Meer grip op de grondexploitaties Neerijnen 2015

Inhoudsopgave

1.	Meer grip op de grondexploitaties Neerijnen 2015	3
2.	Doelstellingen MPG	4
3.	Voorgesteld proces	4
4.	Aanpak en berekeningssystematiek	5
5.	Parameters en algemene uitgangspunten	5
6.	Risicomanagement	7
7.	Grondexploitaties	9
8.	Project Slingerbos Ophemert	10
9.	Project Klingelenberg Noord	11
10.	Project Haaften Noord	12
11.	Project Molenblok Varik	13
12.	Project Mackaylaan Ophemert	15
13.	Woningbouw behoefte/programma/productie	16
14.	Financiële vertaling grondexploitaties	18
15.	Totale cumulatieve kasstroom (cash flow)	21
16.	Samenvatting grondexploitatieberekeningen	22
17.	Risico's en weerstandscapaciteit	23

1. Meer grip op de grondexploitaties Neerijnen 2015

Eerder dit jaar heeft de gemeenteraad het rapport “Onderzoek naar de toekomstbestendigheid van het Grondbeleid” van de Rekenkamercommissie behandeld waarin een aantal aanbevelingen is gedaan o.a.;
•*voer een Meerjarenperspectief Grondexploitaties in. Geef daarmee een meerjarig en programmatisch overzicht van de ruimtelijke plannen met daarin beschreven de relaties tussen projecten, programma’s, de investeringsruimte, risico’s en eventuele bovenwijkse investeringen. Stel hierbij ook een verschilanalyse op ten opzichte van het voorafgaande jaar.*
•*pas een uniforme rekensystematiek toe. Dit vergroot de transparantie, omdat de grondexploitaties beter vergelijkbaar worden.*
•*maak voor elke nog niet in ontwikkeling genomen locatie een keuze met betrekking tot het te volgen handelingsperspectief.*
Het college heeft mede op basis van voornoemde aanbevelingen, de nieuwe aangekondigde BBV verslaggevingsregels grondexploitatie en de aangekondigde Vennootschapsbelastingplicht met ingang van 1-1-2016 besloten om versneld actie te ondernemen en alles in het werk te stellen de eigen bouwgronden op zo kort mogelijke termijn in de markt te zetten.

Voor u ligt een eerste opzet van een Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG) van de gemeente Neerijnen. In deze eerste versie ligt het accent op de financiële kant van de gemeentelijke projecten, de gehanteerde aanpak, berekensystematiek en parameters.
Deze MPG geeft een inzicht in de investeringen en opbrengsten die wij de komende jaren voorzien op onze eigen te ontwikkelen gronden alsmede een financiële vertaling van alle werkzaamheden en diensten die moeten worden uitgevoerd.
Wij zien deze MPG als een opmaat naar een uitvoeriger MPG in het voorjaar van 2017, die zal bestaan uit een verdere uitwerking/verfijning op het afstemmen van het grondprijsniveau op de huidige en toekomstige marktverwachtingen, nauwere aansluiting bij de diverse beleidsdocumenten zoals grondbeleid, risicomanagement (analyse en beheersing) en waarin ook de woningbouwplannen (van enige omvang) worden opgenomen waarin de gemeente faciliterend is.

Voor de Nog niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) locaties Slingerbos Ophemert, Klingelenberg Noord Tuil en Haaften Noord zijn de eerste grondexploitatieberekeningen opgesteld en voor de Bouwgrond in exploitatie (BIE) Molenblok Varik is de berekening geactualiseerd in verband met diverse ontwikkelingen die zich hebben voorgedaan na vaststelling van de jaarrekening 2014.
Voor de NIEGG´s wordt hiermee een basis gelegd voor het gefaseerd ontwikkelen van de locatie en de verkoop van de bouwrijpe gronden.
Aan de raad wordt gevraagd de (geactualiseerde) grondexploitaties vast te stellen en krediet te voteren zodat de jaarschijven (uit het cash flow overzicht) kan worden verwerkt in de meerjarenbegroting.
Wij hopen dat deze eerste MPG u een goed beeld geeft van onze grondexploitaties op dit moment zodat u tot vaststelling kunt besluiten.

2. Doelstellingen MPG

De MPG is een samenvattend document van alle ruimtelijke ontwikkelingsprojecten van de gemeente waar sprake is van het exploiteren van grond.
1.Een MPG levert inzicht en overzicht. Alle plannen worden op dezelfde wijze inzichtelijk gemaakt.
2. Een MPG kan zorgen voor efficiëntie in besluitvorming, doordat op één moment alle exploitaties kunnen worden geactualiseerd en vastgesteld.
3. Een MPG is een sturingsinstrument. Op basis van de optelling van de projecten, zowel programmatisch als financieel, worden keuzes gemaakt over prioriteiten om beter aan te sluiten op beleidsdoelstellingen en financiële mogelijkheden.

In deze eerste versie van de MPG ligt het accent op de financiële kant van de gemeentelijke projecten. De toetsing van deze projecten aan beleidsdoelstellingen, zoals grondbeleid, beleid volkshuisvesting en economisch beleid is globaal opgenomen. De toegepaste berekeningssystematiek is uniform voor de vier exploitatieberekeningen. Bij de actualisatie van de MPG in 2016 wordt de rapportage uitgebouwd tot een complete MPG, waarin de projecten worden vergeleken met beleidsdoelstellingen – prognose gronduitgifte per jaar, prognose woningbouw per jaar, e.d. – en het weerstandsvermogen

3. Voorgesteld proces

Op basis van voorliggende MPG kan gediscussieerd worden over de som van alle ruimtelijke projecten. Klopt het totale programma met de behoefte van de markt? Wat is het totale financiële effect en wat zijn de totale benodigde financiële middelen op een zeker moment?

Hiermee kan nagedacht worden over:
– prioritering van projecten (versnellen/vertragen);
– bezuiniging op een aantal projecten;
– interactie tussen projecten;
– optimalisaties van projecten.

In februari van elk jaar wordt de boekhouding van het jaar ervoor afgesloten. Vanaf dat moment worden de boekwaarden verwerkt in de grondexploitaties. en de actuele inzichten. De geactualiseerde grondexploitaties worden vervolgens gereed gemaakt en samengevoegd tot een MPG.
De MPG wordt in het voorjaar tegelijk met de jaarrekening en/of voorjaarsnota ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden, in plaats van elke actualisatie van de grondexploitaties afzonderlijk. De eerstvolgende MPG zal bij de jaarrekening 2016 worden aangeboden.

4. Aanpak en berekeningssystematiek

Voor elk project is een begroting opgesteld van de kosten en opbrengsten voor de komende jaren. Het saldo van de kosten en de opbrengsten is het resultaat van een grondexploitatie. Dit saldo kan positief zijn (opbrengsten hoger dan de kosten), of negatief zijn (opbrengsten lager dan de kosten). Een grondexploitatie geeft inzicht in enerzijds de reeds gerealiseerde kosten en opbrengsten (is de boekwaarde per 1 januari) en anderzijds in de nog te maken kosten en te verwachten opbrengsten. Het resultaat is daarom een voorgecalculeerd resultaat.
Toekomstige ontwikkelingen beïnvloeden het resultaat. Het resultaat na afloop van het project is het resultaat op eindwaarde. Om meerdere projecten met verschillende looptijden met elkaar te kunnen vergelijken, is correctie nodig voor de verschillen in looptijd. Daarom worden alle kosten en opbrengsten teruggerekend naar de contante waarde op 1 januari van het huidige jaar. Met de contante waarde wordt in feite berekend wat de huidige waarde is van een reeks in de toekomst te ontvangen inkomsten en te betalen uitgaven. Belangrijk in de grondexploitatie is de factor tijd. Het tot stand komen van een gebiedsontwikkeling duurt vaak meerdere jaren. Omdat de kosten vaak aan het begin worden gemaakt en de opbrengsten veelal aan het eind wordt rente berekend. De benodigde financiering wordt intern geleend en de gemeente leent dat weer van de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG).

Voor de opgestelde grondexploitatieberekeningen is gebruik gemaakt van de stand van zaken per project per 1-1-2015. De (financiële) gegevens zijn gebaseerd op de:

- boekwaarden per 1 januari 2015 (jaarrekening 2014);
- kwalitatieve Woningbehoefte Neerijnen d.d. 24 juni 2011 van Companen;
- woonvisie 2012-2020 vastgesteld door de gemeenteraad op 28 juni 2012;
- uitwerking woonvisie vastgesteld door de gemeenteraad 26 september 2013;
- taxatie BBV Gronden gemeente Neerijnen door De Lorijn 3 juni 2015;
- kwaliteitseisen gesteld in het Handboek openbare ruimte Neerijnen 2013.

5. Parameters en algemene uitgangspunten

Rekenrente en disconteringsvoet
De eerder toegerekende projectrente van gemiddeld 5% voor alle grondexploitaties is met ingang van 1-1-2015 teruggebracht naar een rentepercentage van 3,13%. Door de commissie BBV zijn nieuwe verslaggevingsregels aangekondigd die mede worden ingegeven door de aankomende vennootschapsbelastingplicht (Vpb) voor gemeenten. Eén daarvan is de rentetoerekening. Voor onze gemeente is gekozen voor de optie van het gewogen gemiddelde rentpercentage.

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. De disconteringsvoet die wordt gebruikt in de berekening van de contante waarde van de geprognosticeerde lasten en baten wordt gelijkgesteld aan de toegerekende rekenrente..

Kostenstijging
Dit is stijging van de kosten in de loop der jaren om werkzaamheden te kunnen uitvoeren. De in de grondexploitatie opgenomen kostenstijgingen zijn gebaseerd op een procentueel gemiddelde van voorgaande jaren. De stijging van de productiekosten voor grond wordt vaak gekoppeld aan de GWW-index (Grond-, Wegen Waterbouw). De GWW-index is gebaseerd op referentieprojecten waarbij de kosten voor materieel, arbeidskosten en onder aanneming jaarlijks worden geactualiseerd. De gemiddelde jaarlijkse stijging (vanaf 2005) van de GWW-index ligt op ca. 2%.
De gemiddelde GWW-index van na de kredietcrisis (2009) ligt op ca. 1%. Het hanteren van een kostenstijging van 2% is een reëel uitgangspunt.

Opbrengstenstijging
Bij verkoop van kavels kunnen de opbrengsten in de loop der jaren stijgen. Hiervoor kan een percentage worden aangehouden. Dit wordt veroorzaakt omdat de opbrengsten in de grondexploitaties de potentiële opbrengst weergeven op het prijspeil van het lopende jaar.
De opbrengstenstijging wordt vaak gekoppeld aan de cpi-index (consumentenprijs index). Het gemiddelde jaarlijkse cpi index (vanaf 2005) ligt op ca. 2%. Vanaf 2009 ligt deze op ca. 1,3%. Het is de vraag waar en in welke vorm de markt de komende jaren zal verbeteren. Deze situatie gecombineerd met aanpassingen rond de hypotheekverstrekking voor potentiële kopers geeft aanleiding om de behoedzame koers voor opbrengstenstijging te blijven volgen.
Derhalve wordt tot 2025 1% opbrengstenstijging gehanteerd. Vanaf 2025 wordt geen stijging meer toegerekend.

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.
Deze percentage´s zijn algemeen gangbaar gebruikte eenheden in gemeenteland. De komende periode willen wij benutten om te bezien in hoeverre de thans geraamde plankosten afwijken van die van de plankostenscan. Deze wordt toegepast bij particuliere ontwikkelingen (facilitair grondbeleid).

Bijdrage bovenwijks
De BBV voorschriften geven aan dat er twee mogelijkheden zijn voor het toerekenen van bovenwijks;
a.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.
b.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 grondexploitaties. Zodoende is geen bijdrage van € 15,-- per m2 te verkopen bouwgrond opgenomen in de grondexploitatieberekeningen.

BBV richtlijn verslaggevingsregels grondexploitaties per 1-1-2016.
Bij het opstellen van de grondexploitatieberekeningen is geanticipeerd op de nieuwe verslaggevingsregels van de BBV.

Deze houden o.a. in:

- Kostentoerekening aan de bouwgrond in exploitatie verplicht wordt aan te sluiten op de kostenverhaal mogelijkheden van de Wet ruimtelijke ordening (en het Besluit ruimtelijke ordening). Hiermee wordt bewerkstelligd dat het overzicht van kosten en opbrengsten in de grexberekening compleet en uniform is.
- Rentetoerekening en disconteringsvoet op basis van werkelijke rente over vreemd vermogen.

6. Risicomanagement

Om de risico´s te beheersen en bijsturen mogelijk te maken, is inzicht in deze noodzakelijk. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen voorzienbare en onvoorzienbare risico´s.

Voorzienbare en/of projectgebonden risico´s
De grondexploitaties worden jaarlijks geactualiseerd en vormen hierdoor een onderdeel van de risico beheersing en de belangrijkste ontwikkelingen. Per complex wordt inzicht gegeven in de risico´s die voor een bepaald project gelden. Bijvoorbeeld verplichtingen in contracten met ontwikkelaar, locatiekenmerken, vervuiling, archeologie etc. worden zoveel als mogelijk gekwantificeerd en afgedekt binnen de exploitatie.

Onvoorzienbare risico´s
Hiervoor wordt in de exploitatieberekening een post onvoorzien opgenomen. Deze voorziet onder meer in het afdekken van het eventueel hoger uitvallen van de kosten voor het bouw- en woonrijpmaken.
Voor de nog niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG's), die door het vaststellen van de grexberekeningen door de raad worden omgezet naar de Bouwgrond in exploitatie, wordt een percentage van 10% voor onvoorzien gehanteerd. In de geactualiseerde Bouwgrond in exploitatie Het Molenblok blijft het percentage 5%. Reden van verschil zit in de fase waarin de exploitatie zich bevindt. Naarmate de uitvoering van het project verder is gevorderd, nemen de risico's af. De nieuwe grondexploitatie´s zitten in de ontwerp fase (voorlopig stedenbouwkundig ontwerp) waardoor meer onvoorzienbare onzekerheden. Het Molenblok bevindt zich in de realisatiefase.

Algemene en specifieke risico’s
Er zijn ook onvoorzienbare algemene risico´s die samenhangen met zogenaamde marktrisico´s, bijv. rente, inflatie en opbrengstenstijging. Voor deze risico´s dient een dekking buiten het financiële complex/grondexploitatie te bestaan. Dit is het zogenaamde weerstandsvermogen. Verder op in deze nota meer hierover.

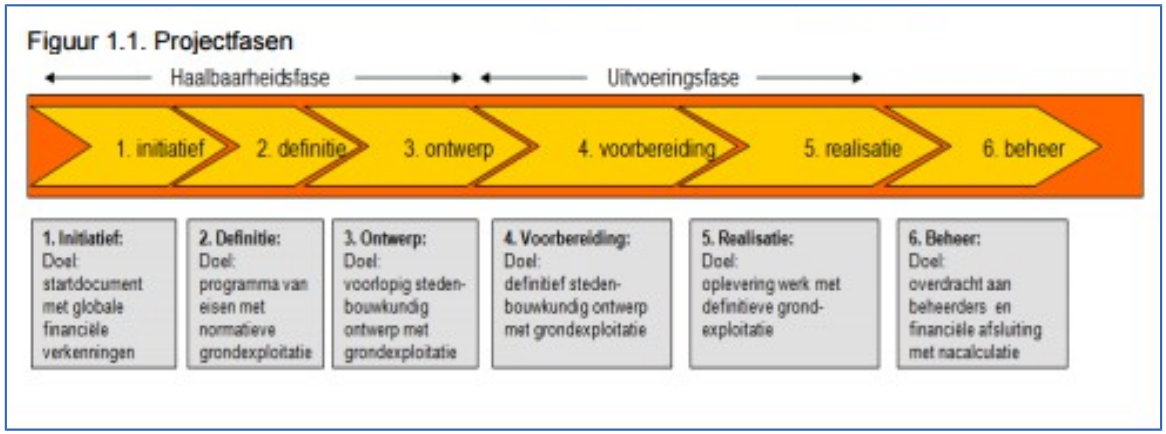
Om de algemene en specifieke risico's binnen de grondexploitaties te kwantificeren wordt gepleit voor het toepassen van een planmatig en cyclisch risicomodel. Dit model kenmerkt zich door het financieel vertalen van een situatie waar sprake is van een (geringe) verslechtering van de economische situatie of stagnatie op de vastgoedmarkt. Om tot een kwantificering van deze risico´s te komen, kan een zogenaamd slecht /goed weer scenario worden doorberekend voor alle projecten, waarbij rekening kan worden gehouden met:

- stagnatie in de gronduitgifte
- kostenstijging van bouw en woonrijp maken
- opbrengstenstijging
- specifieke omstandigheden in grondexploitatie

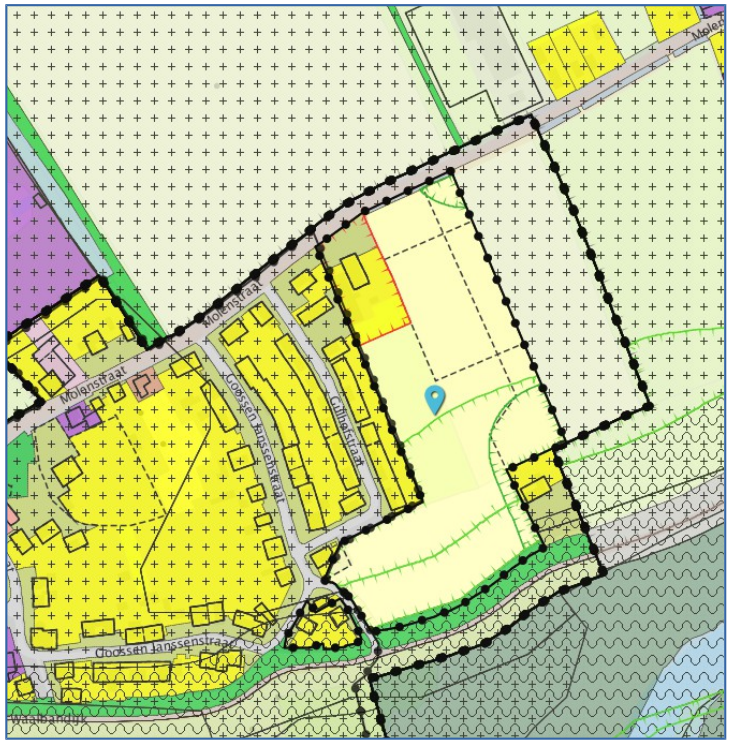
7. Grondexploitaties

Wanneer is er sprake van een grondexploitatie? Allereerst moet hiervoor grond in bezit zijn of worden gekocht. Vervolgens kan deze grond geschikt gemaakt worden voor nieuwe bebouwing. Dit geschikt maken kan betekenen dat oude bebouwing wordt gesloopt en dat de grond wordt gesaneerd en opgehoogd. Vervolgens wordt de bouwrijpe grond uitgegeven, de nieuwe bebouwing gerealiseerd en openbare ruimte aangelegd. Hieronder zijn de projectfasen in relatie met de grondexploitatie weergegeven.
In een MPG worden alleen de grondexploitatie projecten vanaf de definitiefase meegenomen.

Sommige gebiedsontwikkelingsprojecten zijn geen grondexploitatie maar zijn louter investeringsprojecten.
Grote investeringsprojecten in de openbare ruimte, bijvoorbeeld de aanleg van een nieuwe weg of rotonde en de realisatie van gemeentelijk vastgoed of voorziening, de bouw van een school/MFC of de aanleg van sportvoorzieningen vallen niet onder de MPG.



8. Project Slingerbos Ophemert



In de uitwerking van de woonvisie is opgenomen dat de raad aan dit project prioriteit wil toekennen. In het voorjaar 2013 heeft de raad ingestemd met het voorstel om een flexibel en globaal bestemmingsplan op te laten stellen zodat op de markt kan worden ingespeeld. Gedurende de zomer 2015 heeft het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen voor inspraak. Aanvankelijk heeft-de provincie in juli 2015 een negatieve reactie in het kader van het vooroverleg gegeven vanwege de woningbouwprogrammering en de Natura 2000.
Bij brief van 1 september 2015 heeft de provincie alsnog een positief advies gegeven omdat het voor een deel om zorgappartementen gaat en dat de gemeente bereid is om binnen de gemeente andere zachte woningbouwcapaciteit niet door te laten gaan.
Het voornemen is om in het plangebied maximaal 66 nieuwe wooneenheden op te nemen, waarbij aan het zorgcomplex 12 volwaardige wooneenheden of 24 onzelfstandige wooneenheden worden toegekend. Met De Kernen hebben vergaande gesprekken plaatsgevonden. De Kernen wenst een woonzorg- complex met 24 zorg appartementen op ca. 2.900 m2 te realiseren. Slechts de ondergrond van het zorgcomplex wordt door De Kernen gekocht, de noodzakelijke parkeerplaatsen voor het zorgcomplex vallen buiten de bieding en komen voor rekening van de gemeente. Na instemming en ondertekening wordt de grond nog in 2015 afgenomen en betaald.
Voordat de ontsluitingsweg ten behoeve van het zorgcomplex bouwrijp gemaakt kan worden, zal eerst een archeologisch proefsleuvenonderzoek moeten worden uitgevoerd. De verwachting is dat geen opgravingen noodzakelijk zijn.
In bestuurlijk overleg met het Waterschap Rivierenland is gesproken over de nog uit te voeren maatregelen aan de dijk op deze locatie. Het waterschap heeft aangegeven, dat de inventarisatie van de maatregelen nog tot 2018 zal duren. Getracht wordt de planning voor de dijkverbetering naar voren te verschuiven zodat in 2017 kan worden gebouwd nabij de dijk. Het is vrijwel zeker dat ten behoeve van de woningbouw een kwel(piping)scherm zal moet worden geplaatst. De kosten hiervan zullen voor rekening van het waterschap komen.
De voormalige boerderij De Gulhof staat nog steeds te koop. Momenteel wordt in overleg met de makelaar bezien of een andere strategie kan worden gevolgd teneinde de verkoop te bespoedigen. In het kader van de BBV voorschriften hoort dit vastgoed niet thuis onder de grondexploitatie omdat hier geen sprake is van een transformatie-proces.
De woning wordt daarom met terugwerkende kracht tot 1-1-2015 overgeheveld naar de Materiële vaste activa op de balans. De hiermee samenhangende tijdelijke beheerkosten gaan ook mee over.

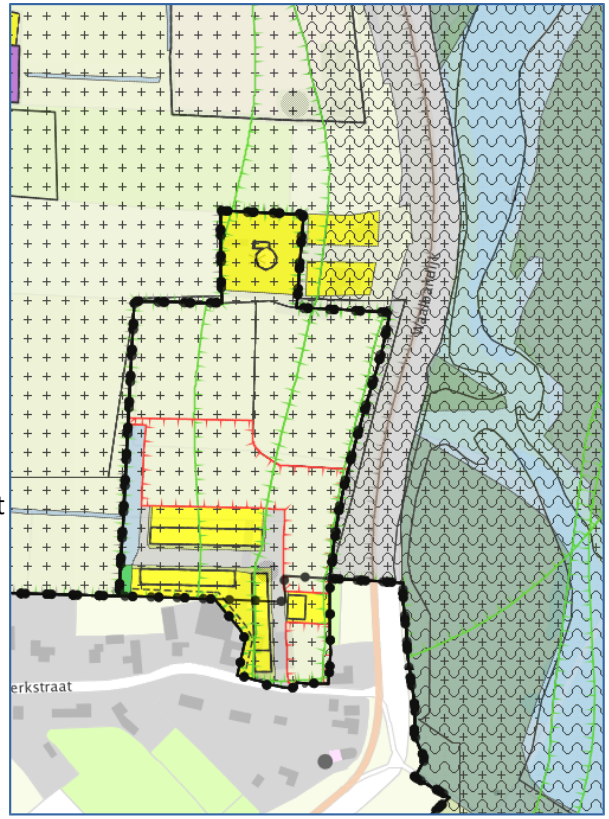
9. Project Klingelenberg Noord

Op 13 oktober 2011 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Klingelenberg Noord gewijzigd vastgesteld.
Ten behoeve van de bouw van de school was het noodzaak om het gedeelte van het perceel waar de school op wordt gerealiseerd, bouwrijp- en woonrijp te gaan maken. Tevens diende de toegang naar de locatie aangelegd te worden, waartoe afspraken met de ontwikkelaar van Klingelenberg Tuil zijn gemaakt.
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 twee mogelijkheden in overweging genomen;
a. een overeenkomst te sluiten met de ontwikkelaar van het naastgelegen plan, waarbij deze zijn plannen temporiseert, de grond van de gemeente overneemt en daarop aanvangt met de uitgifte. De nog uit te werken kavels van de gemeente liggen tegen het buitengebied aan, waardoor ze waarschijnlijk meer belangstelling genieten en vlotter verkocht kunnen worden.
b. het deel van de grond langs de noordelijke buitenrand een algemene woonbestemming te geven, waarbij gegadigden vrij zijn in perceel grootte en architectuur.
Gekozen is voor de meest financieel gunstige en op korte termijn haalbare mogelijkheid. Dit houdt in dat de gemeente opteert om de noordelijke vrije kavels in de verkoop te zetten en begin 2016 voor de zuidelijke gronden de markt af te tasten.
Met de ontwikkelaar van de naastgelegen locatie is de gemeente nog steeds in overleg. Afhankelijk van de grondprijs die wordt geboden en de voorwaarden die worden gesteld, blijft de gemeente openstaan voor directe verkoop aan deze partij.

10. Project Haaften Noord

In 2009 en 2010 heeft het notarieel transport van een drietal percelen plaatsgevonden. De resterende m2 aan te kopen grond en een grondruiltransactie zijn eind december 2012 geformaliseerd nadat de kassen van een voormalige tuinder waren gesloopt.
Door de raad is vervolgens besloten het MFC Haaften op deze locatie te vestigen.
De grond bedoeld voor het MFC is 2012 in exploitatie genomen en januari 2014 is het gebouw opgeleverd en in gebruik genomen.
In 2015 is gestart met het opstellen van een wijzigingsplan en het uitvoeren van de benodigde onderzoeken, het ontwerpwijzigingsplan is in september 2015 ter visie gelegd. Het aantal te bouwen woningen zal worden teruggebracht van 100 (zoals genoemd in de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan) tot maximaal 65 stuks. De regionale woningbouw contingentering (woningbehoefte) heeft ertoe geleid dat de planningslijst weer goed tegen het licht is gehouden. In deze lijst is voor Haaften Noord opgenomen dat er, planningstechnisch dus, nog maar maximaal 90 woningen mogen komen. Dit aantal wordt echter niet gehaald vanwege de stedenbouwkundige aspecten.
Het voornemen is de uitgifte van de kavels in Haaften-Noord dan ook gefaseerd plaats te vinden, waarbij de eerste kavels rondom het MFC ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap uitgegeven kunnen worden. Door een goede nadere planuitwerking wordt verwacht voldoende aantrekkingskracht te verkrijgen om gegadigden van buiten de gemeente te trekken.
Er worden gesprekken gevoerd met De Goede Woning en diverse partijen voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)-constructies. Ook is er enige belangstelling van particuliere partijen voor vrije kavels. De planning is om begin 2016 te starten met de werkzaamheden voor het bouwrijp maken om daarna zo snel mogelijk (een deel van) de gronden te kunnen verkopen.

11. Project Molenblok Varik



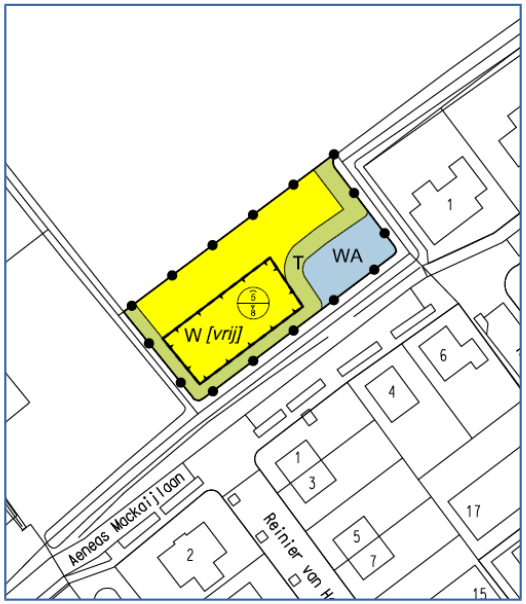
In 2005, een andere economische tijd, heeft de gemeente een koopovereenkomst gesloten met VABO. Op drie latere tijdstippen is deze koopovereenkomst gewijzigd en aangevuld. In 2012 is het bestemmingsplan voor het Molenblok door de Raad van State vernietigd op grond van de onderbouwing van de realiseerbaarheid van het woningbouwprogramma. Op basis van de Woonvisie (en aanvullingen) en de marktomstandigheden is het niet mogelijk om eenzelfde soort bestemmingsplan in procedure te brengen. Er kan mede daardoor geen uitvoering worden gegeven aan de overeenkomst met VABO. Na ingewonnen juridisch advies is besloten in 2013 om op basis van de nieuwe uitgangspunten met VABO in gesprek te treden over een gewijzigde ontwikkeling van het Molenblok en een nieuwe overeenkomst te sluiten.
Op basis van de gewijzigde uitgangspunten is in februari 2014 overeenstemming bereikt met VABO over een nieuwe koopovereenkomst onder nieuwe voorwaarden. Daarmee is de ontstane impasse doorbroken en bestaat zekerheid over de afname van 31 bouwkavels en een optie op de afname van maximaal 19 bouwkavels op termijn. Met deze nieuwe overeenkomst wordt voor de gemeente het beste ruimtelijke, volkshuisvestelijke en financiële resultaat bereikt.
De eerste termijn van levering en overdracht van bouwrijpe grond zou in december 2014 zijn. Deze afspraak heeft de gemeente niet na kunnen komen. Oorzaak hiervan ligt in het feit dat het Waterschap verregaande beperkingen oplegt voor de woningen aan de dijk (hierna 'dijkzone' genoemd) én de problematiek rond de benodigde ophoging van het plangebied.
Tot nu toe is ervoor gekozen de keuze voor de ophoging van het gehele terrein en de levering van de grond voor de eerste kavels af te laten hangen van de keuze die moet worden gemaakt voor de ontwikkeling van de 'dijkzone', immers er moet een goede hoogteovergang worden gecreëerd tussen 'dijkzone' en het overige deel van het Molenblok. Dit onderzoek is nog steeds gaande.
Echter, vanwege onder andere de voorwaarden van de toegekende Impulssubsidie (1 mei 2017 realisatie 21 woningen) heeft het college in de vergaderingen van 27 juli en 31 augustus 2015 besloten:
1.Het plan op huidig maaiveldniveau te realiseren.
2.De 'dijkzone', al dan niet in aangepaste vorm, tot ontwikkeling te brengen.

Het genomen besluit wordt in een bestuurlijk overleg voorgelegd aan VABO teneinde zo snel mogelijk aangepaste afspraken voor de daadwerkelijke afname van de gecontracteerde bouwrijpe gronden te maken. Voor wat betreft de ontwikkeling van de 'dijkzone' worden de kosten van de verschillende mogelijkheden in beeld gebracht en zal ten aanzien van uitvoering en tegemoetkoming in de termijnen van de kosten hiervan overleg plaatsvinden met het Waterschap. Ook zal in overleg met de Provincie worden getreden voor wat betreft de Impulssubsidie.
De financiële consequenties van voormelde perikelen en besluiten zijn verwerkt in deze herziene grondexploitatieberekening per 1-1-2015.

De provincie heeft in voorjaar 2014 de definitieve beschikking afgegeven waarbij aan de gemeente Neerijnen een impulssubsidie van € 500.000,-- wordt toegekend voor het Molenblok. De gemeente moet achteraf verantwoorden hoe zij deze gelden heeft ingezet voor dit project, Ieder kwartaal wordt de provincie geïnformeerd over de stand van, het verloop van en de uitgevoerde werkzaamheden. In april 2015 is het eerste voorschot van € 200.000,-- door de provincie uitbetaald.
Aanvankelijk was in de eerste grondexploitatieberekening die door de raad in juni 2014 is vastgesteld, de subsidie gedeeltelijk voor € 350.000,-- meegenomen. De overige/resterende gelden werden "gereserveerd" voor het mogelijk invoeren van een starterslening. De mogelijkheden hiernaar zijn onderzocht en gebleken dat dit niet haalbaar en gewenst was; het bedrag was te laag en bovendien lieten de bestedings- voorwaarden van de impulssubsidie dit niet toe. In de geactualiseerde exploitatieberekening per 1-1-2015 is de subsidie voor € 500,000,-- opgenomen.
Daarnaast is nu ook een stelpost opgenomen van € 250.000,-- . Er ligt namelijk een afspraak (inspanningsverplichting conform artikel 15.3 van de koopovereenkomst) dat 50% van de Impulssubsidie ten gunste komt aan de te bouwen woningen door deze op een betere wijze in de markt te kunnen zetten. VABO is uitgenodigd om stukken aan te reiken waarmee wordt aangetoond welke voorzieningen zij treffen en hoe zij verwachten de "vermarktbaarheid van de woningen te vergroten".

12. Project Mackaylaan Ophemert

In 2009 is dit perceel aangekocht voor waterberging van het MFC Ophemert en daarnaast voor de bouw van 1 à 2 woningen. In de uitwerking woonvisie – aan de raad voorgelegd september 2013 - is dit perceel niet meegenomen. In de nieuwe planningslijst woningbouwprogrammering, wordt deze locatie opgenomen met het doel deze zo snel mogelijk te ontwikkelen/verkopen. Onder de de huidige omstandigheden mag worden verwacht dat deze locatie, in verband met de beperkte oppervlakte en de ligging aan een bestaande weg, snel in ontwikkeling kan worden genomen. Een bestemmingsplan wordt voorbereid en inmiddels vindt overleg plaats met een potentiële koper. Gezien geringe omvang en looptijd van deze locatie én de reële verwachting dat nog in 2015 tot verkoop kan worden overgaan, is voor deze locatie geen uitgebreide grexberekening opgesteld.



13. Woningbouw behoefte/programma/productie

De woningbouwproductie wordt regionaal afgestemd met de gemeenten van het Rivierenland.
De huidige afspraken liggen vast in het Kwalitatief Woningbouw Programma (KWP) 3. In 2011 zijn aanvullende afspraken gemaakt betreffende aantallen woningen, omdat er een overschot aan geplande woningen was geconstateerd door de provincie.
Neerijnen heeft in dat kader kritisch naar de woningbouwplanningslijst gekeken en alleen de reële plannen gehandhaafd.
Op dit moment zijn de regiogemeenten bezig om de opvolger van het KWP 3 op te stellen; de Regionale Woonagenda. In deze agenda wordt aandacht besteed aan diverse actuele woonthema's zoals mantelzorg en statushouders, maar ook wordt aandacht besteed aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave.
In dit kader heeft de provincie geconstateerd dat er regionaal gezien nog een overschot aan woningbouwplannen is.
De gemeenten van Regio Rivierenland hebben vervolgens een gezamenlijk woningbehoefte onderzoek laten uitvoeren (2015). Voor de gemeente Neerijnen is in dit onderzoek een bandbreedte opgenomen voor de aankomende 10 jaar van in totaal 300 tot 500 woningen.
Uitgaande van de al eerder door de provincie Gelderland gehanteerde 30% planuitval, valt de woningbouwproductie van de gemeente Neerijnen binnen de kaders.
Op lokaal niveau is het ook van belang om de juiste woning op de juiste plaats te bouwen. Het huidige beleidskader wordt gevormd door de Woonvisie en de Uitwerking van de Woonvisie. Dit beleid gaat uit van clustering van woningbouw in de 3 pluskernen (Haaften/Hellouw, Waardenburg/Tuil en Ophemert/Varik). De gemeentelijke grondexploitaties vallen binnen deze clustering.

Haaften bijvoorbeeld bouwt dus voor zichzelf en dient als opvang voor Hellouw. Dit onderbouwt het relatief hoge woningbouwaantal voor Haaften.
Volgens ons Woning Behoefte Onderzoek (WBO) uit 2011 is in Haaften behoefte aan kavels, huurwoningen met name grondgebonden seniorenwoningen.
Haaften-noord zal zich in eerste instantie richten op kavels, maar ook de plaatselijke corporatie wil graag huurwoningen bouwen op deze locatie.

Klingelenberg-noord zal zich richten op uitgifte van kavels. Diverse belangstellende particulieren hebben zich al gemeld. Daarnaast betreft het een relatief klein aantal woningen. Op dit moment zijn er ook gesprekken met de ontwikkelaar van het aangrenzend woningbouwplan Klingelenberg, om de grond door deze ontwikkelaar te laten ontwikkelen.

In Ophemert zal op **Slingerbos** een 24-tal zorgappartementen worden gerealiseerd door De Kernen in samenwerking met SZR. De benodigde grond zal in 2015 worden verkocht. Voorts is in Ophemert veel vraag naar kavels, aldus het WBO van 2011. Deze zullen ook op Slingerbos worden gerealiseerd. Met De Kernen wordt overleg gevoerd om een aantal huurwoningen op Slingerbos te realiseren want ook daar is behoefte aan aldus het WBO van 2011.
Slingerbos is het enige project van onze bouwgrondexploitaties waar nog een bestemmingsplan voor moet worden vastgesteld door de raad. De provincie heeft in het wettelijk vooroverleg in het kader van de planologisch procedure een positief advies afgegeven. De planning is dat het bestemmingsplan eerste kwartaal van 2016 wordt vastgesteld.

Varik hoort bij het cluster Ophemert/Varik. In Varik wordt het **Molenblok** gerealiseerd.
Ook in Varik is volgens het WBO 2011 behoefte aan kavels en in de koopsector en is er enige behoefte aan grondgebonden nultredewoningen.

Op basis van de optelling van de gemeentelijke projecten ontstaat het volgende beeld van de woningbouw productie die gefaseerd is opgenomen in de grexberekeningen.

	Molenblok	Slingerbos	Klingelenberg Noord	Haaften Noord	Totaal
	Varik	Ophemert	Tuil	Haaften	
EGW huur		19	5	23	**47**
EGW goedkoop	31				**31**
EGW midden	17		5	13	**35**
EGW duur	5	34	8	28	**75**
MGW goedkoop		12			**12**
Totaal	**53**	**65**	**18**	**64**	**200**
Uitgeefbaar m2	**19.045**	**15.705**	**4.525**	**16.150**	**55.425**

14. Financiële vertaling grondexploitaties

Financieel beeld opgestelde grondexploitaties

Voor de Nog niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG) locaties Slingerbos Ophemert, Klingelenberg Noord Tuil en Haaften Noord zijn de eerste grondexploitatieberekeningen opgesteld en voor de Bouwgrond in exploitatie (BIE) Molenblok Varik is de grondexploitatie geactualiseerd in verband met diverse ontwikkelingen die zich hebben voorgedaan na vaststelling van de jaarrekening 2014. Samenvattend resulteert dit in het volgende financiële beeld, contant gemaakt naar 1-1-2015:

Grondexploitatie	
Grondexpoitatie	
Klingelenberg Noord	-191.000
Haaften Noord	-1.263.000
Slingerbos fase 1&2	-579.000
Molenblok	-204.000
Totaal verwachtte resultaat grondexploitaties	**-2.237.000**

Het totale verwachte resultaat uit de voorliggende grondexploitaties bedraagt cumulatief € 2.237.000,- negatief. De verslaggevingsregels voor gemeenten, zijnde het Besluit Begroting en Verantwoording (hierna het BBV), schrijven vanuit het voorzichtigheidsprincipe in de notitie grondexploitatie van de commissie BBV uit 2012 voor dat, het treffen van een afboeking of een voorziening gebeurt bij een geprognosticeerd verlies direct ter grootte van dit volledige verlies. Dit betekent dat voor de huidig voorliggende grondexploitaties het verwachte verlies ad € 2.237.000,- een verliesvoorziening moet worden gevormd.

In het kader van de BBV voorschriften hoort de voormalige boerderij De Gulhof in de grondexploitatie Slingerbos Ophemert en de agrarische grond in de grondexploitatie Molenblok Varik niet thuis onder de grondexploitatie omdat hier geen sprake is van een transformatie-proces. Deze woning en grond worden daarom met terugwerkende kracht tot 1-1-2015 overgeheveld naar de Materiële vaste activa op de balans. De hiermee samenhangende kapitaallasten en tijdelijke beheerkosten om de woning in stand te houden wordt als volgt weergegeven:

Omschrijving	
Kapitaallasten woning Gulhof	8.500
Jaarlijkse beheerkosten woning Gulhof	8.000
Totale jaarlijkse lasten Gulhof	**16.500**

Voornoemde jaarlijkse lasten ad € 16.500,- werden tot op heden opgenomen in de grondexploitatie van Slingerbos Ophemert en Molenblok Varik. Omdat de betreffende woning als gevolg van de verslaggevingsvoorschriften is verwijderd uit de grondexploitaties, drukken deze (extra) lasten op de begroting van de gemeente Neerijnen.

Zoals is aangegeven in hoofdstuk 4 aanpak en berekeningssystematiek zijn door de commissie BBV nieuwe verslaggevingsregels aangekondigd die mede worden ingegeven door de aankomende vennootschapsbelastingplicht (Vpb) voor gemeenten. Eén daarvan is de rentetoerekening. Voor onze gemeente is gekozen voor de optie van het gewogen gemiddelde rentpercentage van de leningenportefeuille van de gemeente, naar verhouding van het vreemd vermogen ten opzichte van het totale vermogen. Dit omdat de gemeente niet en ook niet voornemens is om project financiering voor de grondexploitaties te hanteren. Hiermee is het rentepercentage zoals opgenomen in de begroting 2015 van gemiddeld 4,82% verlaagd naar 3,13%. Hierdoor wordt er minder rente toegerekend aan de grondexploitaties dan waar de begroting 2015 rekening mee houdt. Dit leidt tot een nadelig effect op de rente in de begroting van de gemeente Neerijnen van € 110.000,--. De effecten van de aanpassing van de rente voor de jaren 2016 en verder zijn al verwerkt in de aangeboden begroting 2016.

Vergelijking met de stand bij de jaarrekening 2014

Voor de grondexploitatieberekeningen Klingenberg Noord, Slingerbos Ophemert en Haaften Noord geldt dat deze nu voor het eerst zijn opgesteld. Voor de grondexploitatieberekening van Molenblok Varik is het verwachte resultaat van de exploitatie ná vaststelling van de jaarrekening 2014 van -/- € 25.000 verslechterd naar -/- € 204.000,-. Het verschil van netto contant € 179.000,- is in hoofdzaak het gevolg van:

Lager vastgesteld percentage rente		€ 348.000	Voordeel
Aanpassingen “dijkzone”	-/-	€ 297.000	Negatief
Stelpost bijdrage “vermarktbaarheid”	-/-	€ 199.000	Negatief
Overige aanpassingen	-/-	€ 31.000	Negatief
Totaal		**€ 179.000**	**Negatief**

Daarnaast heeft de gemeente Neerijnen reeds in 2013 een inschatting gemaakt voor het verwachte verlies van de grondexploitaties ter hoogte van € 3.800.000,-. Deze € 3.800.000,- is binnen de gemeente Neerijnen verwerkt in een voorziening voor de verliesgevende grondexploitaties.
Op basis van de nu voorliggende grondexploitaties Klingenberg Noord, Slingerbos Ophemert, Haaften Noord en Molenblok Varik dient de reeds in 2014 gevormde verliesvoorziening te worden herijkt. Dit geeft het volgende beeld:

Omschrijving	
Verliesvoorziening in jaarrekening 2014	3.800.000
Reeds in 2014 gealloceerd aan Molenblok Varik	1.425.000
Totaal beschikbare verliesvoorziening	*2.375.000*
Benodigde verliesvoorziening voorliggende grondexploit	*-2.237.000*
Vrijval verliesvoorziening	**138.000**

Op basis van de reeds gevormde verliesvoorziening en de opgestelde grondexploitaties kan worden geconcludeerd dat het verwachte verlies van de voorliggende grondexploitaties past in de reeds getroffen verliesvoorziening.

Financieel effect voor de gemeente Neerijnen
Samenvattend resulteren de voorliggende (geactualiseerde) grondexploitaties in het volgende financiële beeld:
Bedragen x € 1,-

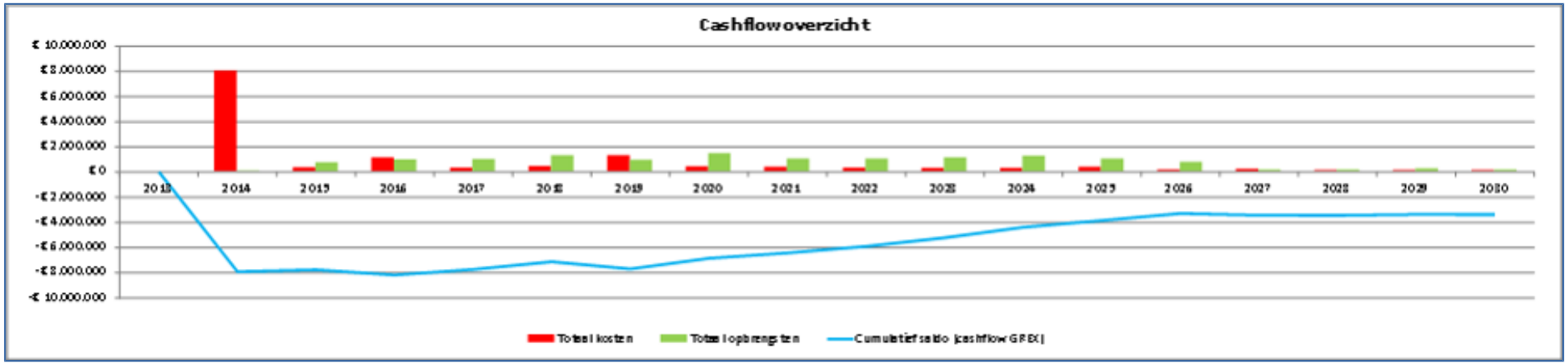
Omschrijving	2015	2016
Incidenteel voordeel herijking verliesvoorziening	138.000	
Rentetoerekening grondexploitaties	-110.000	
Lasten Gulhof	-16.500	-16.500
Totaal financieel effect	**11.500**	**-16.500**

Op basis van bovenstaande overzicht is te lezen dat de voorliggende (geactualiseerde) grondexploitaties in 2015 een eenmalig voordeel bestaat van € 11.500,- en vanaf 2016 een tekort laten zien van € 16.500,-.

15. Totale cumulatieve kasstroom (cash flow)

De totale cumulatieve kasstroom laat per jaarschijf het totaal aan investeringen en opbrengsten en het boekwaardeverloop zien van alle grondexploitaties.
In het overzicht is de cumulatieve kasstroom van de verschillende projecten tot en met 2030 weergegeven. Het totale resultaat van de in exploitatie genomen gronden bedraagt per 31 december 2030 naar verwachting € 3.392.000 negatief. Dit is per 1 januari 2015 netto contant € 2.237.000,-- nadelig.

Omschrijving	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Boekwaarde	7.921.020																
Verwachtte kosten	-	544.175	1.346.639	533.083	637.956	1.493.784	590.645	565.070	484.713	423.054	393.006	465.737	189.003	270.786	145.895	146.511	147.155
Verwachtte opbrengsten	-	702.996	926.917	968.042	1.256.543	913.744	1.442.069	994.425	1.004.370	1.108.276	1.226.989	996.487	745.344	131.137	131.137	226.411	131.137
Cashflow		**158.822**	**-419.721**	**434.959**	**618.587**	**-580.041**	**851.424**	**429.356**	**519.657**	**685.221**	**833.983**	**530.750**	**556.342**	**-139.649**	**-14.758**	**79.900**	**-16.018**
Cummulatieve cashflow	**-7.921.020**	**-7.762.198**	**-8.181.920**	**-7.746.961**	**-7.128.373**	**-7.708.414**	**-6.856.990**	**-6.427.635**	**-5.907.978**	**-5.222.756**	**-4.388.773**	**-3.858.023**	**-3.301.682**	**-3.441.330**	**-3.456.089**	**-3.376.189**	**-3.392.206**



16. Samenvatting grondexploitatieberekeningen

Locatie en ruimtegebruik

	m2	procentueel
Plangebied	***126.603***	***100,00%***
Te handhaven	7.500	0,00%
Exploitatiegebied	***119.103***	***100,00%***
Hoofdstructuur		
Verharding	18.129	0,00%
Groen	17.321	12,52%
Water	13.343	6,07%
Subtotaal Hoofdstructuur	***48.793***	***5,35%***
Woningbouw		
Uitgeefbaar	55.425	0,00%
Verharding	3.361	44,25%
Groen/water	1.443	0,00%
Subtotaal Woningbouw	***60.229***	***0,00%***
Niet-woningbouw		0
Uitgeefbaar	8.298	0,00%
Verharding	0	19,28%
Groen/water	0	0,00%
Subtotaal niet-woningbouw	***8.298***	***0,00%***

Parameters

Rekenrente	3,13%
Inflatiecijfer	2,00%
Opbrengstontwikkeling	1,00%
Startjaar exploitatie	2013
Eindjaar exploitatie	2030
Looptijd in jaren	18

Programma

Woningen	Totaal
Eengezins	188 won.
Meergezins	12 won.
Totaal	***200 won.***
Niet-woningbouw	Totaal
Bedrijven	0 m2 BVO
Kantoren	0 m2 BVO
Winkels	0 m2 BVO
Horeca	0 m2 BVO
Commercieel	0 m2 BVO
Niet-commercieel	0 m2 BVO
Totaal	***0 m2 BVO***
Dichtheid:	88 won./ha.

Financieel

Kosten	*Bedrag*
Verwervingen	€ 7.750.269
Sloop/sanering	€ 66.103
Grondwerk/ophoging	€ 1.474.510
Bouwrijpmaken	€ 1.339.227
Woonrijpmaken	€ 1.135.097
Civiele constructies	€ 39.000
Diversen	€ 130.949
Plankosten	€ 1.229.121
Fondsen	€ 58.750
Totale kosten excl. inflatie	***€ 13.223.026***

Baten	*Bedrag*
Verkoop woningbouw	€ 11.934.595
Verkoop bedrijven	€ 0
Verkoop kantoren	€ 0
Verkoop winkels	€ 0
Verkoop horeca	€ 0
Verkoop commercieel	€ 0
Verkoop niet -commercieel	€ 41.490
Overige opbrengsten	€ 250.000
Totale opbrengsten excl. opbr. stijging	***€ 12.226.085***

Resultaat

		Prijspeil
Boekwaarde	-€ 7.921.020	1-1-2015
Kosten (nominaal)	€ 13.223.026	1-1-2015
Opbrengsten (nominaal)	€ 12.226.085	1-1-2015
Saldo (nominaal)	-€ 996.941	1-1-2015

		Prijspeil
Kostenstijging	€ 588.570	1-1-2015
Opbrengstenstijging	€ 736.900	1-1-2015
Renteinvloed	-€ 2.543.596	1-1-2015

		Prijspeil
Resultaat (eindwaarde)	***-€ 3.392.207***	
Resultaat (ncw)	***-€ 2.237.175***	***1-1-2015***

17. Risico's en weerstandscapaciteit

De economische situatie blijft een wissel trekken op de grondexploitaties. De gemeente heeft al 3,8 miljoen aan verliesvoorziening getroffen. Hierbij is het overgrote deel van het eigen vermogen van de gemeente aangewend. De gemeente Neerijnen zal keuzes moeten blijven maken en anticiperen op de ontwikkelingen binnen de grondexploitaties. Enerzijds blijft de economie onzeker, maar anderzijds kent Neerijnen ook specifieke maatschappelijke- en beleidsdoelstellingen en -ontwikkelingen. De gemeente zet zich nadrukkelijk in op het vitaal houden van de wijken en dorpen. Het blijft zaak om de door het bestuur ingezette koers – goede afstemming van de projecten op de behoefte uit markt/samenleving, duidelijke prioriteitsstelling in relatie tot beschikbare financiële middelen – voort te zetten in het belang van de zowel de kwalitatieve ontwikkeling als het financiële effect van onze gemeente. De gemeente moet de komende jaren waakzaam blijven en actief sturen op de grondcomplexen. Aandachtspunten zijn een nadere analyse en de inschatting van de economische ontwikkeling. Het risico van de grondcomplexen zit vooral in de bestaande boekwaarden. De totale boekwaarde van de grondcomplexen moet nog wel terugverdiend worden, afhankelijk van de economische groei.

Algemene risico's
Algemene risico's zijn risico's die zich voor kunnen doen op de parameters van alle grondexploitaties zonder dat deze een specifieke relatie hebben met de grondexploitaties. Het gaat hier om risico's van ontwikkeling op het gebied van kostenstijgingen (inflatie) , opbrengstenstijging en rentestijgingen.

Specifieke risico´s
De boekwaarde van alle grondcomplexen per 1-1-2015 is afgerond € 9,9 miljoen. Deze boekwaarde moet worden terugverdiend door middel van opbrengsten. Daarin zit vooral het (financiële) risico van de grondcomplexen. Het bewaken van budgetten en actief meerekenen tijdens de gehele duur van het project is van belang. Risico's worden tijdig gesignaleerd waardoor tijdig actie kan worden genomen en worden teruggekoppeld door het college aan de raad. Teneinde de financiële risico's van de grondexploitaties adequaat te monitoren worden jaarlijks alle grondexploitaties volledig herzien. Op basis van deze actualisatie wordt de nieuwe stand van zaken gepresenteerd en zo nodig bijgestuurd.

Er zijn een aantal specifieke risico's te benoemen:

• Hoewel het vastgestelde woningbouwprogramma redelijk in lijn lijkt met de afzetmogelijkheden, zijn er veel woningbouwinitiatieven. Indien niet afgewogen wordt wat prioriteit heeft en wat de markt extra kan absorberen, is er risico op overprogrammering. Dit kan een negatief effect hebben op de verwachte resultaten van de grondexploitaties.

• In de publicatie per 10 juli 2015 van het rapport Grondexploitaties – "Voornemen tot herziening verslaggevingsregels grondexploitatie in het BBV met ingang van 1 januari 2016" zijn wijzigingen voorgesteld die van invloed kunnen zijn op de waardering van de grondexploitaties van de gemeente Neerijnen. Een van de belangrijkste voorgestelde wijziging voor de gemeente Neerijnen is het opnemen van een richttermijn van 10 jaar voor de maximale duur van grondexploitaties. De voorliggende grondexploitaties Molenblok Varik en Haaften Noord kennen nog een looptijd welke langer is dan 10 jaar.

In de voornoemde rapportage van de commissie BBV is een overgangsbepaling opgenomen welke bepaalt dat de voorgestelde wijzigingen nog geen effect mogen hebben in de waardering van de grondexploitaties ultimo 2015. Dit heeft de gemeente Neerijnen ook als zodanig verwerkt. Dit neemt niet weg dat als gevolg van deze voorgestelde wijzigingen er een risico bestaat dat ná invoering van de voorgestelde wijzigingen, er een negatief financieel effect kan ontstaan. De komende periode zal via een marktverkenning en het actief aanbieden van de gronden duidelijk moeten worden of de verwachting van verkoop ná 10 jaar kan worden omgezet in meer zekerheid/afspraken.

• De grondexploitatie Molenblok kent voor het gedeelte met de vijf kavels nog geen bestemming wonen. In dit kader is ook een positieve reactie van de provincie noodzakelijk. Het niet kunnen afzetten of vertraging van de afzet van deze vijf kavels als gevolg van het ontbreken van een bestemming wonen heeft een negatief financieel effect op het verwachtte resultaat van de grondexploitatie Molenblok.

• De locaties Slingerbos en Molenblok hebben te kampen met de bijgestelde inzichten van het waterschap ten aanzien van de dijklegger en de in de toekomst te nemen maatregelen voor dijkverzwaring. In de grondexploitatieberekening is rekening gehouden met de op dit moment bekend zijnde uitvoeringskosten. Met het waterschap wordt overleg gevoerd teneinde meer duidelijkheid te verkrijgen in de planning, uitvoering en hun bijdrage in de kosten.

• De uiteindelijke definitieve toekenning van de provinciale Impulssubsidie voor de 1^{e} fase Molenblok Varik is gebonden aan voorwaarden zoals de realisatie en looptijd. Ieder kwartaal wordt gerapporteerd aan de provincie ten aanzien van voortgang etc. De mogelijke negatieve effecten van vertraging en daarbij horende oplossingsrichtingen op de impulssubsidie worden in nauw overleg met de provincie en de ontwikkelaar doorgesproken. Indien niet wordt voldaan aan de voorwaarden van de Impulssubsidie kan een negatief financieel effect hebben op het verwachtte resultaat van de grondexploitatie.

• Met ingang van 1 januari 2016 worden overheidsondernemingen belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting (Vpb). Het gevolg van de invoering van de Vpb is dat een gemeente ca 25% belasting dient te betalen over de winst die wordt gemaakt in het gemeentelijk grondbedrijf. Om de belastingdruk voor de gemeente/overheidsonderneming zo laag mogelijk te houden is het van belang om strategische keuzes te maken over het te voeren grondbeleid in de toekomst, over de inzet van strategische gronden en over de waardering van de in exploitatie genomen gronden.

De voornoemde algemene en specifieke risico’s zijn conform de systematiek van de gemeente Neerijnen gekwantificeerd waarbij de financiële hoogte van het risico’s is ingeschat en de kans dat deze zich voordoet. Als gevolg hiervan wordt op basis van de voorliggende (geactualiseerde) grondexploitaties een beslag gelegd op het weerstandsvermogen van de gemeente Neerijnen van € 750.000,-.