



gemeente **Oosterhout**

**Meerjaren
Perspectief
Grondexploitaties
2016**

Samenvatting	1
1. Ontwikkelingen grondexploitaties	2
1.1 Inleiding	2
1.2 Geactualiseerde grondexploitaties september 2016	4
1.3 Ontwikkelingen algemeen	5
2. Wijzigingen in relatie tot grondexploitaties	12
2.1 Wijzigingen als gevolg van gewijzigde voorschriften BBV	12
2.2 Wijzigingen als gevolg van invoering vennootschapsbelastingplicht (Vpb)	14
3. Risico's	16
3.1 Bepaling risico's	16
3.2 Risicomanagement	16
3.3 Weerstandsvermogen	20
3.4 Liquiditeitsprognose MPG	21
Bijlage 1: Prognose toekomstige inkomsten en uitgaven	23
Bijlage 2: Projectinformatie per project	24

Samenvatting

In dit meerjaren perspectief grondexploitaties (MPG) wordt een actueel inzicht gegeven in de stand van zaken van de binnen de gemeente Oosterhout geopende grondexploitaties.

In het door de Gemeenteraad in december 2012 vastgesteld MPG zijn de theoretische kaders van opstellen en actualiseren van grondexploitaties doorgenomen en is ingegaan op de Oosterhoutse situatie. In dit MPG wordt het theoretische gedeelte niet wederom beschreven, gezien het feit dat dit ongewijzigd is.

Los van de basis, waarvan risicobepaling en -beheersing en weerstandscapaciteit de essentie zijn, kan additionele informatie worden toegevoegd, bijv. als gevolg van andere economische omstandigheden.

De kern van het opstellen van een MPG is om snel inzicht te krijgen in de risico's van alle grondexploitaties binnen een gemeente en om snel een indruk te krijgen van de financiële buffer die binnen dit onderdeel grondexploitaties aanwezig is.

Dit MPG beperkt zich met name tot de financiële risico's binnen de grondexploitaties.

Een belangrijk onderdeel van het risicomanagement is het zorg dragen voor voldoende weerstandsvermogen binnen de functie grondexploitaties.

Het weerstandsvermogen bestaat uit het verschil tussen de **aanwezige** weerstandscapaciteit (reserves) en de **vereiste** weerstandscapaciteit (dekking verliezen & risico's).

Er is voor de 7 geopende grondexploitaties (BIE) op twee manieren naar de vereiste weerstandscapaciteit gekeken van de exploitaties in totaliteit.

Deze methodes zijn in dit MPG omschreven, de zgn. IFLO norm (IFLO: Inspectie Financiën Lagere Overheden) en de risicokaartmethode. Omdat toepassing van de IFLO methode leidt tot een momentopname, is hier een tweede manier aan toegevoegd, juist omdat binnen de grondexploitaties de fluctuaties groot kunnen zijn. Hier is gekozen om per project een combinatie van deze methoden toe te passen, waaruit vervolgens het vereiste weerstandsvermogen is te herleiden.

Op dit moment (september 2016) bedraagt de hoogte van de aanwezige weerstandscapaciteit:

Aanwezige weerstandscapaciteit	Bedragen 31-12-2015
Algemene bedrijfsreserve	16.260
Reserve infrastructurele werken*	1.370
TOTAAL	17.630

*Dit is exclusief de bestaande claims op de reserve bovenwijkse voorzieningen uit de perspectiefnota 2017, en derhalve hetgeen per 2020 vrij beschikbaar is.

De reserve infrastructurele werken wordt voor dat deel waar al toekomstige claims zijn opgenomen buiten beschouwing gelaten bij het bepalen van het weerstandsvermogen. Daarmee komt het weerstandscapaciteit uit op € 17,630 miljoen.

De benodigde weerstandscapaciteit is te zien als een optelsom van de gekwantificeerde risico's per project. Bij toepassing van de hiervoor benoemde methoden komt het totaal van de op deze manier gekwantificeerde risico's op:

IFLO methode : € 6,01 miljoen voor alle geopende grondexploitaties

Risicokaartmethode: € 2,43 miljoen

De weerstandsratio; dit is de verhouding tussen de beschikbare reservecapaciteit (€ 17,6 miljoen) en de relevante risico's, waarvan hier met de hoogste uitkomst is gerekend, (€ 6,01 miljoen) bedraagt bijna 3. Bij een weerstandsratio hoger dan 1, dus bij meer aanwezig weerstandscapaciteit dan vereist, is sprake van een gezonde financiële situatie.

Volgens de risicokaart methode zijn 4 variabelen doorgerekend, namelijk:

- VON prijs 10% lager (over de gehele looptijd)
- twee jaar vertraging in de afzet
- renteverhoging met 1% (t.o.v. de voorcalculatorische rekenrente van 1%)
- kostenstijging 1,5% meer (t.o.v. de in de grex'en gehanteerde index)

Hieruit blijkt dat van de nu nog 7 geopende projecten de projecten de Contreie en Everdenberg-Oost het grootste risicoprofiel hebben. Overigens heeft de afzet van de woningen in het Santrijgebied voor wat betreft zowel de hoogte van de opbrengst als het moment van ontvangst van de uitgifteprijs ook veel impact op de verwachte eindwaarde.

1. Ontwikkelingen grondexploitaties

1.1 Inleiding

Bij de jaarrekening wordt de stand van zaken van projecten per 31 december van het betreffende boekjaar gegeven waarbij met name de werkelijk gemaakte kosten en baten in beeld zijn. Teneinde ook tijdens het jaar inzage in totaliteit van de grondexploitaties te krijgen, is ervoor gekozen ook de stand per 1 september in beeld te brengen en dit als onderdeel van de concernrapportage te integreren

Dit onderdeel van de rapportage beoogt u een inzicht te geven in het totaalbeeld van de grondexploitaties binnen onze gemeente, waarbij met name ingegaan wordt op de prognoses zoals deze per september 2016 zijn opgenomen. Hierdoor is het MPG een geschikt document om een financiële vooruitblik voor de lange termijn te publiceren. Daarbij moeten ook de verwachte risico's van de grondexploitaties aan bod komen en moet worden aangegeven hoeveel weerstandscapaciteit nodig is om eventuele tekorten te kunnen opvangen.

De risico's kunnen per project verschillend zijn, en zijn met name afhankelijk van de nog te maken kosten en nog te realiseren opbrengsten. Om die reden wordt dit jaar naast de algemene risicovariabelen zoals kostenstijging en rentestijging, ook bij betreffend project naar de elementen met de grootste geldstromen gekeken, zodat er meer op de feitelijke gevoeligheden en de grootste risico's kan worden ingezoomd.

Allereerst (hoofdstuk 1) zal algemene informatie over de MPG gegeven worden met benoeming van alle projecten en wordt de onroerende zaak markt in zijn algemeenheid toegelicht.

In hoofdstuk 2 wordt aandacht besteed aan de eerder aangekondigde wijzigingen in het kader van Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) met betrekking tot de grondexploitaties.

Ook is er aandacht voor de plicht tot vennootschapsbelasting voor gemeenten die per 1-1-2016 is ingevoerd en het effect hiervan op het totale financieel resultaat van de grondexploitaties.

In hoofdstuk 3 wordt meer specifiek ingegaan op de diverse mogelijke risico's conform de eerder gekozen methoden. Enkele, zowel in ruimtelijke als in financiële zin, belangrijke projecten worden daarnaast specifiek toegelicht.

Hoofddoel van het MPG blijft dat deze informatie ons als organisatie en bestuur een totaalbeeld geeft omtrent de stand van zaken van grondexploitaties. Verder beogen we hiermee ook om voor derden (bijv. bij een accountcontrole) in een samenhangend geheel de financiële stand binnen één oogopslag zichtbaar te maken.

Gezien het feit dat dit de vijfde keer is dat het MPG is opgesteld, is dit inmiddels een ingeburgerd onderdeel van de 2^e concernrapportage. Bij de actualisatie van de grondexploitaties, wat recent weer is doorgevoerd - teneinde op deze manier zo actueel mogelijk te zijn in de prognoses van kosten en baten - kan gesteld worden dat niet alleen de feitelijke kosten en baten een prognose is die door de werkelijkheid achterhaald kan worden. Ook de planning van de realisatie van deze kosten en baten blijft lastig, mede omdat de afnamen van bijvoorbeeld gronden voor woningbouw afhankelijk is van het verstrekken van een omgevingsvergunning en van het percentage van verkoop van de te realiseren woningen. Met name voor de grotere projecten is derhalve in de betreffende projectoverleggen (waaraan deelnemen de directeur Realisatie en Ontwikkeling, de manager Stadsontwikkeling, de projectmanager en de planeconoom) continue aandacht voor deze prognoses.

De eerder geconstateerde opleving van de verkoop van woningen (en hieruit volgend de verkoop van gronden), blijft doorzetten. De verkoop van grond binnen het project de Contreie loopt prima.

Dit blijkt zowel uit het aantal transporten als uit de opties en de aangegane overeenkomsten.

Per 1 augustus zijn in totaal 30 kavels aan particulieren geleverd zijn, 19 verkocht en 13 in optie. Dit betekent dat er nog tien kavels in fase 1 beschikbaar zijn voor verkoop. Fase 2, omvattende 36 kavels, start in 2017.

Ook in het project Veekestraat zijn de laatste kavels verkocht en zal de juridische levering nog dit jaar plaatsvinden. Omdat na de bouw van de woningen het openbaar gebied nog definitief ingericht moet worden (woonrijp maken) wordt dit project naar verwachting eind 2017 afgesloten.

Voor wat betreft de kosten van projecten zorgen enkele kostenposten voor het merendeel van de uitgaven. Dit zijn de kosten voor bouw- en woonrijp maken, de plankosten en de rentekosten. Bij enkele

projecten zijn ook de nog te maken verwervingskosten een belangrijke post, maar dit geldt voor de meeste projecten in mindere mate.

Ook dient hier kritisch gekeken te worden naar een bijstelling en/of indexering van de kosten en de opbrengsten, waarbij niet alleen naar een percentage gekeken dient te worden, maar uitdrukkelijk ook naar de basis van de kostenramingen. Voor wat betreft de kosten bouw- en woonrijp maken is er in 2016 voor gekozen bij de actualisatie uit te gaan van 1,0 %. Dit percentage wordt gehanteerd omdat we zien dat nog steeds op de kosten van bouwrijp maken aanbestedingsvoordelen worden behaald. De opbrengsten zijn geïndexeerd met 1,5%. Dit percentage is gehanteerd omdat de marktwaarde voor woningen en bedrijven gestegen is, terwijl de bij nieuwbouw toegepaste methodiek voor grondprijsbepaling bij projectenbouw gebaseerd is op een quote van de vrij op naam prijs van de woning. Voor wat betreft de rente die voor de projecten van toepassing is, heeft een verlaging plaatsgevonden in de hoogte van de voorcalculatorische rente. Op de hierboven genoemde 3 componenten (2 keer indexering en rente) wordt in paragraaf 1.2 dieper ingegaan.

Voor de volledigheid is hieronder een tabel opgenomen waarin alle projecten binnen de functie grondexploitatie zijn opgenomen: ¹

IN EXPLOITATIE GENOMEN GRONDEN WONINGBOUW	
01	Plan santrijng gebied
33	Gronden Slotjes-Midden
92	De Contreie
94	Veekestraat
IN EXPLOITATIE GENOMEN GRONDEN INDUSTRIETERREINEN	
63	Bedrijventerrein Everdenberg Oost
66	Bedrijventerrein Beneluxweg Zuid
72	Bedrijventerrein Heihoef
NIET IN EXPLOITATIE GENOMEN GRONDEN (NIEGG)	
35	Gronden St. Antoniusstraat (Opel)
64	Industrieterrein Oosterhout-Oost
79	Plan De Zwaai kom
VOORRADEN	
80	Kanaalgronden
90	Overige gronden
95	Erfpachtsgronden / gronden golfbaan

Zoals hierboven blijkt wordt onderscheid gemaakt tussen bouwgronden in exploitatie (BIE) en niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG). Dit onderscheid zit voornamelijk in het stadium van de ontwikkeling. Bij BIE is sprake van vastgestelde grondexploitatie en is de ontwikkeling van de gronden daadwerkelijk gestart. Bij NIEGG bestaat er een stellig voornemen tot ontwikkeling van de gronden in de nabije toekomst. Deze indeling is gebaseerd op de voorschriften van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV).

In bijlage 1 is een overzicht opgenomen waarbij op basis van de laatste actualisatie, gebaseerd op de feitelijke stand van zaken, de totale investeringen per project zijn opgenomen.

¹ Nummering betreft het in de gemeentelijke administratie gehanteerde complexnummer

1.2 Geactualiseerde grondexploitaties september 2016

MPG	MEERJAREN PERSPECTIEF GRONDEXPLOITATIES								
TOTAAL PROJECT FINANCIERING	SANTRIJN	SLOTJES MIDDEN	DE CONTREIE	VEEKESTRAAT	BENELUXWEG-ZUID	HEIHOEF	EVERDENBERG OOST		TOTAAL
ALGEMEEN									
projectnummer	C301	C333	C192	C194	C266	C373	C263		
projectmanager									
projectfase	uitvoering	uitvoering	uitvoering	uitvoering	uitvoering	uitvoering	uitvoering		
jaar vaststelling	2012	2010	2010	2011	2011	2014	2015		
jaar afronding	2019	2020	2023	2016	2017	2019	2022		
kostenindex	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%		
opbrengstenindex	1,50%	0,00%	1,50%	0,00%	1,50%	1,50%	1,50%		
rekenrente	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%		
kosten nominaal									
verwerving en inbreng	307	0	31.478	1.225	0	174	8.863		42.047
sloopkosten	208	0	322	0	0	91	0		621
bodemsanering	192	0	148	0	0	0	111		451
bouwrijpmaken	1.363	3.000	4.209	20	504	426	3.506		13.028
woonrijpmaken	1.076	4.313	6.874	26	188	257	2.493		15.227
plankosten	642	1.246	10.087	97	448	940	2.205		15.665
winstneming/storting BoVd	0	0	0	0	535	1.518	0		2.053
overige kosten	1.069	97	12.626	358	143	56	1.020		15.369
onvoorzien	195	237	546	4	30	76	1.169		2.257
TOTALE KOSTEN	5.052	8.893	66.290	1.730	1.848	3.538	19.367		106.718
opbrengsten nominaal									
woningen	5.626	3.255	60.013	1.095	0	0	0		69.989
commerciële functies	0	0	0	0	2.372	6.643	22.387		31.402
overige functies	0	0	6.342	26	0	0	0		6.368
overige opbrengsten	0	723	2.908	8	23	160	224		4.046
subsidies	0	283	0	0	0	0	0		283
bijdragen reserves e.d.	55	4.700	0	620	0	0	0		5.375
TOTALE OPBRENGSTEN	5.681	8.961	69.263	1.749	2.395	6.803	22.611		117.463
resultaat									
kostenstijging	36	106	346	0	2	28	295		813
opbrengstenstijging	237	0	1136	0	20	128	1371		2892
geïndexeerd saldo	830	-38	3.763	19	565	3.365	4.320		12.824
rente	110	-36	325	4	3	-56	419		769
EINDWAARDE	720	-2	3.438	15	562	3.421	3.901		12.055
boekwaarden tot 1-1									
boekwaarde kosten	2.855	3.921	54.608	1.693	1.522	1.898	6.285		72.782
boekwaarde opbrengsten	630	6.221	23.483	1.238	1.512	1.418	0		34.502

1.3 Ontwikkelingen algemeen

Stand van zaken ruimte behoefte algemeen

Bij de vaststelling van de Structuurvisie heeft de raad kennis genomen van de vastgestelde meerjaren woningbouwprogramma 2012 – 2121 (met doorkijk naar 2030). Deze is in lijn met de laatst door de provincie Noord Brabant gepubliceerde prognoses met betrekking tot bevolkings- en woningbehoefteprognose (2014). Deze wordt jaarlijks aan de hand van de feitelijk gerealiseerde woningen geactualiseerd en gekoppeld aan de laatste versie van de provinciale prognoses (deze worden om de drie jaar geactualiseerd). Deze actualisatie vertaalt zich in een aangepast meerjarenwoning bouwprogramma, welke door het college wordt vastgesteld.

Verderop wordt ingegaan op de ontwikkelingen en prognoses met betrekking tot de verkoop van woningen, waarbij voor het grondbedrijf met name de verkoop van nieuwe woningen relevant is, alhoewel dit nooit los gezien kan worden van de verkoop van bestaande woningen.

De behoefte aan bedrijventerrein wordt in opdracht van Rijk en provincie regionaal onderzocht en actueel gehouden. Daarbij is gekeken naar de periode tot 2020. In 2006 heeft de provincie prognoses bedrijventerreinen laten opstellen voor de Brabantse stedelijke en landelijke regio's. Destijds was er sprake van een dreigend tekort aan bedrijventerrein in de subregio Breda-Oosterhout en hebben provincie en regio in 2012 ingestemd met de aanleg van Everdenberg-Oost en Heihoef. Heihoef is inmiddels aangelegd en de uitgifte is in volle gang. De ontwikkeling van Everdenberg-Oost heeft moeten wachten op besluitvorming over de N629. Nu deze heeft plaatsgevonden, kan de ontwikkeling doorgezet worden. Ten behoeve van het bestemmingsplan is opnieuw onderzoek gedaan naar de actuele behoefte en het actuele aanbod. Hieruit blijkt dat de aanleg van Everdenberg-Oost nodig is. Actuele regionale afspraken worden eind 2016 vastgelegd. Ook hieruit blijkt een tekort aan bedrijventerrein in de subregio Breda-Oosterhout en wordt aangegeven dat de aanleg van Everdenberg-Oost in dit tekort kan voorzien.

In onze gemeente is voor de bedrijventerrein Everdenberg Oost, bedrijventerrein Heihoef en het project Beneluxweg-Zuid een grondexploitatie geopend.

- ✓ De verkoop van de kavels op Heihoef is gestart na het bouwrijp maken en de verkoop loopt goed. Inmiddels is ruim 63% verkocht (en zal merendeel in 2016 ook juridisch geleverd worden). Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat in dit percentage de eerdere verkoop van de gronden voor het crematorium niet opgenomen is. Concreet betekent dit dat er (in september 2016) nog circa 16.000m² beschikbaar is.
- ✓ De start van de verkoop van de percelen grond in Evendenberg-Oost is gepland vanaf medio 2017 nadat de bestemmingsplanprocedure is afgerond. Hier komt in totaal bijna 17 hectare voor verkoop beschikbaar.
- ✓ Voor het project Beneluxweg-Zuid geldt dat hier nog één kantoorkavel moet worden uitgegeven. De aanbesteding van deze uitgifte is in 2013 uitgevoerd en heeft niet geleid tot de verkoop van deze kavel. Deze kavel wordt nu via diverse kanalen te koop aangeboden.
- ✓ Op het huidig bedrijventerrein Everdenberg hebben we als gemeente één perceel grond in eigendom die al enkele jaren in de verkoop zit. Dit perceel grond zit administratief in het NIEGG complex "Overige gronden".

Stand van zaken ontwikkeling bouwkosten

Zoals in de inleiding gesteld zien we dat nog steeds op de kosten van bouwrijp maken aanbestedingsvoordelen worden behaald. Dit is ook het geval bij kosten van infrastructurele werken. Uit onderstaand tabel blijkt (figuur 1) dat de index cijfers vanuit de BDB (bureau documentatie bouwwezen) voor deze categorie nagenoeg op nul stond de afgelopen jaren. Dit is herkenbaar, want ook binnen onze gemeente zijn de afgelopen jaren bij aanbestedingen van infrastructurele werken de resultaten vaak aanmerkelijk beter dan de ramingen waren. Om deze redenen worden op dit moment de grondexploitaties doorgerekend met een lager kostenindex dan in het verleden. Dit was vaak 2% en nu worden de meeste grondexploitaties doorgerekend met 1%. Wel is van belang om goed te kijken naar de in de grondexploitatie opgenomen kosten zowel qua soort kosten als planning van moment van kosten. Overigens is uit de statistieken van bijvoorbeeld bouwkostenkompas gebleken dat het verschil tussen prognose en aanbestedingsresultaat kleiner is geworden dan de vorig jaar nog gesignaleerde 4%. Inmiddels is voor het onderdeel bouwkosten voor gebouwen dit verschil nagenoeg verdwenen en ook

voor de kosten van infrastructurele werken is het verschil aanzienlijk kleiner geworden. Derhalve dient jaarlijks kritisch het gehanteerde percentage te worden heroverwogen.

De BDB Indexcijfers zijn per 1 april 2012 weer op 100 gesteld als gevolg van het Bouwbesluit 2012, de verandering van het bouwproces en de ontwikkeling van nieuwe producten en het toepassen daarvan. De referentiemodellen zijn op basis hiervan geactualiseerd en zodoende weer representatief voor de vigerende bouwpraktijk.

Totaal aanneemsom (excl. BTW)
reeks april 2012 = 100

	2012	2013	2014	2015	2016
Januari		100	100	100	99
Februari		99	100	100	99
Maart		100	100	99	99
April	100	100	100	99	99
Mei	100	100	100	99	99
Juni	99	100	100	99	
Juli	100	100	100	99	
Augustus	100	100	100	100	
September	100	100	100	100	
Oktober	100	100	100	100	
November	100	100	100	99	
December	100	100	100	99	

Figuur 1 BDB indexcijfers voor GWW (grond, weg- en waterbouw)

Stand van zaken ontwikkeling rentelasten

Zoals iedereen uit alle publicaties kan constateren is de rente voor het aangaan van leningen met hypothecair recht extreem laag. Dit is in de totale financiële markt het geval.

De rente op kortlopend krediet (1 jaar) is onder het niveau 0 gezakt. De bodem is daar dus nog steeds niet bereikt. De Europese Centrale Bank (ECB) heeft de herfinancieringsrente sinds maart 2016 naar 0,00% bijgesteld. De langlopende rente (10 jaar) en de hypotheekrente bevinden zich op een historisch laag niveau. Zowel in het laatste kwartaal van 2015 als in het eerste kwartaal van 2016 daalde de langlopende rente. Uiteraard is het algemeen rente niveau van belang voor de totale rentelast van de gemeente en dus ook voor de rentekosten van de projecten. Echter, binnen de functie grondexploitatie is een ander, dwingend voorschrift van het besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) van belang nl.:

Rentetoerekening en disconteringsvoet

De rente die wordt toegerekend aan grondexploitaties moet worden gebaseerd op de werkelijke rente over het vreemd vermogen zijnde:

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

- de marktrente voor gemeenten voor aan te trekken leningen met een looptijd van 10 jaar indien de gemeente geen externe financiering heeft aangetrokken, maar wel verwacht dit te gaan doen;
- geen rente indien de gemeente geen externe financiering heeft en ook niet de intentie heeft die aan te trekken.

De disconteringsvoet moet gelijk worden gesteld aan de toegerekende rentevoet.

Doelstelling: Eenduidige toerekening van rente aan BIE door gemeenten en aansluiting op fiscale toerekeningsmogelijkheden, waardoor administratieve lasten zoveel mogelijk worden beperkt: slechts één berekening nodig die volstaat voor zowel het BBV als de fiscale winstbepaling/balans.

Bij het MPG van 2015 is als bijlage 3 toegevoegd: Voornemen tot herziening BBV-verslaggevingsregels rondom grondexploitaties. Dit voornemen is inmiddels bij notitie van de commissie BBV vastgesteld met ingangsdatum van 1-1-2016. (zie hoofdstuk 2)

Deze beleidsregel betekent concreet dat de gemeenten geen rente over eigen vermogen meer mogen toerekenen aan de grondexploitaties, dus alleen het percentage dat de gemeente conform bovenstaande richtlijn aan vreemd vermogen toe mag kennen.

Voor de renteberekeningen binnen de projecten betekent dit dat de rentelasten in zijn totaliteit veel lager zijn geworden, omdat binnen onze gemeente een groot deel van de financieringsdekking eigen vermogen is waar geen rente meer aan toegerekend mag worden. Derhalve wordt vanaf 2016 gerekend voorcalculatorisch met een rentepercentage van 1% en dit zal nacalculatorisch mogelijk nog wat lager liggen.

Stand van zaken prijzen woningbouw

Voor het maken van een prognose voor de toekomst moet er eerst inzicht zijn in de ontwikkeling tot dit moment. De top van de markt voor verkoopprijzen lag in 2008 op een gemiddelde transactieprijs van € 243.500 landelijk en in de regio West Brabant € 270.200. Dit gemiddelde is van bestaande woningen en nieuwbouw woningen. Daarna is deze transactieprijs gedaald.

In onderstaande 3 tabellen is deze ontwikkeling over een aantal jaren opgenomen met cijfers zoals door kadaster gepubliceerd. Het betreft de gemiddelde verkoopprijs per woning, de prijsindex en ontwikkelingen t.o.v een jaar daarvoor en de derde tabel geeft inzicht in aantal verkochte woningen en de ontwikkeling hiervan in percentages.

Jaar	Gemiddelde verkoopprijs Landelijk	Gemiddelde verkoopprijs Noord Brabant
2010	239.530	254.941
2011	240.059	252.551
2012	226.661	240.127
2013	213.353	221.030
2014	222.218	228.412
2015	230.194	235.669
2016 1 ^e kwartaal	236.339	240.273
2016 2 ^e kwartaal	239.542	245.865

Tabel 1 © Centraal Bureau voor de Statistiek/Kadaster 13-9-2016

Jaar	Prijsindex verkoopprijzen	
	Prijsindex bestaande koopwoningen 2010 = 100	Ontwikkelingen t.o.v. een jaar eerder %
2010	100	-2,2
2011	97,6	-2,4
2012	91,3	-6,54
2013	85,3	-6,57
2014	86,1	0,94
2015	88,5	2,79
2016 1 ^e kwartaal	90,8	2,60
2016 2 ^e kwartaal	91,8	1,10

Tabel 2 © Centraal Bureau voor de Statistiek/Kadaster 13-9-2016

Jaar	Aantal verkochte woningen Landelijk	Aantal verkochte woningen Noord Brabant
2010	126.127	17.330
2011	120.739	16.697
2012	117.261	16.583
2013	110.094	15.683
2014	153.511	22.286
2015	178.293	25.304
2016 1 ^e kwartaal	42.897	5.927
2016 2 ^e kwartaal	50.315	7.181

Tabel 3 © Centraal Bureau voor de Statistiek/Kadaster 16-9-2015

Hieruit is de conclusie te trekken dat in 2013 het dieptepunt lag en vanaf 2014 zowel de prijzen als de aantallen weer stevig stijgen. Ook de eerste twee kwartalen van 2016 laten weer een stijging zien ten opzichte van het kwartaalgemiddelde van 2015, zowel landelijk als provinciaal.

Stand van zaken aantal verkopen t.b.v. woningbouw

Op dit moment is de uitgifte van gronden met name binnen de projecten de Contreie en Veekestraat actueel.

In de periode september 2015 –september 2016 is binnen de Contreie het notarieel transport afgerond voor in totaal 91 woningen, zowel projectenbouw als vrije sector kavels. Dit betekent dat er per 1 september 2016 circa 315 percelen grond voor woningen verkocht zijn. In de resterende maanden van 2016 is gepland dat het notarieel transport plaatsvindt voor circa 70 woningen, voor woningen aan de Slotlocatie en aan de Kreeklocatie.

Hieruit mag geconcludeerd worden dat deze uitgiften voorspoedig verlopen (hetgeen uiteraard samenhangt met de woningmarkt in zijn algemeenheid).

Voor wat betreft de stand van zaken van de 72 particuliere kavels die op dit moment in de verkoop zijn geldt:

30 kavels juridisch geleverd

19 kavels zijn verkocht

13 kavels zijn in optie

10 kavels vrij beschikbaar

Ook binnen het project Veekestraat zijn de laatste twee beschikbare kavels verkocht.

In de planning ligt de afzet van de gronden ten behoeve van woningbouw binnen het project Santrijn. Dit betreft zowel circa 14 grondgebonden woningen als 60 parkappartementen. Hiertoe wordt op dit moment een marktanalyse gemaakt waarbij ingezoomd wordt op zowel diversiteit van woningen in vormgeving als in doelgroepbenadering alsmede moment en wijze waarop de gronden in de markt worden aangeboden. Deze gronden zullen niet voor 2017 worden verkocht.

ONTWIKKELINGEN WONINGMARKT (zoals geanalyseerd door Metafoor)

Na het voor de woningmarkt uitstekende jaar 2015, lijkt de positieve tendens zich voort te zetten in 2016. Aan de groei van het aantal woningtransacties lijkt vooralsnog geen einde te komen. In totaal zijn in het eerste kwartaal van 2016 ruim 45.000 woningen verkocht volgens de NVM. Ten opzichte van het vierde kwartaal 2015 ligt het aantal transacties circa 12,4% lager. Dit lager aantal transacties in het 1^e kwartaal is een seizoensmatige trend, die jaarlijks terugkeert. Ondanks het lager aantal transacties stelt de NVM dat in vergelijking met het 1^{ste} kwartaal van 2015, 20% meer woningen zijn verkocht. Het groeiend aantal transacties zet zich daarmee onverminderd voort.

De vraag naar woningen is een aantal gemeenten al weer gelijk aan het niveau van voor de crisis (2008). Door die toenemende marktdruk stijgen de woningprijzen in enkele gemeenten zoals Utrecht en Den Haag bovenmatig. In Amsterdam overstijgen de woningprijzen op de koopwoningmarkt alweer de piek van 2008. Daartegenover staat een groot aantal gemeenten waar het herstel op de woningmarkt gering

is. Een zichtbare ontwikkeling in de laatste kwartalen is een toenemende regionale en lokale verschillen ten aanzien van het woningmarktterstel (NVM, Dynamis).

De voornaamste drijvende kracht achter de groeiende woningmarkt is de lage hypotheekrente, waarmee de betaalbaarheid van woningen wordt gestimuleerd. De vraag naar woningen wordt daarbij bevorderd door een groeiend consumentenvertrouwen en een stabiele/groeiende economie. Voor starters en doorstromers is de lage hypotheekrente een belangrijk gegeven om de stap op de koopwoningenmarkt te zetten. Tegelijkertijd is sprake van een beperkte doorstroming door ten eerste woningeigenaren (ouderen) die hun woning aanhouden (vanwege voorzieningen aan huis). Ten tweede door onder water staande hypotheeklen en ten derde door éénpersoonshuishoudens die geen andere woning meer kunnen kopen door aangescherpte regels omtrent het verkrijgen van een hypotheek.

De landelijke gemiddelde transactieprijs van woningen is met circa 5,97% gestegen ten opzichte van één jaar geleden. De jaarmutatie ten aanzien van de transactieprijs per vierkante meter bedraagt 3,79%. De kwartaalmutatie van de transactieprijs per vierkante meter blijkt een lichte daling te kennen. Die tendens van een dalende transactieprijs in het eerste kwartaal van het jaar ten opzichte van het laatste kwartaal van het voorgaande jaar was in 2014/2015 eveneens zichtbaar. De prijsdaling van de gemiddelde transactieprijs per vierkante meter vindt zijn oorsprong in de prijsdaling bij twee-onder-één kap woningen en vrijstaande woningen. NVM stelt dat dit met name een gevolg is van een zeer goed 4^{de} kwartaal 2015. In geen enkel regio in Nederland is meer sprake van een voortdurend trendmatige daling van de verkoopprijzen (NVM).

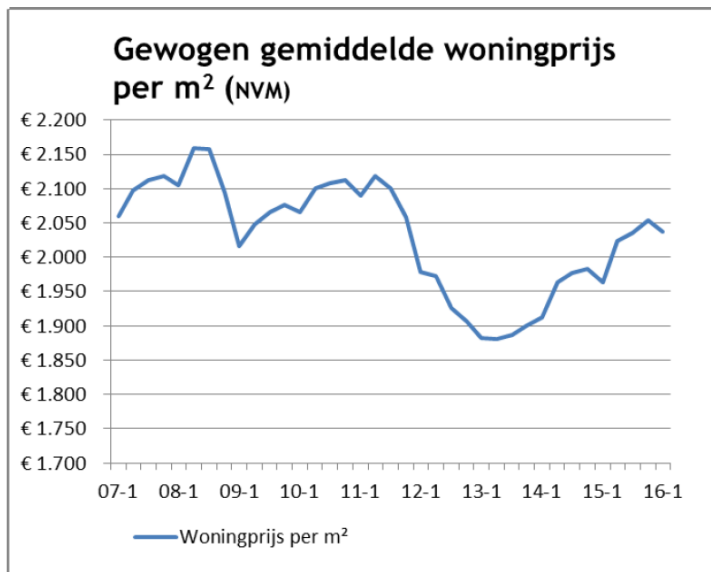
De betaalbaarheid zal in het licht van de bovenmatig stijgende woningprijzen (in de centrumsteden) op termijn gaan verslechteren. Op korte termijn neemt gemiddeld genomen de betaalbaarheid van woningen nog toe door de lage hypotheekrente. Op enig moment zal dit omslaan naar een afnemende betaalbaarheid door de woningprijsstijgingen in combinatie met de daling van de leencapaciteit per 1 januari 2016 voor een deel van de huishoudens in Nederland.

Daarentegen hebben de stijgende woningprijzen een positief gevolg voor de omvang van de restschuldbroblematiek. Het aantal woningen dat onder water staat loopt terug door de stijgende woningprijzen. Doordat lokale en regionale verschillen steeds groter worden lijkt de restschuldbroblematiek in gemeenten met een lagere dynamiek structureel van aard te worden. In die regio's is het aanbod in de markt nog ruim en laten demografische ontwikkelingen geen sterke groei van het aantal huishoudens zien.

Resumerend laat het eerste kwartaal van 2016 een structureel herstel van de woningmarkt zien. Zekerheid over een blijvende groei van de woningmarkt kan niemand geven. Dat wordt mede ingegeven door ontwikkelingen in de (wereld)economie. Maar ook een mogelijke verzwakking van de wereldhandel of een te snelle renteverhoging in de Verenigde Staten vormen een risico. Daarnaast kan een internationale crisis een rol spelen, zoals de vluchtelingenproblematiek.

Onzekere factoren die in eigen land verder van invloed zijn op de woningmarkt, zijn de beperkt teruglopende werkloosheid, waardoor er veel mensen geen uitzicht hebben op het nemen van een hypotheek, striktere regels ten aanzien van hypotheeklen en een aanzienlijke hoeveelheid onder water staande hypotheeklen.

In de onderstaande grafiek is het verloop van de gemiddelde woningprijs per vierkante meter woonoppervlak gepresenteerd vanaf 2007. Hierin is zowel de prijsdaling in de periode 2011 tot 2013 goed te zien alsmede het prijsherstel sinds 2013.



Data afkomstig van NVM

CONCLUDEREND:

Uit de verschenen publicaties met betrekking tot de prognose van de woningmarkt blijkt dat de woningmarkt sterk aantrekt. Dit wordt door de cijfers van het kadaster die in bovengetoonde tabellen 1, 2 en 3 zijn opgenomen gestaafd. Alle analyses over de ontwikkeling van de woningmarkt zijn positief, waarbij steeds wel aandacht blijft voor de economische ontwikkeling in zijn algemeen, zowel landelijk als mondiaal. Door niet beïnvloedbare omstandigheden blijft altijd een mate van afhankelijkheid. Juist om de invloeden hiervan te beperken wordt binnen de projecten scherp op risicomangement, en dus de beheersing van wel beïnvloedbare aspecten gestuurd.

Gesteld kan worden dat het oprabbelen van de woningmarkt doorzet en dat de verkoop van de woningen stevig stijgt en ook de vrij op naam prijzen stijgen. In stedelijke regio's dreigt de markt voor sommige type woningen al weer oververhit te raken.

De stijgende vraag is ook binnen onze gemeentegrenzen merkbaar: de verkoop van de woningen loopt gestaag door, waarbij gezien de omvang van het project nu veel aandacht is voor de Contreie. Binnen dit project heeft de afzet van gronden voor projectenbouw vanaf het begin goed gelopen. De afzet van de vrije sector kavels bleef aanvankelijk achter, maar door de ondersteunende marketing activiteiten en door de algemene economische ontwikkelingen in zijn algemeenheid is deze afzet inmiddels ook positief ontwikkeld. De verkoop van kavels gaat steeds beter en soepeler lopen.

Door de voortschrijdende afzet van woningen en door de bijstelling van de grondexploitatie als gevolg van de uitgevoerde markttoets worden de risico's binnen dit project steeds beperkter.

Dit blijkt met name uit de bepaling van de risico's per project (zie hoofdstuk 3).

De verkoop van de appartementen gaat landelijk ook goed, hetgeen met name van belang is voor het project Santrijn, waar nog parkappartementen dienen te worden gerealiseerd.

Uit onderstaand overzicht (bron: kadaster) blijkt dat de gemiddeld prijs voor bouw kavels na het dieptepunt in 2013 ook weer fors gestegen is. De gemiddelde prijs voor bouw kavels bedroeg in 2013 € 369,96 en in 2015 € 431,04 (onvermeld is of dit inclusief of exclusief btw is).



Voor wat betreft de kosten kunnen we constateren dat de stijging van de kosten nog steeds beperkt blijft, onder andere de kosten voor bouw- en woonrijp maken (zie ook figuur 1). De plankosten stijgen wel maar door deze prognose van de stijging te middelen is het verantwoord de grondexploitaties door te rekenen met een kostenindexering van 1%

2. Wijzigingen in relatie tot grondexploitaties

2.1 Wijzigingen als gevolg van gewijzigde voorschriften BBV

Zoals vorig jaar in het MPG gemeld was er een voornemen per 1 januari 2016 de voorschriften binnen de BBV te wijzigen. Deze voorschriften zijn in het MPG van 2015 als bijlage 3 opgenomen. Inmiddels is er in maart 2016 weer een notitie van de commissie BBV beschikbaar gekomen, waarin deze voorschriften zijn opgenomen, deels als stellige uitspraken en deels als aanbevelingen.

Met stellige uitspraken geeft de Commissie een interpretatie van de regelgeving die leidend is. Dit betekent dat verwacht wordt dat stellige uitspraken worden gevolgd en indien een gemeente toch een afwijkende interpretatie kiest (de gemeente is van oordeel dat in haar specifieke omstandigheden een andere lijn beter past en ook 'BBV-proof' is), zij dit expliciet moet motiveren en kenbaar moet maken bij de begroting en jaarstukken.

Bij aanbevelingen gaat het om uitspraken die 'steun en richting geven aan de praktijk'. De Commissie BBV spoort gemeenten en provincies aan om deze aanbevelingen te volgen omdat dat naar haar oordeel bijdraagt aan het inzicht in de financiële positie (transparantie). De richtlijnen die de Commissie BBV in deze notitie heeft geformuleerd op het terrein van de gemeentelijke grondexploitatie zijn hierna opgenomen. Bij elk van de richtlijnen wordt aangegeven uit welk hoofdstuk en paragraaf van de tekst deze is ontleend.

Deze notitie is separaat als bijlage bij de raadsnota opgenomen.

Hieronder zijn de stellige uitspraken verkort opgenomen en wordt erbij gemeld hoe we daar in onze gemeente mee omgaan.

- ✓ Het startpunt van een bouwgrond in exploitatie (BIE) is een raadsbesluit; Dit is al jaren gebruikelijke werkwijze binnen onze gemeente'
- ✓ Looptijd maximaal 10 jaar; gemeente Oosterhout heeft geen geopende grondexploitaties langer dan 10 jaar.
- ✓ Jaarlijkse herziening van de grondexploitatiebegroting, waarbij de actualisatie opnieuw door de raad moet worden vastgesteld; sinds het opstellen van dit MPG zijn hierin alle BIE opgenomen en wordt op die manier hieraan voldaan binnen onze gemeente. Waar nodig, door gewijzigde uitgangspunten worden grondexploitaties daarnaast separaat aan de gemeenteraad ter vaststelling voorgelegd.
- ✓ De kostenberekening dient aan te sluiten op de kostenverhaalmogelijkheden zoals benoemd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en besluit ruimtelijke ordening (Bro); alle Oosterhoutse grondexploitaties voldoen hieraan.
- ✓ Bovenwijkse voorzieningen: Het is vanaf 2016 niet meer toegestaan om toevoegingen te doen aan een voorziening voor bovenwijkse voorzieningen. Sparen voor bovenwijkse voorzieningen die na het afsluiten van een grondexploitatie zullen worden aangelegd, is nog wel mogelijk via een door de raad in te stellen bestemmingsreserve. Toevoegingen aan deze bestemmingsreserve kunnen alleen plaatsvinden via resultaatsbestemming. (overigens staat in de stellige uitspraak ook nog hoe deze voorzieningen geactiveerd moeten worden); voor de investering in bovenwijkse voorzieningen is geen voorziening opgenomen, maar een reserve, welke bij vaststelling van de nota reserves en voorzieningen 2016 is omgezet naar reserve Infrastructurale werken, waarmee aan deze uitspraak is voldaan.
- ✓ Activeren van voorbereidingskosten moet volgens opgenomen voorwaarden en die voorwaarden betreffen het soort kosten en termijn van kosten, alsmede de besluitvorming hieromtrent; deze werkwijze is in Oosterhout al jaren toegepast.
- ✓ De toegestane toe te rekenen rente aan BIE moet worden gebaseerd op de daadwerkelijk te betalen rente over het vreemd vermogen. Het is niet toegestaan om bij grondexploitaties rente over het eigen vermogen toe te rekenen aan BIE; dit heeft ertoe geleid dat de toekomstige rentelasten binnen de grondexploitatie lager zijn geworden (en bij eventuele rentevoordeel dit voordeel lager is geworden) Per 2016 zijn alle grondexploitaties wederom geactualiseerd en ditmaal is gerekend met een rente van voorcalculatorisch 1%.
- ✓ De rente aan BIE wordt toegerekend over de boekwaarde van de BIE per 1 januari van het betreffende boekjaar. Dit wordt per grondexploitatie berekend; deze werkwijze is al vele jaren gebruikelijk in Oosterhout.

- ✓ Voorschriften omtrent de disconteringsvoet die moet worden gehanteerd in de berekening van de contante waarde; binnen de gemeente Oosterhout zijn we niet gewend te rekenen met de contante waarde maar met eindwaarden. Waar nodig zullen wij hieraan voldoen.
- ✓ De lasten en baten verband houdende met grondexploitaties worden in de exploitatie verantwoord en via een tegenboeking (onderhanden werk) naar de balans gemuteerd. Het is niet toegestaan om gelden uit eigen middelen (reserves) in mindering te brengen op de onderhanden werk positie van de bouwgronden in exploitatie; waar nodig zullen wij hieraan voldoen.
- ✓ Overgangsbepaling: De wijzigingen in de verslaggevingsregels rondom grondexploitaties voortvloeiend uit deze notitie grondexploitaties met ingangsdatum 1 januari 2016 hebben bij verwerking in 2016 géén effect op de waardering van de BIE en de vermogenspositie van gemeenten ultimo 2015: dit is voor kennisgeving aangenomen.
- ✓ De presentatie van de te verwachten resultaten in de paragraaf grondbeleid dient te gebeuren tegen nominale waarde. Dit zal bij de jaarrekening zo worden opgenomen.
- ✓ Het treffen van een afboeking of een voorziening gebeurt bij een geprognosticeerd verlies direct ter grootte van dit volledige verlies. Als sprake is van een voorziening ingericht ter bestrijding van de (verwachte) tekorten in grondexploitaties, dan moet die worden gepresenteerd als een waardecorrectie op de post Bouwgrond in exploitatie. Deze wijze van verantwoording is naar analogie van de voorziening voor dubieuze debiteuren; waar nodig zullen wij hieraan voldoen. Voor de volledigheid wordt gemeld dat per 1-1-2016 geen voorziening binnen de functie grondexploitatie aanwezig was.

De **niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG)** zijn per 1 januari 2016 afgeschaft. Dit heeft tot gevolg dat een aantal nu nog administratieve complexen vanaf die datum niet meer verantwoord mogen worden binnen de grondexploitaties, maar opgenomen zullen worden in de totaalstaat van materiële vaste activa (MVA) als strategische gronden. Binnen Oosterhout betreft het de volgende complexen:

NIET IN EXPLOITATIE GENOMEN GRONDEN (NIEGG)

- 35 Gronden St. Antoniusstraat (Opel)
- 64 Industrierrein Oosterhout-Oost
- 79 Plan De Zwaaiikom

VOORRADEN

- 80 Kanaalgronden
- 90 Overige gronden
- 95 Erfpachtsgronden / gronden golfbaan

Ook hiervoor zijn richtlijnen opgenomen zoals het niet meer mogen toerekenen van rente en kosten. Ook moeten deze complexen zonder afwaardering worden omgezet tegen de boekwaarde per 1 januari 2016. Er is een overgangperiode tot eind 2019 waarin de grondportefeuille kan worden geëvalueerd om duidelijkheid te krijgen over de bestemming van de grond.

Inmiddels is gestart met de inventarisatie van deze NIEGG projecten waarbij eerst gekeken wordt welke gronden en ontwikkelingen van het betreffende project onderdeel zijn, welke verwachting de ontwikkelingen hebben in de periode tot en met 2019 en welke stappen ondernomen moeten worden om deze 6 projecten/complexen een voor een buiten de functie 830 (grondexploitatie) te brengen of een BIE van te maken, waarbij het wel binnen de functie grondexploitaties blijft.

De stand van zaken voor deze gronden is als volgt:

- ✓ Gronden St. Antoniusstraat. De gronden binnen dit complex bevat nog de ondergrond van het gesloopte buurthuis Heidehof/de Wieken. Het betreft hier de boekwaarde van het terrein, inclusief de gemaakte kosten zoals sloopkosten. De gemeente is in een vergevorderd stadium van onderhandelingen om de grond in zijn totaliteit uit te geven. In dat geval hoeft dit complex niet meer overgeheveld te worden. Op dit moment wordt ingezet op het bereiken van overeenstemming en het leveren van deze grond in 2017.
- ✓ Industrierrein Oosterhout-Oost. Binnen dit complex vallen de enkele jaren geleden aangekochte gronden met deels opstallen nabij Ter Horst. Omdat de ontwikkeling hiervan gekoppeld is aan de ontwikkeling van de N629 en hier weer verdere besluitvorming over heeft plaatsgevonden kan de beoogde ontwikkeling van een combinatie van het benzineverkoop punt met een carpoolplaats in 2017 verder worden uitgewerkt. In dat geval zal dit ertoe leiden dat hiervoor alsnog een grondexploitatie wordt geopend zodat deze gronden alsnog binnen de BIE vallen. Vooralsnog wordt uitgegaan van het openen van een grondexploitatie in 2017.
- ✓ Plan De Zwaaiikom. Een vergelijkbare aanpak geldt voor het project Zwaaiikom. Gezien het feit dat op basis van de door de raad vastgestelde nota van uitgangspunten de eerdere aangegane samenwerkingsovereenkomst thans wordt geactualiseerd, zal naar verwachting ertoe leiden dat

voor dit project begin 2017 (wederom) een grondexploitatie zal worden geopend waardoor ook dit project naar de BIE kan worden overgeheveld.

- ✓ Kanaalgronden: van deze gronden die vaak vanuit de historie bezit zijn van de gemeente dient per perceel de ligging, de huidige bestemming en de mogelijke toekomstige aanwending/ gebruik in beeld te worden gebracht, waarna het complex (en dus de in dit complex vallende gronden) in zijn totaliteit kan worden overgeboekt en worden afgesloten. De ligging van deze gronden is zoals de naam doet vermoeden grenzend aan het kanaal. Derhalve zijn er bijvoorbeeld gronden nodig voor de ontwikkeling van onderdelen van de Zwaaiikom, en die worden dan naar dat complex overgeboekt. Onderdeel van dit complex is bijvoorbeeld ook het pand van de kringloopwinkel aan de Kanaalstraat, en dat pand zal overgeboekt worden naar onze vastgoedvoorraad en van daaruit zal dan ook het beheer en de exploitatie van dit pand worden uitgevoerd. Gezien de ligging van de gronden zal deze inventarisatie goed te overzien zijn en zal dit in 2017 of eerste helft 2018 kunnen worden afgerond.
- ✓ Overige gronden: hier geldt deels hetzelfde als bij de kanaalgronden, eerst zal een inventarisatie van alle percelen grond moeten plaatsvinden (per perceel de ligging, de huidige bestemming en de mogelijke toekomstige aanwending/ gebruik). Deze inventarisatie en vervolgstappen kosten meer tijd, waardoor de inschatting is dat dit NIEGG complex als laatste worden afgerond, waarbij het streven is dit per eind 2018 administratief te hebben verwerkt.
- ✓ Erfpachtsgronden/gronden golfbaan
Dit complex betreft het beheren van gronden met het zakelijk recht van erfpacht alsmede langlopende huurovereenkomsten ten behoeve van de Oosterhoutse golfclub. Deze gronden worden overgeboekt naar de functie 810, beheer gronden en gebouwen, en dit zal per eind 2017 worden afgerond.

Uit bovenstaande blijkt dat dit onderdeel veel effect heeft op de totale verantwoording van de grondexploitaties. Zo zal bijvoorbeeld de totale boekwaarde binnen deze functie per 1 januari 2016 een onderdeel niet meer bevatten en dus aanzienlijk lager worden. Dit alles leidt ertoe dat de reguliere exploitatie zwaarder belast zal worden.

2.2 Wijzigingen als gevolg van invoering vennootschapsbelastingplicht (Vpb)

Vanaf 1 januari 2016 zijn overheidsondernemingen Vpb-plichtig.

Per november 2015 is "de Handreiking Vennootschapsbelasting en het gemeentelijk grondbedrijf" beschikbaar gekomen (een publicatie van de Samenwerking Vennootschapsbelasting Lokale Overheden, SVLO). Deze handreiking is bedoeld om de gemeentelijke grondbedrijven te ondersteunen bij de implementatie van de wet.

Zoals in het MPG van 2015 al gemeld, waren op dat moment binnen onze gemeente al een aantal stappen gezet te weten:

1. Afbakening van de activiteiten (welke activiteiten kunnen onderscheiden worden)
2. Per activiteit beoordelen of sprake is van een fiscale onderneming
3. Indien sprake is van een onderneming, beoordelen of een vrijstelling van toepassing is.

Deze totale inventarisatie is inmiddels afgerond. Geconcludeerd is als volgt:

Is sprake van een onderneming?	ja/nee	Eventuele toelichting
1. Duurzame organisatie van arbeid en kapitaal?	ja	
2. Deelname aan het economische verkeer?	ja	
3. Voordelen beoogd of structurele overschotten behaald?	ja	Op basis van de door het SVLO gepresenteerde quick-scan is sprake van een winststreven.
Conclusie:	Vpb-plicht, geen vrijstelling van toepassing	

Als vervolgstap wordt op dit moment de openingsbalans per 1-1-2016 van alle BIE opgesteld. Dit is een eenmalige vaststelling, want vervolgens zal jaarlijks deze balans van BIE bijgewerkt moeten worden op basis van de mutaties. De eerder genoemde handreiking geeft aan hoe deze openingsbalans bepaald

moet worden. De lopende projecten dienen te worden gewaardeerd op de waarde in het economisch verkeer.

De waarde in het economisch verkeer wordt volgens de Hoge Raad opgevat als “de prijs die bij aanbidding van een zaak ten verkoop op de meest geschikte wijze na de beste voorbereiding door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed”. Zoals hiervoor is aangegeven zal geen enkele private partij sec aan grondexploitatie doen. Met andere woorden: er bestaat geen markt voor deze projecten. Daardoor is er geen directe opbrengstwaarde te bepalen. Daarom zal op een andere wijze de waarde in het economisch verkeer moeten worden benaderd.

De waarde in het economisch verkeer kan worden bepaald door de indirecte opbrengstwaarde te berekenen. Deze berekening dient per project plaats te vinden. Een in de praktijk gebruikelijke methode om dat te doen is de discounted cashflow methode (DCF). Hierna concretiseren wij de DCF-methode voor lopende projecten aan de hand van een stappenplan waarbij zal worden ingegaan op elementen die daarbij van belang zijn.

Deze methodiek wordt binnen eerdergenoemde handreiking als uitgangspunt gehanteerd en is als volgt toegelicht.

Discounted cashflow methode

Op basis van de (realistisch) geschatte ingaande en uitgaande geldstromen over de resterende looptijd van een grex wordt de waarde van die geldstromen op het moment van de openingsbalans (01-01-2016) bepaald.

Om dat te kunnen doen moeten de geldstromen en de te gebruiken rentevoet (om deze geldstromen contant te maken) inzichtelijk worden gemaakt. Dit is in een voorbeeldberekening nader uitgewerkt. Vervolgens kan op basis van de in die stappen bepaalde parameters de DCF-methode worden toegepast om de waarde van de grex per 01-01-2016 vast te stellen .

Om de berekening te kunnen plaatsen is het goed om te bedenken dat met deze berekeningsmethodiek de waarde benaderd wordt die een “denkbeeldige investeerder” bereid zou zijn te betalen voor “het recht” op de geldstromen, rekening houdend met het door die investeerder geëiste rendement op die investering. Daarmee vormt het opnemen van deze waarde op de openingsbalans de ‘fictieve’ afrekening met het verleden (en daarmee de afrekening van de gemaakte kosten/boekwaarde). Vanuit deze optiek zijn de benoemde elementen in de DCF-berekening wellicht beter te plaatsen.

Deze berekening dient overigens per, op 1 januari 2016 lopende, grex opgesteld te worden.

Binnen onze gemeente zijn we op dit moment bezig de hierboven benoemde openingsbalans voor de Vpb-plicht op te stellen. Dit blijkt een zeer lastige materie te zijn, waarvoor de SVLO ook al diverse aanvullende publicaties heeft uitgebracht. Deze openingsbalans heeft geen relatie met de boekwaarde van een project. De hoogte van de openingsbalans bepaalt de toekomstige betalingsplicht in het kader van de Vpb. Bij een lage openingsbalans heb je immers weinig fiscaal toegestane kosten goed te maken en bij een hoge openingsbalans dienen de kosten van de openingsbalans eerst terugverdiend te worden.

De eventueel verschuldigde Vpb zal berekend worden voor heel de gemeente en dus voor heel het grondbedrijf, en is niet aan een betreffend project toe te rekenen. Om die reden ligt het voor de hand om de feitelijke betalingen dientengevolge ten laste te brengen van de Algemene Bedrijfsreserve (ABR).

3. Risico's

3.1 Bepaling risico's

Gemeentelijk grondbeleid en gemeentelijke grondexploitaties kennen vaak complexe en langdurige processen. Dat brengt de nodige financiële en andersoortige risico's met zich mee. De in het MPG van 2012 genoemde risico's zullen, afhankelijk van de fase waarin een exploitatie zich bevindt, groter of kleiner zijn. Hoe verder binnen een project is gevorderd met de uitvoering, hoe kleiner de risico's zullen zijn.

Het uiteindelijke saldo van de grondexploitatie na realisatie is in financiële zin een dominant risico. Bij de start van ieder project wordt een zo realistisch mogelijke inschatting gemaakt. Gezien de lange looptijd en alle onzekerheden van veel projecten treden regelmatig mutaties op. De inschattingen moeten namelijk over de looptijd, variërend tussen 5 tot 10 jaar, een voorspelling doen over rente- en indexontwikkelingen, de afzetmarkt en de inschatting van kosten en opbrengsten. Het is zeker mogelijk om een grondexploitatie voor deze periode op te stellen, maar de bandbreedte waarbinnen het uiteindelijke resultaat ligt is dan vaak vrij groot. Door tijdige, minimaal jaarlijks te actualiseren en regulier te rapporteren over de lopende grondexploitatieprojecten krijgt de gemeenteraad inzicht in het financiële verloop van deze projecten. Deze jaarlijkse actualisatie is onderdeel van deze MPG.

Grondexploitatie-risico's

Het grondexploitatie-risico volgt uit de kosten en opbrengsten in de grondexploitatie.

Een specificatie van de kosten is in het MPG van 2012 opgenomen.

Uit de praktijk van de laatste jaren blijkt dat het grootste risico zit in het risico van tegenvallende opbrengsten in de grondexploitatie. Dit komt in belangrijke mate voort uit twee factoren.

- ❖ **de hoogte** van gronduitgifteprijs die we uiteindelijk ontvangen.
- ❖ **wanneer** we in de tijd gezien de opbrengst realiseren.

Beide zijn van tevoren in te schatten, maar kennen een hoog risicoprofiel.

De hoogte van de grondprijs is afhankelijk van de marktomstandigheden waarin een project tot stand komt. Naast de grondprijs is het moment van grondafname belangrijk. Gezien de marktomstandigheden is dit risico wel kleiner geworden dan de afgelopen jaren.

3.2 Risicomanagement

Risicomanagement is het op een gestructureerde en expliciete manier risico's in kaart brengen, te evalueren en door hier pro-actief mee om te gaan ze beter te beheersen, met andere woorden risicomanagement gaat over het controleren en beperken van deze risico's.

Hiertoe vindt maandelijks per project overleg plaats op directie- en managementniveau waarbij voor een belangrijk deel het onderwerp is de beheersing van de risico's.

Voor het project de Contreie is in 2013 een risicoanalyse opgesteld en zijn de beheersmaatregelen uitgevoerd. Daarnaast is er maandelijks overleg op managementniveau waarbij voor een belangrijk deel de risico's worden besproken. Voor bijv. het project de Contreie is de focus gelegd op de uitgifte van gronden omdat de kosten grotendeels gemaakt zijn en de markt op dit moment zorgt voor een gestage afzet, maar daar moet wel op gestuurd worden. Daarnaast zijn de financiële risico's van dit plan in beeld gebracht, hetgeen heeft geresulteerd in een actualisatie van de grondexploitatie in april 2015 met zeer voorzichtige uitgangspunten. Ook dit is geactualiseerd teneinde de risico's te beperken.

Een ander belangrijk onderdeel van het risicomanagement is het zorg dragen voor voldoende weerstandsvermogen binnen het gemeentelijk grondbedrijf.

Het weerstandsvermogen bestaat uit het verschil tussen de aanwezige weerstandscapaciteit (reserves) en de vereiste weerstandscapaciteit (dekking verliezen & risico's).

Bij de jaarrekening 2015 van onze gemeente is in het accountantsverslag opgenomen:

Actualisatie en bijstelling grondexploitaties

De veruit grootste balanspost met betrekking tot onderhanden projecten betreft de voorraden (grondexploitatie). Door de invloed van de parameters (zoals kostenstijgingen, fasering, druk op verkoopprijzen, rente-effecten) die bepalend zijn voor de in de toekomst te realiseren opbrengsten hebben wij bij onze controle de grondexploitaties diepgaand gecontroleerd. De economische crisis heeft immers (nog steeds) grote invloed op de resultaten van (gemeentelijke) grondexploitaties.

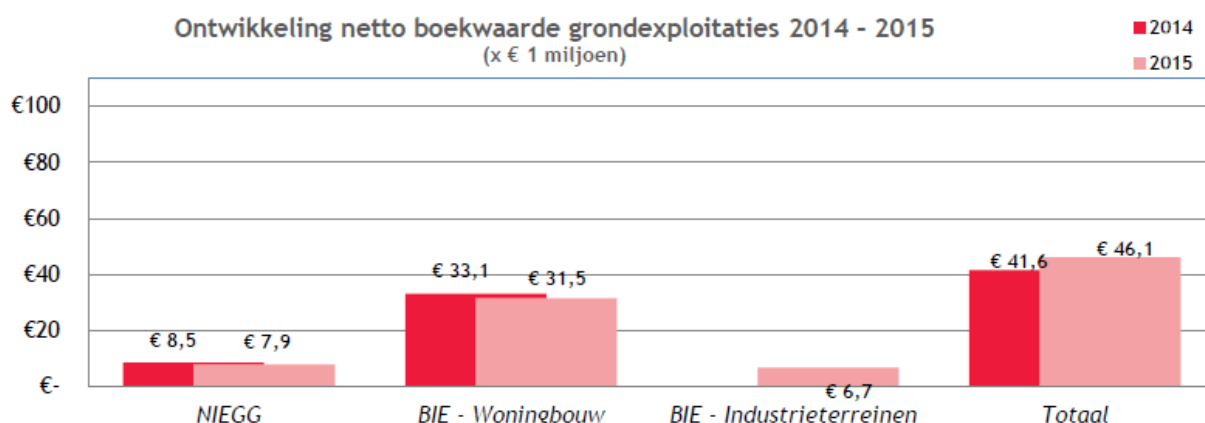
De risico's voor de grondexploitaties zijn in essentie terug te brengen tot drie P's:

- **Planning:** is de tijdsplanning van de projecten afgestemd op de (on)mogelijkheden in de markt. Immers, de marktbehoefte bepaalt welke projecten op welk moment te realiseren zijn.

- **Programmering:** in de afgelopen jaren hebben economische ontwikkelingen geleid tot belangrijke wijzigingen in vooral de woningbehoefte. Is er een kritische analyse van de 'mix' van woningen (huur, koop, vrije kavel appartementen, etc.) in de projecten in relatie tot de huidige marktvrage in de gemeente?

- **Prijs:** inherent gevolg van de economische crisis is dat de verkoopprijzen van woningen en dus van grond onder druk staan. Is afgewogen welke prijzen kunnen worden gehandhaafd, rekening houdend met het risico dat gronden later of in het geheel niet worden afgenomen?

Daarnaast is in het accountantsverslag een overzicht de financiële positie van de grondexploitaties in zijn totaliteit weergegeven, en dit is hieronder toegevoegd.



In 2015 is één industrierrein overgeboekt van de niet in exploitatie genomen gronden naar de bouwgrond in exploitatie. Het betreft het complex Everdenberg-Oost. Voor dit project is met het raadsbesluit van 15 december 2015 de grondexploitatie vastgesteld. Hiermee is het project in exploitatie genomen. De voorziening die voor dit project was gevormd, is vrijgevallen aangezien de grondexploitatie een positief saldo heeft.

De boekwaarde van de woningbouwplannen is iets afgenomen ten opzichte van 2014. Dit komt vooral omdat er voor Slotjes-Midden een exploitatiebijdrage is ontvangen en er bij de Contreie meer opbrengsten zijn gerealiseerd.

Met name het bepalen van de financiële risico's als input voor de vereiste weerstandscapaciteit is een belangrijke stap. Er bestaat geen eenduidige rekenmethode om deze risico's te berekenen en de risico's hangen af van veel factoren. Hier zullen kort een aantal methoden de revue passeren.

Bepaling risico volgens IFLO-normen

Vanuit het Ministerie van Binnenlandse Zaken is de IFLO-norm (IFLO: Inspectie Financiën Lagere Overheden) opgesteld. Deze norm wordt door sommige provincies en gemeenten gebruikt voor de bepaling van de minimaal noodzakelijke weerstandscapaciteit. De IFLO-norm relateert de hoogte van de benodigde weerstandscapaciteit aan de boekwaarden van de complexen in exploitatie en de nog te maken kosten. De norm bestaat dus uit twee elementen

10% van de boekwaarden van de exploitaties.

10% van de nog te maken kosten in deze exploitaties.

De IFLO-norm is een eenvoudige en snelle manier om het risico te berekenen maar geeft dan ook slechts een indicatieve en minimale schatting. Ten eerste levert de methode geen maatwerk ten opzichte van de risico's die worden gelopen. Ten tweede houdt de IFLO-norm onvoldoende rekening met jaarlijkse fluctuaties in de twee gebruikte grootheden, de uitkomst is dus slechts een momentopname. Ten derde worden de risico's van aankomende exploitaties nog niet meegenomen.

Toepassing van deze norm betekent voor onze gemeente per 1-9-2016:

1. 10% van de boekwaarde van circa € 38,2 miljoen is € 3,82 miljoen (Let op alleen BIE en geen NIEGG).
2. 10% van de nog te maken kosten in geopende exploitaties € 2,19 miljoen.

Derhalve bedraagt het benodigde weerstandsvermogen totaal € 6,01 miljoen.

Bepaling risico's per project (risicokaart)

Een tweede methode om de vereiste weerstandscapaciteit te bepalen is een beoordeling van de risico's per grondexploitatie. Door de risico's van alle grondexploitaties te sommeren ontstaat een beeld van het totale financiële risico. Voordeel van deze methode is een vrij precieze benadering van de risico's.

Nadeel is echter de grote hoeveelheid werk die aan deze methode verbonden kan zijn. Daarnaast zijn soms niet alle risico's daadwerkelijk kwantificeerbaar of is er sprake van een grote risicomarge. Van enkele projecten is dit specifiek opgesteld, met name de financiële risico's van het project.

Volgens de risicokaart methode zijn 4 variabelen doorgerekend, nl

- VON prijs 10% lager (over de gehele looptijd)
- twee jaar vertraging in de afzet
- renteverhoging met 1% (t.o.v. de voorcalculatorische rekenrente van 1%)
- kostenstijging 1,5% meer (t.o.v. de in de grex'en gehanteerde index)

Deze variabelen zijn al meerdere jaren gebruikt voor het opstellen van de risicokaart en ook mede gezien de door de accountant benoemde risico's in de vorm van 3 P's (planning, programmering, prijs) is ook per september 2016 de risicokaart zo opgesteld. Hierbij is overigens per project wel kritisch gekeken naar de kans en derhalve is dit per project zo nodig gedifferentieerd.

Bepaling risico's twee specifieke projecten: De Contreie en herontwikkeling Santrijgebied

Voor deze twee projecten zijn de gedane investeringen hoog (met name voor de Contreie) en bepalen de uitgften of en op welke termijn deze investeringen kunnen worden terugverdiend.

In de jaarrekening 2015 zijn -zoals ieder jaar- prognoses van grondexploitaties opgenomen (zie toelichting grondexploitaties pagina 179).

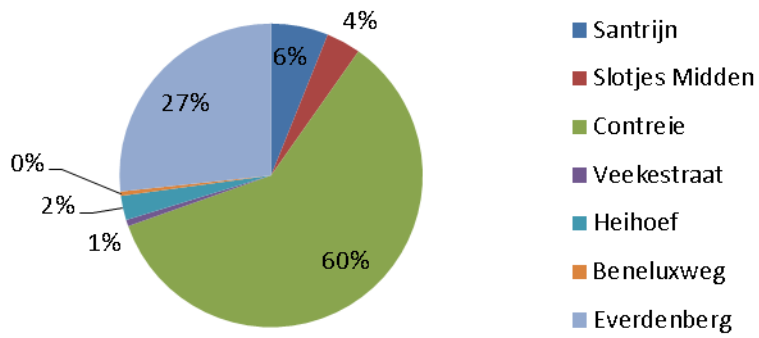
Voor het project De Contreie is een markttoets opgesteld en deze heeft geleid tot een bijstelling van de grondexploitatie doordat nu een aantal eerder benoemde onderdelen anders gewogen zijn. Ook is een deel van de oorspronkelijke verkaveling waar kavels gepland waren omgezet naar projectbouw. Dit is in de raadsnota van 21 april 2015 uitgebreid toegelicht.

Door aanpassing van de grondexploitatie (raadsbesluit 21 april 2015) is een aantal benoemde risico's beperkt c.q. beheersbaar gemaakt. Dit heeft geleid tot een neerwaartse bijstelling van de eindwaarde. Hierdoor zijn ook de risicoberekeningen ten opzichte van vorig jaar verlaagd, zowel via de IFLO methode als via de risicokaart.

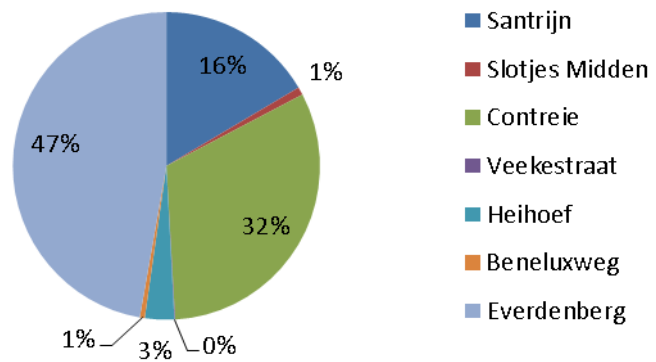
Vorig jaar nog enkele extra wegingsfactoren zijn opgenomen voor de bepaling van de risico's voor de projecten de Contreie en Santrijn. Dit jaar is dat niet gedaan. Wel is de kans op verlaging van de uitgifteprijs gevarieerd.

In onderstaande grafieken zijn de nieuwe risicoberekeningen opgenomen, met hierin de procentuele verdeling per project op bovenbeschreven twee methoden. De cijfermatige onderbouwing is in bijlage 2 per project weergegeven.

IFLO methode per project



Risicokaart per project



3.3 Weerstandsvermogen

Volgens artikel 11 van het besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) bestaat het weerstandsvermogen uit de relatie tussen:

- ❖ de weerstandscapaciteit, zijnde de middelen en mogelijkheden waarover de provincie onderscheidenlijk gemeente beschikt of kan beschikken om niet begrote kosten te dekken;
- ❖ alle risico's waarvoor geen maatregelen zijn getroffen en die van materiële betekenis kunnen zijn in relatie tot de financiële positie.

Verder stelt het BBV dat:

De paragraaf betreffende het weerstandsvermogen ten minste bevat:

- een inventarisatie van de weerstandscapaciteit;
- een inventarisatie van de risico's;
- het beleid omtrent de weerstandscapaciteit en de risico's.

Bovenstaande definitie is ook te formuleren als:

Ratio tussen de aanwezige en de benodigde weerstandscapaciteit.

Hier wordt onder aanwezige weerstandscapaciteit verstaan: vrij besteedbaar geld dat de gemeente "op de plank" heeft liggen om onverwachte tegenvallers op te kunnen vangen.

Onder benodigde weerstandscapaciteit wordt verstaan: het risicobedrag dat periodiek bepaald wordt op basis van een inventarisatie van financiële vertaling van risico's.

Het weerstandsvermogen is dan: de ratio tussen de aanwezige en benodigde weerstandscapaciteit.

Als deze ratio boven de 1 ligt, dan kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een gezonde financiële boekhouding. De weerstand is dan op orde.

Wat is binnen onze gemeente aan te merken als aanwezige weerstandscapaciteit:

Het totaal van algemene reserves en bestemmingsreserves voor de grondexploitaties, (zie hierboven).

Dit betekent dat de hoogte van de aanwezige weerstandscapaciteit op 1-09-2016 bedroeg:

Aanwezige weerstandscapaciteit	Bedragen 31-12-2014
Algemene bedrijfsreserve	16.260
Reserve infrastructurele werken*	1.370
TOTAAL	17.630

*Dit is exclusief de bestaande claims op de reserve bovenwijkse voorzieningen uit de perspectiefnota 2017, en derhalve hetgeen per 2020 vrij beschikbaar is.

De reserve infrastructurele werken wordt voor dat deel waar al toekomstige claims zijn opgenomen buiten beschouwing gelaten bij het bepalen van het weerstandsvermogen. Daarmee komt het weerstandscapaciteit uit op € 17,630 miljoen.

De benodigde weerstandscapaciteit is te zien als een optelsom van de gekwantificeerde risico's per project. Bij toepassing van de hiervoor benoemde methoden komt het totaal van de op deze manier gekwantificeerde risico's op:

IFLO methode : € 6,01 miljoen voor alle geopende grondexploitaties

Risicokaartmethode: € 2,43 miljoen

De weerstandsratio; dit is de verhouding tussen de beschikbare reservecapaciteit (€ 17,6 miljoen) en de relevante risico's, waarvan hier met de hoogste uitkomst is gerekend, (€ 6,01 miljoen) bedraagt bijna 3. Bij een weerstandsratio hoger dan 1, dus bij meer aanwezig weerstandscapaciteit dan vereist, is sprake van een gezonde financiële situatie.

Bepaling van de risico's bij niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG):

Het grootste risico hierbij is dat de bestaande boekwaarde niet wordt terugverdiend door de toekomstige ontwikkelingen. In dat geval is het risico de boekwaarde minus de marktwaarde van de grond in de huidige bestemming. Dit verschil is dat het financiële effect waar rekening mee gehouden moet worden. Binnen onze gemeente kan dit van belang zijn bij de bedrijvenontwikkelingen Ter Horst.

In financiële zin betekent dit voor Oosterhout-Oost (Ter Horst) een zeer klein risico omdat deze gronden de afgelopen jaren afgewaardeerd zijn naar de WOZ waarden. Daarnaast is de ontwikkeling van woningbouw aan de Zwaaijkom weer in een planfase gekomen, waarbij de nota van uitgangspunten is vastgesteld en er een krediet is verleend voor de plankosten.

3.4 Liquiditeitsprognose MPG

Een liquiditeitsprognose wordt gedefinieerd als een overzicht van **toekomstige** ontvangsten en uitgaven, bijvoorbeeld per maand over een periode van een jaar. De liquiditeitsprognose is een middel om de liquiditeitsontwikkeling in de gaten te houden.

In bijlage 1 is een overzicht van de prognose van toekomstige inkomsten en uitgaven opgenomen.

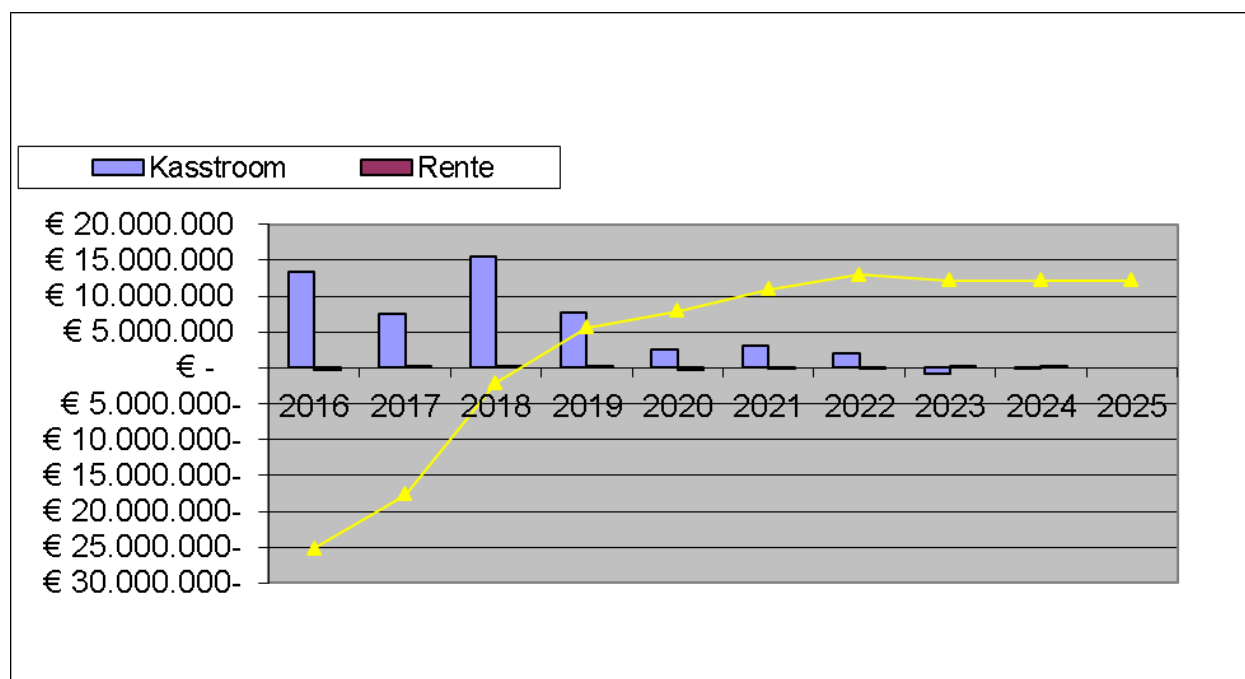
Binnen het totaal van de grondexploitatie is een prognose van de uitgaven en inkomsten per maand niet relevant, en ook niet specifiek op te stellen, want bijv. de te maken kosten voor infrastructuur worden per termijn voldaan.

Om die reden is hier gekozen voor een overzicht van ontvangsten en uitgaven per jaar, gebaseerd op de laatste actualisatie van de grondexploitatie.

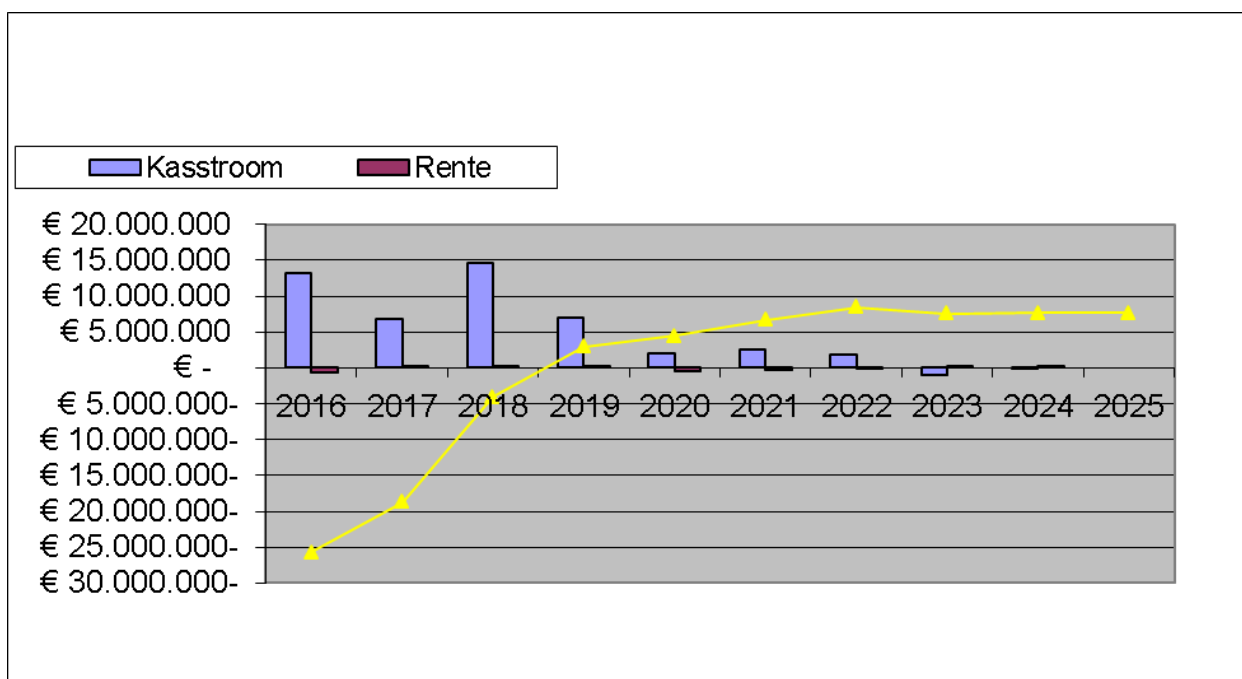
Al deze prognoses zijn, naast de boekwaarde per 1-1-2016, in zijn totaliteit ook in een exploitatieopzet gezet en zo is een nominale geldstroom inzichtelijk gemaakt alsmede de eindwaarde bij diverse scenario's van kosten- en batenstijgingen.

EINDWAARDE BIJ DIVERSE VARIABELN				
Variant	rentepercentage	kostenstijging	batenstijging	eindwaarde (X€1.000)
a.	1%	1%	1,5%	12.223
b.	1%	1%	0%	9.135
c.	1%	2%	1%	10.275
d.	1,5%	3%	3%	13.374
e.	1,5%	2%	1%	10.018
f.	2%	2%	0%	7.655

Dit leidt tot de volgende weergaven van geldstromen bij de eerste en de laatste variant:



Tabel 1 Variant a. Rente 1%, kostenstijging 1% en batenstijging 1,5% BASISUITGANGSPUNT



Tabel 2 variant f. Rente 2%, kostenstijging 2% en batenstijging 0%

Concluderend kan uit bovenstaande tabellen worden afgeleid dat bij een ongewijzigd aantal grondexploitaties de investeringen bij hier doorgerekende varianten zijn terugverdiend in 2018 en vanaf dat moment is de boekwaarde van de grondexploitaties in zijn totaliteit negatief (dus meer ontvangen dan geïnvesteerd).

Bijlage 1: Prognose toekomstige inkomsten en uitgaven

MPG	MEERJAREN PERSPECTIEF GRONDEXPLOITATIES				TATIES			
TOTAAL PROJECT PROGNOSE TOEKOMSTIGE UITGAVEN EN INKOMSTEN	SANTRIJN	SLOTJES MIDDEN	DE CONTREIE	VEEKESTRAAT	BENELUXWEG-ZUID	HEIHOEF	EVERDENBERG OOST	TOTAAL
ALGEMEEN								
projectnummer	C301	C333	C192	C194	C266	C373	C263	
projectmanager								
projectfase	uitvoering	uitvoering	uitvoering	uitvoering	uitvoering	uitvoering	uitvoering	
jaar vaststelling	2012	2010	2010	2011	2011	2014	2015	
jaar afronding	2019	2020	2023	2016	2017	2019	2022	
kostenindex	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	
opbrenstenindex	1,50%	0,00%	1,50%	0,00%	1,50%	1,50%	1,50%	
rekenrente	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	
kosten nominaal								
verwerving en inbreng	0	0	1.082	0	0	0	4.347	5.429
sloopkosten	0	0	90	0	0	0	0	90
bodemsanering	90	0	160	0	0	0	111	361
bouwrijpmaken	200	289	1.705	19	138	0	3.506	5.857
woonrijpmaken	980	4.184	5.147	4	35	194	2.493	13.037
plankosten	146	243	2.375	5	20	462	1.161	4.412
winstneming/storting BoVo	0	0	0	0	50	461	0	511
overige kosten	586	20	577	5	53	447	295	1.983
onvoorzien	195	237	546	3	30	76	1.169	2.256
Totaal verwachte uitgaven	2.197	4.973	11.682	36	326	1.640	13.082	33.936
opbrengsten nominaal								
woningen	5.002	0	42.907	506	0	0	0	48.415
commerciële functies	0	0	0	0	875	5.349	22.387	28.611
overige functies	0	0	1.394	0	9	0	0	1.403
overige opbrengsten	0	0	1.480	5	0	36	224	1.745
subsidies	0	0	0	0	0	0	0	0
bijdragen reserves e.d.	50	2.740	0	0	0	0	0	2.790
Totaal verwachte opbrengsten	5.052	2.740	45.781	511	884	5.385	22.611	82.964
resultaat								
kostenstijging	36	106	346	1	2	27	294	812
opbrengstenstijging	237	0	1.135	0	20	128	2.371	3.891
geïndexeerd saldo	3.056	-2.339	34.888	474	576	3.846	11.606	52.107
rente	111	-36	325	4	2	-56	419	769

Bijlage 2: Projectinformatie per project

PROJECTINFORMATIE De CONTREIE

september-16

Bedragen x € 1.000

Soort kosten	Totale investering	Uitgegeven gelden	Nog te investeren
Verwerving	31.478	30.396	1.082
Sloopkosten	322	232	90
Bodemsanering	148	-12	160
Bouw- en woonrijp	11.083	4.231	6.852
Overige kosten	22.498	19.712	2.786
Onvoorzien	546	0	546
Storting in groenfonds	215	49	166
Totale kosten	66.290	54.608	11.682

Soort opbrengsten	Totale opbrengsten	Ontvangen inkomsten	Nog te realiseren opbrengsten
Verkoop kavels	24.211	3.930	20.281
Verkoop aan ontwikkelaars	34.697	12.072	22.625
Verkoop panden	1.105	1.105	0
Bijdrage vanuit reserves of voorzieningen	495	342	153
Overige opbrengsten	8.755	6.034	2.721
Totale opbrengsten	69.263	23.483	45.780

BENODIGDE WEERSTANDSVERMOGEN

Volgens IFLO methode

10% van boekwaarde	10%	31.695	3.169,5
10% van nog te maken kosten	10%	11.682	<u>1.168,2</u>
Theoretisch			4.337,7

Volgens risicokaart

	verschil tov laatst geactualiseerde grex	kans*	buffer in €
Risico toelichting variabelen			
von prijs 10% lager	2.515	25%	628,8
afzet twee jaar vertraging	193	25%	48,3
rente 1,5% hoger	390	10%	39,0
kostenstijging 1,5% hoger	559	10%	<u>55,9</u>
Theoretisch gewenste buffer			771,9

* kans per project genuanceerd op basis van voortgang

PROJECTINFORMATIE SANTRIJNGEBIED
september-16

bedragen x €1.000

Soort kosten	Totale investering	Uitgegeven gelden	Nog te investeren
Verwerving	307	307	0
Sloopkosten	208	208	0
Bodemsanering	192	102	90
Bouw- en woonrijp	2.439	1.259	1.180
Overige kosten	1.661	979	682
Onvoorzien	195	0	195
Storting in groenfonds	50	0	50
Totale kosten	5.052	2.855	2.197

Soort opbrengsten	Totale opbrengsten	Ontvangen inkomsten	Nog te realiseren opbrengsten
Verkoop kavels	0	0	0
Verkoop aan ontwikkelaars	5.632	625	5.007
Overige opbrengsten	50	5	45
Totale opbrengsten	5.682	630	5.052

BENODIGDE WEERSTANDSVERMOGEN

Volgens IFLO methode

10% van boekwaarde	10%	2.225	222,5
10% van nog te maken kosten	10%	2.197	219,7
Theoretisch			442,2

Volgens risicokaart

	verschil tov laatst geactualiseerde grex	kans*	buffer in €
Risico toelichting variabelen			
von prijs 10% lager	834	40%	333,6
afzet twee jaar vertraging	202	25%	50,5
rente 1,5% hoger	114	10%	11,4
kostenstijging 1,5% hoger	55	10%	5,5
Theoretisch gewenste buffer			401

* kans per project genuanceerd op basis van voortgang

PROJECTINFORMATIE SLOTJES MIDDEN
september-16

bedragen x €1.000

Soort kosten	Totale investering	Uitgegeven gelden	Nog te investeren
Verwerving	0	0	0
Sloopkosten	0	0	0
Bodemsanering	0	0	0
Bouw- en woonrijp	7.313	2.840	4.473
Overige kosten	1.343	1.080	263
Onvoorzien	237	0	237
Totale kosten	8.893	3.920	4.973

Soort opbrengsten	Totale opbrengsten	Ontvangen inkomsten	Nog te realiseren opbrengsten
Verkoop kavels	635	635	0
bijdragen van ontwikkelaars	3.343	3.343	0
Ontvangen subsidies	282	282	0
Bijdrage vanuit reserves of voorzieningen	4.700	1.960	2.740
Overige opbrengsten	0	0	0
Totale opbrengsten	8.960	6.220	2.740

BENODIGDE WEERSTANDSVERMOGEN

Volgens IFLO methode

10% van boekwaarde	10%	-2.300	-230
10% van nog te maken kosten	10%	4.973	497,3
Theoretisch			267,3

Volgens risicokaart

Risico toelichting variabelen	verschil tov laatst geactualiseerde grex	kans*	buffer in €
von prijs 10% lager	vaste bijdragen		
afzet twee jaar vertraging	bijdragen ontvangen		
rente 1% hoger	33	10%	3,3
kostenstijging 1,5% hoger	169	10%	16,9
Theoretisch gewenste buffer			20,2

* kans per project genuanceerd op basis van voortgang

PROJECTINFORMATIE VEEKESTRAAT
september-16

bedragen x €1.000

Soort kosten	Totale investering	Uitgegeven gelden	Nog te investeren
Verwerving	1.225	1.225	0
Sloopkosten	0	0	0
Bodemsanering	0	0	0
Bouw- en woonrijp	47	23	24
Overige kosten	447	443	4
Onvoorzien	3	0	3
Storting in groenfonds	8	2	6
Totale kosten	1.730	1.693	37

Soort opbrengsten	Totale opbrengsten	Ontvangen inkomsten	Nog te realiseren opbrengsten
Verkoop kavels	1.121	615	506
Overige opbrengsten	628	622	6
Totale opbrengsten	1.749	1.237	512

BENODIGDE WEERSTANDSVERMOGEN

Volgens IFLO methode

10% van boekwaarde	10%	456	45,6
10% van nog te maken kosten	10%	37	<u>3,7</u>
Theoretisch			49,3

Volgens risicokaart

	verschil tov laatst geactualiseerde grex	kans*	buffer in €
Risico toelichting variabelen			
von prijs 10% lager	23	5%	1,15
afzet twee jaar vertraging	10	5%	0,5
rente 1% hoger	4	10%	0,4
kostenstijging 1,5% hoger	0	10%	<u>0</u>
Theoretisch gewenste buffer			2,05

* kans per project genuanceerd op basis van voortgang

PROJECTINFORMATIE EVERDENBERG-OOST

september-16

bedragen x €1.000

Soort kosten	Totale investering	Uitgegeven gelden	Nog te investeren
Verwerving	8.863	4.516	4.347
Sloopkosten	0	0	0
Bodemsanering	111	0	111
Bouw- en woonrijp	5.999	0	5.999
Overige kosten	3.001	1.769	1.232
Onvoorzien	1.169	0	1.169
Storting in groenfondsen	224	0	224
Totale kosten	19.367	6.285	13.082

Soort opbrengsten	Totale opbrengsten	Ontvangen inkomsten	Nog te realiseren opbrengsten
Verkoop kavels	22.387	0	22.387
Overige opbrengsten	224	0	224
Totale opbrengsten	22.611	0	22.611

BENODIGDE WEERSTANDSVERMOGEN

Volgens IFLO methode

10% van boekwaarde	10%	6.285	628,5
10% van nog te maken kosten	10%	13.082	1308,2
Theoretisch gewenste buffer			1936,7

Volgens risicokaart

	verschil tov laatste geactualiseerde grex	kans*	buffer in €
Risico toelichting variabelen			
von prijs 10% lager	2436	25%	609
afzet twee jaar vertraging	1785	25%	446,25
rente 1% hoger	456	10%	45,6
kostenstijging 1,5% hoger	469	10%	46,9
Theoretisch gewenste buffer			1147,75

* kans per project genuanceerd op basis van voortgang

PROJECTINFORMATIE HEIHOEF
september-16

bedragen x €1.000

Soort kosten	Totale investering	Uitgegeven gelden	Nog te investeren
Verwerving	174	174	0
Sloopkosten	90	90	0
Bodemsanering	0	0	0
Bouw- en woonrijp	683	489	194
Overige kosten	1.760	78	1.682
Onvoorzien	76	0	76
Storting in groenfonds	46	10	36
Totale kosten	2.829	841	1.988

Soort opbrengsten	Totale opbrengsten	Ontvangen inkomsten	Nog te realiseren opbrengsten
Verkoop kavels	6.757	946	5.811
Overige opbrengsten	46	10	36
Totale opbrengsten	6.803	956	5.847

BENODIGDE WEERSTANDSVERMOGEN

Volgens IFLO methode

10% van boekwaarde	10%	-115	-11,5
10% van nog te maken kosten	10%	1.988	198,8
Theoretisch gewenste buffer			187,3

Volgens risicokaart

	verschil tov laatst geactualiseerde grex	kans*	buffer in €
Risico toelichting variabelen			
von prijs 10% lager	286	25%	71,5
afzet twee jaar vertraging	50	10%	5
rente 1% hoger	-57	10%	-5,7
kostenstijging 1,5% hoger	43	10%	4,3
Theoretisch gewenste buffer			75,1

* kans per project genuanceerd op basis van voortgang

PROJECTINFORMATIE BENELUXWEG ZUID

september-16

bedragen x €1.000

Soort kosten	Totale investering	Uitgegeven gelden	Nog te investeren
Verwerving	0	0	0
Sloopkosten	0	0	0
Bodemsanering	0	0	0
Bouw- en woonrijp	692	519	173
Overige kosten	1.102	988	114
Onvoorzien	30	0	30
Storting in groenfonds	24	15	9
Totale kosten	1.848	1.522	326

Soort opbrengsten	Totale opbrengsten	Ontvangen inkomsten	Nog te realiseren opbrengsten
Verkoop kavels	2.372	1.497	875
Overige opbrengsten	24	15	9
Totale opbrengsten	2.396	1.512	884

BENODIGDE WEERSTANDSVERMOGEN

Volgens IFLO methode

10% van boekwaarde	10%	10	1
10% van nog te maken kosten	10%	326	32,6
Theoretisch gewenste buffer			33,6

Volgens risicokaart

	verschil tov laatst geactualiseerde grex	kans*	buffer in €
Risico toelichting variabelen			
von prijs 10% lager	89	10%	8,9
afzet twee jaar vertraging	13	25%	3,25
rente 1% hoger	3	10%	0,3
kostenstijging 1,5% hoger	3	10%	0,3
Theoretisch gewenste buffer			12,75

* kans per project genuanceerd op basis van voortgang