Meerjarenprognose Grondexploitaties 2018

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
2.4. Aantal nieuw opgeleverde nieuwbouwwoningen....6
2.5. Grondpositie bij gemeenten eind 2017....6
3. Programma en planning....7
3.1. Bepalende factoren....7
3.2. Woningbouwprogramma....7
4. Algemene uitgangspunten en parameters....10
4.1. Algemene uitgangspunten....10
4.2. Verslagregelgeving in het BBV....10
4.3. Rente....10
4.4. Kostenstijging....10
4.5. Opbrengstenstijging....11
4.6. Disconteringsvoet....11
4.7. Prijzen....11
4.8. Bijdrage bovenwijks....12
4.9. Invoering vennootschapsbelasting voor overheden....12
5. Grondexploitaties....13
5.1. Molenblok Varik....13
5.2. Slingerbos Ophemert....16
5.3. Haaften Noord....19
5.4. Klingelenberg Noord....21
5.5. Mackaylaan Ophemert....23
6. Financiële vertaling grondexploitaties....25

6.1. Boekwaarde....25
6.2. Nog te realiseren kosten....26
6.3. Nog te realiseren opbrengsten....26
6.4. Resultaat....26
6.5. Voorziening verwachte verliezen....28
7. Risico's en weerstandsvermogen....29
7.1. Soorten risico's....29
7.2. Inventarisatie van de risico's....29
7.3. Benodigd weerstandsvermogen....31

1. Inleiding

1.1. Doelstelling MPG

Voor u ligt de Meerjarenprognose Grondexploitaties 2018. Met deze MPG willen we op een transparante wijze inzicht geven in de gemeentelijke grondexploitaties die per 1-1-2018 zijn geactualiseerd. We kiezen er voor om 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 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 geven we ook 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 2017 liggen ten grondslag aan de MPG 2018. 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 2018 en meerjarenraming 2019-2021. 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, lage rente en een toenemende vraag naar woningen hebben ervoor gezorgd dat huizenprijzen sterk zijn gestegen de afgelopen twee jaar.

2.2. Bouwkosten

In 2017 zijn de bouwkosten toegenomen met circa 1,5%. 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 2018 even hard zullen stijgen als in 2017.

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 zit nog steeds in de lift. Deze stijging is een extra indicatie dat de markt voor nieuwbouwwoningen aantrekt en de uitgifte van kavels door gemeenten toeneemt. Dit heeft 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 2017

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

3. Programma en planning

3.1. Bepalende factoren

Het programma (kwantiteit en kwaliteit) en de plannin
financiële resultaat van de grondexploitaties. Het prog
het woningbouwprogramma is een aantal overheidspa
gemeente in de uitvoering van het programma nadruk
woningmarkt is gebaat bij afstemming tussen vraag e
en het monitoren tot het maken van regionale, bestuu
samenhangende woningbehoefte actualiseert de prov

3.2. Woningbouwprogramma

Kwantitatieve opgave wonen

De provinciale prognose is de basis voor het regional
woningbouwprogramma. Op basis van Primos 2016 h
provincie een behoefteraming berekend voor de perio
2025. Hierin is meegenomen de extra behoefte aan s
huurwoningen voor de verhoogde instroom van status
Voor het Rivierengebied is dit tot 2025 een aantal var
10.000 woningen. In onderstaande tabel de kwantitati
verdeeld per gemeente. De verdeling van de 10.000 v
regionaal gedaan op basis van de cijfermatige verhou
het regionale Woningbehoefteonderzoek.

kwantitatieve opgave en effectieve vraag op basis van Primos2016 27febr17_1.pdf - Adobe Reader

Bestand Bewerken Beeld Venster Help

1 / 2 144%

Mocht er in een gemeente de mogelijkheid zijn om meer te realiseren dan de indicatieve opgave, dan is dit mogelijk na akkoord van de portefeuillehouders. Een voorbeeld hiervan is gemeente West Maas en Waal waar een voorstel ligt voor tijdelijke huisvesting (oplossing voor de korte termijn) en permanente woningen (doorstroom vanuit tijdelijke huisvesting). Dit voorstel is besproken en geaccordeerd in het portefeuillehoudersoverleg. Consequentie van het realiseren van extra woningen ten opzichte van de indicatieve opgave van de gemeente is wel, dat er ook meer statushouders gehuisvest worden.

NB Het is een voorlopige kwantitatieve opgave. De prognose en woningbehoefteraming zijn nog niet door de provincie vastgesteld. Wel is met de provincie afgesproken dat de kwantitatieve opgave wonen, nu nog 8.600 woningen, opnieuw bekeken en zo nodig bijgesteld wordt op basis van Primos2016.

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 statushouders	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 woningbehoeftenonderzoek Rivierenland (WBO) is een van de informatiebronnen voor het regionale woningbouwprogramma. Het WBO is een uitwerking van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte; de effectieve vraag.

Effectieve vraag

Het regionale woningbehoefteonderzoek Rivierenland (WBO) de informatiebronnen voor het regionale woningbouwprogram WBO is een uitwerking van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Om te voorkomen dat teveel van hetzelfde w geproduceerd, is het belangrijk om de differentiatie van het re 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. H om regionale gemiddelden als richtinggevend kader voor het r woningbouwprogramma.

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. Het gaat hier om regionale gemiddelden als richtinggevend kader voor het regionale woningbouwprogramma.

Elke gemeente heeft een Factsheet met hierin een effectieve vraag die op onderdelen kan afwijken van het regionale gemiddelde. De Factsheets geven gemeenten een richting aan voor het gewenste woningbouwprogramma.

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**

Het regionale woningbouwprogramma vormt de basis voor het regionale woningbouwprogramma mag de gemeente Neerijne Inmiddels zijn hiervan in 2015 tot en met 2017, 125 woningen opgeleverd. Resteren nog 420 woningen.

In de vijf grondexploitaties (vastgestelde bestemmingsplannen) worden tot en met 2027, 203 woningen gerealiseerd. Van deze 203 woningen worden in de periode 2017 – 2019 op basis van gesloten verkoopcontracten 69 woningen gebouwd in Haaften Noord en 31 woningen in het Molenblok te Varik. Inmiddels zijn er in Haaften Noord en Molenblok van deze gecontracteerde woningen, in 2017 30 woningen opgeleverd.

Mede gelet op de woningmarktsituatie is het zeker haalbaar dat de resterende geplande 104 woningen (203 minus 100) 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**	**Verkocht 2016**	**Verkocht 2017**	**Te realiseren**	**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
fase 3 & 4 (1 t/m 10)	10	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
fase 5 & 6 (22 t/m 31)	10	0	0	10	0	0	5	5	0	0	0	0	0	0
vrije kavels	5	0	0	5	0	0	0	0	0	0	0	2	2	1
fase 7 midden	8	0	0	8	0	0	2	2	2	1	1	0	0	0
Dijkzone	11	0	0	11	0	0	3	3	3	2	0	0	0	0
Totaal	**55**	**11**	**10**	**34**	**0**	**0**	**10**	**10**	**5**	**3**	**1**	**2**	**2**	**1**

Project	Slingerbos fase 1													
Woning naam	**Aantal woningen**	**Verkocht 2016**	**Verkocht 2017**	**Te realiseren**	**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
rijwoningen	5	0	0	5	0	2	2	1	0	0	0	0	0	0
2^1 kap	7	0	0	7	0	2	2	2	1	0	0	0	0	0
Vrije kavels	7	0	0	7	0	2	2	2	1	0	0	0	0	0
Totaal	**33**	**14**	**0**	**19**	**0**	**6**	**6**	**5**	**2**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Project	Slingerbos fase 2													
Woning naam	**Aantal woningen**	**Verkocht 2016**	**Verkocht 2017**	**Te realiseren**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
2^1 kap / vrijstaand	20	0	0	20	0	0	4	4	4	4	4	0	0	0
Totaal	**20**	**0**	**0**	**20**	**0**	**0**	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**	**0**	**0**	**0**

Project	Haaften-Noord													
Woning naam	**Aantal woningen**	**Verkocht 2016**	**Verkocht 2017**	**Te realiseren**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
huurwoningen	18	0	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vrijstaand	8	1	2	5	2	2	1	0	0	0	0	0	0	0
2^1 KAP	12	0	12	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hoek	16	0	16	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tussen	21	0	21	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	**75**	**1**	**69**	**5**	**2**	**2**	**1**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Project	Klingelenberg-Noord													
Woning naam	**Aantal woningen**	**Verkocht 2016**	**Verkocht 2017**	**Te realiseren**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
Vrijstaand	5	0	0	5	2	2	1	0	0	0	0	0	0	0
2^kap	3	0	0	3	0	0	1	1	1	0	0	0	0	0
Rij koop	5	0	0	5	0	0	1	1	1	1	1	0	0	0
Rij huur	5	0	0	5	0	0	1	1	1	1	1	0	0	0
Totaal	**18**	**0**	**0**	**18**	**2**	**2**	**4**	**3**	**3**	**2**	**2**	**0**	**0**	**0**

Project	A. Mackaylaan													
Woning naam	**Aantal woningen**	**Verkocht 2016**	**Verkocht 2017**	**Te realiseren**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
2^1 kap / vrijstaand	2	0	0	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	**2**	**0**	**0**	**2**	**2**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Totaal programma	**203**	**26**	**79**	**98**	**6**	**10**	**25**	**22**	**14**	**9**	**7**	**2**	**2**	**1**

4. Algemene uitgangspunten en parameters

4.1. Algemene uitgangspunten

Als vertrekpunt voor de actualisatie is uitgegaan van de boekwaarde per 1-1-2017. De geboekte kosten en opbrengsten van het jaar 2017 zijn hierop gemuteeerd. 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.

4.2. Verslagregelgeving in het BBV

De commissie BBV (Besluit begroting en verantwoording) heeft de afbakening, definiëring en verslaggevingsregels rondom grondexploitaties in 2016 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 deze nieuwe regelgeving rekening gehouden.

4.3. 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 2,83%. In de MPG 2017 was rekening gehouden met een interne rekenrente van 2,93%. 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 rentevaste periode kent van 15 jaar en langer.

4.4. 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 tot einde looptijd gerekend met een kostenstijging van 1,5% vanaf 2018 en 2% vanaf 2022. Dit is conform de door Metafoor geadviseerde parameter.

4.5. Opbrengstenstijging

In de geactualiseerde grondexploitaties wordt vanaf 2018 tot einde looptijd gerekend met een opbrengstenstijging van 1% tot 2022, daarna is deze gelijk aan de kostenstijging van 2%.

4.6. 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.

4.7. Prijzen

De verkoopprijzen zijn eind 2017/begin 2018 opnieuw onderzocht. De taxateur heeft op basis van recherche, de omgeving en de ligging de uit te geven gronden/kavels getaxeerd per 1-1-2018. De nieuwe marktconforme verkoopprijzen per m2 zijn verwerkt in de berekeningen.

4.8. 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.

4.9. Invoering vennootschapsbelasting voor overheden

Per 1-1-2016 geldt voor ondernemingen van de overheid ook de Vennootschapsbelastingplicht (Vpb). Voor het grondbedrijf moet worden beoordeeld of sprake is van een onderneming in fiscale zin.De uitkomsten van een eerste door de fiscalisten van Deloitte opstelde Quick scan, geeft een beperkt negatief saldo. Indien het resultaat van de Quick scan nabij nul is, dan wel fluctuerende resultaten aantoont, is een nader onderzoek en informatie gewenst voor het overleg met de belastingdienst. Begin mei 2017 heeft een gesprek plaatsgevonden met de fiscus waarin deze op basis van de overlegde stukken de eerste conclusie trok dat de gemeente voor 2016 niet belastingplichtig zou zijn voor de Vpb. Echter omdat de uitkomsten van de quick scan meerjarig niet overduidelijk zijn, verlangt de belastingdienst alsnog dat de gemeente een postquick scan opstelt. Deze post quick scan wordt opgesteld zodra de geactualiseerde grexberekeningen per 1-1-2018 zijn vastgesteld. In dit kader zal worden bezien of dit in West Betuwe verband kan worden opgepakt.

5. Grondexploitaties

5.1. Molenblok Varik

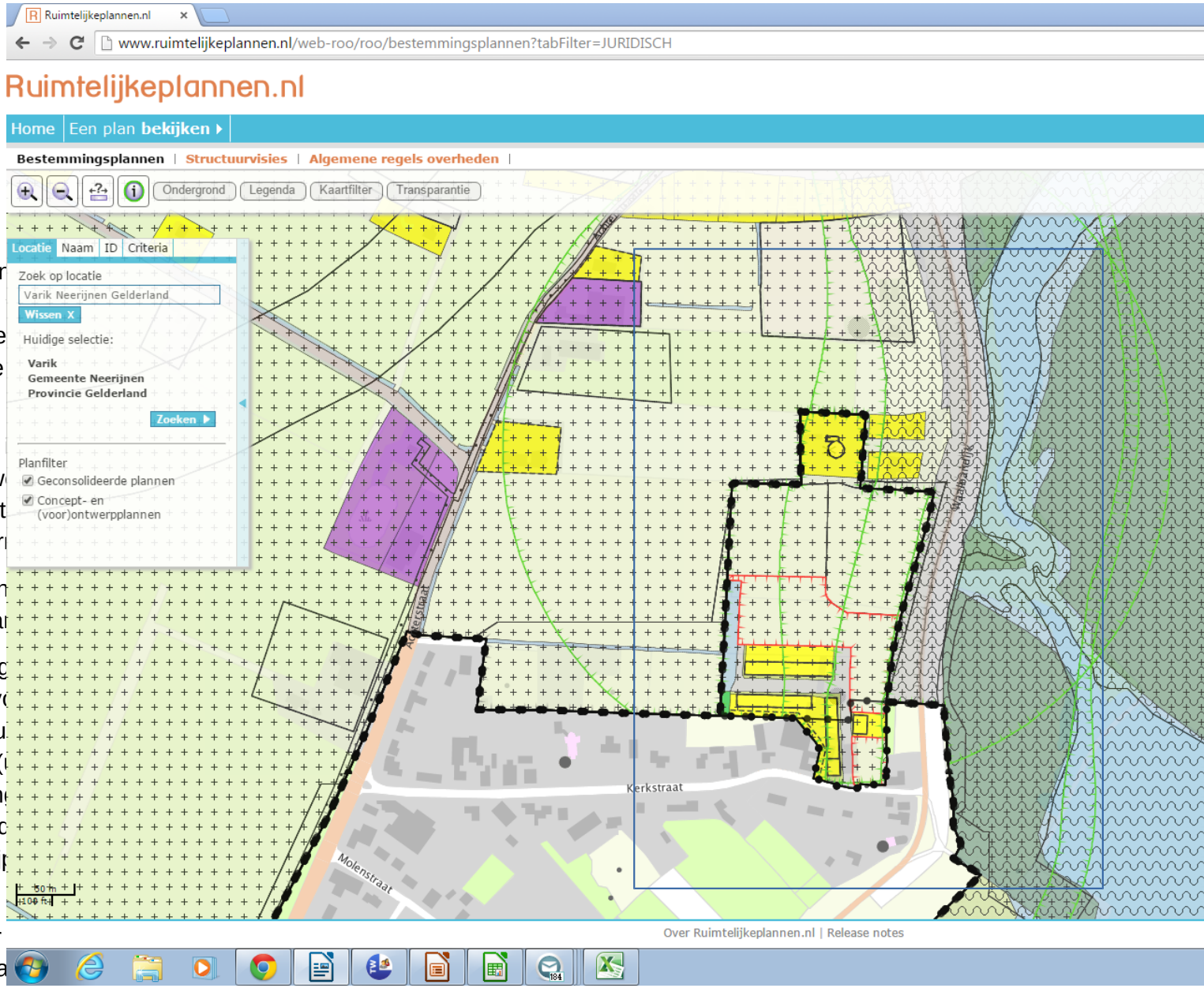
Projectomschrijving

Het plangebied ligt aan de Waalbandijk ten r
Waalbandijk in het oosten en de achterzijde
de planperiode t/m 2027 wordt gerekend me
een overeenkomst gesloten over de afname
bouwkavels op termijn.

Op basis van de gewijzigde uitgangspunten
een nieuwe koopovereenkomst onder nieuw
bouwkavels tegen een vastgestelde vierkant
afname van maximaal 19 bouwkavels op ter

Nadat in 2016 de eerste 11 kavels zijn afgen
notarieel getransporteerd en inmiddels in aa

Daarnaast heeft in het voorjaar 2017 overleg
toegekende impulssubsidie van € 500.000 v
uitbetaald. De activiteiten, waarvoor deze su
beschikking zijn gestart en binnen drie jaar (
provincie is op verzoek van de gemeente, in
Impulssubsidie tot het najaar van 2018. Na d
zomervakantie 2018 gestart met het woonrij
kan worden gesteld.

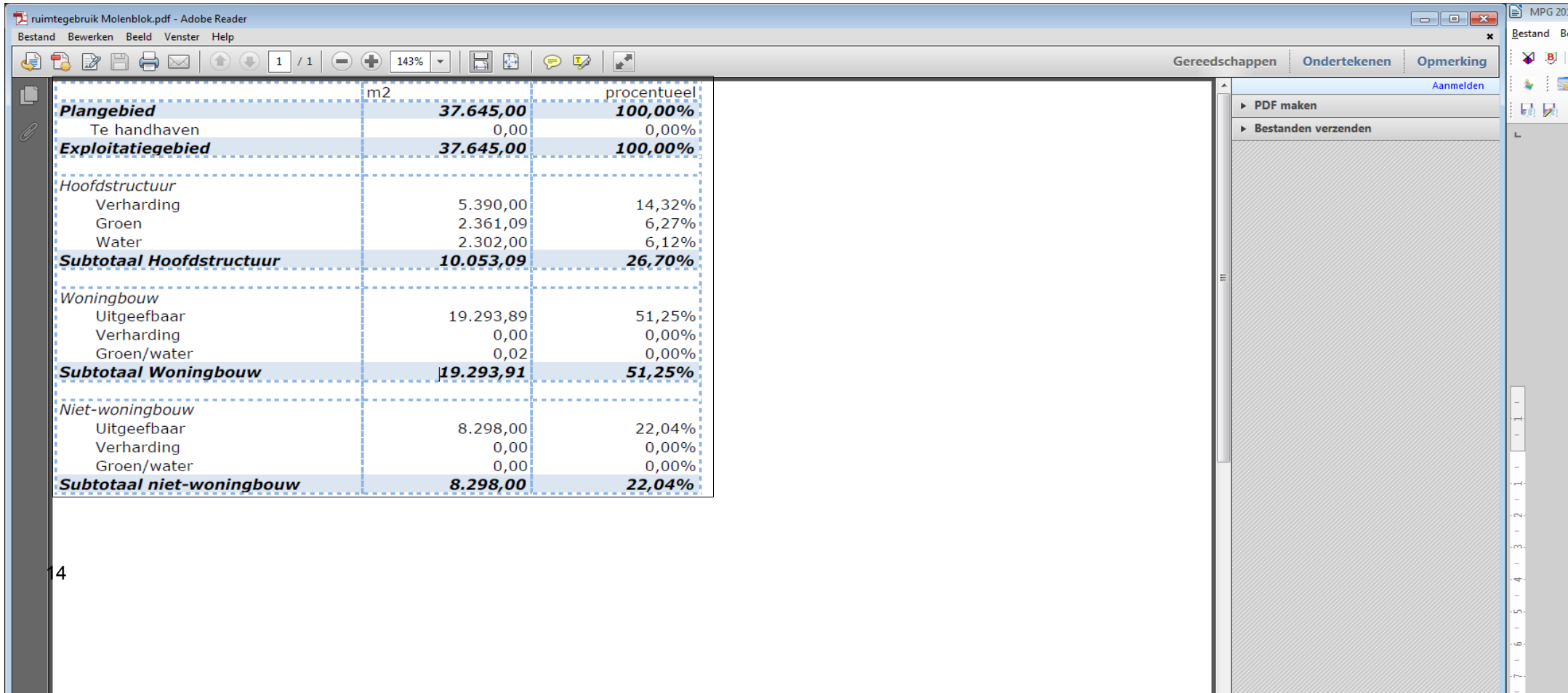


Omdat het Waterschap – mede in het kader
de dijk (hierna dijkzone genoemd) én de daa
ontwikkeling van de dijkzone nog steeds onder druk. Immers er moet een goede hoogteovergang (zowel technisch als stedenbouwkundig) worden

gecreëerd tussen de dijkzone en de reeds in aanbouw genomen woningen in het gebied. Inmiddels zijn verschillende mogelijkheden ten aanzien van uitvoering en tegemoetkoming in de kosten in het kader van de “meekoppelkansen dijkverbetering” met het waterschap besproken. Onduidelijk is – evenals vorig jaar bij de jaarrekening 2016 – wat de definitieve invulling/oplossing zal worden. Op bestuurlijk niveau is begin mei 2017 met het waterschap gesproken over de financiële vergoeding. Indien de 11 dijkwoningen niet kunnen worden gerealiseerd, wil de gemeente graag de zekerheid/toezegging van het waterschap dat zij bereid zijn de volledige kosten en inkomstenderving te vergoeden.

Duidelijk is wel dat ondanks het feit dat er een omgevingsvergunning ligt voor de dijkzone, het waterschap geen watervergunning gaat afgeven. Op moment van schrijven (25 april 2018) is er nog geen bestuurlijk besluit of er wel/niet gebouwd gaat worden, op welke wijze de invulling gaat plaatsvinden en de financiële consequenties hiervan.

De kavel met directe bouwtitel (bestemd voor oud eigenaar) in de dijkzone wordt via een bestemmingsplanprocedure verplaatst naar de Achterstraat te Varik. De planning is om dit bestemmingsplan voor de zomervakantie 2018 aan de raad ter vaststelling voor te leggen.



	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 1-1-2017	6.128.380	4.378.770	-2.922.734	-2.350.413
MPG 2018 (jaarrekening 2017)	6.267.951	4.444.378	-2.720.004	-2.231.351
Verschil	-139.571	65.608	202.730	119.062

Verklaring (voordelig) verschil:

• Als gevolg van de aangepaste parameters in de kostenstijging in de eerste jaren valt de indexatie voordelig uit.
• De opbrengsten vallen voordelig uit doordat de gehanteerde prijzen iets zijn bijgesteld. Het uitgeefbaar gebied en de risico’s voor de dijkwoningen zijn niet gewijzigd.
• Als gevolg van de gerealiseerde verkopen in 2017 – voorspoediger dan gepland en de hogere baten wordt daarnaast over de gehele looptijd een voordeel verwacht op de rentelasten van circa € 200.000.

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.

5.2. Slingerbos Ophemert

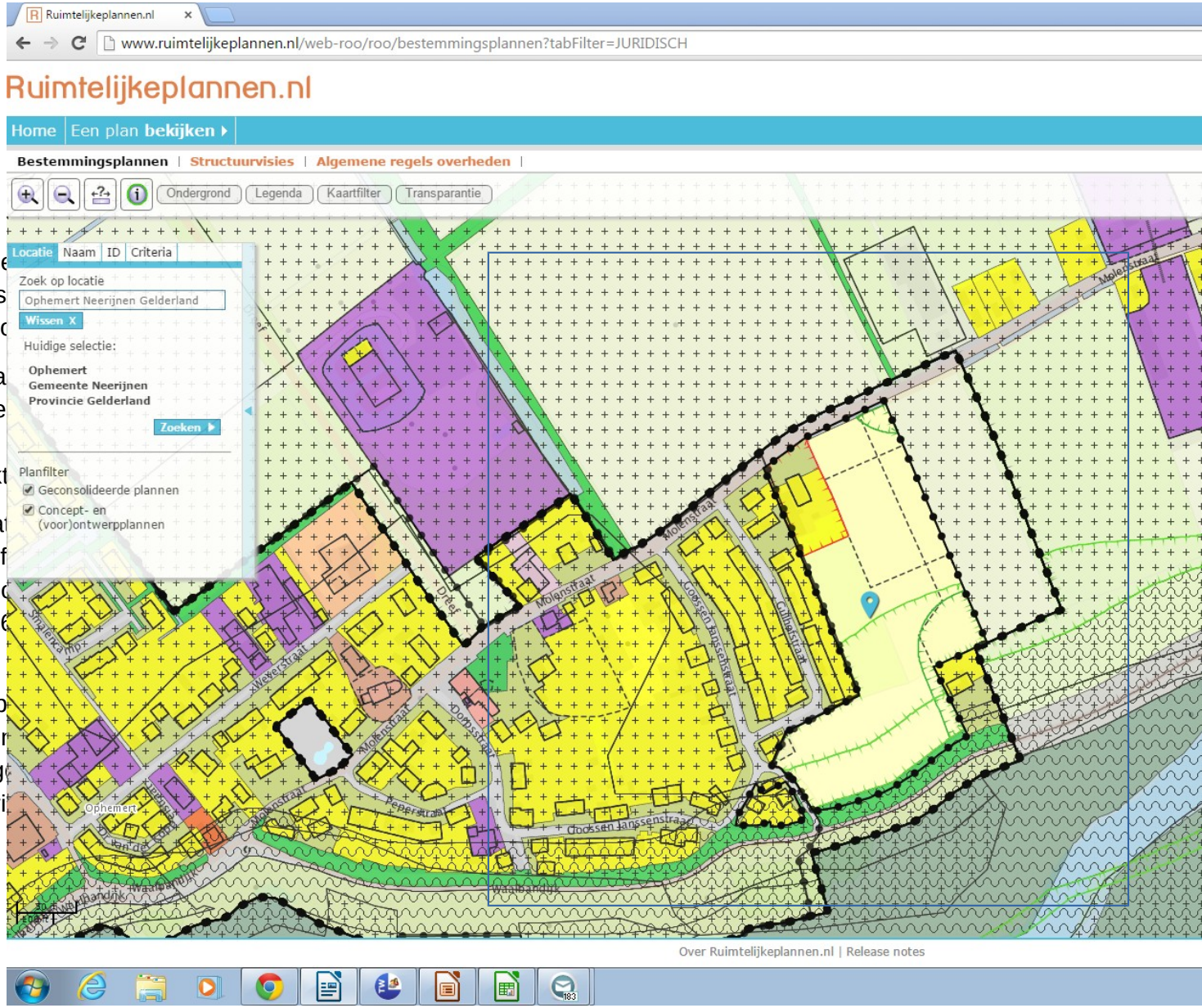
Projectomschrijving

Het plangebied ligt aan de oostzijde van Opheme
Molenstraat in het noorden. Het wordt in het wes
Gulhofstraat en in het oosten door agrarische gro

Het bestemmingsplan is in 2017 door de raad va
vanwege een lopende beroepszaak. Ondertusse
aangebracht. Dit zandpakket zal tot najaar 2018
stedenbouwkundig schetsplan voor fase 1 maakt

Van dit aantal woningen zal woningbouwcorporat
bouwen. Woningbouwcorporatie De Kernen heef
zorginstantie afziet van de bouw van een woonzo
wooneenheden. De gronden hiervoor zijn in 2016
waar in het gebied, vindt nog overleg plaats.

Met het Waterschap Rivierenland vindt overleg p
van de dijkzone in het kader van de dijkversterkin
mogelijkheden ten aanzien van uitvoering en tegg
het kader van de meekoppelkansen dijkverbeteri



Programma en ruimtegebruik

Ruimtegebruik Slingerbos Fase 1 def defb.pdf - Adobe Reader

	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%***

345.465

MPG 2017.odt - LibreOffice Writer

Programma en ruim

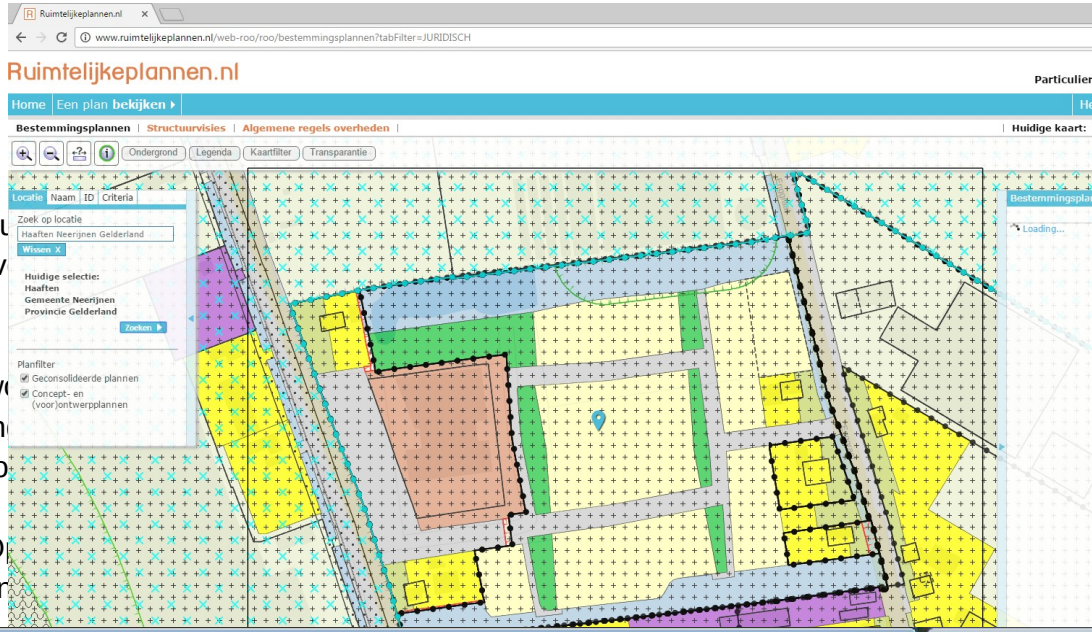
- Fase 1 -

- Fase 2 -

- Als gevolg van de aangepaste parameters in de kostenstijgi
- De opbrengsten vallen voordelig uit doordat de gehanteerde
- Extra kosten door aanpassingen in de uit te voeren werkzaa

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.

5.3. Haaften Noord



Projectomschrijving

Het plangebied is gelegen tussen de Bernhardstraat en de Enggraaf. In het zu
plangebied aan het bestaand stedelijk gebied van de kern Haaften, aan de ov
het buitengebied.
Het aantal te bouwen woningen bedraagt 75 stuks.
In 2017 zijn 69 bouwkavels notarieel getransporteerd. Ook de bouw van de w
voorspoedig. Eind 2017 zijn de eerste woningen opgeleverd. Naar verwachtin
zomer van 2018 de laatste woningen opgeleverd. Ondertussen wordt het woo
gefaseerd uitgevoerd.
Resteren in dit plan nog vijf te koop staande bouwkavels voor particulieren. O
schrijven hebben drie potentiële kopers aangegeven een reserveringsovereen
sluiten. De verwachting is dat dit plan in 2020 kan worden afgesloten.

Ruimtegebruik Haaften-Noord defb.pdf - Adobe Reader

	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

Haaften Noord	Kosten	Baten	Eindwaarde	Netto contante waarde
Actualisatie 1-1-2017	4.706.829	4.079.711	-842.315	-778.168
MPG 2018 (jaarrekening 2017)	4.790.434	4.068.675	-798.202	-752.164
Verschil	-83.605	-11.036	44.113	26.004

Verklaring (voordelig) verschil:

• De grondverkopen zijn in 2017 positief verlopen ten opzichte van de inschatting bij de actualisatie jaarrekening 2016. Hierdoor een voordeel op de rentelasten die in de restant projectperiode lager zijn.
• Als gevolg van de aangepaste parameters in de kostenstijging in de eerste jaren valt de indexatie iets voordeliger uit.
• Daarnaast enkele mutaties in de nog te maken kosten voor het bouw- en woonrijpmaken waaronder de uitvoering van het verlichtingsplan.

Risico's:

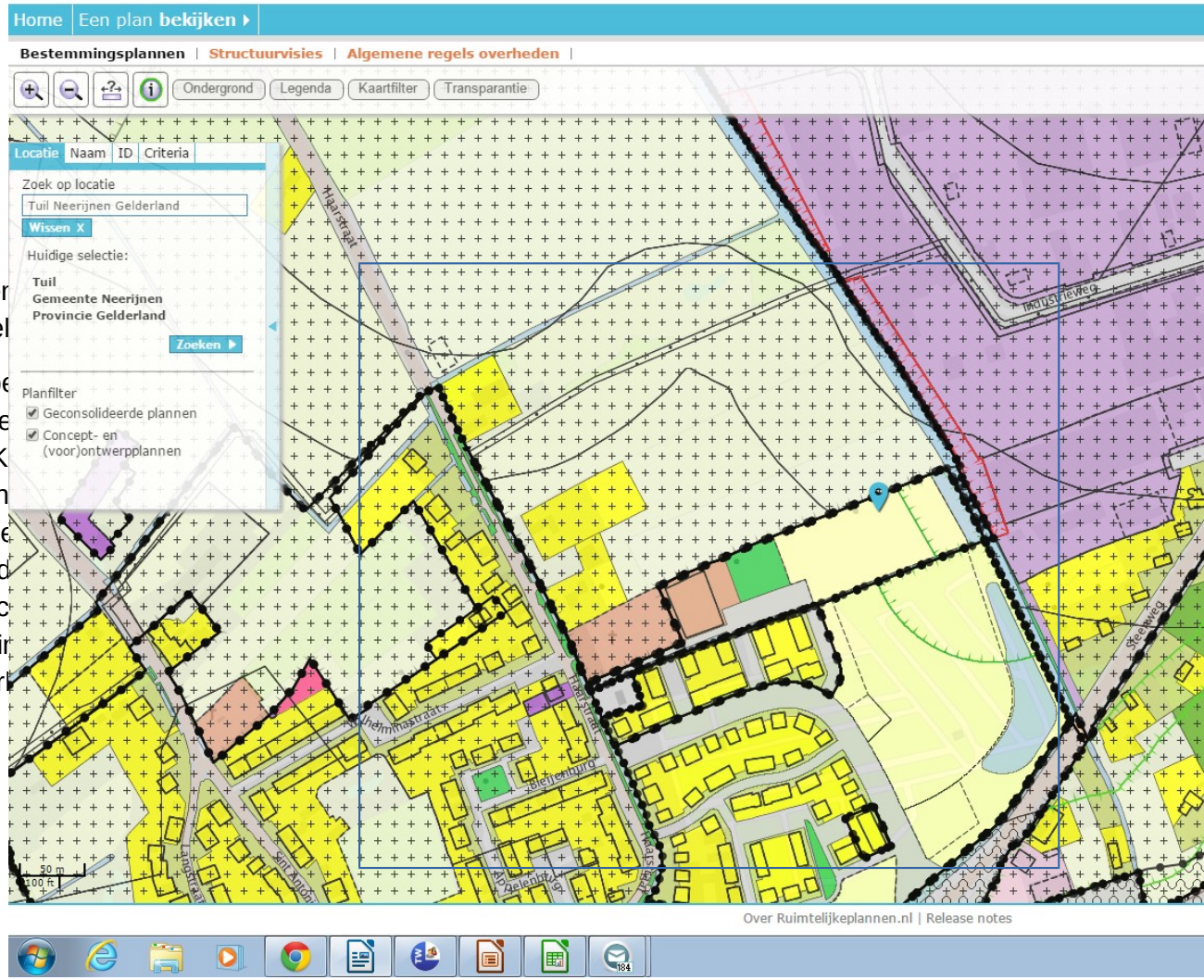
Nu de uitgifte en bouw- ontwikkeling veel sneller loopt dat verwacht en de nog te verwachte kosten in beeld zijn, worden voor dit plan geen bijzondere risico's voorzien. Het is nu zaak om zoveel mogelijk de (plan)kosten binnen de ramingen te houden.

5.4. Klingelenberg Noord

Projectomschrijving

Het plangebied ligt direct ten noorden van locatie De Klingeler
bouw van maximaal 24 woningen volgens de uitwerkingsregel

Aangezien er een overschot aan woningen is gepland in de be
bij de taxatie van voorgaande jaren ervan uitgegaan dat op de
gaan worden na de laatste fase van het aangrenzende plan K
Teneinde te komen tot een spoedige ontwikkeling van dit plan
gesprekken gevoerd met de ontwikkelaar van het zuidelijke ge
de verkoop van deze gronden. In mei 2016 is besloten de ond
en eerst een uitwerkingsplan op te stellen teneinde meer inzic
van de hindercirkels en planschade vanuit de bedrijven op Slin
in 2017 vastgesteld door de raad en onherroepelijk. De onderh
hervat, met als uitgangspunt marktconforme prijzen.

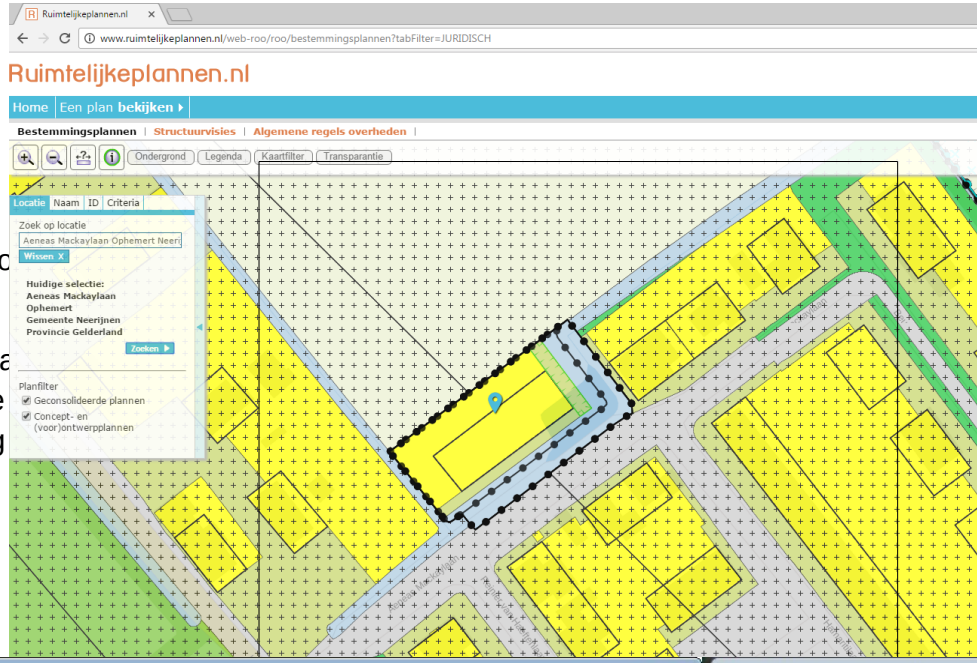


Ruimtegebruik Klingelenberg Noord defb.pdf - Adobe Reader

	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%***

Klingelenberg Noord	Kosten	Baten	Eindwaarde	Netto contante waarde
Actualisatie 1-1-2017	1.176.612	1.075.616	-205.485	-171.941
MPG 2018 (jaarrekening 2017)	1.317.548	1.128.620	-309.161	-263.866
Verschil	-140.936	53.004	-103.676	-91.925

5.5. Mackaylaan Ophemert



Projectomschrijving

Dit plangebied ligt aan de noordzijde van Ophemert aan de Aeneas Mackaylaan. Aan
het gebied begrensd door het woonperceel aan de Kapelstraat 20 en in het oosten doc
Aeneas Mackaylaan 1.

In 2009 is dit perceel aangekocht voor waterberging van het MFC Ophemert en daarna
van 1 à 2 woningen. Het bestemmingsplan is eind 2016 vastgesteld. Onder de huidige
wordt verwacht dat deze locatie, in verband met de beperkte oppervlakte en de ligging
bestaande weg, snel wordt verkocht.

ruimtegebruik Mackaylaan def.pdf - Adobe Reader

Bestand Bewerken Beeld Venster Help

1 / 1 125% Gereedschappen Ondertekenen Opmerking

	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%***

Aanmelden

PDF maken

Bestanden verzenden

MPG 2017.odt - LibreOffice Writer

Bestand Bewerken Beeld Invoegen

Tekstblok

Resultaat en verschillenanalyse

Mackaylaan	Kosten	Baten	Eindwaarde	Netto contante waarde
Actualisatie 1-1-2017	162.615	350.625	190.390	186.657
MPG 2018 (jaarrekening 2017)	165.164	344.250	177.480	174.000
Verschil	-2.549	-6.375	-12.910	-12.657

Risico's :

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

6. Financiële vertaling grondexploitaties

6.1. 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 1-1-2017 bedroeg € 9.995.975,-- De boekwaarde per 1-1-2018 bedraagt € 7.666.292,-- en zal op basis van de geactualiseerde grondexploitaties naar verwachting de komende jaren verder afnemen.

	Molenblok Varik	Slingerbos Ophemert	Haaften Noord	Klingelenberg Noord	Mackaylaan Ophemert	Totaal
Boekwaarde 1-1-2017	3.712.612	1.893.830	3.440.232	856.360	92.941	9.995.975
Kosten						
rente	108.780	55.489	100.799	25.091	2.723	292.882
sloop/sanering		3.950				3.950
ophogen		301.920				301.920
bouwrijpmaken	5.332	5.868	72.711			83.911
woonrijpmaken	9.114		90.617			99.731
planschade	12.484					12.484
diversen	22.262	5.575	7.164	1.140	1.140	37.282
plankosten	22.235	41.119	18.091	7.173	3.511	92.129
voorbereiding en toezicht	28.891	40.786	58.231	816		128.723
Opbrengsten						
woningbouw	-346.370		-3.028.125			-3.374.495
overige opbrengsten	-1.266	-935	-6.000			-8.200
bijdragen en subsidies						0
Boekwaarde 31-12-2017	3.574.074	2.347.602	753.721	890.580	100.315	7.666.292

Het verschil in de boekwaarde laat zich voornamelijk verklaren door:

- over de boekwaarde per 1-1-2017 is 2,93% rente berekend, totaal € 292.882,--.
- in het Slingerbos fase 1 is de voorbelasting aangebracht. De eerste termijnen zijn in 2017 betaald.

- het bouwrijpmaken in Haaften Noord is begin 2017 afgerond en direct daarna gestart met het woonrijpmaken van het openbaar gebied grenzend aan de gereedgekomen woningen van de woningbouwvereniging.
- de plankosten en voorbereiding en toezicht 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 uitvoering (bouwrijp) werkzaamheden en ambtelijke uren.
- de inkomsten post van € 3.374.495,--,-- heeft betrekking op de notariële overdracht van de verkoop van 10 bouwkavels in het Molenblok en 69 bouwkavels in Haaften Noord.

6.2. 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 1-1-2018 bedragen de nog te realiseren kosten over de gehele looptijd 4,7 miljoen.

6.3. 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 1-1-2018 bedragen de nog te realiseren opbrengsten over de gehele looptijd 9,5 miljoen.

6.4. 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 1-1-2018 bedraagt € - 3.856.641,-- afgerond (NCW). Dit bedrag is als volgt onder te verdelen:

Complex	kosten	baten	Resultaat	
Per 01.01.2018			Eindwaarde	Netto-contant
Mackaylaan	165.164	344.250	177.480	174.000
Haaften Noord	4.790.434	4.068.675	-798.202	-752.164
Klingelenberg Noord	1.317.548	1.128.620	-309.161	-263.866
Molenblok *	6.267.951	4.444.378	-2.720.004	-2.231.351
Slingerbos 1 en 2	4.728.190	4.361.669	-661.772	-609.260
	17.269.287	**14.347.592**	**-4.311.659**	**-3.682.641**
Correctie Mackaylaan				174.000
Verliesvoorziening				**-3.856.641**

Ten opzichte van het verwachte resultaat per 1-1-2017 bij de jaarrekening 2016 van € 4.255.000,-- betekent dit een verbetering van het resultaat per 1-1-2018 met € 398.360,--. Een hoofdzakelijke reden voor deze verbetering is de positieve aanpassing van de verkoopprijzen in de grexberekeningen op basis van het taxatierapport van De Lorijn van februari 2018. Voor het vaststellen van de omvang van de verliesvoorziening wordt het winstgevend complex Mackaylaan buiten beschouwing gelaten.

Complex	Verliesvoorziening in jaarrekening		
	2.015	**2.016**	**2.017**
Mackaylaan			
Haaften Noord	1.263.000	778.000	752.164
Klingelenberg Noord	191.000	172.000	263.866
Molenblok	1.629.000	2.350.000	2.231.351
Slingerbos 1 en 2	579.000	955.000	609.260
Totaal	**3.662.000**	**4.255.000**	**3.856.640**
Toename t.o.v. 2015		593.000	
Afname t.o.v. 2016			-398.360

Mogelijke ontwikkelingen/uitkomsten in het wel/niet bouwen in de dijkzone Molenblok en Slingerbos kan een positief en/of negatief effect hebben op het eindresultaat en indirect de getroffen verliesvoorziening.

6.5. 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 **€ 3.856.600,--** 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 2016 de verliesvoorziening bepaald op € 4.255.000,--. Hetgeen resulteert dat de verliesvoorziening moet worden verlaagd op basis van de uitkomsten van deze MPG met **€ 398.360,--.**

7. Risico's en weerstandsvermogen

7.1. 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.

7.2. 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 2018 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	908.239	811.400	752.164	756.730	700.360
Slingerbos fase 1 + 2	1.383.091	813.693	609.260	596.354	282.485
Molenblok	4.916.131	4.575.323	2.231.351	3.624.711	2.075.842
Klingelenberg Noord	463.647	343.839	263.860	266.643	170.863
TOTAAL	7.671.108	6.544.255	3.856.635	5.244.438	3.229.550

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 € 335.985,--

Risico's:

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

- Molenblok dijkwoningen

  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. Er lopen nog steeds gesprekken met het

Waterschap ten aanzien van de uitvoering en tegemoetkoming in de kosten in het kader van de “meekoppelkansen dijkverbetering”. 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. Het waterschap heeft een bod gedaan voor schadeloosstelling. Hierover wordt nog steeds onderhandeld.

- Molenblok vijf vrije kavels

  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.

7.3. 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 2018 schatten wij de risico's in de grondexploitaties in op een bedrag van € 660.952,--.

- Molenblok dijkwoningen (categorie: II G)

  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 het vertragen van de afzet van deze vijf kavels als het gevolg van het ontbreken van een bestemming ‘wonen’ heeft een negatief financieel effect op het verwachte resultaat van de grondexploitatie.

- Molenblok – vijf kavels (categorie: I L)

  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. Er lopen nog steeds gesprekken met het Waterschap ten aanzien van uitvoering en tegemoetkoming in de kosten in het kader van de “meekoppelkansen dijkverbetering”. 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. Het waterschap heeft een bod gedaan voor schadeloosstelling. Hierover wordt nog steeds onderhandeld.

- Impulssubsidie

  De provincie Gelderland heeft een impulssubsidie beschikbaar gesteld van € 500.000 voor de ontwikkeling van Molenblok. Aan deze subsidie is middels de bijbehorende beschikking een aantal voorwaarden gesteld aan de besteding van middelen en een termijn waarbinnen de beschikbare subsidie besteed zou moeten zijn. Inmiddels heeft de provincie ingestemd de termijn tot eind 2018 te verlengen. De bouw van de woningen is inmiddels gestart en worden de subsidiemiddelen hiervoor ook ingezet waardoor het risico is vervallen.

Omschrijving	**Risico**	**Kans**	**%**	**Risico inschatting**
Algemeen				
Financiële positie grondexploitaties				
op basis van parameters (Monte Carlo Analyses)	2.687.620	laag	12,5%	335.952
Specifiek				
Molenblok: niet afzetten 5 kavels	1.400.000	laag	12,5%	175.000
Molenblok: geen ontwikkeling dijkwoningen	300.000	hoog	50,0%	150.000
				660.952

•