inhuur een extra structureel bedrag opgenomen. (Molenblok € 30.000)

5.7. Bijdrage bovenwijks

De BBV voorschriften geven aan dat er twee mogelijkheden zijn voor het toerekenen van bovenwijks;

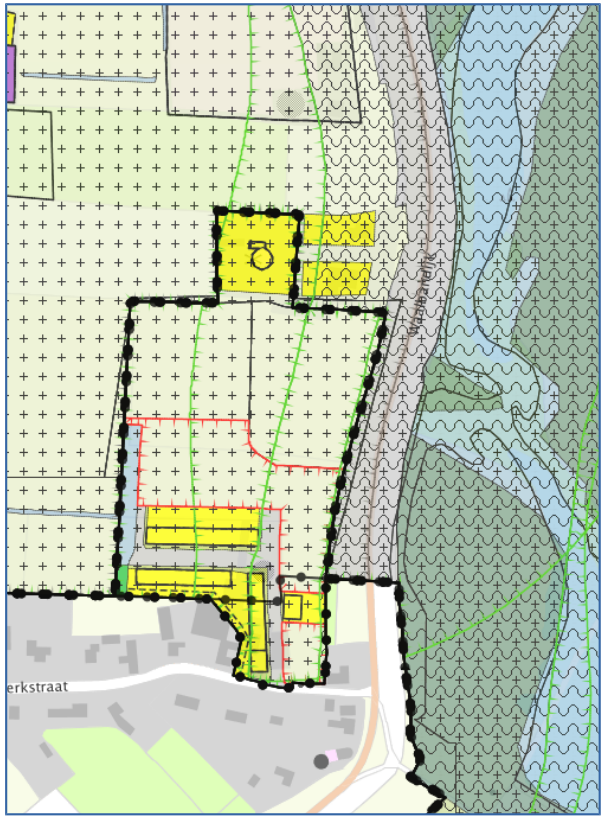
- Indien er sprake is van een aantoonbaar en noodzakelijk verband de met nieuwe locatie waarbij de voorwaarde tevens is dat voor de realisatie van de bovenwijkse voorzieningen een zo actueel mogelijke kostenraming beschikbaar is, kan deze in de grexberekening worden opgenomen.
- Indien sprake is van een gewenste maar niet causaal noodzakelijke bovenwijkse voorziening, horen deze lasten niet in de grondexploitatie berekening thuis. Sparen in een reserve bovenwijks mag wel, echter dan pas als de winst op de grex is gerealiseerd en als deze er niet is, het resultaat van de jaarrekening.

De voorliggende (geactualiseerde) grondexploitaties voldoen niet aan voornoemde mogelijkheid de lasten bovenwijks op te nemen in de berekening. Zodoende is er geen bijdrage van € 15,-- per m2 te verkopen bouwgrond opgenomen.

6. Grondexploitaties

6.1. Molenblok Varik

Projectomschrijving



Het plangebied ligt aan de Waalbandijk ten noordoosten van Varik. Het gebied wordt begrensd door de Waalbandijk in het oosten en de achterzijde van de bebouwing langs de noordzijde van de Kerkstraat. In de planperiode t/m 2027 wordt gerekend met de bouw van ca. 55 woningen. Met ontwikkelaar VABO is een overeenkomst gesloten over de afname van 31 kavels en een optie op de afname van 19 bouwkavels op termijn.

Omdat het Waterschap – mede in het kader van de aangekondigde dijkversterking – vergaande beperkingen heeft opgelegd voor de woningen aan de dijk (hierna dijkzone genoemd) én de daarmee samenhangende onduidelijkheid ten aanzien van gewenste ophoging van het plangebied, staat de ontwikkeling van de dijkzone onder druk. Immers er moet een goede hoogteovergang (zowel technisch als stedenbouwkundig) worden gecreëerd tussen de dijkzone en de reeds in aanbouw genomen woningen in het gebied. Momenteel worden de verschillende mogelijkheden ten aanzien van uitvoering en tegemoetkoming in de kosten in het kader van de “meekoppelkansen dijkverbetering” met het waterschap besproken. Alles valt en staat met de mogelijke alternatieven die worden aangedragen. Onduidelijk is – evenals vorig jaar bij de jaarrekening 2015 wat de definitieve invulling/oplossing zal worden. Op bestuurlijk niveau is met het waterschap begin mei dit jaar gesproken over de mogelijkheden van de bouw van de woningen in de dijkzone. Een vervolg op dit bestuurlijk overleg staat gepland voor eind juni. Indien de 11 dijkwoningen niet kunnen worden gerealiseerd, wil de gemeente graag de zekerheid/toezegging van het waterschap dat zij bereid is de gemeente volledig schadeloos te stellen.

Met de oud eigenaar aan de Waalbandijk is overeenstemming bereikt dat deze zijn vrije kavel in het plangebied, ruilt met de gemeente voor een bestemmingsplanprocedure waarbij hij een bouwtitel krijgt op eigen perceel aan de Achterstraat te Varik . Hierdoor kan een langdurig dik dossier worden gesloten en kan de oud eigenaar zijn bouwplan gaan verwezenlijken.

Daarnaast heeft overleg plaatsgevonden met de provincie ten aanzien van de toegekende impulssubsidie van € 500.000 waarvan reeds € 400.000,-- is uitbetaald. Een van de beschikkingsvoorwaarden van deze Impulssubsidie is dat het project uiterlijk 18 juni 2017 gereed moet zijn. De provinciale

ambtenaren hebben aangegeven bereid te zijn, omdat sprake van is van gegronde redenen voor de ontstane stagnatie in de uitvoering, een voorstel tot verlenging aan het college van Gedeputeerde Staten voor te leggen. Ook gaan zij in overleg met VABO teneinde deze partij te houden aan de afspraak zo snel mogelijk de bouw te realiseren.

Programma en ruimtegebruik

	m2	procentueel
Plangebied	***37.645,00***	***100,00%***
Te handhaven	0,00	0,00%
Exploitatiegebied	***37.645,00***	***100,00%***
Hoofdstructuur		
Verharding	5.390,00	14,32%
Groen	2.361,09	6,27%
Water	2.302,00	6,12%
Subtotaal Hoofdstructuur	***10.053,09***	***26,70%***
Woningbouw		
Uitgeefbaar	19.293,89	51,25%
Verharding	0,00	0,00%
Groen/water	0,02	0,00%
Subtotaal Woningbouw	***19.293,91***	***51,25%***
Niet-woningbouw		
Uitgeefbaar	8.298,00	22,04%
Verharding	0,00	0,00%
Groen/water	0,00	0,00%
Subtotaal niet-woningbouw	***8.298,00***	***22,04%***

Resultaat en verschillenanalyse

Molenblok Varik

	Kosten	Baten	Eindwaarde	Netto contante waarde
Actualisatie 1-1-2016	5.090.385	4.078.179	-1.683.527	-1.603.602
MPG 2017 (jaarrekening 2016)	6.128.380	4.378.770	-2.922.444	-2.350.413
Verschil	1.037.995	300.591	-1.238.917	-746.811

In de vorige berekening is onvoldoende rekening gehouden met de infrakosten ontsluiting van de vijf vrije kavels en het grondwerk. Ook (extra)plankosten in 2016 en volgende jaren n.a.v. opstellen en uitkomsten waterhuishoudkundig plan w.o. het aanbrengen van keerwanden aan de achterkant van 21 woningen.
Ook extra kosten i.v.m. afvoer verontreinigde grond en hogere kosten archeologisch onderzoek.
Voorts extra ramingen voor planschade wateroverlast oude eigenaar Kerkstraat en afwikkeling plano-logische inspanning oud eigenaar Waalbandijk.

Risico's

Dit project is van begin af aan moeilijk beheersbaar gebleken. Door de technische adviseurs wordt met name gewezen op de risico's in de uitvoering. In de exploitatieberekening zijn de kosten van een damwand opgenomen voor € 330.000,--. De uiteindelijk definitieve prijs van deze constructie wordt vooral beïnvloed door de staalprijzen die zeer sterk kunnen fluctureren. Een verdubbeling van de prijs is reëel.

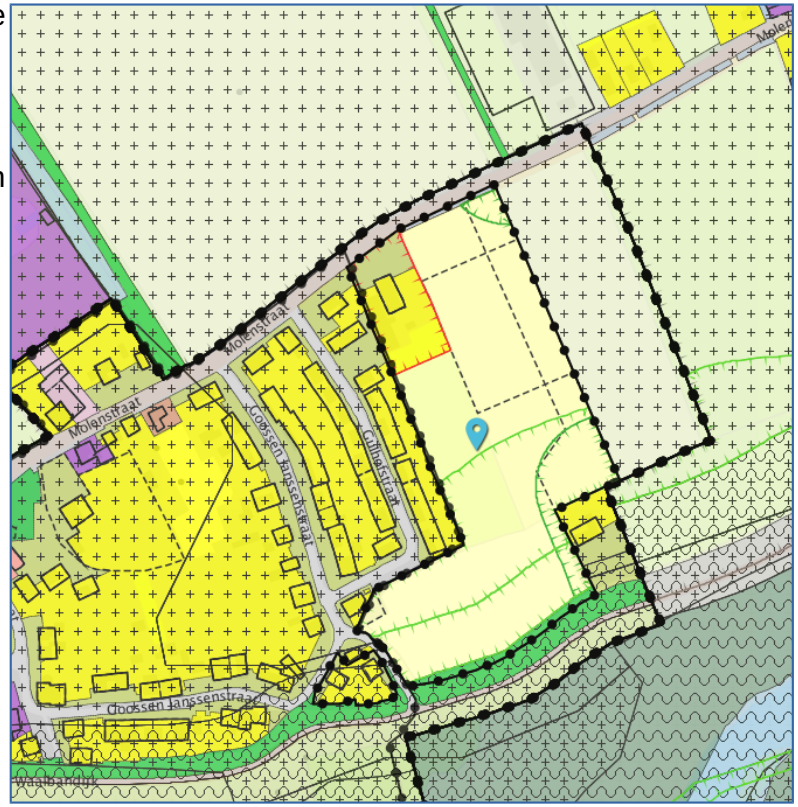
In de grexberekening is nog geen rekening gehouden met mogelijke extra grondwerkzaamheden in de dijkzone. Dit omdat eerst door het waterschap de mogelijkheden dienen te worden aangegeven. Een zeer globale inschatting komt al snel op een bedrag van ca € 200.000,--.

De ontwikkeling van dijkzone is evenals bij het Slingerbos (fase 2) een onzekere factor doordat nog niet concreet is hoe de dijkversterking vorm gaat krijgen.

6.2. Slingerbos Ophemert

Projectomschrijving

Het plangebied ligt aan de oostzijde van Ophemert tussen de Waalbandijk in het zuiden en de Molenstraat in het noorden. Het wordt in het westen begrensd door de woonpercelen aan de Gulhofstraat en in het oosten door agrarische gronden. Het ontwerp- bestemmingsplan heeft begin 2017 ter inzage gelegen en er is overleg met de omwonenden. Voor fase 1 is een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Gebleken is dat het plan meer opgehoogd moet worden dan waarmee rekening is gehouden en dat een andere invulling gewenst is. Een nieuw ontwerp stedenbouwkundig schetsplan voor fase 1 is opgesteld dat de realisatie van ca 33 woningen mogelijk maakt.



Woningbouwcorporatie De Kernen heeft te kennen gegeven dat de zorginstantie af ziet van de bouw van een woonzorg-complex met 24 zorg appartementen. De grond ca. 2.900 m2 is begin 2016 reeds notarieel overgedragen. De Kernen wil nu ca 15 huurwoningen bouwen. Ten aanzien van de invulling waar in het gebied, vindt nog overleg plaats.

Voordat de ontsluitingsweg bouwrijp gemaakt kan worden, is eerst een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Gebleken is dat geen opgravingen noodzakelijk zijn.

Met het Waterschap Rivierenland vindt overleg plaats over de mogelijke woningbouwinvulling van de dijkzone in het kader van de dijkversterkingsmaatregelen. Momenteel worden de verschillende mogelijkheden ten aanzien van uitvoering en tegemoetkoming in de kosten (compensatie) in het kader van de “meekoppelkansen dijkverbetering” besproken.

Programma en ruimtegebruik

- Fase 1 -

	m2	procentueel
Plangebied	***23.371,00***	***100,00%***
Te handhaven	6.291,00	23,82%
Exploitatiegebied	***17.080,00***	***76,18%***
Hoofdstructuur		
Verharding	4.140,00	15,67%
Groen	2.550,00	9,65%
Water	2.800,00	10,60%
Subtotaal Hoofdstructuur	***9.490,00***	***35,93%***
Woningbouw		
Uitgeefbaar	10.260,00	38,84%
Verharding	0,00	0,00%
Groen/water	373,43	1,41%
Subtotaal Woningbouw	***10.633,43***	***40,26%***
Niet-woningbouw		
Uitgeefbaar	0,00	0,00%
Verharding	0,00	0,00%
Groen/water	0,00	0,00%
Subtotaal niet-woningbouw	***0,00***	***0,00%***

- Fase 2 -

	m2	procentueel
Plangebied	***11.544,00***	***100,00%***
Te handhaven	0,00	0,00%
Exploitatiegebied	***11.544,00***	***100,00%***
Hoofdstructuur		
Verharding	965,00	8,36%
Groen	3.533,00	30,60%
Water	0,00	0,00%
Subtotaal Hoofdstructuur	***4.498,00***	***38,96%***
Woningbouw		
Uitgeefbaar	7.000,00	60,64%
Verharding	0,00	0,00%
Groen/water	46,00	0,40%
Subtotaal Woningbouw	***7.046,00***	***61,04%***
Niet-woningbouw		
Uitgeefbaar	0,00	0,00%
Verharding	0,00	0,00%
Groen/water	0,00	0,00%
Subtotaal niet-woningbouw	***0,00***	***0,00%***

Resultaat en verschillenanalyse

Slingerbos fase 1 en 2				
	Kosten	Baten	Eindwaarde	Netto contante waarde
Actualisatie 1-1-2016	3.918.979	3.569.592	-704.646	-563.599
MPG 2017 (jaarrekening 2016)	4.645.259	3.980.392	-1.076.812	-954.725
Verschil	726.280	410.800	-372.166	-391.126

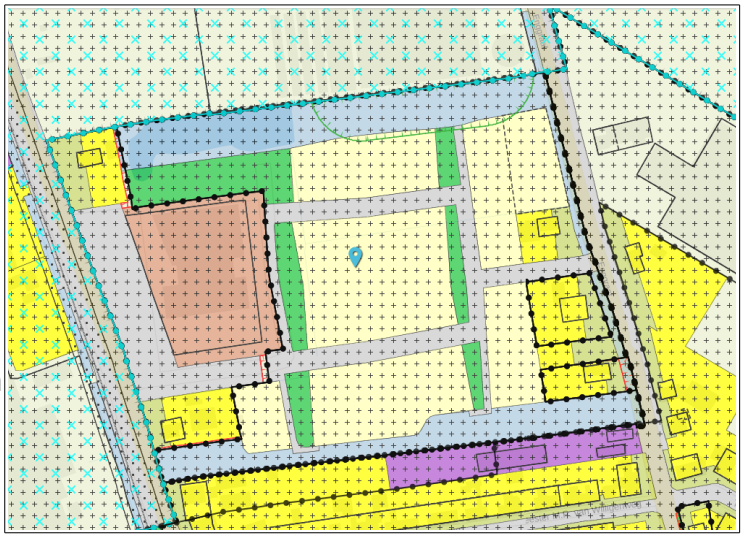
Het extra verwachte nadeel ten opzichte van de berekening per 1-1-2016 wordt hoofdzakelijk veroorzaakt doordat op basis van de uitkomsten van het waterhuishoudkundig plan het perceel moet worden voor-belast en opgehoogd.

Risico's

De ontwikkeling van dijkzone (fase 2) is evenals bij het Molenblok een onzekere factor doordat nog niet concreet is hoe de dijkversterking vorm gaat krijgen.

6.3. Haaften Noord

Projectomschrijving



Het plangebied is gelegen tussen de Bernhardstraat en de Enggraaf. In het zuiden grenst het plangebied aan het bestaand stedelijk gebied van de kern Haaften, aan de overige zijden aan het buitengebied.

Het aantal te bouwen woningen bedraagt 75 stuks. Met ontwikkelaar Van Wanrooij, Woningbouwvereniging De Goede Woning en Van Leeuwen zijn koopovereenkomsten gesloten voor de bouw van respectievelijk 31, 18 en 18 woningen. Van de vrijstaande kavels zijn er inmiddels 2 verkocht. Per saldo nog 6 kavels in de verkoop.

Het gehele gebied is begin 2017 bouwrijp opgeleverd. De bouwwerkzaamheden kunnen worden gestart nadat de gronden notarieel zijn overgedragen en de omgevingsvergunningen zijn afgegeven.

Programma en ruimtegebruik

	m2	procentueel
Plangebied	***37.448,00***	***100,00%***
Te handhaven	0,00	0,00%
Exploitatiegebied	***37.448,00***	***100,00%***
Hoofdstructuur		
Verharding	6.334,00	15,45%
Groen	6.308,00	15,38%
Water	7.291,00	17,78%
Subtotaal Hoofdstructuur	***19.933,00***	***48,61%***
Woningbouw		
Uitgeefbaar	17.035,00	41,54%
Verharding	2.328,30	5,68%
Groen/water	1.708,58	4,17%
Subtotaal Woningbouw	***21.071,88***	***51,39%***
Niet-woningbouw		
Uitgeefbaar	0,00	0,00%
Verharding	0,00	0,00%
Groen/water	0,00	0,00%
Subtotaal niet-woningbouw	***0,00***	***0,00%***

Resultaat en verschillenanalyse

	Kosten	Baten	Eindwaarde	Netto contante waarde
Actualisatie 1-1-2016	4.466.439	3.648.120	-2.023.284	-1.274.328
MPG 2017 (jaarrekening 2016)	4.706.829	4.079.711	-842.315	-778.168
Verschil	240.390	431.591	1.180.969	496.160

In verband met de voorspoedige verkoop van de gronden – op 6 vrijstaande kavels na – is de verwachte looptijd teruggebracht naar eind 2020 i.p.v. 2030. Dit heeft een positief effect op de rentekosten.
Daarnaast door meer woningen tegen een hogere gemiddelde prijs dan geraamd in de grex 2016 hogere opbrengsten gegenereerd.
Tegenover de versnelling van de uitgifte staat dat het complex in één keer volledig bouwrijp is gemaakt.

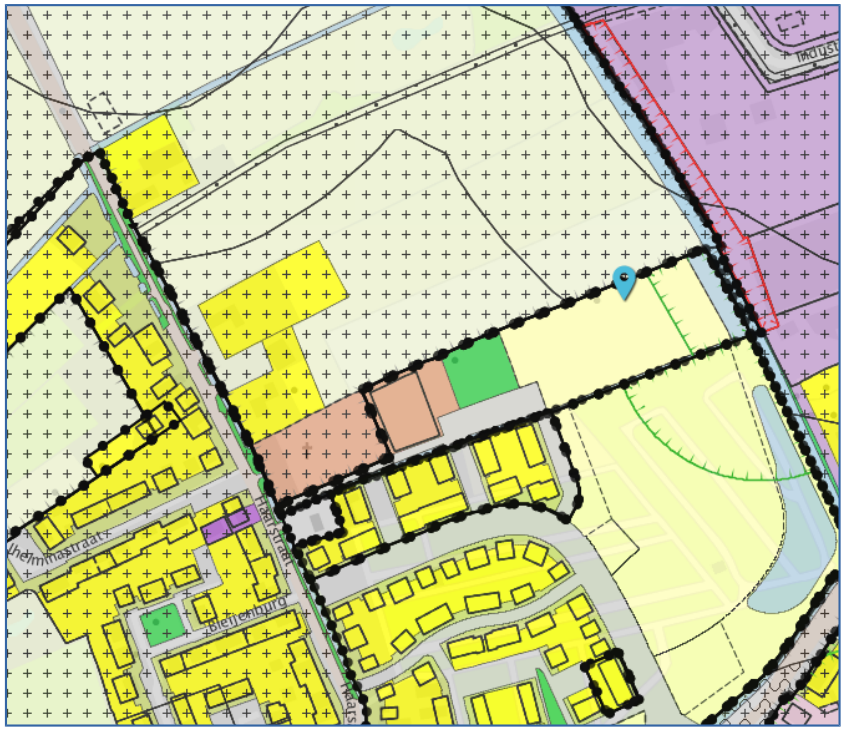
Risico's

Nu de uitgifte en bouw- ontwikkeling veel sneller loopt dat verwacht en de nog te verwachte kosten in beeld zijn, worden voor dit plan geen bijzondere risico's voorzien. Het is nu zaak om zoveel mogelijk de (plan)kosten binnen de ramingen te houden.

6.4. Klingelenberg Noord

Projectomschrijving

Het plangebied ligt direct ten noorden van locatie De Klingelenberg te Tuil en voorziet in de bouw van maximaal 24 woningen volgens de uitwerkingsregels in het bestemmingsplan.



Aangezien een overschot aan woningen is gepland in de bestaande plannen van Tuil, is bij de taxatie van voorgaande jaren ervan uitgegaan dat op deze locatie pas gebouwd kan gaan worden na de laatste fase van het aangrenzende plan Klingelenberg, dus na 2020.

Teneinde te komen tot een spoedige ontwikkeling van dit plan zijn door het college gesprekken gevoerd met de ontwikkelaar van het zuidelijke gedeelte Klingelenberg over de verkoop van deze gronden. In mei 2016 is besloten de onderhandelingen te parkeren en eerst een uitwerkingsplan op te stellen. Hiermee ontstaat meer inzicht in de mogelijke risico's omtrent de hindercirkels en planschade vanuit de bedrijven op Slimwei. Na, of aan het eind van, de planologische procedure kan de onderhandeling weer worden hervat, met als uitgangspunt marktconforme prijzen. Het ontwerp-uitwerkingsplan wordt dit jaar ter inzage gelegd.

Programma en ruimtegebruik

	m2	procentueel
Plangebied	***16.595,00***	***100,00%***
Te handhaven	7.500,00	45,19%
Exploitatiegebied	***9.095,00***	***54,81%***
Hoofdstructuur		
Verharding	1.300,00	7,83%
Groen	2.320,00	13,98%
Water	950,00	5,72%
Subtotaal Hoofdstructuur	***4.570,00***	***27,54%***
Woningbouw		
Uitgeefbaar	4.525,00	27,27%
Verharding	0,00	0,00%
Groen/water	0,00	0,00%
Subtotaal Woningbouw	***4.525,00***	***27,27%***
Niet-woningbouw		
Uitgeefbaar	0,00	0,00%
Verharding	0,00	0,00%
Groen/water	0,00	0,00%
Subtotaal niet-woningbouw	***0,00***	***0,00%***

Verschillenanalyse en resultaat

	Kosten	Baten	Eindwaarde	Netto contante waarde
Actualisatie 1-1-2016	1.097.754	1.065.214	-222.104	-163.195
MPG 2017 (jaarrekening 2016)	1.176.612	1.075.616	-205.485	-171.941
Verschil	78.858	10.402	16.619	-8.746

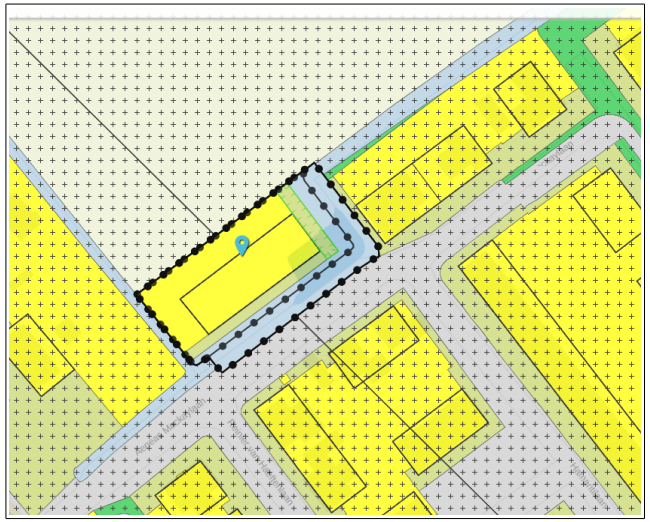
Het geringe verschil wordt verklaard door hogere rentekosten en indexering.
De verliesvoorziening dient voor een extra bedrag van € 8.747,-- te worden aangewend.

Kansen en risico's

Op basis van extra onderzoek blijft de hindercirkel op 50 meter overeenkomstig bestemmingsplan. Voor dit project verder geen risico's voorzien.

6.5. Mackaylaan Ophemert

Projectomschrijving



Dit plangebied ligt aan de noordzijde van Ophemert aan de Aeneas Mackaylaan. Aan de westzijde wordt het gebied begrensd door het woonperceel aan de Kapelstraat 20 en in het oosten door woonperceel Aeneas Mackaylaan 1. Het bestemmingsplan is eind 2016 vastgesteld en maakt het mogelijk dat 1 à 2 woningen kunnen worden gebouwd.

Omdat het perceel nu overeenkomstig de BBV kan worden getypeerd als zijnde een bouwgrond in exploitatie, wordt de boekwaarde, de te maken kosten en de te verwachten opbrengsten opgenomen in een grexberekening per 1-1-2017.

De Verwachting is dat dit perceel snel wordt verkocht gezien ligging en mogelijkheden.

Programma en ruimtegebruik

	m2	procentueel
Plangebied	***1.330,00***	***100,00%***
Te handhaven	0,00	0,00%
Exploitatiegebied	***1.330,00***	***100,00%***
Hoofdstructuur		
Verharding	0,00	0,00%
Groen	0,00	0,00%
Water	0,00	0,00%
Subtotaal Hoofdstructuur	***0,00***	***0,00%***
Woningbouw		
Uitgeefbaar	1.275,00	95,86%
Verharding	0,00	0,00%
Groen/water	55,00	4,14%
Subtotaal Woningbouw	***1.330,00***	***100,00%***
Niet-woningbouw		
Uitgeefbaar	0,00	0,00%
Verharding	0,00	0,00%
Groen/water	0,00	0,00%
Subtotaal niet-woningbouw	***0,00***	***0,00%***

Resultaat en verschillenanalyse

	Kosten	Baten	Eindwaarde	Netto contante waarde
Actualisatie 1-1-2016	0	0	0	0
MPG 2017 (jaarrekening 2016)	162.615	350.625	190.390	186.657
Verschil	162.615	350.625	190.390	186.657

Voor dit perceel wordt per 1-1-2017 de 1e grexberekening opgesteld. De verwachting is een winst van € 186.657,--

Kansen en risico's

Geen risico's voor dit project. De verwachting is dat perceel op korte termijn wordt verkocht.

7. Financiële vertaling grondexploitaties

7.1. Boekwaarde

De boekwaarde van de grondexploitaties bestaat uit het saldo van de gerealiseerde kosten en opbrengsten, oftewel het door de gemeente geïnvesteerde vermogen. De gerealiseerde boekwaarde per 1-1-2016 bedroeg € 9.644.419,-- (verwerkt in de jaarrekening 2015 inclusief boekwaarde de in explotatie te brengen locatie Mackaylaan). De boekwaarde per 1-1-2017 bedraagt € 10.007.338,-- en zal op basis van de geactualiseerde grondexploitaties naar verwachting de komende jaren afnemen.

Het verschil in de boekwaarde laat zich voornamelijk verklaren door:

	Molenblok Varik	Slingerbos Ophemert	Haaften Noord	Klingelenberg Noord	Mackaylaan Ophemert	Totaal
Boekwaarde 1-1-2016	3.583.554	2.229.072	2.919.872	818.979	92.942	9.644.418
Kosten						
rente	112.165	69.770	91.392	25.634	2.909	301.870
bouwrijpmaken	390.136		444.364			834.500
diversen	15.711	4.777	1.216	191		21.894
plankosten	122.814	91.646	159.663	11.556	8.550	394.229
Opbrengsten						
woningbouw	-310.665	-500.500	-176.275			-987.440
overige opbrengsten	-1.102	-935				-2.037
bijdragen en subsidies	-200.000					-200.000
Boekwaarde 31-12-2016	3.712.613	1.893.830	3.440.232	856.360	104.401	10.007.435

- in de zomer van 2016 is het bouwrijpmaken aanbesteed en vervolgens uitgevoerd in Haaften Noord en het Molenblok te Varik.
- over de boekwaarde per 1-1-2016 is 2,94% rente berekend, totaal € 301.870,--
- de plankosten hebben betrekking op de inhuur van derden i.v.m. onderzoeken waterhuishoudkundigplan, stedenbouwkundige opzet,

bestemmingsplankosten, advies van technische collega's AVRI, voorbereiding en toezicht op bouwrijpwerkzaamheden en ambtelijke uren.

- de inkomsten post van € 987.440,-- heeft betrekking op de notariële overdracht van de verkoop van 11 bouwkavels in het Molenblok, het perceel grond dat verkocht is aan woningbouwvereniging De Kernen in het Slingerbos en de verkoop van een kavel voor een vrijstaande woning op Haaften Noord.
- de inkomstenpost van € 200.000,-- op Molenblok betreft het tweede voorschot op de provinciale Impulssubsidie Wonen.

7.2. Nog te realiseren kosten

Een grondexploitatie bestaat op hoofdlijnen uit de volgende kostensoorten: verwerving, tijdelijke beheer, planontwikkeling, voorbereiding en toezicht, bouwrijp maken, woonrijp maken en rente. Op basis van de geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2017 bedragen de nog te realiseren kosten over de gehele looptijd 5,3 miljoen.

7.3. Nog te realiseren opbrengsten

Een grondexploitatie bestaat op hoofdlijnen uit de volgende opbrengstensoorten: grondverkopen , subsidies en bijdragen. Met de opbrengsten moeten de boekwaarde en de nog te realiseren kosten worden terugverdiend. Op basis van de geactualiseerde grondexploitaties per 1-1-2017 bedragen de nog te realiseren opbrengsten over de gehele looptijd 12,3 miljoen

7.4. Resultaat

Het resultaat van een grondexploitatie bestaat uit het saldo van kosten en opbrengsten. Het resultaat wordt uitgedrukt in 3 waarden: nominale waarde, eindwaarde en contante waarde. Om verschillende grondexploitaties met verschillende looptijden met elkaar te kunnen vergelijken en bij elkaar op te kunnen tellen, is correctie nodig voor de verschillen in looptijd. Hiervoor wordt het resultaat op eindwaarde teruggerekend naar 1 januari van het huidige jaar. Dit is het resultaat op contante waarde (vaak wordt hiervoor de afkorting NCW gebruikt: netto contante waarde). Het verwachte resultaat van de grondexploitaties per 1-1-2017 bedraagt € - 4.255.000,-- afgerond (NCW). Dit bedrag is als volgt onder te verdelen:

Complex	kosten	baten	Resultaat	
per 01.01.2017			Eindwaarde	Netto-contant
Mackaylaan	162.615	350.625	190.390	186.657
Haaften Noord	4.706.829	4.079.711	-842.315	-778.168
Klingelenberg Noord	1.176.612	1.075.646	-205.485	-171.941
Molenblok *	6.128.380	4.378.770	-2.922.444	-2.350.413
Slingerbos 1 en 2	4.645.259	3.980.392	-1.076.812	-954.725
	16.819.696	**13.865.144**	**-4.856.665**	**-4.068.590**
Correctie Mackaylaan				186.657
Verliesvoorziening				**-4.255.247**

Noot: *Het geraamde positieve resultaat voor de Mackaylaan wordt voor de te treffen verliesvoorziening buiten beschouwing gelaten omdat een winst dan pas kan worden genomen indien deze is gerealiseerd.*

Ten opzichte van het verwachte resultaat per 1-1-2016 bij de jaarrekening 2015 van € 3.662.000,-- betekent dit een verslechtering van het resultaat per 1-1-2017 met € 593.000,-- .

Complex	Verliesvoorziening jaarrekening		Toename
	2.015	2.016	
Mackaylaan			
Haaften Noord	1.263.000	778.000	485.000
Klingelenberg Noord	191.000	172.000	19.000
Molenblok	1.629.000	2.350.000	-721.000
Slingerbos 1 en 2	579.000	955.000	-376.000
	3.662.000	4.255.000	-593.000

De verklaring hiervoor:

- een aangepaste grondexploitatie Molenblok in verband met hogere kosten bouwrijpmaken. In de eerdere grexberekeningen was onvoldoende rekening gehouden met de infrakosten van de ontsluiting van de vijf vrije kavels en het grondwerk. In de huidige besteksberekeningen is hier nu mee rekening gehouden. Daarnaast moesten er ook onvoorziene extra kosten ten tijde van het bouwrijpmaken van de 1e fase worden gemaakt in het kader van het waterhuishoudkundig plan. Zo moesten keerwanden worden aangebracht, moest verontreinigde grond worden afgevoerd en zijn de kosten van het archeologisch onderzoek hoger.
- de gewenste voorbelasting en ophoging van het plan Slingerbos leidt tot extra niet voorziene kosten en tijdverlies van ruim anderhalf jaar. Ook het stedenbouwkundig plan moest hiervoor worden aangepast.
- de uitgifte op Haaften Noord loopt voorspoedig, zowel qua tempo als prijzen. De gemiddelde verkoopprijzen liggen hoger dan opgenomen in de grexberekening van 2016. Het bouwrijpmaken is binnen het budget gerealiseerd en de start bouw van de woningen door de ontwikkelaars en woningbouwvereniging zal na de zomervakantie van start gaan. De looptijd is teruggebracht naar eind 2022.
- het in exploitatie brengen van het perceel aan de Mackaylaan zorgt voor een positief resultaat. Naar verwachting zal dit perceel snel kunnen worden verkocht.

7.5. Voorziening verwachte verliezen

Voorzieningen worden getroffen om verwachte verliezen op grondexploitaties af te dekken. Op basis van de geactualiseerde grondexploitaties Molenblok, Slingerbos, Haaften-Noord en Klingelenberg-Noord bedragen de te verwachten verliezen € 4.255.000,-- totaal. Het geraamde positieve resultaat voor de Mackaylaan wordt hierbij buiten beschouwing gelaten omdat een winst dan pas kan worden genomen indien deze is gerealiseerd.

Vorig jaar is bij de jaarrekening 2015 de verliesvoorziening bepaald op € 3.662.000,--. Hetgeen resulteert dat de verliesvoorziening moet worden verhoogd op basis van de uitkomsten van deze MPG met € 593.000,--

8. Risico's en weerstandsvermogen

8.1 Soorten risico's

Een risico kan worden gedefinieerd als een mogelijke gebeurtenis die een negatieve of een positieve invloed kan hebben op het realiseren van een grondexploitatie. Dus risico's zijn zowel 'bedreigingen' als 'kansen'. Aan grondexploitaties zijn diverse soorten risico's verbonden.

8.2. Inventarisatie van de risico's

In het kader van risicomanagement inventariseren wij periodiek de risico's die verbonden zijn aan de gemeentelijke grondexploitaties. Vanuit een veelheid van mogelijke risico's moet worden ingeschat welke kunnen optreden in de gemeentelijke grondexploitaties. Vervolgens wordt het risico gekwantificeerd (impact x kans). In het kader van de MPG 2017 hebben wij de inschatting van de risico's geactualiseerd. Zo ontstaat een beeld van het benodigde weerstandsvermogen.

Er is wat risico's betreft een tweedeling gemaakt. Ten eerste is voor alle complexen een risico-inschatting gemaakt op basis van de volgende parameters; rente, opbrengstenstijging, kostenstijging, uitgifte en m2 prijzen. Voor elke van deze factoren is een minimum en een maximum vastgesteld. Daarbij wordt uitgegaan van een basis, de naar verwachting meest voorkomende waarde die de betreffende parameter aan zal nemen. De keuze voor de minimale en maximale waarde is gebaseerd op de volgende overwegingen.

- Rente – uitgegaan is van een maximale bandbreedte van 0,05%.
- Opbrengstenstijging – hier is uitgegaan van een minimale opbrengstenstijging van 1,1% negatief en maximale opbrengstenstijging van 2%. De afwijking naar beneden wordt zodoende iets groter voorspeld dan naar boven.
- Kostenstijging – uitgegaan is van een maximale bandbreedte van 1%.
- Uitgifte – hier wordt aangenomen dat de uitgifte van de kavels (gemeten in jaren) niet eerder zal plaatsvinden dan de huidige stand van zaken laat zien. De maximale bandbreedte laat zien dat er rekening is gehouden met een toekomstige uitgifte van drie jaar later dan gewenst.
- Vierkante meter prijzen – Bij deze wordt uitgegaan van een maximale afwijking van 10% in euro's, zowel bij een stijging als bij een daling van de prijzen.

Met behulp van de Monte Carlo analyse – een methodiek waarmee met verschillende inputgegevens zoveel mogelijk variabelen worden berekend – is zichtbaar gemaakt wat de gevoeligheid voor de hierboven genoemde parameters is.

complex	Uiterst minimum	kans van 20%	Actuele	kans van 80%	uiterst maximum
Haaften Noord	1.363.962	986.340	778.169	779.566	559.651
Slingerbos fase 1	1.325.297	1.056.871	918.743	887.784	673.021
Slingerbos fase 2	404.222	171.082	35.982	13.509	186.755
Molenblok	3.343.384	2.708.140	2.350.414	2.315.023	1.708.511
Klingelenberg Noord	401.465	252.969	171.941	158.974	51.710
TOTAAL	6.838.330	5.175.402	4.255.249	4.154.856	3.179.648

Kolom 1 geeft aan het meest slechte scenario, kolom 2 dat er een risico is dat de exploitatie negatiever afsluit dan het in kolom 2 genoemde bedrag. In kolom 3 is de actuele stand weergegeven en kolom 4 geeft aan dat er een kans van 20% is dat het resultaat beter is dan het daar genoemde bedrag tot aan het maximum dat genoemd is in kolom 5.

Voor het definiëren van het algemene risico is uitgegaan van het verschil tussen de actuele waarde en de mogelijke meer negatieve resultaten waarop een kans bestaat van 20% (kolom 2). Het risico dat dit zich voordoet is laag, immers op alle fronten zouden zich dan tegenvallers moeten manifesteren. Het verschil tussen de totaal van de actuele resultaten en het totaal van kolom 2 bedraagt € 920.153,--. Voor de berekening van het benodigde weerstandsvermogen wordt uitgegaan van een laag risico en dat betekent vervolgens dat 12,5% van dit bedrag wordt meegenomen in de benodigde weerstandscapaciteit is € 115.000,--.

Risico's:

Er is ook sprake van specifieke risico's. Dat betreft met name het complex Molenblok Varik.

- Omdat het Waterschap – mede in het kader van de aangekondigde dijkversterking – vergaande beperkingen heeft opgelegd voor de woningen aan de dijk (hierna dijkzone genoemd) én de daarmee samenhangende onduidelijkheid ten aanzien van gewenste ophoging van de dijkzone, staat de ontwikkeling onder druk. Immers er moet een goede hoogteovergang (zowel technisch als stedenbouwkundig) worden gecreëerd tussen de dijkzone en de reeds in aanbouw genomen/te bouwen woningen in het gebied. Momenteel worden de verschillende mogelijkheden ten aanzien van uitvoering en tegemoetkoming in de kosten in het kader van de “meekoppelkansen dijkverbetering” met het

waterschap besproken. Alles valt en staat met de mogelijke alternatieven die worden aangedragen. Met name voor het Molenblok betekent dit een sterk verhoogd risico indien niet/of gedeeltelijk de geplande 11 woningen (hiervoor ligt een omgevingsvergunning én de ontwikkelaar heeft het recht van eerste koop) kunnen worden gerealiseerd. Indien de dijkzone van het Molenblok niet kan worden uitgegeven voor woningbouw betekent dit gederfde inkomsten van ruim 1 miljoen wegens het niet kunnen verkopen van bouwrijpe grond. Daar bovenop zullen extra kosten komen zoals een tegemoetkoming in schade voor ontwikkelaar omdat recht van eerste koop vervalt en gerelateerde extra gemaakte kosten die niet worden goedgemaakt door de verkoop. Met het Waterschap heeft begin mei 2017 overleg plaatsgevonden. Het waterschap heeft een bod gedaan. Hierover wordt nog onderhandeld. In het derde kwartaal 2017 wordt hier een definitief uitsluitsel over verwacht.

- De vijf vrije kavels in het Molenblok hebben nog niet de bestemming wonen. In dit kader is ook een positieve reactie van de provincie noodzakelijk. Het niet kunnen afzetten of het vertragen van de afzet van deze vijf kavels als gevolg van het ontbreken van een bestemming “wonen” heeft een negatief financieel effect op het verwachte resultaat van de exploitatie.
- De provincie Gelderland heeft een Impulssubsidie beschikbaar gesteld van € 500.000,-- voor de ontwikkeling van Molenblok. Aan deze subsidie is een aantal voorwaarden gesteld ten aanzien van de besteding van de middelen en de termijn waarbinnen het project gerealiseerd moet zijn. Het project heeft vertraging opgelopen door de onduidelijkheid over de te nemen maatregelen ophoging in het dijktalud. Hierdoor is de termijn waarbinnen het project moet zijn gerealiseerd om de toegekende subsidiegelden veilig te stellen bijna verstreken. Op ambtelijk niveau heeft overleg plaatsgevonden met de provincie met als insteek de termijn te verlengen met ruim een jaar. Inmiddels is een verzoek ingediend bij de provincie. Ten tijde van het schrijven van deze MPG kan nog geen uitsluitsel worden gegeven door de provincie of wordt ingestemd. Het risico blijft dan ook bestaan dat de subsidie of een deel daarvan mogelijk terugbetaald moet worden.

Kansen:

- Aan een erkend taxateur is opdracht gegeven de gehanteerde uitgifteprijzen in onze grexberekeningen te toetsen aan de markt. Ten tijde van het afronden van de grexberekeningen waren deze gegevens c.q. het rapport nog niet gereed. Wellicht dat de vierkante meterprijzen gelet op de economische omstandigheden een positieve ontwikkeling zullen laten zien. Op het moment dat dit gerealiseerd zal worden, worden de eventuele voordelen verdisconteerd in de grexen en risico-analyses. Dit zal tot uiting komen in de opdracht die gegeven is om de gronden te taxeren.

8.3. Benodigd weerstandsvermogen

Het weerstandsvermogen geeft de mate aan waarin de gemeente onverwachte, financiële tegenvallers kan opgevangen. Het benodigde weerstandsvermogen is een optelsom van alle risico's in de grondexploitaties. Het benodigde weerstandsvermogen fluctueert op basis van het de geactualiseerde inschatting van de risico's in de grondexploitaties. In de risico-inventarisatie ten behoeve van de begroting 2017 schatten wij de risico's in de grondexploitaties in op een bedrag van € 502.500,--.

Omschrijving	Risico	Kans	%	Risicoinschatting
Algemene risico's:				
Financiële positie grondexploitaties obv parameters	920.000	Laag	12,5%	115.000
Specifieke risico's				
3. Molenblok: niet afzetten vijf kavels	1.400.000	Laag	12,5%	175.000
4. Molenblok: geen ontwikkeling dijkwoning	300.000	Hoog	50,0%	150.000
5. Molenblok: vervallen impulssubsidie	500.000	Laag	12,5%	62.500
		Totaal inschatting risico's		**502.500**