

MEERJAREN PROGNOSE GRONDEXPLOITATIES 2020

MPG 2020

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Samenvatting.....	4
1. Inleiding	7
1.1 Doelstelling MPG.....	7
1.2 Relatie met de planning- en control cyclus	7
1.3 Afbakening van de MPG	7
1.4 Verschil MPG 2019 en MPG 2020	7
1.5 Leeswijzer.....	8
2. Totaal resultaat grondexploitaties.....	9
2.1 Boekwaarden.....	9
2.2 Nog te realiseren kosten.....	9
2.3 Nog te realiseren opbrengsten.....	10
2.4 Resultaat	11
2.5 Voorzieningen grondexploitatie	12
2.6 Totaal risicore resultaat	12
2.7 Risicoreserve versus Algemene Reserve	13
2.8 Totaaloverzicht.....	13
2.9 Actuele ontwikkelingen in 2020	14
3. Programma en planning.....	16
3.1 Bepalende factoren	16
3.2 Woningbouwprogramma	16
3.3 Programma bedrijventerreinen	16
4. Algemene uitgangspunten en parameters	18
4.1 Algemene uitgangspunten	18
4.2 Grondopbrengsten.....	18
4.3 Kosten.....	18
4.4 Financiële parameters	19
4.5 Besluit Begroting en Verantwoording en Vennootschapsbelasting.....	21
4.6 Tussentijdse winstnemingen volgens POC-methode.....	21
5. Grondexploitaties.....	22
5.1 Inleiding	22
5.2 Risicomanagement, aandacht voor Corona-crisis	22
5.3 Achter het Dorpshuis, Spijk.....	23

5.4 Centrumplan, Vuren.....	24
5.5 De Eng II, Asperen.....	25
5.6 De Plantage, Geldermalsen.....	27
5.7 Haaften Noord, Haaften	29
5.8 Herwijnen – Oost, Herwijnen	30
5.9 Hogeland III, Heukelum.....	31
5.10 Klingenberg Noord, Tuil.....	32
5.11 Mackaylaan, Ophemert.....	34
5.12 Molenblok, Varik.....	35
5.13 Slingerbos, Ophemert	37
5.14 Homburg-Noord, Beesd.....	39
5.15 Hondsgemet-Noord, Geldermalsen	40
5.16 Hondsgemet-Zuid, Geldermalsen.....	42
6. Materiele Vaste Activa (MVA).....	44
7. Faciliterende projecten	45
7.1 Klingenberg, Tuil	45
7.2 Lingewaarden, Geldermalsen	46
7.3 Stationsomgeving-Oost, Geldermalsen.....	47
8. Bijlage.....	48
8.1 Nadere toelichting risicomanagement	48
8.2 Begrippenlijst	49
8.3 Infographic: totaaloverzicht grondexploitaties.....	51

Samenvatting

De Meerjarenprognose Grondexploitaties (MPG) 2020 van de gemeente West Betuwe geeft op een transparante wijze inzicht in de gemeentelijke grondexploitaties die per 1 januari 2020. Deze zijn geactualiseerd met als grondslag de cijfers van de jaarrekening 2019. Voorliggend document is de tweede MPG voor de gemeente West Betuwe. Ten opzichte van de eerste MPG 2019 – behandeld in de gemeenteraad van oktober 2019 – zijn er de volgende verschillen/pluspunten:

- Een inhaalslag in de tijd; voortaan wordt jaarlijks de MPG in het voorjaar aangeboden aan de raad tegelijkertijd met de jaarrekening.
- Een bondige nota; deze nota borduurt voort op de 1^e nota die voor een goed (historisch) beeld bij de start van de nieuwe gemeente West Betuwe bewust omvangrijk was opgesteld.
- Toegevoegde onderdelen:
 - Per project in één oogopslag, een tabel met projectkenmerken zoals oppervlakte plangebied, woningen, exploitatieperiode (hoofdstuk 5)
 - Materiële vaste activa (hoofdstuk 6)
 - Faciliterende projecten van enige omvang (hoofdstuk 7)
 - Infographic; grafische weergave van de resultaten op totaalniveau.

Met deze MPG beogen we om:

- Helder inzicht te geven aan de gemeenteraad over de voortgang van de plannen en het te verwachten financiële resultaat met inbegrip van kansen en risico's.
- De financiële continuïteit in het project te borgen door uitgangspunten en aannames in een vaste structuur vast te leggen.
- Grip te houden op de financiën. Door actualisatie kan tijdig bijgestuurd worden waar nodig en mogelijk (sturen op kansen en risico's).
- Een onderbouwing te geven van de resultaten ter verantwoording en onderbouwing naar de gemeentelijke accountant.

Financieel resultaat grondexploitaties

Het resultaat van een grondexploitatie bestaat uit het saldo van boekwaarde, kosten en opbrengsten. Het resultaat wordt vaak uitgedrukt in twee waarden: eindwaarde en contante waarde. Om verschillende grondexploitaties met verschillende looptijden met elkaar te kunnen vergelijken en bij elkaar op te kunnen tellen, is een rentecorrectie 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 netto contante waarde (NCW). Het verwachte totale resultaat van de grondexploitaties per 1 januari 2020 bedraagt 17.330.000 euro negatief. Voor de verliesgevende grondexploitaties hebben we een verliesvoorziening getroffen van in totaal 21.024.000 euro. Voor de winstgevende grondexploitaties verwachten we per saldo in de toekomst een winst van 3.694.000 euro.

Ten opzichte van het verwachte resultaat per 1 januari 2019 bij de jaarrekening 2018 van 16.541.000 euro betekent dit een verslechtering van het resultaat per 1 januari 2020 met 789.000 euro. Dit (negatieve) verschil is de optelsom van de mutaties van alle grondexploitaties, zowel positieve als negatieve. Omvangrijke negatieve mutaties zijn zichtbaar bij de grondexploitaties Molenblok en Slingerbos. Voor Molenblok en Slingerbos geldt dat dit onder andere wordt veroorzaakt door een andere invulling van de Dijkzone, wat leidt tot hogere plankosten. Voor Hondsgemet-Noord geldt dat dit

hoofdzakelijk wordt veroorzaakt door het toerekenen van een lagere indexatie aan de grondopbrengsten vanuit het voorzichtigheidsprincipe.

Bij Hogeland III en Hondsgemet-Zuid lijkt ook sprake van een verslechtering, maar dat komt door het (verplicht) nemen van tussentijdse winst. Bij de grondexploitatie Hogeland III van 774.000 euro, bij de grondexploitatie Hondsgemet-Zuid van 185.000 euro. In feite is tussentijdse winst geen kostenpost, maar het voortijdig toerekenen van winst, waardoor het boekhoudkundig een minpost is. Anderzijds profiteert de grondexploitatie van de stijgende VON-prijzen in de regio, waardoor (onder andere) de grondexploitatie verbetert met 203.000 euro. Er zijn ook grondexploitaties waar in 2019 het resultaat verbeterd is, namelijk De Plantage en Centrumplan Vuren.

Resultaat	Eindjaar	Resultaat MPG 2019 (Jaarrekening 2018)	Resultaat MPG 2020 (Jaarrekening 2019)	Vershil
Achter het Dorpshuis, Spijk	2022	€ 129.000	€ 128.000	€ -1.000
Centrumplan, Vuren	2021	€ -556.000	€ -472.000	€ 84.000
De Eng II, Asperen	2020	€ 50.000	€ 40.000	€ -10.000
De Plantage, Geldermalsen	2036	€ -17.567.000	€ -17.364.000	€ 203.000
Haaften Noord, Haaften	2021	€ -595.000	€ -588.000	€ 7.000
Herwijnen-Oost, Herwijnen	2022	€ 550.000	€ 530.000	€ -20.000
Hogeland III, Heukelum	2021	€ 1.049.000	€ 461.000	€ -588.000
Klingelenberg Noord, Tuil	2026	€ -221.000	€ -213.000	€ 8.000
Mackaylaan, Ophemert	2020	€ 176.000	€ 181.000	€ 5.000
Molenblok, Varik	2028	€ -1.764.000	€ -1.852.000	€ -88.000
Slingerbos, Ophemert	2028	€ -111.000	€ -228.000	€ -117.000
Homburg-Noord, Beesd	2020	€ -298.000	€ -307.000	€ -9.000
Hondsgemet-Noord, Geldermalsen	2029	€ 1.109.000	€ 918.000	€ -191.000
Hondsgemet-Zuid, Geldermalsen	2021	€ 1.508.000	€ 1.436.000	€ -72.000
Totaal		€ -16.541.000	€ -17.330.000	€ -789.000

Voorzieningen verliesgevende grondexploitaties

Voorzieningen worden getroffen voor grondexploitaties die een negatief resultaat (verlies) laten zien. In onderstaande tabel staat de stand van de voorzieningen per 1 januari 2020 weergegeven.

Voorzieningen	MPG 2019 (Jaarrekening 2018)	MPG 2020 (Jaarrekening 2019)	Vershil
Centrumplan, Vuren	€ -556.000	€ -472.000	€ 84.000
De Plantage, Geldermalsen	€ -17.567.000	€ -17.364.000	€ 203.000
Haaften Noord, Haaften	€ -595.000	€ -588.000	€ 7.000
Klingelenberg Noord, Tuil	€ -221.000	€ -213.000	€ 8.000
Molenblok, Varik	€ -1.764.000	€ -1.852.000	€ -88.000
Slingerbos, Ophemert	€ -111.000	€ -228.000	€ -117.000
Homburg-Noord, Beesd	€ -298.000	€ -307.000	€ -9.000
Totaal	€ -21.112.000	€ -21.024.000	€ 88.000

Uit de tabel blijkt dat in totaal een bedrag van 21.024.000 euro aan voorzieningen moet worden getroffen. Dat is 88.000 euro lager dan in de jaarrekening 2018. Deze verlaging is hoofdzakelijk een gevolg van een positiever resultaat van de grondexploitatie De Plantage.

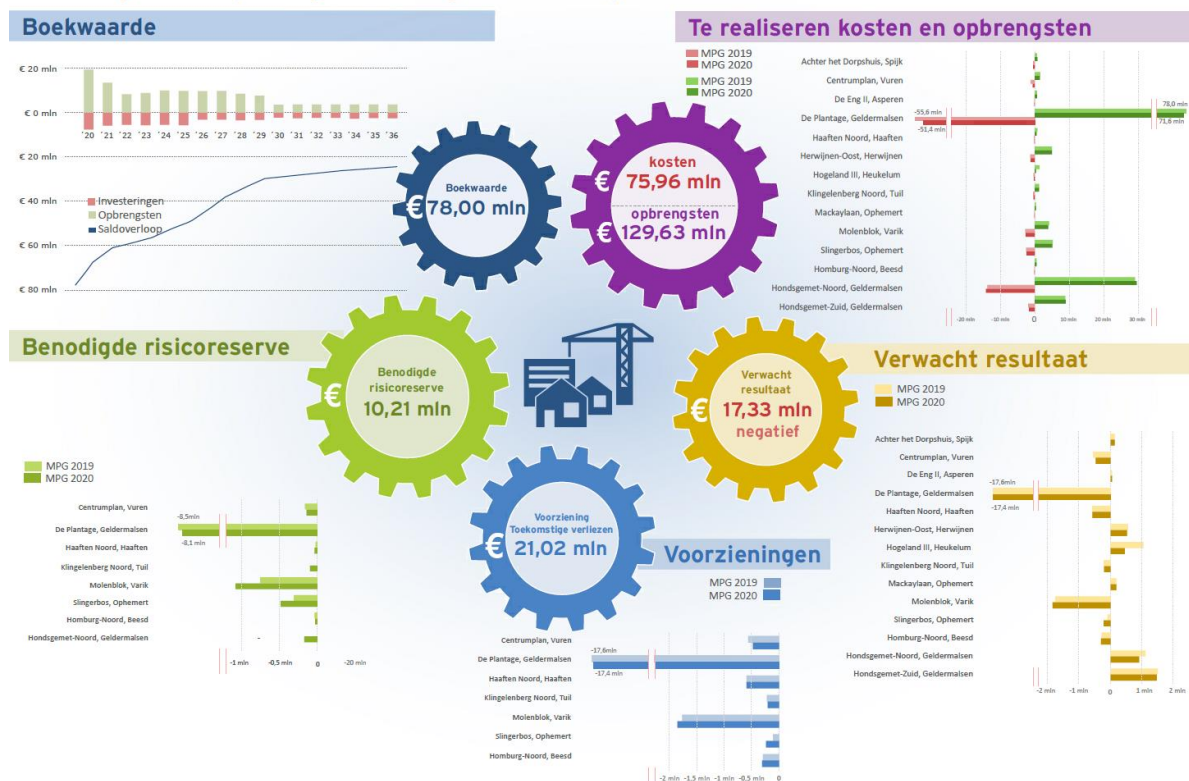
¹ De getoonde verliesvoorziening MPG 2019 wijkt (deels) af van de beginbalans per 1-1-2019

Totaaloverzicht infographic

Op onderstaande afbeelding is het totaaloverzicht van de Meerjarenprognose Grondexploitaties (MPG) 2020 weergegeven in een infographic. In bijlage 8.3 is deze tevens opgenomen in A3 formaat.

- In het donkerblauwe tandwiel staat de boekwaarde van de grondexploitaties. Uit de grafiek blijkt dat het geïnvesteerd vermogen per 1-1-2020 77.000.000 euro bedraagt en in de periode 2020-2036 deels wordt terugverdiend met grondverkoop.
- In het paarse tandwiel staan de nog te realiseren kosten en opbrengsten. De nog te realiseren kosten bedragen 75.960.000 euro en de nog te realiseren opbrengsten bedragen 129.630.000. In de bijbehorende grafiek zijn deze uitgesplitst per grondexploitatie.
- Het donkergele tandwiel geeft het verwachte resultaat weer van alle grondexploitaties op netto contante waarde per 1-1-2020. Dit resulteert in een totale geïndexeerde kasstroom van 17.330.000 euro negatief. In de bijbehorende grafiek zijn de resultaten op netto contante waarde per 1-1-2020 uitgesplitst per grondexploitatie.
- In het lichtblauwe tandwiel staat de stand van de voorzieningen per 1-1-2020 voor een bedrag van 21.020.000 euro. In de bijbehorende grafiek zijn de getroffen voorzieningen uitgesplitst per grondexploitatie.
- Tot slot geeft het groene tandwiel de benodigde risicoreserve aan voor de grondexploitaties. Hieruit blijkt dat op totaalniveau 10.210.000 euro benodigd is om de in kaart gebrachte risico's te kunnen opvangen. In de bijbehorende grafiek zijn de risicoreserves per grondexploitatie uitgesplitst.

Meerjarenprognose grondexploitaties



1. Inleiding

1.1 Doelstelling MPG

Voor u ligt de Meerjarenprognose Grondexploitaties (MPG) 2020 van de gemeente West Betuwe. Met deze MPG willen we op een transparante wijze inzicht geven in de gemeentelijke grondexploitaties die per 1 januari 2020 zijn geactualiseerd. We kiezen ervoor om op hoofdlijnen en op portefeuilleniveau informatie te geven over de ontwikkelingen in de gemeentelijke grondexploitaties. Dit informatieniveau sluit goed aan bij de kaderstellende en controlerende rol van de gemeenteraad. De informatie heeft voornamelijk betrekking op de waardebepalende factoren in de grondexploitaties: programma, planning, parameters en prijzen. Op basis van deze factoren maken we een prognose van kosten, opbrengsten en het resultaat. Daarnaast geven we 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. De MPG bieden we vanaf 2020 voortaan in het voorjaar (juni) tegelijkertijd met de jaarrekening aan de raad aan. De vastgestelde cijfers van de jaarrekening 2019 liggen ten grondslag aan de MPG 2020. Indien er in de loop van het jaar sprake is van majeure wijzigingen in een van de grondexploitaties, wordt dit gerapporteerd in de tussentijdse bestuursrapportages. Met de begroting heeft de MPG ook een relatie. De geactualiseerde prognoses van kosten en opbrengsten, resultaten (winst en verlies) en risico's verwerken we in de (meerjaren)begroting 2020-2024. 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 betrekking op de financiën van zowel het actieve als faciliterende grondbeleid van de gemeente. Actief grondbeleid wordt gekenmerkt door een actieve overheidsrol, waarbinnen de gemeente de benodigde gronden verwerft, de gronden ontwikkelt (grondproductie) en vervolgens bouwkvavels verkoopt aan derden. De gemeente is penvoerder van de grondexploitaties, waarover in voorliggend MPG wordt gerapporteerd. Van faciliterend grondbeleid is sprake wanneer bouwplannen worden gerealiseerd op grond van particuliere eigenaren. De gemeente heeft een faciliterende rol als 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 in feite budgettair neutraal. In deze nota zijn de beschrijving, voortgang en risico's van omvangrijke projecten² opgenomen.

1.4 Verschil MPG 2019 en MPG 2020

Voorliggend document is het tweede MPG voor de gemeente West Betuwe. Waar het eerste MPG 2019 op sommige onderdelen omvangrijk was, om een goed (historisch) beeld te geven van de complexen in de gemeente (toelichting projecten bijvoorbeeld), is voorliggend MPG 2020 wat bondiger. Daarnaast zijn er een aantal onderdelen toegevoegd ten opzichte van voorgaand MPG. Dit zijn onder meer hoofdstuk 6 'Materiele Vaste Activa' en hoofdstuk 7 'Faciliterende projecten'. Daarnaast is er per project een tabel toegevoegd met daarin projectkenmerken (o.a. exploitatieperiode, bestemming, oppervlakte plangebied).

² > 40 woningen, > 5ha bedrijventerrein.

Ook hebben we dit jaar een infographic toegevoegd welke de resultaten van de grondexploitaties op totaalniveau grafisch weergeeft (zie samenvatting en bijlage). Deze MPG dient als basis voor de hierop volgende rapportages.

1.5 Leeswijzer

In het tweede hoofdstuk geven we een doorkijk naar alle grondexploitaties voor de gemeente op portefeuilleniveau en de verschillen op hoofdlijnen. In het derde hoofdstuk lichten we het totaalprogramma en de planning nader toe. In het vierde hoofdstuk benoemen we de algemene en financiële uitgangspunten voor de grondexploitaties voor de MPG 2020. Het vijfde hoofdstuk geeft een overzicht van alle projecten waarin de resultaten en verschillen zijn opgenomen. In dit hoofdstuk staan we ook stil bij de risico's per project. In hoofdstuk zes gaan we in op Materiele Vaste Activa (MVA). Tot slot lichten we in hoofdstuk zeven de omvangrijke faciliterende projecten toe.

2. Totaal resultaat grondexploitaties

2.1 Boekwaarden

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 januari 2019 bedroeg 79.671.000 euro. De boekwaarde per 1 januari 2020 bedroeg 77.997.000 euro en neemt op basis van de geactualiseerde grondexploitaties naar verwachting de komende jaren verder af.

Boekwaarden	MPG 2019 (Jaarrekening 2018)	MPG 2020 (Jaarrekening 2019)	Vershil
Achter het Dorpshuis, Spijk	€ 20.000	€ 20.000	€ -
Centrumplan, Vuren	€ -920.000	€ -1.309.000	€ -389.000
De Eng II, Asperen	€ -462.000	€ -494.000	€ -32.000
De Plantage, Geldermalsen	€ -47.476.000	€ -44.525.000	€ 2.951.000
Haaften Noord, Haaften	€ -1.039.000	€ -1.045.000	€ -6.000
Herwijnen-Oost, Herwijnen	€ -3.062.000	€ -3.159.000	€ -97.000
Hogeland III, Heukelum	€ 206.000	€ 392.000	€ 186.000
Klingelenberg Noord, Tuil	€ -933.000	€ -978.000	€ -45.000
Mackaylaan, Ophemert	€ -115.000	€ -117.000	€ -2.000
Molenblok, Varik	€ -3.368.000	€ -3.456.000	€ -88.000
Slingerbos, Ophemert	€ -2.636.000	€ -2.775.000	€ -139.000
Homburg-Noord, Beesd	€ -565.000	€ -585.000	€ -20.000
Hondsgemet-Noord, Geldermalsen	€ -13.927.000	€ -14.258.000	€ -331.000
Hondsgemet-Zuid, Geldermalsen	€ -5.394.000	€ -5.708.000	€ -314.000
Totaal	€ -79.671.000	€ -77.997.000	€ 1.674.000

2.2 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 januari 2020 bedragen de nog te realiseren kosten over de gehele looptijd 75.964.000 euro.

Te realiseren kosten	<i>MPG 2019 (Jaarrekening 2018)</i>	<i>MPG 2020 (Jaarrekening 2019)</i>	<i>Vershil</i>
Achter het Dorpshuis, Spijk	€ -532.000	€ -543.000	€ -11.000
Centrumplan, Vuren	€ -1.290.000	€ -669.000	€ 621.000
De Eng II, Asperen	€ -54.000	€ -34.000	€ 20.000
De Plantage, Geldermalsen	€ -55.632.000	€ -51.362.000	€ 4.270.000
Haaften Noord, Haaften	€ -307.000	€ -91.000	€ 216.000
Herwijnen-Oost, Herwijnen	€ -1.375.000	€ -1.217.000	€ 158.000
Hogeland III, Heukelum	€ -395.000	€ -221.000	€ 174.000
Klingenberg Noord, Tuil	€ -480.000	€ -437.000	€ 43.000
Mackaylaan, Ophemert	€ -62.000	€ -45.000	€ 17.000
Molenblok, Varik	€ -2.850.000	€ -2.658.000	€ 192.000
Slingerbos, Ophemert	€ -2.547.000	€ -2.477.000	€ 70.000
Homburg-Noord, Beesd	€ -179.000	€ -162.000	€ 17.000
Hondsgemet-Noord, Geldermalsen	€ -13.842.000	€ -14.303.000	€ -461.000
Hondsgemet-Zuid, Geldermalsen	€ -1.943.000	€ -1.745.000	€ 198.000
Totaal	€ -81.488.000	€ -75.964.000	€ 5.524.000

2.3 Nog te realiseren opbrengsten

Een grondexploitatie bestaat op hoofdlijnen uit de volgende opbrengstsoorten: grondverkoop, 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 januari 2020 bedragen de nog te realiseren opbrengsten over de gehele looptijd 129.632.000 euro

Te realiseren opbrengsten	<i>MPG 2019 (Jaarrekening 2018)</i>	<i>MPG 2020 (Jaarrekening 2019)</i>	<i>Vershil</i>
Achter het Dorpshuis, Spijk	€ 649.000	€ 659.000	€ 10.000
Centrumplan, Vuren	€ 1.620.000	€ 1.487.000	€ -133.000
De Eng II, Asperen	€ 568.000	€ 568.000	€ -
De Plantage, Geldermalsen	€ 78.017.000	€ 71.574.000	€ -6.443.000
Haaften Noord, Haaften	€ 727.000	€ 524.000	€ -203.000
Herwijnen-Oost, Herwijnen	€ 5.020.000	€ 4.939.000	€ -81.000
Hogeland III, Heukelum	€ 1.303.000	€ 309.000	€ -994.000
Klingenberg Noord, Tuil	€ 1.188.000	€ 1.170.000	€ -18.000
Mackaylaan, Ophemert	€ 356.000	€ 346.000	€ -10.000
Molenblok, Varik	€ 4.067.000	€ 3.901.000	€ -166.000
Slingerbos, Ophemert	€ 5.155.000	€ 5.094.000	€ -61.000
Homburg-Noord, Beesd	€ 433.000	€ 433.000	€ -
Hondsgemet-Noord, Geldermalsen	€ 29.120.000	€ 29.680.000	€ 560.000
Hondsgemet-Zuid, Geldermalsen	€ 8.905.000	€ 8.948.000	€ 43.000
Totaal	€ 137.128.000	€ 129.632.000	€ -7.496.000

2.4 Resultaat

Het resultaat van een grondexploitatie bestaat uit het saldo van boekwaarde, kosten en opbrengsten. Het resultaat wordt vaak uitgedrukt in twee waarden 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 netto contante waarde (NCW). Het verwachte resultaat van de grondexploitaties per 1 januari 2020 bedraagt 17.330.000 euro negatief. Daarnaast is per complex het eindjaar weergegeven.

Resultaat	Eindjaar	Resultaat MPG 2019 (Jaarrekening 2018)	Resultaat MPG 2020 (Jaarrekening 2019)	Verskil
Achter het Dorpshuis, Spijk	2022	€ 129.000	€ 128.000	€ -1.000
Centrumplan, Vuren	2021	€ -556.000	€ -472.000	€ 84.000
De Eng II, Asperen	2020	€ 50.000	€ 40.000	€ -10.000
De Plantage, Geldermalsen	2036	€ -17.567.000	€ -17.364.000	€ 203.000
Haaften Noord, Haaften	2021	€ -595.000	€ -588.000	€ 7.000
Herwijnen-Oost, Herwijnen	2022	€ 550.000	€ 530.000	€ -20.000
Hogeland III, Heukelum	2021	€ 1.049.000	€ 461.000	€ -588.000
Klingelenberg Noord, Tuil	2026	€ -221.000	€ -213.000	€ 8.000
Mackaylaan, Ophemert	2020	€ 176.000	€ 181.000	€ 5.000
Molenblok, Varik	2028	€ -1.764.000	€ -1.852.000	€ -88.000
Slingerbos, Ophemert	2028	€ -111.000	€ -228.000	€ -117.000
Homburg-Noord, Beesd	2020	€ -298.000	€ -307.000	€ -9.000
Hondsgemet-Noord, Geldermalsen	2029	€ 1.109.000	€ 918.000	€ -191.000
Hondsgemet-Zuid, Geldermalsen	2021	€ 1.508.000	€ 1.436.000	€ -72.000
Totaal		€ -16.541.000	€ -17.330.000	€ -789.000

Het resultaat van een grondexploitatie bestaat uit het saldo van boekwaarde, kosten en opbrengsten. Het resultaat wordt vaak uitgedrukt in twee waarden: eindwaarde en contante waarde. Om verschillende grondexploitaties met verschillende looptijden met elkaar te kunnen vergelijken en bij elkaar op te kunnen tellen, is een rentecorrectie 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 netto contante waarde (NCW). Het verwachte totale resultaat van de grondexploitaties per 1 januari 2020 bedraagt 17.330.000 euro negatief. Voor de verliesgevende grondexploitaties hebben we een verliesvoorziening getroffen van in totaal 21.024.000 euro. Voor de winstgevende grondexploitaties verwachten we per saldo in de toekomst een winst van 3.694.000 euro.

Ten opzichte van het verwachte resultaat per 1 januari 2019 bij de jaarrekening 2018 van 16.541.000 euro betekent dit een verslechtering van het resultaat per 1 januari 2020 met 789.000 euro. Dit (negatieve) verschil is de optelsom van de mutaties van alle grondexploitaties, zowel positieve als negatieve. Omvangrijke negatieve mutaties zijn zichtbaar bij de grondexploitaties Molenblok en Slingerbos. Voor Molenblok en Slingerbos geldt dat dit onder andere wordt veroorzaakt door een andere invulling van de Dijkzone, wat leidt tot hogere plankosten. Voor Hondsgemet-Noord geldt dat dit hoofdzakelijk wordt veroorzaakt door het toerekenen van een lagere indexatie aan de grondopbrengsten vanuit het voorzichtigheidsprincipe.

Bij Hogeland III en Hondsgemet-Zuid lijkt ook sprake van een verslechtering, maar dat komt door het (verplicht) nemen van tussentijdse winst. Bij de grondexploitatie Hogeland III van 774.000 euro, bij de grondexploitatie Hondsgemet-Zuid van 185.000 euro. In feite is tussentijdse winst geen kostenpost,

maar het voortijdig toerekenen van winst, waardoor het boekhoudkundig een minpost is. Anderzijds profiteert de grondexploitatie van de stijgende VON-prijzen in de regio, waardoor (onder andere) de grondexploitatie verbetert met 203.000 euro. Er zijn ook grondexploitaties waar in 2019 het resultaat verbeterd is, namelijk De Plantage en Centrumplan Vuren.

2.5 Voorzieningen grondexploitatie

In onderstaande tabel staat de stand van de voorzieningen per 1 januari 2020 weergegeven.

Voorzieningen	MPG 2019 (Jaarrekening 2018)	MPG 2020 (Jaarrekening 2019)	Vershil
Centrumplan, Vuren	€ -556.000	€ -472.000	€ 84.000
De Plantage, Geldermalsen	€ -17.567.000	€ -17.364.000	€ 203.000
Haaften Noord, Haaften	€ -595.000	€ -588.000	€ 7.000
Klingelenberg Noord, Tuil	€ -221.000	€ -213.000	€ 8.000
Molenblok, Varik	€ -1.764.000	€ -1.852.000	€ -88.000
Slingerbos, Ophemert	€ -111.000	€ -228.000	€ -117.000
Homburg-Noord, Beesd	€ -298.000	€ -307.000	€ -9.000
Totaal	€ -21.112.000	€ -21.024.000	€ 88.000

Uit de tabel blijkt dat in totaal een bedrag van 21.024.000 euro aan voorzieningen moet worden getroffen. Dat is 88.000 euro lager dan in de jaarrekening 2018. Deze verlaging is hoofdzakelijk een gevolg van een positiever resultaat van de grondexploitatie De Plantage.

2.6 Totaal risicore resultaat

In onderstaand overzicht worden de de risico's per grondexploitatie weergegeven in een totaal overzicht.

Benodigde risicoreserve per grondexploitatie	MPG 2019 Jaarrekening 2018	MPG 2020 (Jaarrekening 2019)	Vershil
Achter het Dorpshuis, Spijk	€ -	€ -	€ -
Centrumplan, Vuren	€ -165.000	€ -146.000	€ 19.000
De Eng II, Asperen	€ -	€ -	€ -
De Plantage, Geldermalsen	€ -8.477.000	€ -8.148.000	€ 329.000
Haaften Noord, Haaften	€ -27.000	€ -38.000	€ -11.000
Herwijnen-Oost, Herwijnen	€ -	€ -	€ -
Hogeland III, Heukelum	€ -	€ -	€ -
Klingelenberg Noord, Tuil	€ -	€ -97.000	€ -97.000
Mackaylaan, Ophemert	€ -	€ -	€ -
Molenblok, Varik	€ -754.000	€ -1.084.000	€ -330.000
Slingerbos, Ophemert	€ -313.000	€ -488.000	€ -175.000
Homburg-Noord, Beesd	€ -36.500	€ -31.000	€ 5.500
Hondsgemet-Noord, Geldermalsen	€ -	€ -177.000	€ -177.000
Hondsgemet-Zuid, Geldermalsen	€ -	€ -	€ -
Totaal	€ -9.773.000	€ -10.209.000	€ -437.000

³ De getoonde verliesvoorziening MPG 2019 wijkt (deels) af van de beginbalans per 1-1-2019

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat het risicoprofiel per 1 januari 2020 voor het totaal van de grondexploitaties is toegenomen met 437.000 euro naar 10.209.000 euro. Deze stijging is voornamelijk toe te schrijven aan het verhoogde risicoprofiel van de grondexploitaties Molenblok, Slingerbos en Hondsgemet-Noord.

2.7 Risicoreserve versus Algemene Reserve

Het huidige MPG vertoont een stabiel beeld van de grondexploitaties. Door de lage rente is het risicoprofiel enigszins beperkt. Om dit beeld vast te kunnen houden, is het behalen van de huidige fasering een vereiste. De komende jaren blijven dan ook in het teken staan van de verder ontwikkeling en uitvoering van de diverse grondexploitaties. Alles is erop gericht om de gehanteerde uitgangspunten (onder andere fasering programma en de grondprijzen) te realiseren en daarmee de resultaatsverwachtingen van de grondexploitaties waar te maken.

Daarnaast zijn er nog andere belangrijke aandachtspunten, zoals de berekende benodigde risicoreserve en de aanwezige risicoreserve. Het totale risicoprofiel is becijferd op maximaal 10.209.000 euro.

Uiteraard zijn niet al deze risico's als even 'hard' te bestempelen, daarom wordt er gewerkt met Monte Carlo simulaties om tot een gewogen risicoresultaat te komen (zie paragraaf 5.2 voor nadere toelichting). Ook manifesteren de risico's zich veelal niet tegelijkertijd en in volle omvang. Het is hierbij gewenst de risico's uit de grondexploitatie afzonderlijk inzichtelijk te houden en te onderkennen en in de Algemene Reserve op adequate wijze af te dekken. Het totaal van de gemeentelijke risico's is terug te vinden in de paragraaf Weerstandsvermogen van de begroting 2020.

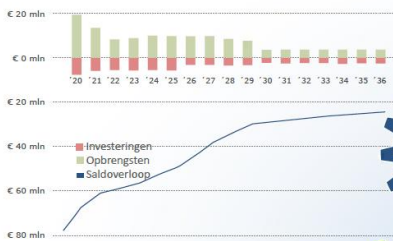
De berekende benodigde risicoreserve betekent per definitie niet dat de gemeente dit geld nu al kwijt is. Het is juist de bedoeling om de reserve niet of zo beperkt mogelijk aan te wenden door gedurende de planperiode en planuitvoering beheersmaatregelen te treffen waardoor risico's worden geneutraliseerd of gereduceerd. Als de risico's zich wel gaan manifesteren, moet de aanwezige buffer in de vorm van de Algemene Reserve (Grondexploitaties) toereikend zijn.

2.8 Totaaloverzicht

Op onderstaande afbeelding is het totaaloverzicht van de Meerjarenprognose Grondexploitaties (MPG) 2020 weergegeven in een infographic. In bijlage 8.3 is deze tevens opgenomen in A3 formaat. In het donkerblauwe tandwiel staat de boekwaarde van de grondexploitaties weergegeven. Uit de grafiek blijkt dat het geïnvesteerd vermogen per 1-1-2020 77.000.000 euro bedraagt en in de periode 2020-2036 deels wordt terugverdiend met grondverkoop. In het paarse tandwiel zijn de nog te realiseren kosten en opbrengsten weergegeven. De nog te realiseren kosten bedragen 75.960.000 euro en de nog te realiseren opbrengsten bedragen 129.630.000. In de bijbehorende grafiek zijn deze uitgesplitst per grondexploitatie. Het donkergele tandwiel geeft het verwachte resultaat weer van alle grondexploitaties op netto contante waarde per 1-1-2020. Dit resulteert in een totale geïndexeerde kasstroom van 17.330.000 euro negatief. In de bijbehorende grafiek zijn de resultaten op netto contante waarde per 1-1-2020 uitgesplitst per grondexploitatie. In het lichtblauwe tandwiel wordt de stand van de voorzieningen per 1-1-2020 weergegeven voor een bedrag van 21.020.000 euro. In de bijbehorende grafiek zijn de getroffen voorzieningen uitgesplitst per grondexploitatie. Tot slot geeft het groene tandwiel de benodigde risicoreserve aan voor de grondexploitaties. Hieruit blijkt dat op totaalniveau 10.210.000 euro benodigd is om de in kaart gebrachte risico's te kunnen opvangen. In de bijbehorende grafiek zijn de risicoreserves per grondexploitatie uitgesplitst.

Meerjarenprognose grondexploitaties

Boekwaarde



Te realiseren kosten en opbrengsten

MPG 2019
MPG 2020



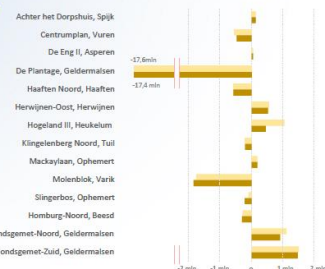
Benodigde risicoreserve

MPG 2019
MPG 2020



Verwacht resultaat

MPG 2019
MPG 2020



Voorzieningen

MPG 2019
MPG 2020



2.9 Actuele ontwikkelingen in 2020

Ten tijde van het actualiseren van de grondexploitaties is er een prognose gemaakt voor de te maken kosten en opbrengsten in 2020. Inmiddels zijn we halverwege 2020 en kunnen we voorzichtig de balans opmaken. We hebben in overleg met projectleiders geconstateerd dat voor de meeste grondexploitaties de planning met betrekking tot kosten en opbrengsten wordt waargemaakt. Desalniettemin zijn er enkele noemenswaardige afwijkingen en ontwikkelingen, deze worden hieronder kort en bondig gerapporteerd. Directe invloed van de Corona-crisis is op dit moment niet zichtbaar bij de grondexploitatie projecten. Wel hebben we hieraan extra aandacht besteed in de risicoanalyses (zie paragraaf 5.2).

Centrumplan, Vuren:

Voor het Centrumplan in Vuren heeft op 30 januari 2020 de grondlevering aan P4 plaatsgevonden ten behoeve van de ontwikkeling van 20 woningen. Daarnaast zijn er diverse civiele werkzaamheden, in lijn met de planning uitgevoerd.

De Eng II, Asperen:

Het project De Eng II in Asperen is in de afrondende fase. Inmiddels zijn van de 6 kavels voor de twee-onder-één-kapwoningen de gronden van vier kavels geleverd, de andere twee volgen later dit jaar. Na realisatie van de zes woningen voeren we nog enkele werkzaamheden uit voor inrichting van de openbare ruimte.

De Plantage, Geldermalsen:

Gezien de omvang van de woningbouwontwikkeling van De Plantage wordt hier kort het beeld geschetst van de verkopen in 2020. Op de Oosterhof (fase 1) staat er nog één kavel te koop, verwachting is dat deze kavel dit jaar nog verkocht wordt. Voor de Buytenplaets (fase 2) geldt dat er tot op heden in 2020 één particuliere bouwkaavel is verkocht en geleverd dit jaar. Tevens is één kavel onder voorbehoud verkocht en één kavel is onder optie. Daarnaast worden er elders in het plangebied ook kavels aangeboden. Hiervan zijn er in 2020 inmiddels 5 verkocht en 2 staan onder optie. Wanneer deze opties worden verzilverd, lopen we qua verkopen van de bouw kavels in lijn met de prognose in de grondexploitatie. Naast het verkopen van particuliere bouw kavels worden er gronden verkocht aan ontwikkelaars. Voor 2020 lopen de verkopen van deze gronden in lijn met de prognose van de grondexploitatie.

Herwijnen-Oost, Herwijnen:

Fase 2 van de ontwikkeling bestaat deel A en B. Voor deel A (24 woningen) is in 2018 een meervoudige onderhandse procedure aan de markt aangeboden. De aanbesteding is aan het eind van 2018 gegund en de overeenkomst is ondertekend. De gronden zouden in 2019 worden geleverd conform contract. Echter, gezien de huidige problematiek rondom Programma Aanpak Stikstof (PAS) heeft dit tot enkele vertraging geleid. De overdacht staat gepland voor juli 2020.

Hogeland III, Heukelum:

De nieuwbouwontwikkeling Hogeland III in Heukelum is vol in ontwikkeling. In 2019 zijn in totaal 5 kavels verkocht. De resterende 2 vrije kavels worden naar verwachting in 2020 verkocht. Van deze twee kavels is inmiddels één kavel onder optie.

3. Programma en planning

3.1 Bepalende factoren

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

3.2 Woningbouwprogramma

Het regionale woningbouwprogramma is vastgelegd in de Regionale Woonagenda. Deze Regionale woonagenda wordt opgesteld in samenwerking met de gemeenten uit de regio Rivierenland en de provincie. Momenteel wordt gewerkt aan nieuwe afspraken voor de periode tot 2030. Voor de afspraken over het programma zal worden uitgegaan van nieuwe woningbehoeftecijfers die in opdracht van de regiogemeenten zijn berekend. De verwachting is dat de Regionale Woonagenda in september 2020 wordt vastgesteld.

In de gemeentelijke woonvisie, die naar verwachting in november 2020 vastgesteld wordt door de gemeenteraad, zullen de wensen en ambities van de gemeente op het gebied van wonen worden vastgelegd. Ook dit is input voor het MPG.

Daarnaast is ook het Actieplan Wonen van de provincie van belang voor het woningbouwprogramma. Belangrijk punt voor de kwantitatieve opgave is dat De Plantage is aangemerkt als versnellingsproject. Dit betekent dat er tot 2025 meer woningen gerealiseerd kunnen worden in De Plantage dan eerder is vastgelegd. Er wordt uitgegaan van maximaal 470 woningen in de periode 2020 tot 2025.

In de volgende MPG worden alle nieuwe cijfers, inzichten en beleidsuitgangspunten verwerkt.

3.3 Programma bedrijventerreinen

Regionaal is de ontwikkeling van bedrijventerreinen afgestemd in het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB). In 2020 wordt dit programma herzien. In het huidige RPB staan de volgende bedrijventerreinen met een harde onherroepelijke plancapaciteit op groen.

Bedrijventerreinen	Hectare beschikbaar
Hondsgemet-Zuid	9,7
Homburg-Noord	0,7
Zeiving Noord-West	2,3
t Overrijke uitbreiding	2,6
Nieuwe Steeg	1,1

Van bovengenoemde bedrijventerreinen zijn alleen Homburg-Noord en Hondsgemet-Zuid in een gemeentelijke grondexploitatie opgenomen. Daarnaast is per 1 januari 2019 de grondexploitatie voor Hondsgemet-Noord geopend, deze stond nog in categorie oranje. Voor het in ontwikkeling nemen van de categorie oranje moet de specifieke behoefte worden aangetoond. De behoefte van Hondsgemet-Noord is inmiddels aangetoond. In het Regionaal Programma Werklocatie (RPW), opvolger RPB, staat Hondsgemet-Noord met (26 ha.) op groen. Proeftuinen (12 ha), Waardenburg-West (2,4 ha), Homburg-Noord (0,5 ha) en Zeiving Noord-West (7 ha) zijn private ontwikkelingen (faciliterend grondbeleid) welke in de categorie oranje staan. De verwachting is dat deze ontwikkelingen niet voor 2023 in ontwikkeling worden genomen.

Hondsgemet-Zuid (gemeentelijke grondexploitatie):

Op Hondsgemet-Zuid in Geldermalsen is circa 9,7 hectare nog niet uitgegeven. Hiervan is circa 6,6 hectare in eigendom van de gemeente. Circa 2,9 hectare is in eigendom van drie projectontwikkelaars. Van de 6,6 hectare in eigendom van de gemeente is een overeenkomst afgesloten van circa 3,8 hectare. Deze zal transporteren in 2020. Na transport blijft er 5,9 hectare beschikbaar. Hier vinden diverse gesprekken plaats om deze hectares in te vullen.

Homburg-Noord (gemeentelijke en private grondexploitatie):

In dit plan gaat het om een uitbreiding van 2,2 hectare totaal (inclusief 0,5 hectare op oranje). Hiervan is circa 0,97 hectare uitgegeven door de gemeente en de projectontwikkelaar. De gemeente heeft een kavel in uitgifte van circa 0,13 hectare. Hiervoor is een overeenkomst gesloten. In 2020 wordt de kavel notarieel getransporteerd. De projectontwikkelaar kan nog ca. 0,6 ha uitgeven.

Hondsgemet-Noord (gemeentelijke grondexploitatie):

Hondsgemet-Noord is in exploitatie genomen. Voor dit terrein moeten we nog een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Momenteel vinden hiervoor de voorbereidingen plaats. Netto wordt circa 26 hectare toegevoegd.

De Proeftuinen (private grondexploitatie):

De proeftuinen worden bestemd voor agribusiness ontwikkeling. Deze ontwikkeling staat vooralsnog 'geparkeerd' omdat deze locatie in het Regionaal Programma Werklocaties geen prioriteit heeft.

Waardenburg-West (private grondexploitatie):

Voor Waardenburg-West dient nog een uitwerkingsplan door de eigenaren/projectontwikkelaar te worden opgesteld welke overeenkomt met de visie uit het bestemmingsplan.

Zeiving Noord-West (private grondexploitatie):

Uitbreiding van Zeiving Noord-West (fase 2) is gekoppeld aan de (her)ontwikkelingen op bedrijventerrein De Oven in Asperen. Nadere besluitvorming over de ontwikkeling van De Oven in Asperen moet nog plaatsvinden.

4. Algemene uitgangspunten en parameters

4.1 Algemene uitgangspunten

Als vertrekpunt voor de MPG gaan we uit van de boekwaarde per 1 januari 2020. De geboekte kosten en opbrengsten van het jaar 2019 zijn hierin verwerkt. In overleg met projectmanagers, civieltechnisch projectleiders en beleidsmedewerkers hebben we nieuwe feiten en inzichten financieel vertaald en verwerkt in de berekeningen. Vervolgens stelden we de kasstromen van de projecten op waaruit de netto contante waarde is berekend. Aan de berekeningen, verantwoording en verslaggeving van de grondexploitaties, liggen de regels en voorschriften zoals opgenomen in het Besluit begroting en verantwoording (BBV) ten grondslag.

4.2 Grondopbrengsten

Woningbouw

De marktwaarde is leidend voor de grondprijzen van woningbouw. Bij projecten waar ontwikkelovereenkomsten zijn gesloten met marktpartijen zijn de gemaakte afspraken leidend, dan wel de onderhandelingsresultaten die binnen bereik liggen. Het is mogelijk dat uitgangspunten van het plan gewijzigd zijn of dat de door de gemeente gehanteerde uitgangspunten niet meer realistisch zijn. De actuele ontwikkelingen in de vastgoedprijzen maken deel uit van de analyse. Dit moet leiden tot aanscherping van de prognose. De grondprijzen in de gemeente West Betuwe variëren van € 140 tot € 420 per vierkante meter (sociale woningbouw uitgezonderd). Deze ruime bandbreedte komt voort uit de diverse woningtypologieën, van appartement tot villa, in de verschillende kernen van de gemeente.

Bedrijventerreinen

Voor bedrijventerreinen wordt per locatie gekeken wat de potentiële marktwaarde is op basis van referenties in de omgeving. Voor Hondsgemet-Zuid en Hondsgemet-Noord (Geldermalsen) wordt een bandbreedte gehanteerd voor de grondprijs van bedrijfsgrond van € 130 - € 190. Deze grondprijzen zijn gangbaar in de regio. Indien sprake is van een optie- dan wel koopovereenkomst, dan worden deze documenten als onderbouwing gehanteerd. Voor zowel de bedrijventerrein- als woningbouwlocaties geldt dat er (waar nodig) hernieuwde taxaties worden uitgevoerd ter onderbouwing en toetsing van de marktwaarde van de gronden.

4.3 Kosten

Verwerving

Bij de gemeentelijke grondexploitaties zijn beoogde gronden in eigendom van de gemeente, of zijn lopende onderhandelingen om te aankoop over te gaan. Bij aankoop van gronden wordt altijd een taxateur ingeschakeld voor zijn expertise.

Civieltechnische kosten

De kosten voor de civieltechnische werkzaamheden zijn doorgaans gebaseerd op ramingen van het gemeentelijke team Realisatie Openbare Ruimte of op basis van kengetallen uit een actueel prijzenboek. In gevallen waar nog geen sprake is van een aanbesteding, wordt de raming van team Realisatie Openbare Ruimte gehanteerd en geactualiseerd naar prijspeil 1 januari 2020. Over 2019 wordt een indexatie gerekend van 2,5%. Dit percentage is gebaseerd op gecombineerde informatie uit Bouwkostenindex.nl (gemiddelde GWW-index over 2019, inclusief aanbestedingsindex) en het rapport "Outlook Grondexploitaties 2020" van adviesbureau Metafoor⁴. Waar er over het jaar 2018 nog een forse toename was van zowel de bouwkostenindex (3,0%) als de aanbestedingsindex (5,3%), zien we voor 2019 een ander beeld conform Bouwkostenindex.nl. Op basis van voorlopige cijfers over 2019 (jan-dec) zien we dat de bouwkostenindex 0,8% bedraagt en de aanbestedingsindex zelfs -1,3% voor de GWW-sector. Deze (voorlopige) negatieve aanbestedingsindex is onder andere te verklaren door het gevolg van de PAS en PFAS problematiek, welke heeft geleid tot afstel of zelfs uitstel van verschillende bouwprojecten in Nederland. Dit leidt op zijn beurt weer tot enigszins ruimte in de opdrachtenportefeuille bij (onder)aannemers, waardoor aanbestedingsvoordelen kunnen ontstaan. Ook Metafoor rapporteert hierover en constateert een afnemende kostenstijging: "halverwege 2019 stegen de kosten met 3,3% ten opzichte van een jaar eerder, in 2018 bedroeg de stijging 3,7%. Te zien is dat in het derde kwartaal van 2019 de stijging op jaarbasis verder afvlakt. De verwachting is dat in 2020 de groei verder afvlakt naar 1,5% tot 3%". Dat wil zeggen dat we van een gespannen naar een meer genormaliseerde markt overgaan. Echter, de cijfers van Bouwkostenindex.nl en Metafoor sluiten niet naadloos op elkaar aan, om die reden wordt er gekozen voor een middenweg van 2,5% indexatie over 2019. Het is mogelijk af te wijken van dit percentage, mits daar gegronde redenen voor zijn. Bij majeure planwijzigingen wordt een nieuwe raming in overleg met team Realisatie Openbare Ruimte afgestemd en getoetst aan marktconforme kengetallen.

Plankosten

De plankosten worden in eerste instantie gebaseerd op enerzijds de realisatiecijfers in de afgelopen jaren en anderzijds in verhouding tot de resterende civiele kosten. Voor deze verhouding hanteren wij een richtpercentage van ongeveer 28% (waarvan gemiddeld 18% voor planontwikkeling en 10% voor VTU). Voor grondexploitaties in de afrondende fase wordt specifiek gekeken naar de resterende werkzaamheden (productraming). Bij grondexploitaties die zich nog in de startfase begeven, wordt aanvullend indien nodig de Plankosten-scan ter toetsing van de raming gehanteerd. De plankosten worden altijd in overleg met de desbetreffende projectleider vastgesteld. De indexatie van de plankosten over 2019 bedraagt 2,5%.

4.4 Financiële parameters

Kostenstijging

Zoals hierboven reeds beschreven is er een afnemende kostenstijging in de GWW-sector zichtbaar ten opzichte van vorig jaar. "Halverwege 2019 stegen de kosten met 3,3% ten opzichte van een jaar eerder, in 2018 bedroeg de stijging 3,7%. Te zien is dat in het derde kwartaal van 2019 de stijging op jaarbasis verder afvlakt. De verwachting is dat in 2020 de groei verder afvlakt naar 1,5% tot 3%. Dit komt mede

⁴ Metafoor is een landelijk opererend advies- en detachingsbureau. Zij adviseren overheden (voornamelijk gemeenten), woningbouwcorporaties en private partijen bij hun vragen omtrent planeconomie, project- en procesmanagement en publiek- en privaatrecht.

door de huidige P(F)AS problematiek, wat de druk tijdelijk wegneemt.”, aldus Metafoor. Een kostenstijging van gemiddeld 2% per jaar als langjarig gemiddelde voor een periode van 10 jaar is aannemelijk op basis van het langjarig gemiddelde van de GWW-index in de afgelopen 10 jaar. Voor de korte termijn (2020-2023) verwachten we een ietwat sterkere groei van 2,5%. Voor civiele werken waar de aanbesteding reeds heeft plaatsgevonden hanteren wij uiteraard geen kostenstijging, dan wel nemen wij de prijsindexeringafspraken van de aannemer over.

Opbrengstenstijging

In de regio is de opgebloeide woningmarkt goed zichtbaar. Zo zijn de woningprijzen in de bestaande voorraad in de regio Culemborg Dodewaard aanzienlijk gestegen tot wel 10% op basis van NVM-cijfers in 2018. Over 2019 zien we deze groeicijfers afvlakken tot 4% - 7%. Ondertussen zien we wel dat de bouwkosten voor nieuwbouwwoningen blijven toenemen door onder andere steeds hogere eisen in het kader van duurzaamheid. Daarbij komt dat voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 juli 2020 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG).

Uitgaande van de residuele grondwaardeberekening⁵ is er daarmee geringe ruimte voor een positieve grondprijsontwikkeling. Gelet op de aangescherpte hypotheeknormen en de verwachte rentestijging op termijn, zal de woningprijsontwikkeling op termijn mogelijk (nog meer) gaan temperen. In het kader van de waardering van de grondexploitatie gaan wij conform de Besluit begroting en verantwoording (BBV) regelgeving daarom uit van het voorzichtigheidsprincipe.

Vanaf 2020 hanteren wij voor woningbouw een opbrengstenstijging van 1,5% voor de eerste 4 jaar (2020-2023). In de daaropvolgende jaren wordt een percentage gehanteerd van 1%. Voor bedrijventerreinen worden dezelfde percentages gehanteerd. Na 10 jaar wordt conform de BBV met 0% gerekend. De wijze van indexeren is tevens onderhevig aan de onderhandelingen met de marktpartijen waarbij maatwerk noodzakelijk is. Zo gelden voor de grondexploitatie De Plantage indexatiepercentages zoals vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) en Deelvastleggingsovereenkomst (DVO). Afwijkingen zullen separaat gerapporteerd worden.

Rentepercentage

Conform de BBV-regelgeving wordt de rekenrente enkel gebaseerd op de werkelijke rente op vreemd vermogen (gewogen gemiddelde rente op portefeuilleniveau). Het team Financiën heeft de rente bepaald op 1,25% per 2020 en de daaropvolgende jaren.

Disconteringsvoet

De eindwaarden worden teruggerekend naar netto contante waarde op basis van de voorschreven disconteringsvoet van jaarlijks 2% conform de BBV-regelgeving.

Peildatum

De grondexploitaties worden geactualiseerd met peildatum 1 januari 2020, tevens worden resultaten gepresenteerd op netto contante waarde per 1 januari 2020.

⁵ Grondwaardebepaling aan de hand van het residu. De waarde die resteert wanneer btw, stichtingskosten en winsten worden afgetrokken van de verkoopwaarde van een vastgoedobject is de residuele grondwaarde.

4.5 Besluit Begroting en Verantwoording en Vennootschapsbelasting

Het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) is per 1 januari 2016 in werking getreden. Naast een aantal in hoofdzaak technische aanpassingen staan in het wijzigingsvoorstel BBV in de vorm van stellige uitspraken wijzigingen die behoorlijke financiële gevolgen hebben voor zowel de grondexploitaties als de begroting. De gemeente West Betuwe houdt zich aan de voorschriften die het BBV toeschrijft en is daarmee geheel BBV-proof.

Per 1 januari 2016 is de Wet op de Vennootschapsbelasting van toepassing op overheids-ondernemingen. De gemeentelijke grondexploitatie wordt alleen als overheidsonderneming aangemerkt als er structureel winst wordt gemaakt. Op basis van de geactualiseerde grondexploitatieberekeningen is een eerste grove fiscale berekening (Quickscan) gemaakt. De voorlopige uitkomst komt erop neer dat de gemeente per 1 januari 2019 niet belastingplichtig is voor de gezamenlijke grondexploitaties.

4.6 Tussentijdse winstnemingen volgens POC-methode

Er moet tussentijdse winst genomen worden via de Percentage of Completion methode (POC-methode). Bij deze methodiek wordt gekeken naar de mate van voortgang van de gemaakte kosten en gerealiseerde opbrengsten binnen een grondexploitatie ten opzichte van de raming. Wanneer er 30% van de geraamde kosten en 30% van de geraamde opbrengsten zijn gerealiseerd, is volgens de POC-methode een tussentijdse winstneming van 9% ($30\% * 30\%$) van het eindresultaat te nemen. Wanneer specifieke risico's in beeld zijn, kan er een correctie worden toegepast op deze winstnemingsberekening.

5. Grondexploitaties

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk geven we op complexniveau actuele informatie over de ontwikkelingen in de grondexploitaties. Onderdeel hiervan is de prognose van de financiële resultaten van vorig jaar en dit jaar. Eerst vergelijken we in de tabellen de boekwaarden van 1 januari 2019 en 2020. Het verschil tussen beide bedragen is de mutatie 2019 ofwel het saldo tussen de in 2019 gerealiseerde kosten en opbrengsten. De boekwaarde, vermeerderd met de nog te maken kosten en verminderd met de nog te realiseren opbrengsten, geeft het resultaat op eindwaarde met in achtname van inflatie en rente. Dit bedrag wordt met rente teruggerekend naar peildatum 1 januari 2020. Dat geeft het resultaat op netto contante eindwaarde (NCW). Als de netto contante eindwaarde van een complex negatief is, treffen we een voorziening van hetzelfde niveau om het tekort af te dekken. Om een duidelijk vergelijk mogelijk te maken, zijn in de tabellen drie kolommen per complex opgenomen. In deze kolommen staan achtereenvolgens de resultaten van de jaarrekening 2018 (MPG 2019), jaarrekening 2019 (MPG 2020) en het verschil tussen beide.

5.2 Risicomanagement, aandacht voor Corona-crisis

Voor alle onderstaande projecten hebben we kwantitatieve risicoanalyses uitgevoerd. We maakten bij de risicoanalyse gebruik van de Monte Carlo risicosimulatie. In samenspraak met verschillende vakdisciplines actualiseerden we de risicoanalyses uit het MPG 2019 en benoemden we voor de grondexploitatie de kansen en risico's opnieuw. Vervolgens rekenden we aan die risico's minimale en maximale geldbedragen toe. Daarnaast stelden we een spreidingsregister samen van mogelijke scenario's in de kengetallen. In een computersimulatie zijn op basis van een kansberekening van 90% waarschijnlijkheid de kansen en risico's tienduizend keer doorgerekend voor een zo reëel mogelijk eindbeeld. Uit de risicosimulatie ontstaat het resultaat P90. Een nadere toelichting op het risicomanagement staat in bijlage 1.

De risicoanalyses voor dit MPG zijn enigszins anders dan andere jaren. Alhoewel er vorig jaar ook een soort crisis was (Stikstof problematiek), is de huidige Corona-crisis van een heel andere omvang. Wat precies de gevolgen zullen zijn van deze crisis op de grondexploitaties is niet benoemen of te becijferen. Wel weten we dat vertraging van projecten om allerlei verschillende redenen op de loer ligt, dat de huizenmarkt 'een klap' te verwerken zal krijgen en dat mensen in tijden van crisis voorzichtiger zijn met het maken van grote investeringsbeslissingen zoals het kopen van een huis. Anderzijds weten we ook dat de druk op de woningmarkt, ook in de regio van West Betuwe, niet opeens verdwijnt. De vraag naar de juiste, duurzame en betaalbare woningen zal aanhouden. Met dit in het achterhoofd hebben we ook de risicoanalyses uitgevoerd. Er wordt (meer dan anders) rekening gehouden met vertraging van projecten, eventuele rentestijgingen en/of lagere grondopbrengsten in de risicoanalyses. Op totaalniveau leidt dit tot een hogere benodigde risicoreserve dan voorgaand jaar, maar er zijn ook projecten waarbij het risicoprofiel, ondanks de geschetste situatie, afneemt.

5.3 Achter het Dorpshuis, Spijk

We hebben in 2018 de grondexploitatie Spijk, Achter het Dorpshuis geopend. Aan de bewoners in de directe omgeving is het plan stedenbouwkundig plan gepresenteerd. Dit plan vormt het globale kader voor de ontwikkelingsmogelijkheden in het gebied en daarmee ook voor het bestemmingsplan. De gemeenteraad van de gemeente Lingewaal stelde het bestemmingsplan in oktober 2018 vast. Het project heeft enige vertraging opgelopen in verband met de beroepsprocedure bij de Raad van State. Verwachte gronduitgifte is 2021/2022.



Achter het Dorpshuis, Spijk	
Exploitatieperiode	t/m 2022
Bestemming	Woningbouw, school
Oppervlakte plangebied	0,50 hectare
Uitgeefbaar	0,34 hectare
Uitgegeven tot 1-1-2020	-

Resultaat en verschillenanalyse

Het resultaat van de grondexploitatie Achter het Dorpshuis in Spijk per 1 januari 2020 bedraagt 128.000 euro positief. In afwachting op de beroepsprocedure hebben er in 2019 geen werkzaamheden plaatsgevonden voor deze grondexploitatie. Alle de kosten en opbrengsten zijn één jaar doorgeschoven en geïndexeerd.

Achter het Dorpshuis, Spijk	Resultaat MPG 2019 (Jaarrekening 2018)	Resultaat MPG 2020 (Jaarrekening 2019)	Vershil
Boekwaarde	€ 20.000	€ 20.000	€ -
Raming nog te realiseren kosten	€ -532.000	€ -543.000	€ -11.000
Raming nog te realiseren opbrengsten	€ 649.000	€ 659.000	€ 10.000
Resultaat op eindwaarde	€ 136.000	€ 135.000	€ -1.000
Resultaat op netto contante waarde	€ 129.000	€ 128.000	€ -1.000

Risicoprofiel

Op basis van de grondexploitatie is het risicoprofiel opgesteld. Het risicoresultaat op P90 bedraagt 70.000 euro NCW negatief. Daarmee is het risicoresultaat fors verslechterd met 111.000 euro ten opzichte van voorgaand MPG. Dit wordt veroorzaakt door het aanscherpen van de risicoanalyse op verschillende onderdelen, zoals omvangrijkere risico's met betrekking het hoger uitvallen van de kosten bouw- en woonrijp maken, plankosten en hogere rentekosten door vertraging. Gelet op het verwachte resultaat van 128.000 euro NCW positief kunnen de risico's worden opgevangen binnen de grondexploitatie. Het gaat binnen dit project om de gebruikelijke risico's als het mogelijk hoger uitvallen van de kosten bouw- en woonrijp maken, plankosten en hogere rentekosten door vertraging.

Achter het Dorpshuis, Spijk	Resultaat MPG 2019 (Jaarrekening 2018)	Resultaat MPG 2020 (Jaarrekening 2019)	Vershil
Risicoresultaat (P90)	€ 41.000	€ -70.000	€ -111.000
Resultaat grondexploitatie	€ 129.000	€ 128.000	€ -1.000
Benodigde risicoreserve	€ -	€ -	€ -

5.4 Centrumplan, Vuren

We stelde in samenspraak met de inwoners van Vuren een gebiedsvisie voor de centrumontwikkeling Vuren op. Deze gebiedsvisie vormt het globale kader voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. De visie geeft een realistische ruimtelijke vertaling van de ideeën van de inwoners van Vuren. De visie bestaat uit de stedenbouwkundige en architectonische kaders voor de drie ontwikkellocaties en de inrichting van de openbare ruimte en parkeren. De gebiedsvisie vormde de basis voor het bestemmingsplan Centrum Vuren. Dit plan werd door de gemeenteraad Lingewaal in de vergadering van oktober 2018 vastgesteld.

Tijdens de gemeenteraadsvergadering van 31 mei 2018 heeft de gemeenteraad een budget beschikbaar gesteld van 2,90 miljoen euro ter dekking van de investeringen in het openbaar gebied en de strategische aankoop van de grondpositie (locatie de Kiviet). De dekking die hier tegenover staat zijn de te realiseren grondopbrengsten en de beschikbare budgetten binnen het Gemeentelijk Rioleringsplan, Reconstructie Plein en Wegen, Fonds Bovenwijkse voorzieningen en de al ontvangen exploitatiebijdrage van de ontwikkeling van Houwelingen. Daarnaast hebben we een aanvraag ingediend voor de subsidie Steengoed Benutten van de provincie Gelderland. We hebben al akkoord voor deze aanvraag (500.000 euro). Ten aanzien van het realiseren van de grondopbrengsten is een ontwikkelovereenkomst gesloten met een marktpartij. Aangezien we bouwrijpe gronden verkopen voor de ontwikkeling van het gebied zijn we conform de BBV-regelgeving verplicht om hier een grondexploitatie voor te openen. Gezien de integrale samenhang tussen de opstalontwikkeling en herinrichting van de openbare ruimte zijn deze werken, net zoals bij het bestemmingsplan, opgenomen in de grondexploitatie.



Centrumplan, Vuren	
Exploitatieperiode	t/m 2021
Bestemming	Woningbouw
Oppervlakte plangebied	2,3 hectare
Uitgeefbaar	0,6 hectare
Uitgegeven tot 1-1-2020	-

Resultaat en verschillenanalyse

Het resultaat van de centrumontwikkeling Vuren per 1 januari 2020 bedraagt 472.000 euro negatief. Dit negatieve resultaat wordt veroorzaakt door het (boekhoudkundig) verwijderen van de beschikbare budgetten binnen het Fonds Bovenwijkse voorzieningen en Reconstructie Plein en Wegen, van 589.000 euro. Op last van de accountant zijn deze posten uit de grondexploitatie verwijderd, desondanks blijven de budgetten wel beschikbaar. De te treffen verliesvoorziening wordt daarmee opgevangen. Wanneer de beschikbare budgetten wel worden meegenomen in de berekeningen bedraagt het resultaat per 1

januari 2020 39.000 euro positief. De grondexploitatie verbeterd daarmee met 89.000 euro ten opzichte van het voorgaande resultaat. Dit positieve verschil wordt veroorzaakt door enkele meevallers met betrekking tot civiele werkzaamheden.

Centrumplan, Vuren	Resultaat MPG 2019 (Jaarrekening 2018)	Resultaat MPG 2020 (Jaarrekening 2019)	Vershil
Boekwaarde	€ -920.000	€ -1.309.000	€ -389.000
Raming nog te realiseren kosten	€ -1.290.000	€ -669.000	€ 621.000
Raming nog te realiseren opbrengsten	€ 1.620.000	€ 1.487.000	€ -133.000
Resultaat op eindwaarde	€ -590.000	€ -491.000	€ 99.000
Resultaat op netto contante waarde	€ -556.000	€ -472.000	€ 84.000
Resultaat op NCW inclusief beschikbare dekking binnen gemeente	€ -50.000	€ 39.000	€ 89.000

Risicoprofiel

Op basis van de grondexploitatie is ook het risicoprofiel in beeld gebracht. De belangrijkste risico's zijn onder andere de kans op budgetoverschrijding van werkzaamheden voor bouw- en woonrijp maken. We hebben al overeenstemming bereikt met partijen over de grondopbrengsten. Risico op lagere grondopbrengsten lijkt daarmee uitgesloten, echter is er altijd het risico op vertraging door onvoorziene omstandigheden. Maar als een marktpartij, om welke reden dan ook, niet tot betaling overgaat, bestaat er daarnaast de kans dat we de gronden opnieuw op de markt moet brengen. Tot slot bestaat het risico op vertraging van het project (zeker in relatie tot bovenstaand scenario). Dit brengt extra rentekosten en planontwikkelingskosten met zich mee.

Het risicoresultaat op P90 bedraagt 185.000 euro NCW negatief. Gelet op het verwachte resultaat van 39.000 euro positief (inclusief beschikbare budgetten), kunnen de voornoemde risico's niet worden opgevangen binnen de grondexploitatie. De benodigde risicoreserve bedraagt daarmee 146.000 euro. Dat is 19.000 euro minder dan voorgaande benodigde risicoreserve.

Centrumplan, Vuren	Resultaat MPG 2019 (Jaarrekening 2018)	Resultaat MPG 2020 (Jaarrekening 2019)	Vershil
Risicoresultaat (P90)	€ -215.000	€ -185.000	€ 30.000
Resultaat grondexploitatie	€ -50.000	€ 39.000	€ 89.000
Benodigde risicoreserve	€ -165.000	€ -146.000	€ 19.000

5.5 De Eng II, Asperen

Het project De Eng II in Asperen is in de afrondende fase. De civieltechnische werkzaamheden voor het bouwrijp maken zijn nagenoeg uitgevoerd en alle kavels zijn geleverd. De uitzondering hierop zijn de 6 kavels van de twee-onder-een-kapwoningen. De verwachting was dat deze bouw kavels in 2019 zouden worden geleverd. Echter, wegens het afhaken van verschillende kandidaten en nieuwe geïnteresseerden schuift de afname van de gronden door naar 2020. Hiervoor zijn inmiddels al overeenkomsten getekend. De gronden van vier kavels zijn geleverd, de andere twee volgen later dit jaar. Na realisatie van de zes woningen voeren we nog enkele werkzaamheden uit voor inrichting van de openbare ruimte.



De Eng II, Asperen	
Exploitatieperiode	t/m 2020
Bestemming	Woningbouw
Oppervlakte plangebied	3,9 hectare
Uitgeefbaar	1,6 hectare
Uitgegeven tot 1-1-2020	55 woningen

Resultaat en verschillenanalyse

De exploitatie van de Eng II laat een positief resultaat zien van 40.000 euro. Het resultaat bij de jaarrekening 2018 bedroeg 52.000 euro positief. Het resultaat verslechterd daarmee met 10.000 euro, wat voornamelijk veroorzaakt wordt door de latere afname van gronden. De tussentijdse winstneming vorig jaar werd vastgesteld op 281.000 euro op basis van de POC-methode. Aan de hand van dezelfde methode is voor 2019 de tussentijdse winstneming bepaald en ongewijzigd gebleven.

De Eng II, Asperen	Resultaat MPG 2019 (Jaarrekening 2018)	Resultaat MPG 2020 (Jaarrekening 2019)	Vershil
Boekwaarde	€ -462.000	€ -494.000	€ -32.000
Raming nog te realiseren kosten	€ -54.000	€ -34.000	€ 20.000
Raming nog te realiseren opbrengsten	€ 568.000	€ 568.000	€ -
Resultaat op eindwaarde	€ 52.000	€ 41.000	€ -11.000
Resultaat op NCW incl. winstneming	€ 50.000	€ 40.000	€ -10.000
Tussentijdse winstneming	€ 281.000	€ 281.000	€ -

Risicoprofiel

Op basis van de grondexploitatie is het risicoprofiel geactualiseerd. Het risicore resultaat op P90 bedraagt 37.000 euro NCW positief. Het risicore resultaat is daarmee 3.500 euro lager is dan het voorgaande jaar. Doordat het project verder gevorderd is, nemen de risico's gestaag af. Gelet op het verwachte resultaat van 40.000 euro NCW positief (incl. winstneming), kunnen risico's worden opgevangen binnen de grondexploitatie. Het gaat binnen dit project om de gebruikelijke risico's als het mogelijk hoger uitvallen van de civiele- en plankosten.

De Eng II, Asperen	Resultaat MPG 2019 (Jaarrekening 2018)	Resultaat MPG 2020 (Jaarrekening 2019)	Vershil
Risicore resultaat (P90)	€ 40.500	€ 37.000	€ -3.500
Resultaat grondexploitatie	€ 50.000	€ 40.000	€ -10.000
Benodigde risicoreserve	€ -	€ -	€ -

5.6 De Plantage, Geldermalsen

De Plantage is een woonwijk in ontwikkeling in de kern van Meteren, nabij Geldermalsen. Sinds het begin van dit millennium wordt gewerkt aan de planvorming van deze nieuwe woonwijk. In 2009 is dit bekrachtigd met een samenwerkingsovereenkomst (SOK) met marktpartijen. Aansluitend is de uitvoering van de wijk gestart en tijdens de economische crisis is de bouw doorgegaan. Anno 2020 bloeit en bruist het in de wijk. Het eerste deelplan bestaat uit ruim 400 woningen en nadert zijn voltooiing. Met de opening van het IKC in 2021 is dit deelplan afgerond. In deelplan 2a zijn de bouwactiviteiten van 65 woningen gestart en gaan dit voorjaar nog circa 90 woningen in verkoop. De ontwikkeling van de gehele woonwijk duurt nog geruime tijd, beoogd eindpunt staat op 2036.

In 2009 heeft de gemeenteraad de structuurvisie De Plantage vastgesteld en daarmee zijn de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten voor het gehele plangebied vastgelegd. De structuurvisie verdeelt het plangebied in drie deelgebieden met ieder een eigen woonmilieu. Voor de realisatie van De Plantage heeft de gemeente West Betuwe een overeenkomst (SOK) met de marktpartijen BPD, Bunnik en Van Wanrooij. De afspraken in deze SOK zijn voor deelplan 1 en 2 met een Deelplanvaststellingsovereenkomst (DVO deelplan 1 en DVO deelplan 2) nader uitgewerkt en overeengekomen. In het DVO is onder andere afgeweken van de vastgestelde ontwikkeltermijnen (verkort) en de grondprijsystematiek. Met deze afspraken zijn gemeente en marktpartijen wendbaarder om te anticiperen op marktveranderingen. De ontwikkeltermijn loopt van 2018 tot 2024. Vanaf deelgebied 3 vallen we weer terug op afspraken uit de SOK, tenzij hier maatwerkafspraken voor worden gemaakt.



De Plantage, Geldermalsen

Exploitatieperiode	t/m 2036
Bestemming	Woningbouw
Oppervlakte plangebied	77,2 hectare
Uitgeefbaar	37,8 hectare
Uitgegeven tot 1-1-2020	519 woningen

Resultaat en verschillenanalyse

Het resultaat van de geactualiseerde grondexploitatie bedraagt 17.364.000 euro NCW negatief. Dit is een positieve bijstelling ten opzichte van de grondexploitatie ultimo 2018 van 203.000 euro. Deze bijstelling is een resultante van verschillende factoren, zowel in positieve als negatieve zin. Enerzijds is er een stijging voor de kosten voor bouw- en woonrijp maken gezien de prijsontwikkelingen in de markt. Anderzijds profiteert de grondexploitatie van de stijgende VON-prijzen in de regio.

De Plantage, Geldermalsen	Resultaat MPG 2019 (Jaarrekening 2018)	Resultaat MPG 2020 (Jaarrekening 2019)	Vershil
Boekwaarde	€ -47.476.000	€ -44.525.000	€ 2.951.000
Raming nog te realiseren kosten	€ -55.632.000	€ -51.362.000	€ 4.270.000
Raming nog te realiseren opbrengsten	€ 78.017.000	€ 71.574.000	€ -6.443.000
Resultaat op eindwaarde	€ -25.090.000	€ -24.313.000	€ 777.000
Resultaat op netto contante waarde	€ -17.567.000	€ -17.364.000	€ 203.000

Risicoprofiel

Op basis van de grondexploitatie is ook het risicoprofiel geactualiseerd. De belangrijkste risico's zijn als volgt:

- Voor de werkzaamheden bouw- en woonrijp maken is er een risico op budgetoverschrijding. Dit komt voornamelijk door de stijgende bouwkosten en het feit dat nog een geheel fase 3 bouw- en woonrijp moet worden gemaakt.
- De stijging van de gemeentelijke rente vormt een aanzienlijk risico gezien de lange doorlooptijd van de grondexploitatie.
- De waterhuishouding van De Plantage kan in de toekomst mogelijk een risico vormen. Zeker gezien de stijging van extreme regenbuien in relatie tot klimaatverandering.
- Ontsluiting van de woonwijk vormt tevens een risico, zeker gezien de huidige verkeersbewegingen en ontwikkeling van de nabijgelegen bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid en Hondsgemet-Noord.
- Er een risico voor het te realiseren woningbouwprogramma en de woningbouwbehoefte. Ondanks dat er op dit moment wordt ingezet op het realiseren van onder andere meer sociale huurwoningen, appartementen en levensloopbestendige woningen, bestaat de mogelijkheid dat aanbod en vraag niet (meer) op elkaar aansluiten.

Het risicoresultaat op P90 bedraagt 25.512.000 euro NCW negatief. Het risicoresultaat verbetert daarmee aanzienlijk ten opzichte van voorgaand jaar. Dit heeft voornamelijk te maken met het wegvallen van bepaalde risico's door de voortgang van het project. Zo is er voor ruim 6,2 miljoen euro aan gronden verkocht en vallen daarmee (gedeeltelijke) verkooprisico's. Daarnaast hebben er ook diverse werkzaamheden met betrekking tot bouw- en woonrijp maken plaatsgevonden, wat op zijn beurt ook zorgt voor het wegvallen op budgetoverschrijdingen. Gelet op het verwachte resultaat van 17.364.000 NCW negatief, kunnen de voornoemde risico's niet worden opgevangen binnen de grondexploitatie. Er is ten tijde van het vaststellen van de jaarrekening 2019 een risicoreservering op opgenomen ter grootte van 8.148.000 euro (aanvullend op de getroffen verliesvoorziening).

De Plantage, Geldermalsen	Resultaat MPG 2019 (Jaarrekening 2018)	Resultaat MPG 2020 (Jaarrekening 2019)	Vershil
Risicoresultaat (P90)	€ -26.044.000	€ -25.512.000	€ 532.000
Resultaat grondexploitatie	€ -17.567.000	€ -17.364.000	€ 203.000
Benodigde risicoreserve	€ -8.477.000	€ -8.148.000	€ 329.000

5.7 Haaften Noord, Haaften

Het plangebied ligt tussen de Bernhardstraat en de Enggraaf. In het zuiden grenst het plangebied aan het bestaand stedelijk gebied van de kern Haaften, aan de overige zijden aan het buitengebied. Het aantal te bouwen woningen is 75. In 2017 zijn 69 bouw kavels notarieel getransporteerd. De bouw van de woningen verliep voorspoedig. In het najaar 2018 zijn de meeste projectgebonden woningen opgeleverd. Ook het woonrijp maken is inmiddels opgeleverd. In dit plan zijn nog twee bouw kavels voor particulieren te koop. Meerder potentiële kopers zijn geïnteresseerd en willen een reserveringsovereenkomst sluiten. De verwachting is dat dit plan eind 2021 kan worden afgesloten.



Haaften Noord, Haaften	
Exploitatieperiode	t/m 2021
Bestemming	Woningbouw
Oppervlakte plangebied	3,7 hectare
Uitgeefbaar	1,8 hectare
Uitgegeven tot 1-1-2020	72 woningen

Resultaat en verschillenanalyse

Ten opzichte van 2018 is er een kleine positieve ontwikkeling in het resultaat op netto contante waarde van 7.000 euro.

Haaften Noord, Haaften	Resultaat MPG 2019 (Jaarrekening 2018)	Resultaat MPG 2020 (Jaarrekening 2019)	Vershil
Boekwaarde	€ -1.039.000	€ -1.045.000	€ -6.000
Raming nog te realiseren kosten	€ -307.000	€ -91.000	€ 216.000
Raming nog te realiseren opbrengsten	€ 727.000	€ 524.000	€ -203.000
Resultaat op eindwaarde	€ -619.000	€ -612.000	€ 7.000
Resultaat op netto contante waarde	€ -595.000	€ -588.000	€ 7.000

Risicoprofiel

We voorzien voor dit plan geen bijzondere risico's. De nog te verwachten kosten zijn in beeld. Het is zaak om zoveel mogelijk de (plan)kosten binnen de ramingen te houden en de resterende 2 kavels te verkopen.

Op basis van de grondexploitatie en bovengenoemde risico's en ontwikkelingen, is het risicoprofiel geactualiseerd. Het risicoreultaat op P90 bedraagt 626.000 euro NCW negatief. Gelet op het verwachte resultaat van 588.000 euro NCW negatief, kunnen de voornoemde risico's niet worden opgevangen binnen de getroffen verliesvoorziening van de grondexploitatie. De benodigde risicoreserve bedraagt daarmee 38.000 euro (aanvullend op de getroffen verliesvoorziening).

Haften Noord, Haften	Resultaat MPG 2019 (Jaarrekening 2018)	Resultaat MPG 2020 (Jaarrekening 2019)	Vershil
Risicoresultaat (P90)	€ -622.000	€ -626.000	€ -4.000
Resultaat grondexploitatie	€ -595.000	€ -588.000	€ 7.000
Benodigde risicoreserve	€ -27.000	€ -38.000	€ -11.000

5.8 Herwijnen – Oost, Herwijnen

Herwijnen-Oost bevindt zich midden in de ontwikkeling. Enkele kavels in de eerste fase zijn vertraagd als gevolg van de stagnatie bij de verplaatsing van de woonwagendstandplaatsen. Inmiddels zijn de woonwagendstandplaatsen verplaatst naar een nieuwe locatie buiten het plangebied, aangrenzend aan de oostzijde van het Herwijnen-Oost. Op vrijgekomen grond van de woonwagendstandplaatsen worden vier kavels gerealiseerd, verwachting uitgave in 2022. Daarnaast staan er twee vrijstaande kavels aan de Achterweg klaar voor verkoop. Verwachte levering is in de periode 2020-2021. Ook worden er voorbereidingen getroffen voor een meervoudige onderhandse verkoop van een kavel ten behoeve van vier patiowoningen. De aanbesteding staat gepland voor 2020, uitgifte van de grond in 2021.

Fase 2 van de ontwikkeling bestaat deel A en B. Voor deel A (24 woningen) is in 2018 een meervoudige onderhandse procedure aan de markt aangeboden. De aanbesteding is aan het eind van 2018 gegund en de overeenkomst is ondertekend. De gronden zouden in 2019 geleverd worden. Echter, gezien de recente problematiek met betrekking tot de Programma Aanpak Stikstof (PAS) is deze afname doorgeschoven naar 2020. Voor deel B is een proefverkaveling opgesteld. Dit wordt naar verwachting in 2021 en 2022 uitgegeven. Het woonrijp maken van het gebied wordt gefaseerd uitgevoerd, waarbij volgordelijk wordt gewerkt vanuit de provinciale weg richting de Achterweg.



Herwijnen-Oost, Herwijnen	
Exploitatieperiode	t/m 2021
Bestemming	Woningbouw
Oppervlakte plangebied	8,3 hectare
Uitgeefbaar	4,3 hectare
Uitgegeven tot 1-1-2020	87 woningen

Resultaat en verschillenanalyse

Het resultaat van Herwijnen-Oost per 1 januari 2020 bedraagt 530.000 euro positief. Het resultaat van Herwijnen-Oost laat een boekhoudkundige verslechtering zien van 20.000 euro op ten opzichte van de actualisatie bij de jaarrekening 2018. Dit wordt veroorzaakt doordat de tussentijdse winstneming per 1 januari 2019 632.000 euro hoger uitvalt dan vorig jaar. Het reële resultaat verbetert echter met 55.000 euro door extra grondopbrengsten.

Herwijnen-Oost, Herwijnen	Resultaat MPG 2019 (Jaarrekening 2018)	Resultaat MPG 2020 (Jaarrekening 2019)	Vershil
Boekwaarde	€ -3.062.000	€ -3.159.000	€ -97.000
Raming nog te realiseren kosten	€ -1.375.000	€ -1.217.000	€ 158.000
Raming nog te realiseren opbrengsten	€ 5.020.000	€ 4.939.000	€ -81.000
Resultaat op eindwaarde	€ 583.000	€ 562.000	€ -21.000
Resultaat op NCW incl. winstneming	€ 550.000	€ 530.000	€ -20.000
Tussentijdse winstneming	€ 579.000	€ 632.000	€ 53.000

Risicoprofiel

Op basis van de grondexploitatie is het risicoprofiel geactualiseerd. Het risicoresultaat op P90 bedraagt 96.000 euro NCW positief. Het risicoresultaat is daarmee verbeterd. Door de positieve ontwikkelingen in het project (voortgang, extra grondopbrengsten, etc.) neemt het risicoprofiel af. Gelet op het verwachte resultaat van 530.000 euro NCW positief (incl. winstneming), kunnen de risico's worden opgevangen binnen de grondexploitatie. Het gaat binnen dit project om de gebruikelijke risico's als het mogelijk hoger uitvallen van de kosten bouw- en woonrijp maken, plankosten en hogere rentekosten door vertraging.

Herwijnen-Oost, Herwijnen	Resultaat MPG 2019 (Jaarrekening 2018)	Resultaat MPG 2020 (Jaarrekening 2019)	Vershil
Risicoresultaat (P90)	€ 179.000	€ 96.000	€ -83.000
Resultaat grondexploitatie	€ 550.000	€ 530.000	€ -20.000
Benodigde risicoreserve	€ -	€ -	€ -

5.9 Hogeland III, Heukelum

De nieuwbouwontwikkeling Hogeland III in Heukelum is vol in ontwikkeling. In 2019 zijn in totaal 5 kavels verkocht. De resterende 2 vrije kavels worden naar verwachting in 2020 verkocht. De resterende werkzaamheden voor woonrijp maken worden gerealiseerd in 2020 en 2021.



Hogeland III, Heukelum	
Exploitatieperiode	t/m 2021
Bestemming	Woningbouw
Oppervlakte plangebied	2,9 hectare
Uitgeefbaar	1,4 hectare
Uitgegeven tot 1-1-2020	57 woningen

Resultaat en verschillenanalyse

Het resultaat van de grondexploitatie Hogeland III per 1 januari 2020 bedraagt 461.000 euro positief. Het resultaat van Hogeland III laat een boekhoudkundige verslechtering zien van 588.000 euro ten opzichte van de actualisatie bij de jaarrekening 2018. Dit wordt veroorzaakt doordat de tussentijdse winstneming per 1 januari 2020 774.000 euro hoger uitvalt dan vorig jaar. Het reële resultaat verbetert echter met 184.000 euro. Het verbeterde resultaat is het gevolg van een herijking van de civiele- en plankosten, welke nu lager begroot zijn dan eerst.

Hogeland III, Heukelum	Resultaat MPG 2019 (Jaarrekening 2018)	Resultaat MPG 2020 (Jaarrekening 2019)	Vershil
Boekwaarde	€ 206.000	€ 392.000	€ 186.000
Raming nog te realiseren kosten	€ -395.000	€ -221.000	€ 174.000
Raming nog te realiseren opbrengsten	€ 1.303.000	€ 309.000	€ -994.000
Resultaat op eindwaarde	€ 1.113.000	€ 479.000	€ -634.000
Resultaat op NCW incl. winstneming	€ 1.049.000	€ 461.000	€ -588.000
Tussentijdse winstneming	€ 1.320.000	€ 2.094.000	€ 774.000

Risicoprofiel

Op basis van de grondexploitatie is het risicoprofiel geactualiseerd. Het risicore resultaat op P90 bedraagt 448.000 euro NCW positief. Doordat het project zich steeds verder vordert, er kavels worden verkocht en de raming voor civiele- en plankosten is herijkt, nemen de risico's fors af. Gelet op het verwachte resultaat van 461.000 euro NCW positief (incl. winstneming), kunnen de resterende risico's worden opgevangen binnen de grondexploitatie.

Hogeland III, Heukelum	Resultaat MPG 2019 (Jaarrekening 2018)	Resultaat MPG 2020 (Jaarrekening 2019)	Vershil
Risicore resultaat (P90)	€ 935.000	€ 448.000	€ -487.000
Resultaat grondexploitatie	€ 1.049.000	€ 461.000	€ -588.000
Benodigde risicoreserve	€ -	€ -	€ -

5.10 Klingenberg Noord, Tuil

Het plangebied ligt direct ten noorden van locatie De Klingenberg in Tuil en voorziet in de bouw van maximaal 24 woningen volgens de uitwerkingsregels in het bestemmingsplan. Er is een overschot aan woningen gepland in de bestaande plannen van Tuil. Daarom is bij de taxatie van voorgaande jaren ervan uitgegaan dat op deze locatie pas gebouwd kan gaan worden na de laatste fase van het aangrenzende plan Klingenberg. Dus na 2020. De voormalige gemeente Neerijnen wilde een spoedige ontwikkeling van dit plan realiseren. Daarom voerde het college destijds gesprekken met de ontwikkelaar van het zuidelijke gedeelte Klingenberg over de verkoop van deze gronden. In mei 2016 is besloten de onderhandelingen te parkeren en eerst een uitwerkingsplan op te stellen. Dit om meer inzicht te krijgen in de mogelijke risico's van de hindercirkels en planschade vanuit de bedrijven op Slimwei. De gemeenteraad van Neerijnen stelde dit uitwerkingsplan voor de bouw van maximaal 24 woningen in 2017 vast en het werd daarmee onherroepelijk.



Klingenberg Noord, Tuil	
Exploitatieperiode	t/m 2026
Bestemming	Woningbouw
Oppervlakte plangebied	0,91 hectare
Uitgeefbaar	0,45 hectare
Uitgegeven tot 1-1-2020	-

Resultaat en verschillenanalyse

Klingenberg Noord, Tuil	Resultaat MPG 2019 (Jaarrekening 2018)	Resultaat MPG 2020 (Jaarrekening 2019)	Vershil
Boekwaarde	€ -933.000	€ -978.000	€ -45.000
Raming nog te realiseren kosten	€ -480.000	€ -437.000	€ 43.000
Raming nog te realiseren opbrengsten	€ 1.188.000	€ 1.170.000	€ -18.000
Resultaat op eindwaarde	€ -245.000	€ -245.000	€ -
Resultaat op netto contante waarde	€ -221.000	€ -213.000	€ 8.000

Risicoprofiel

Aan de noordzijde van dit project ligt parallel aan de watergang een middenspanningsleiding. In de grexberekening is rekening gehouden met een post van 50.000 euro voor het verleggen van deze leiding.

Op basis van de grondexploitatie en mogelijke risico's is het risicoprofiel geactualiseerd. Het risicore resultaat op P90 bedraagt 310.000 euro NCW negatief. Wat opvalt is dat het risicore resultaat 76.000 euro hoger is dan het voorgaande jaar. Doordat de ontwikkeling van dit project na 2020 wordt voorzien, In de risicoanalyse is dan ook rekening gehouden met meerdere jaren vertraging en mogelijk een andere invulling'. Een nieuw taxatierapport(residuele berekening) is recentelijk opgesteld om inzicht te krijgen in de marktwaarde van de ruwe bouwgrond van dit complex per 1-1-2021. De vergelijking en analyse van dit rapport met de uitgangspunten zoals deze zijn gehanteerd voor de grondexploitatieberekening dient nog plaats te vinden op moment van schrijven van deze nota. Indien daartoe aanleiding bestaat, zal in de bestuursrapportage in het najaar 2020 aan de raad worden gerapporteerd.

Klingenberg Noord, Tuil	Resultaat MPG 2019 (Jaarrekening 2018)	Resultaat MPG 2020 (Jaarrekening 2019)	Vershil
Risicore resultaat (P90)	€ -234.000	€ -310.000	€ -76.000
Resultaat grondexploitatie	€ -221.000	€ -213.000	€ 8.000
Benodigde risicore reserve	€ -	€ -97.000	€ -97.000

5.11 Mackaylaan, Ophemert

Dit plangebied ligt aan de noordzijde van Ophemert aan de Aeneas Mackaylaan. Aan de westzijde wordt het gebied begrensd door het woonperceel aan de Kapelstraat 20 en in het oosten door woonperceel Aeneas Mackaylaan 1. In 2009 is dit perceel aangekocht voor waterberging van het Multifunctioneel centrum Ophemert en daarnaast voor de bouw van 1 of 2 woningen. Het bestemmingsplan is eind 2016 vastgesteld en onherroepelijk. De verwachting dat deze locatie door goede oppervlaktemaat en de ligging aan een bestaande weg snel worden verkocht, is nog niet uitgekomen.



Mackaylaan, Ophemert	
Exploitatieperiode	t/m 2020
Bestemming	Woningbouw
Oppervlakte plangebied	0,13 hectare
Uitgeefbaar	0,13 hectare
Uitgegeven tot 1-1-2020	-

Resultaat en verschillenanalyse

Mackaylaan, Ophemert	Resultaat MPG 2019 (Jaarrekening 2018)	Resultaat MPG 2020 (Jaarrekening 2019)	Vershil
Boekwaarde	€ -115.000	€ -117.000	€ -2.000
Raming nog te realiseren kosten	€ -62.000	€ -45.000	€ 17.000
Raming nog te realiseren opbrengsten	€ 356.000	€ 346.000	€ -10.000
Resultaat op eindwaarde	€ 179.000	€ 184.000	€ 5.000
Resultaat op netto contante waarde	€ 176.000	€ 181.000	€ 5.000

Risicoprofiel

Op basis van de grondexploitatie is ook het risicoprofiel geactualiseerd. Het risicoresultaat op P90 bedraagt 153.000 euro NCW positief. Gelet op het verwachte resultaat van 181.000 euro NCW positief, kunnen risico's worden opgevangen binnen de grondexploitatie. Er zijn geen specifieke risico's voor dit project.

Mackaylaan, Ophemert	Resultaat MPG 2019 (Jaarrekening 2018)	Resultaat MPG 2020 (Jaarrekening 2019)	Vershil
Risicoresultaat (P90)	€ 163.000	€ 153.000	€ -10.000
Resultaat grondexploitatie	€ 176.000	€ 181.000	€ 5.000
Benodigde risicoreserve	€ -	€ -	€ -

5.12 Molenblok, Varik

Het plangebied ligt aan de Waalbandijk ten noordoosten van Varik. Het gebied wordt begrensd door de Waalbandijk in het oosten en de achterzijde van de bebouwing langs de noordzijde van de Kerkstraat. In de planperiode tot en met 2028 wordt gerekend met de bouw van ca. 55 woningen. Met ontwikkelaar VABO is een overeenkomst gesloten over de afname van 31 kavels en een optie op de afname van 19 bouwkavels op termijn. Op basis van de gewijzigde uitgangspunten is in februari 2014 overeenstemming bereikt met VABO over een nieuwe koopovereenkomst onder nieuwe voorwaarden. Hiermee is zekerheid gecreëerd over de afname van 31 bouwkavels tegen een vastgestelde vierkante meter prijs en een optie op de afname van maximaal 19 bouwkavels op termijn. Fase 1 met 31 woningen is gefaseerd afgenomen in 2016 en 2017. De oplevering van de laatste woningen vond plaats in de zomer van 2018.

Hiermee is ook voldaan aan de voorwaarden voor toekenning van de provinciale Impulssubsidie van 500.000 euro voor de fase 1. De activiteiten waarvoor deze subsidie is verleend, moesten binnen anderhalf jaar na datum van de beschikking zijn gestart en binnen drie jaar (uiterlijk 18 juni 2017) in het geheel zijn uitgevoerd. De provincie heeft op verzoek van de gemeente ingestemd met een verlenging van de termijn voor de Impulssubsidie tot het najaar van 2018. Na definitieve oplevering van de 31 woningen startte na de zomervakantie 2018 het woonrijp maken. Hiermee is de toekenning van de Impulssubsidie veilig gesteld. In maart 2019 heeft de provincie de subsidie voor het volledige bedrag definitief toegekend. Begin juni 2019 is het resterende bedrag van 100.000 euro uitgekeerd.

Het vervolg van de woningbouwontwikkeling is sterk afhankelijk van het dijkversterkingsproject Tiel-Waardenburg. De aangekondigde dijkversterking levert beperkingen op voor de woningen aan de dijk en de planning daarvan. Daar komt bij dat aanvullende maatregelen nodig zijn om dijkversterking en woningbouw samen te laten gaan. In 2018 zijn verschillende mogelijkheden ten aanzien van uitvoering en kosten met het waterschap besproken. Op basis van stedenbouwkundige- en technische aannames is in 2018 gekozen voor een variant met een binnenberm en een civieltechnische oplossing. Deze variant voorziet in de aanleg van een verlengd dijklichaam (stabiliteitsberm) en de bouw van woningen hierop. De woningen worden ontsloten door een nieuw aan te leggen weg aan de dijkzijde. De afspraken, uitgangspunten, condities etc. zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst die in december 2018 door de partijen is ondertekend.

In 2019 heeft het waterschap gewerkt aan het dijkontwerp. In het voorjaar 2020 heeft het waterschap duidelijkheid gegeven over hoe het dijklichaam er komt uit te zien. Op basis van deze nieuwe gegevens, waaronder het profiel vrije ruimte dijkzone en de gebruiksvoorwaarden, analyseert de gemeente samen met het waterschap wat de gevolgen zijn voor de aannames zoals die in 2018 in het kader van de SOK zijn gedaan. Aan de hand van nieuwe schetsontwerpen, berekeningen van het uitgeefbaar gebied in de dijkzone en benodigde civieltechnische ingrepen zal een herberekening gemaakt worden waarbij tevens de risico's en kansen in beeld zijn gebracht. De uitkomsten zullen omgezet worden in een voorstel aan het college. Het streven is om deze vóór de zomervakantie aan het college voor te leggen, om vervolgens direct na de zomer een voorstel voor te leggen aan de raad.

Na besluitvorming zullen met het waterschap nadere afspraken gemaakt worden in een realisatieovereenkomst. Hierin een concrete uitwerking over de gecombineerde uitvoering, de hiermee samenhangende risico's en financiële gevolgen om samen zowel de plannen voor de dijkversterking als de gebiedsontwikkeling op te pakken verder uit.



Molenblok, Varik	
Exploitatieperiode	t/m 2028
Bestemming	Woningbouw
Oppervlakte plangebied	3,8 hectare
Uitgeefbaar	2,8 hectare
Uitgegeven tot 1-1-2020	31 woningen

Resultaat en verschillenanalyse

De exploitatie van het Molenblok laat een negatief resultaat zien van 1.852.000 euro NCW. Het negatieve resultaat bij de jaarrekening 2018 bedroeg 1.764.000 euro negatief op NCW. Kortom, een verslechtering van het resultaat met 88.000 euro. In de geactualiseerde berekening zijn de afspraken en uitgangspunten zoals opgenomen in de gesloten overeenkomst met het waterschap van eind 2018 voor de ontwikkeling van de dijkzone verwerkt. Dit leidt aan de ene kant tot hogere uitgaven voor bouw- en woonrijp maken en plankosten, mede door een andere invulling van de dijkzone. Aan de andere kant staat hiertegenover de verwachte bijdrage van het Hoog Water Beschermings Programma (HWPB). Het extra nadeel van 88.000 komt met name door rente kosten en doorberekende plankosten (=ambtelijke uren/overhead en inhuur).

Molenblok, Varik	Resultaat MPG 2019 (Jaarrekening 2018)	Resultaat MPG 2020 (Jaarrekening 2019)	Vershil
Boekwaarde	€ -3.368.000	€ -3.456.000	€ -88.000
Raming nog te realiseren kosten	€ -2.850.000	€ -2.658.000	€ 192.000
Raming nog te realiseren opbrengsten	€ 4.067.000	€ 3.901.000	€ -166.000
Resultaat op eindwaarde	€ -2.151.000	€ -2.213.000	€ -62.000
Resultaat op netto contante waarde	€ -1.764.000	€ -1.852.000	€ -88.000

Risicoprofiel

Dit project was van begin af aan moeilijk beheersbaar. Door de technische adviseurs wordt met name gewezen op de risico's in de uitvoering afhankelijk van voor welke (technische) voorziening wordt gekozen in de dijkzone en/of het extra grondwerk voor de dijkzone. Als de keuze valt op een stalen constructie dan is het risico reëel dat dit fors hoger uit kan vallen doordat de staalprijzen zeer sterk kunnen wisselen. De ontwikkeling van dijkzone is evenals bij het Slingerbos (fase 2) een onzekere factor. Dat komt omdat nog niet concreet is hoe en wanneer de dijk wordt versterkt, wat technisch de beste oplossing is, welke voorzieningen aangebracht moeten worden om de woningen op de steunberm te bouwen en welke uitdagingen het waterschap heeft bij het beheer en onderhoud (en bij eventuele toekomstige dijkverbeteringen) van de dijk. Verdere risico's die hieruit voortvloeien hebben betrekking op de uitgifbaarheid en planning.

Op basis van de grondexploitatie en bovengenoemde risico's is het risicoprofiel geactualiseerd. Het risicore resultaat op P90 bedraagt 2.936.000 euro NCW negatief. Gelet op het verwachte resultaat van 1.852.000 euro NCW negatief, kunnen de voornoemde risico's niet worden opgevangen binnen de getroffen verliesvoorziening van de grondexploitatie. De benodigde risicoreserve bedraagt daarmee 1.084.000 euro (aanvullend op de getroffen verliesvoorziening waardoor deze 330.000 euro hoger is dan

het jaar hiervoor. Mede oorzaak van dit bedrag van 330.000 euro is dat door de recentelijke duidelijkheid over het profiel vrije ruimte in de dijkzone, er minder m² bouwgrond kan worden uitgegeven. In de Samenwerkingsovereenkomst van 2018 – waarop de grex gebaseerd is – is namelijk bij de uitgeefbare m² uitgegaan van een voorlopige schets en model.

Molenblok, Varik	Resultaat MPG 2019 (Jaarrekening 2018)	Resultaat MPG 2020 (Jaarrekening 2019)	Vershil
Risicoresultaat (P90)	€ -2.518.000	€ -2.936.000	€ -418.000
Resultaat grondexploitatie	€ -1.764.000	€ -1.852.000	€ -88.000
Benodigde risicoreserve	€ -754.000	€ -1.084.000	€ -330.000

5.13 Slingerbos, Ophemert

Het plangebied ligt aan de oostzijde van Ophemert tussen de Waalbandijk in het zuiden en de Molenstraat in het noorden. Het wordt in het westen begrensd door de woonpercelen aan de Gulhofstraat en in het oosten door agrarische gronden. Het bestemmingsplan is in 2017 door de gemeenteraad vastgesteld. In 2018 werd het plan onherroepelijk na een beroep bij de Raad van State waarbij de gemeente in het gelijk is gesteld. De voorbelasting/ophoging is voor fase 1 (polder) gerealiseerd. Fase 2 betreft de dijkzone.

Net als bij Molenblok is het vervolg van de woningbouwontwikkeling sterk afhankelijk van het dijkversterkingsproject Tiel-Waardenburg. De aangekondigde dijkversterking levert beperkingen op voor de woningen aan de dijk en de planning daarvan. Daar komt bij dat aanvullende maatregelen nodig zijn om dijkversterking en woningbouw samen te laten gaan. De invulling van fase 2 heeft ook gevolgen voor fase 1, waardoor de realisatie hiervan ook is vertraagd.

Het stedenbouwkundig schetsplan (van voor 2018) gaat voor fase 1 uit van de realisatie van ca 33 woningen. Van dit aantal zou woningbouwcorporatie De Kernen 15 huurwoningen bouwen. De Kernen die in 2016 al de gronden heeft aangekocht, heeft afgezien van de bouw van een zorgcomplex met 24 onzelfstandige wooneenheden. Waar de woningen in het gebied van fase 1 precies komen, zal nog besproken moeten worden. Voor fase 2 (de dijkzone) zochten de gemeente en het waterschap in het kader van de voorgenomen dijkversterking gezamenlijk naar oplossingen voor een optimale gebiedsontwikkeling. In 2018 zijn verschillende mogelijkheden ten aanzien van uitvoering en kosten met het waterschap besproken. Op basis van stedenbouwkundige- en technische aannames is in 2018 gekozen voor een variant met de aanleg van een verlengd dijklichaam (stabiliteitsberm) en de bouw van woningen hierop. De uitgangspunten, afspraken, condities etc. zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst die in december 2018 door de partijen is ondertekend.

In 2019 heeft het waterschap gewerkt aan het dijkontwerp. In het voorjaar 2020 heeft het waterschap duidelijkheid gegeven over hoe het dijklichaam er komt uit te zien. Op basis van deze nieuwe gegevens waaronder het profiel vrije ruimte dijkzone en de gebruiksvoorwaarden, analyseert de gemeente samen met het waterschap wat de gevolgen zijn voor de aannames zoals die in 2018 in het kader van de SOK zijn gedaan. Aan de hand van nieuwe schetsontwerpen, berekeningen van het uitgeefbaar gebied in de dijkzone en benodigde civieltechnische ingrepen zal een herberekening gemaakt worden waarbij tevens de risico's en kansen in beeld zijn gebracht. De uitkomsten zullen omgezet worden in een voorstel aan het college. Het streven is om deze vóór de zomervakantie aan het college voor te leggen, om vervolgens direct na de zomer een voorstel voor te leggen aan de raad.

Na besluitvorming zullen met het waterschap nadere afspraken gemaakt worden in een realisatieovereenkomst. Hierin een concrete uitwerking over de gecombineerde uitvoering, de hiermee samenhangende risico's en financiële gevolgen om samen zowel de plannen voor de dijkversterking als de gebiedsontwikkeling op te pakken verder uit.

De gegevens in deze MPG zijn gebaseerd op de aannames die ten grondslag lagen aan de SOK in 2018, geactualiseerd door indexaties. Met de analyses die nu gaande zijn zullen de resultaten en planning veranderen. Onder het kopje risico's zijn de aspecten die hierbij een rol spelen benoemd.



Slingerbos, Ophemert	
Exploitatieperiode	t/m 2028
Bestemming	Woningbouw
Oppervlakte plangebied	3,5 hectare
Uitgeefbaar	2,1 hectare
Uitgegeven tot 1-1-2020	-

Resultaat en verschillenanalyse

De exploitatie van het Slingerbos laat een negatief resultaat zien van 228.000 euro op netto contante waarde. Het negatieve resultaat bij de jaarrekening 2018 bedroeg 111.000 euro op netto contante waarde. Een verslechtering van het resultaat met 117.000 euro. Ook in deze geactualiseerde berekening verwerkten we de afspraken en uitgangspunten zoals opgenomen in de gesloten overeenkomst met het waterschap van eind 2018 voor de ontwikkeling van de dijkzone. Dit leidt tot hogere uitgaven voor bouw- en woonrijp maken en plankosten, ook veroorzaakt door een andere invulling van de dijkzone. Aan de andere kant staan hier de verwachte bijdrage van het Hoog Water Beschermings Programma (HWPB) en meer uitgeefbare vierkante meters bouwgrond tegenover. Het extra nadeel van 117.000 komt met name door rente kosten en doorberekende plankosten (=ambtelijke uren/overhead en inhuur).

Slingerbos, Ophemert	Resultaat MPG 2019 (Jaarrekening 2018)	Resultaat MPG 2020 (Jaarrekening 2019)	Vershil
Boekwaarde	€ -2.636.000	€ -2.775.000	€ -139.000
Raming nog te realiseren kosten	€ -2.547.000	€ -2.477.000	€ 70.000
Raming nog te realiseren opbrengsten	€ 5.155.000	€ 5.094.000	€ -61.000
Resultaat op eindwaarde	€ -25.000	€ -159.000	€ -134.000
Resultaat op netto contante waarde	€ -111.000	€ -228.000	€ -117.000

Risicoprofiel

Dit project was van begin af aan moeilijk beheersbaar. De technische adviseurs wijzen vooral op de risico's in de uitvoering afhankelijk van voor welke (technische) voorziening wordt gekozen in de dijkzone en/of het extra grondwerk voor de dijkzone. Als de keuze valt op een stalen constructie dan is het risico reëel dat dit fors hoger uit kan vallen doordat de staalprijzen zeer sterk kunnen wisselen. De ontwikkeling van de dijkzone is net als bij Molenblok een onzekere factor doordat nog niet concreet is hoe de dijkversterking vorm gaat krijgen. Verdere risico's die hieruit voortvloeien hebben betrekking op de uitgeefbaarheid en planning.

Op basis van de grondexploitatie en bovengenoemde risico's is het risicoprofiel geactualiseerd. Het risicoresultaat op P90 bedraagt 716.000 euro NCW negatief. Gelet op het verwachte resultaat van 228.000 euro NCW negatief, kunnen de voornoemde risico's niet worden opgevangen binnen de getroffen verliesvoorziening van de grondexploitatie. De benodigde risicoreserve bedraagt daarmee 448.000 euro (aanvullend op de getroffen verliesvoorziening). Mede oorzaak van dit bedrag van 448.000 euro is dat doordat recentelijke op basis van een verwacht profiel vrije ruimte in de dijkzone en een herschikking in de stedenbouwkundig ontwerp per saldo minder m² bouwgrond kan worden uitgegeven. In de Samenwerkingsovereenkomst van 2018 – waarop de grex gebaseerd is – is evenals bij Molenblok Varik, namelijk bij de uitgeefbare m² uitgegaan van een voorlopige schets en model.

Slingerbos, Ophemert	Resultaat MPG 2019 (Jaarrekening 2018)	Resultaat MPG 2020 (Jaarrekening 2019)	Vershil
Risicoresultaat (P90)	€ -424.000	€ -716.000	€ -292.000
Resultaat grondexploitatie	€ -111.000	€ -228.000	€ -117.000
Benodigde risicoreserve	€ -313.000	€ -488.000	€ -175.000

5.14 Homburg-Noord, Beesd

Homburg-Noord vormt de afronding van het bestaande bedrijventerrein Oude Waag/ Homburg aan de noordzijde van de kern Beesd. De laatste agrarische gronden die hier nog in de oksel van de nieuwe oprit naar de A2 aanwezig zijn, worden ontwikkeld als bedrijventerrein. Het wordt een gemengd bedrijventerrein met kleine kavels tot maximaal 5.000 m² en in het bijzonder gericht op de lokale markt. De ontwikkeling van het gebied pakt de gemeente samen op het Homburg VOF, een private partij die circa tweederde van het plangebied in eigendom heeft.

In 2006 is 0,9 hectare grond in het plangebied aangekocht. Sindsdien is de planvorming met wisselende intensiteit en snelheid opgepakt. In 2016 is een (anterieure) samenwerkingsovereenkomst gesloten met Homburg VOF. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en is in juni 2016 door de gemeenteraad van de gemeente Geldermalsen vastgesteld. Inmiddels is er 4789 m² aan gronden verkocht en resteert nog 2477 m² aan te verkopen gronden. In 2020 wordt naar verwachting 1351 m² geleverd. De verwachting is dat de overige nog uit te geven gronden in 2020 worden verkocht.



Homburg-Noord, Beesd	
Exploitatieperiode	t/m 2020
Bestemming	Bedrijventerrein
Oppervlakte plangebied	1,3 hectare
Uitgeefbaar	0,7 hectare
Uitgegeven tot 1-1-2020	0,5 hectare

Resultaat en verschillenanalyse

Het resultaat van Homburg-Noord per 1 januari 2020 bedraagt 307.000 euro negatief. Dit is een verslechtering ten opzichte van de grondexploitatie ultimo 2018 met 9.000 euro. Deze geringe verslechtering wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door het doorschuiven van de afname van gronden.

Homburg-Noord, Beesd	Resultaat MPG 2019 (Jaarrekening 2018)	Resultaat MPG 2020 (Jaarrekening 2019)	Vershil
Boekwaarde	€ -565.000	€ -585.000	€ -20.000
Raming nog te realiseren kosten	€ -179.000	€ -162.000	€ 17.000
Raming nog te realiseren opbrengsten	€ 433.000	€ 433.000	€ -
Resultaat op eindwaarde	€ -310.000	€ -314.000	€ -4.000
Resultaat op netto contante waarde	€ -298.000	€ -307.000	€ -9.000

Risicoprofiel

Op basis van de grondexploitatie is het risicoprofiel geactualiseerd. Het risicore resultaat op P90 bedraagt 338.000 euro NCW negatief. Gelet op het verwachte resultaat van 307.000 euro NCW negatief is een risicoreservering getroffen ter grootte van 31.000 euro om toekomstige risico's af te dekken. Het gaat binnen dit project om de gebruikelijke risico's als het mogelijk hoger uitvallen van de kosten bouw- en woonrijp maken, plankosten en hogere rentekosten door vertraging.

Homburg-Noord, Beesd	Resultaat MPG 2019 (Jaarrekening 2018)	Resultaat MPG 2020 (Jaarrekening 2019)	Vershil
Risicore resultaat (P90)	€ -334.500	€ -338.000	€ -3.500
Resultaat grondexploitatie	€ -298.000	€ -307.000	€ -9.000
Benodigde risicoreserve	€ -36.500	€ -31.000	€ 5.500

5.15 Hondsgemet-Noord, Geldermalsen

Hondsgemet-Noord is een gebied van ruim 40 ha gelegen tussen de Plettenburglaan en de spoorlijn Geldermalsen-Tiel. De intentie is om dit gebied te bestemmen tot bedrijventerrein en bedrijfsvestiging aansluitend op de uitgifte van bedrijfsterrein op Hondsgemet-Zuid. Het gebied is voor ongeveer tweederde eigendom van de gemeente en voor eenderde eigendom van particulieren. We zijn gebonden aan het Regionaal Programma Werklocaties (RPW). Daarin had Hondsgemet-Noord de kleurcode oranje gekregen. De behoefte van Hondsgemet-Noord is inmiddels aangetoond en staat daarmee op groen. Inmiddels zijn we volop bezig met de planontwikkeling. In het belang van een goede verkaveling is het gewenst dat nog enkele (agrarische) percelen worden verworven. Deze zijn in handen van drie eigenaren. Daarmee lopen gesprekken over verwerving. Met een vierde eigenaar loopt overleg over een grondruil om herinrichting van het bedrijf te kunnen realiseren. Tijdens de planontwikkeling is gebleken dat de capaciteit van de Randweg als ontsluitingsweg voor Hondsgemet Noord op termijn onvoldoende is. Met de provincie vindt overleg plaats over maatregelen om de capaciteit te vergroten. Hierover zullen nog nadere afspraken tussen gemeente en provincie moeten worden gemaakt. De planning is dat het bestemmingsplan voor Hondsgemet Noord in 2021 kan worden vastgesteld en dat eind 2022 de eerste gronduitgifte kan plaatsvinden.



Hondsgemet-Noord, Geldermalsen	
Exploitatieperiode	t/m 2029
Bestemming	Bedrijventerrein
Oppervlakte plangebied	35,0 hectare
Uitgeefbaar	22,4 hectare
Uitgegeven tot 1-1-2020	-

Resultaat

De grondexploitatie Hondsgemet-Noord kent een voorlopig positief resultaat van 918.000 euro op netto contante waarde. Gezien de fase van de ontwikkeling van het plan, zijn de ramingen in de grondexploitatie voornamelijk gebaseerd op kengetallen en het ruimtegebruik conform de eerste stedenbouwkundige uitwerkingen. Wanneer deze verder gevorderd zijn, wordt onder meer de civiele raming nader uitgewerkt. Het resultaat verslechterd met 191.000 euro ten opzichte van vorig jaar. Dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door het toerekenen van een lagere indexatie aan de grondopbrengsten vanuit het voorzichtigheidsprincipe.

Hondsgemet-Noord, Geldermalsen	Resultaat MPG 2019 (Jaarrekening 2018)	Resultaat MPG 2020 (Jaarrekening 2019)	Vershil
Boekwaarde	€ -13.927.000	€ -14.258.000	€ -331.000
Raming nog te realiseren kosten	€ -13.842.000	€ -14.303.000	€ -461.000
Raming nog te realiseren opbrengsten	€ 29.120.000	€ 29.680.000	€ 560.000
Resultaat op eindwaarde	€ 1.351.000	€ 1.119.000	€ -232.000
Resultaat op netto contante waarde	€ 1.109.000	€ 918.000	€ -191.000

Risicoprofiel

Op basis van de grondexploitatie is een risicoprofiel opgesteld. De belangrijkste risico's zijn als volgt:

- Voor de werkzaamheden saneren, bouw- en woonrijp maken is er een risico op budgetoverschrijding. Wanneer meer duidelijkheid is over het uit te werken stedenbouwkundig plan worden deze raming nader uitgewerkt om dit risico beter te beheersen.
- De planontwikkeling bevindt zich nog in beginfase van de planontwikkeling. Daarom zijn er verschillende onzekerheden met betrekking tot planning en procedurele bezwaren. De kans op vertraging ten opzichte van de huidige fasering is daarmee aanwezig.
- De verkeersontsluiting van het gebied vormt tevens een risico, zeker gezien de nabije ligging van bedrijventerrein Hondsgemet-Zuid en woonwijk De Plantage. Er is hiervoor budget opgenomen in de grondexploitatie, maar mogelijk is dit niet toereikend genoeg.

Het risicoresultaat op P90 bedraagt -1.095.000 euro NCW negatief. Daarmee is het risicoresultaat ten opzichte van vorig jaar substantieel negatiever. Dit heeft voornamelijk te maken met onzekere verkeerssituatie rondom de provinciale weg. Het gaat daarbij om zowel kosten (wie betaalt wat?) als vertraging in de huidige planning (wanneer kunnen we gronden uitgeven?). Gelet op het verwachte

resultaat van 918.000 euro NCW positief is een risicoreservering getroffen ter grootte van 177.000 euro om toekomstige risico's af te dekken.

Hondsgemet-Noord, Geldermalsen	Resultaat MPG 2019 (Jaarrekening 2018)	Resultaat MPG 2020 (Jaarrekening 2019)	Vershil
Risicoresultaat (P90)	€ -108.000	€ -1.095.000	€ -987.000
Resultaat grondexploitatie	€ 1.109.000	€ 918.000	€ -191.000
Benodigde risicoreserve	€ -	€ -177.000	€ -177.000

5.16 Hondsgemet-Zuid, Geldermalsen

Op 27 februari 2007 stelde de gemeenteraad van de gemeente Geldermalsen het bestemmingsplan Hondsgemet-Zuid vast. Het bestemmingsplan omvat de ontwikkeling van een bedrijventerrein en de infrastructuur voor het gebied globaal begrensd door de Randweg, Plettenburglaan en de Betuweroute. De ontwikkeling van dit bedrijventerrein was in eerste instantie vooral gericht op de lokale en subregionale behoefte. De verkaveling was hierdoor gericht op een kleinschalig karakter. Door de economische crisis (2008) werden er in die periode weinig grond verkocht. Er is een bestemmingsplanwijziging doorgevoerd om ook de realisatie van grote kavels mogelijk te maken. Inmiddels verandert de markt voor bedrijfskavels in positieve zin. Er is voor grote en kleine kavels belangstelling. Alle gronden zijn in eigendom bij de gemeente of ontwikkelende partijen. In 2018 is aan twee partijen bouwgrond verkocht, tezamen circa 3,8 hectare. In 2019 zijn er geen gronden verkocht. Inmiddels is wel een optieovereenkomst voor 3,8 hectare verzilverd en zijn de gronden reeds geleverd in 2020. Er is daarmee nog 2,8 hectare beschikbaar. De verwachting is dat de overige nog uit te geven gronden in 2020 en 2021 worden verkocht.



Hondsgemet-Zuid, Geldermalsen	
Exploitatieperiode	t/m 2021
Bestemming	Bedrijventerrein
Oppervlakte plangebied	49,5 hectare
Uitgeefbaar	28,3 hectare
Uitgegeven tot 1-1-2020	25,5 hectare

Resultaat en verschillenanalyse

Het resultaat van Hondsgemet-Zuid per 1 januari 2020 bedraagt 1.436.000 euro positief. Het resultaat van Hondsgemet-Zuid laat een boekhoudkundige verslechtering zien van 75.000 euro ten opzichte van de actualisatie bij de jaarrekening 2018. Dit wordt veroorzaakt doordat de tussentijdse winstneming per 1 januari 2020 185.000 euro hoger uitvalt dan vorig jaar. Het reële resultaat verbetert echter met 111.000 euro. Het verbeterde resultaat is het gevolg van een herijking van de civiele raming, welke lager begroot zijn dan eerst.

Hondsgemet-Zuid, Geldermalsen	Resultaat MPG 2019 (Jaarrekening 2018)	Resultaat MPG 2020 (Jaarrekening 2019)	Vershil
Boekwaarde	€ -5.394.000	€ -5.708.000	€ -314.000
Raming nog te realiseren kosten	€ -1.943.000	€ -1.745.000	€ 198.000
Raming nog te realiseren opbrengsten	€ 8.905.000	€ 8.948.000	€ 43.000
Resultaat op eindwaarde	€ 1.569.000	€ 1.494.000	€ -75.000
Resultaat op NCW incl. winstneming	€ 1.508.000	€ 1.436.000	€ -72.000
Tussentijdse winstneming	€ 3.648.000	€ 3.833.000	€ 185.000

Risicoprofiel

Op basis van de grondexploitatie is ook het risicoprofiel geactualiseerd. Het risicoresultaat op P90 bedraagt 566.000 euro NCW positief. Het risicoresultaat is daarmee sterk verbeterd. Door de positieve ontwikkelingen in het project (herijking civiele raming, verkoop gronden, etc.) neemt het risicoprofiel af. Gelet op het verwachte resultaat van 1.463.000 euro NCW positief (incl. winstneming) kunnen de gebruikelijke risico's worden opgevangen binnen de grondexploitatie.

Hondsgemet-Zuid, Geldermalsen	Resultaat MPG 2019 (Jaarrekening 2018)	Resultaat MPG 2020 (Jaarrekening 2019)	Vershil
Risicoresultaat (P90)	€ 863.500	€ 566.000	€ -297.500
Resultaat grondexploitatie	€ 1.508.000	€ 1.436.000	€ -72.000
Benodigde risicoreserve	€ -	€ -	€ -

6. Materiele Vaste Activa (MVA)

Alle niet Bouwgrond In Exploitatie (BIE) - gronden zijn vanaf 1 januari 2016 te rangschikken onder de titel Materiele Vaste Activa (MVA). De waarderingsgrondslag voor gronden als MVA is de verkrijgingsprijs of de duurzame (lagere) marktwaarde. Gronden die zijn overgegaan naar de MVA kunnen een hogere boekwaarde hebben dan de marktwaarde. Voor die gronden geldt een overgangsregeling van 4 jaren. Uiterlijk 31 december 2019 heeft een toets moeten plaatsvinden op de marktwaarde van deze gronden tegen de geldende bestemming. Als daarbij een duurzame waardevermindering is vastgesteld heeft dit uiterlijk 31 december 2019 tot een afwaardering van de gronden moeten leiden. De gemeente heeft zodoende 4 jaren de mogelijkheid gehad om de grondportefeuille te evalueren en duidelijkheid te creëren over de bestemming van de grond. Met het in exploitatie nemen van de gronden van Hondsgemet-Noord, bij voorgaand MPG, heeft de gemeente geen noemenswaardig gronden meer geëvalueerd of geëvalueerd staan van MVA.

7. Faciliterende projecten

7.1 Klingelenberg, Tuil

Beschrijving

Met de projectontwikkelaars Bouwbedrijf Gebr. Van Wanrooij en Witte Bouw B.V. is op 4 oktober 2007 een samenwerkingsovereenkomst gesloten voor het realiseren van woningbouw en bouwkavels ten behoeve van particulier opdrachtgeverschap en detailhandel. Onderdeel van de ontwikkeling van de woningen is de ontsluiting van de woonwijk op de provinciale weg N830. In de samenwerkingsovereenkomst is opgenomen dat binnen het plangebied circa 185 woningen worden gerealiseerd in verschillende prijsklassen met een verdeling tussen koop- en huurwoningen. De projectontwikkelaar is verantwoordelijk voor het realiseren van het openbaar gebied en draagt dit over aan de gemeente.

Voortgang

Inmiddels is fase 1 afgerond. Het openbaar gebied is overgedragen aan de gemeente. Bij fase 2A en fase 2B vindt nu overdracht van het openbaar gebied plaats aan de gemeente. De woningen in fase 2C worden op dit moment gerealiseerd. Een gedeelte van de woningen is al gereed en een gedeelte is nog in aanbouw. Het gerealiseerde openbaar gebied voldoet nog niet aan de eisen uit de HIBOR. Daarom heeft nog geen overdracht van het openbaar gebied plaatsgevonden. In totaal worden in de fases 1 en 2 160 woningen gerealiseerd. Op basis van de afgesloten overeenkomst mogen nog 25 woningen in fase 3 worden opgericht. Het bestemmingsplan maakt 200 woningen mogelijk. Dit bestemmingsplan bevat een uitwerkingsplicht. Voor elke fase in het plangebied is een uitwerkingsplan vastgesteld.

Op dit moment vinden onderhandelingen plaats met de projectontwikkelaar over de invulling van fase 3 en met name het aantal te realiseren woningen. De projectontwikkelaar heeft een verzoek ingediend voor fase 3.

Risico's

Het risicoprofiel voor de gemeente bij dit plan is zeer beperkt. De voor de bouw benodigde grond is gekocht door Witte Bouw B.V. Het exploitatierisico ligt bij de ontwikkelaar. De aanleg van het openbaar gebied is voor rekening van Witte Bouw B.V. Door middel van een zekerstelling voor het bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied heeft de gemeente een grote mate van zekerheid dat de verplichtingen door de ontwikkelaar worden nagekomen.

Klingelenberg, Tuil	
Exploitatieperiode	t/m 2023
Bestemming	Woningbouw, detailhandel
Oppervlakte plangebied	8,8 hectare
Uitgeefbaar	2 hectare
Uitgegeven tot 1-1-2020	160 woningen

7.2 Lingewaarden, Geldermalsen

Beschrijving

Met Middengebied Geldermalsen B.V. is in maart 2013 overeenstemming bereikt over de ontwikkeling van het gebied Lingewaarden, gelegen aan de Rijnstraat nabij het centrum van Geldermalsen. Het plan voorziet in de bouw van totaal 166 woningen in verschillende prijsklassen en bouwtypen. Het plan is opgesplitst in twee delen. Het westelijk deel (eerste fase) omvat 96 woningen; het oostelijke deel (tweede fase) bestaat uit 70 woningen.

Voortgang

Voor de realisering van het westelijke deel geldt het bestemmingsplan Lingewaarden. De bestemmingsplan is vastgesteld in april 2013. Voor de tweede fase dient nog een bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Deze procedure zal in gang gezet worden wanneer aan bepaalde voorwaarden is voldaan. Eén van deze voorwaarden is dat van de eerste fase 75% van de woningen moet zijn verkocht. Ook dient de ontwikkelaar de bedrijfslocatie van Welkoop te hebben verworven.

De ontwikkelaar heeft in de achterliggende jaren de noodzakelijke bodemsanering uitgevoerd. Vanaf 2016 is de bouw gefaseerd van start gegaan. Inmiddels zijn twee blokken huurappartementen met in totaal 32 woningen en 10 koopwoningen gerealiseerd. De volgende fase met appartementen wordt in de loop van 2020 gestart.

Risico's

Het risicoprofiel voor de gemeente bij dit plan is zeer beperkt. De voor de bouw benodigde grond is voor het grootste deel gekocht door Middengebied Geldermalsen. Het exploitatierisico van het project ligt bij de ontwikkelaar. De aanleg van het openbaar gebied is voor rekening van Middengebied Geldermalsen B.V. Door middel van een hypotheekrecht heeft de gemeente een grote mate van zekerheid dat de verplichtingen door de ontwikkelaar worden nagekomen.

In afstemming met de fasering van de woningbouw heeft de gemeente een reconstructie van het aangrenzende deel van de Rijnstraat uitgevoerd. Het deel van de Rijnstraat her hoogte van het tweede deelgebied van Lingewaarden zal later gereconstrueerd worden. Hiervoor is bij de gemeente budget gereserveerd.

Lingewaarden, Geldermalsen	
Exploitatieperiode	t/m 2024
Bestemming	Woningbouw
Oppervlakte plangebied	4,5 hectare
Uitgeefbaar	3 hectare
Uitgegeven tot 1-1-2020	42 woningen

7.3 Stationsomgeving-Oost, Geldermalsen

Beschrijving

Met Dura Vermeer B.V. is in 2010 overeenstemming bereikt over de ontwikkeling van het oostelijk stationsgebied. Het plan voorziet in de bouw van 100 grondgebonden woningen in verschillende prijsklassen en in de realisering van een zorgprogramma met zorgappartementen, en voorzieningen voor zorg en verpleging van ouderen of andere specifieke doelgroepen. Ook is op beperkte schaal ruimte voor commerciële invullingen, zoals horeca, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen. Het plan voorziet ook in een nieuwe inrichting van het stationsplein.

Voortgang

Met Dura Vermeer is in 2010 een samenwerkingsovereenkomst gesloten, waarin de afspraken over de ontwikkeling en realisering van het project zijn vastgelegd. Door de minder gunstige marktsituatie heeft de realisering van het plan vertraging opgelopen. In 2015 heeft Dura Vermeer de ontwikkeling weer opgepakt. Het oorspronkelijk beoogde bouwprogramma is op de volgende punten aangepast.

1. Van de grondgebonden woningen zijn 55 woningen in de huursector gerealiseerd. De overige 45 zijn vrije sector koopwoningen. De laatste hiervan worden in 2020 opgeleverd.
2. In het plangebied is ruimte gevonden voor de bouw van een school voor voortgezet onderwijs. De oplevering van het schoolgebouw is gepland eind 2020.
3. In het laatste deel van het plangebied zijn 40 huurappartementen voor ouderen en 48 zorgeenheden voor psychogeriatrische ouderen en 23 wooneenheden voor verstandelijke gehandicapten voorzien. Deze plannen zijn nog in voorbereiding.

De bebouwing wordt gerealiseerd binnen de grenzen van het vastgestelde bestemmingsplan stationsgebied Oost.

Risico's

Het risicoprofiel voor de gemeente bij dit plan is beperkt. De voor de bouw benodigde grond is door Dura Vermeer gekocht. Het exploitatierisico van het project ligt bij de ontwikkelaar. De aanleg van het openbaar gebied is voor rekening van Dura Vermeer. Door middel van een hypotheekrecht heeft de gemeente een grote mate van zekerheid dat de verplichtingen door de ontwikkelaar worden nagekomen. Voor de gemeente ligt er wel een risico bij de herinrichting van het stationsplein en de aanwezige fietsenstalling bij het station. De plannen van ProRail voor een reizigerstunnel en de aanleg van een extra perron aan de oostzijde van het station hebben consequenties voor de vernieuwing van het stationsplein. De capaciteit van de fietsenstalling is onvoldoende. De uitbreiding hiervan aansluitend aan het stationsproject van ProRail en afgestemd op de bouwplannen van Dura Vermeer is noodzakelijk. De hoogte van de bijdrage die de gemeente hieraan moet leveren is in onderzoek.

Stationsomgeving-Oost, Geldermalsen	
Exploitatieperiode	t/m 2022
Bestemming	Woningbouw, zorgvoorzieningen, commerciële voorzieningen
Oppervlakte plangebied	9,1 hectare
Uitgeefbaar	3,7 hectare
Uitgegeven tot 1-1-2020	87 woningen

8. Bijlage

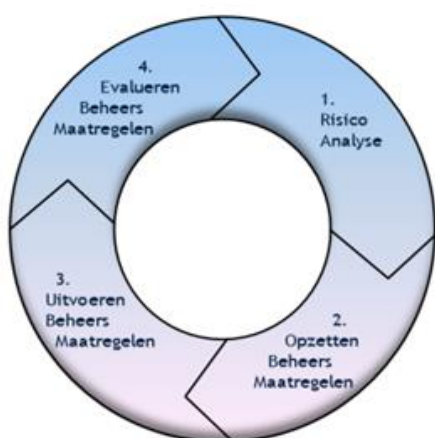
8.1 Nadere toelichting risicomanagement

Een goede financiële beheersing van ruimtelijke ontwikkelingen kan niet zonder professioneel risicomanagement. Signalering en beheersing van risico's voorkomt vertragingen, onverwachte gebeurtenissen en budgetoverschrijdingen. De veranderde marktomstandigheden benadrukken nog eens extra het belang van risicomanagement voor het welslagen van het project binnen de vastgestelde financiële kaders, maar ook voor het financieel (gezond) functioneren van de Grondexploitatie. Risicomanagement maakt in toenemende mate een belangrijk onderdeel uit van projecten en programma's in de gebiedsontwikkeling.

Onder risicomanagement verstaan wij de wijze waarop de risicoanalyse in projecten is georganiseerd en de wijze waarop sturing wordt gegeven aan het beheersen van de (belangrijkste) risico's. Goed uitgevoerd risicomanagement maakt het mogelijk om voorafgaand aan de start van het project in gezamenlijkheid te 'simuleren' en te inventariseren welke gebeurtenissen kunnen optreden waardoor het beoogde eindresultaat in gevaar komt. Inzicht in het projectverloop en de risico's per projectfase maken het mogelijk om bewuste afwegingen en keuzen te maken en tegenvallers 'achteraf' te voorkomen.

Om risicomanagement goed te laten werken, is een stevige verankering in de organisatie nodig. Deze verankering vindt plaats binnen het project, maar ook op het totaalniveau van de Grondexploitatie. De verantwoordelijkheid van risicomanagement is belegd bij mensen binnen het project of de organisatie. Hierbij nemen de projectleider en de planeconoom sleutelposities in. De projectleider heeft een coördinerende en sturende rol bij het uitvoeren van risicomanagement in het desbetreffende project. Als het gaat om de (financiële) risicoanalyse bij grondexploitaties is de planeconoom leidend. Hij is primair verantwoordelijk voor het leveren van goede (financiële) risicoanalyses bij projecten en het aangeven van de benodigde risicoreserve voor het individuele project of het totaal aan projecten binnen een gemeente.

Bewustwording en analyse van risico's en de implementatie van risicobeheersing moeten een prominente plaats innemen bij het projectmatig werken. Hierdoor kunnen in elke fase weloverwogen beslissingen worden genomen met in achtname van het bijbehorende, samengestelde risicoprofiel. Risicomanagement is ook een repeterend proces wat gedurende een project, enigszins afhankelijk van het soort project (omvang, doorlooptijd, complexiteit etc.), regelmatig wordt doorlopen.



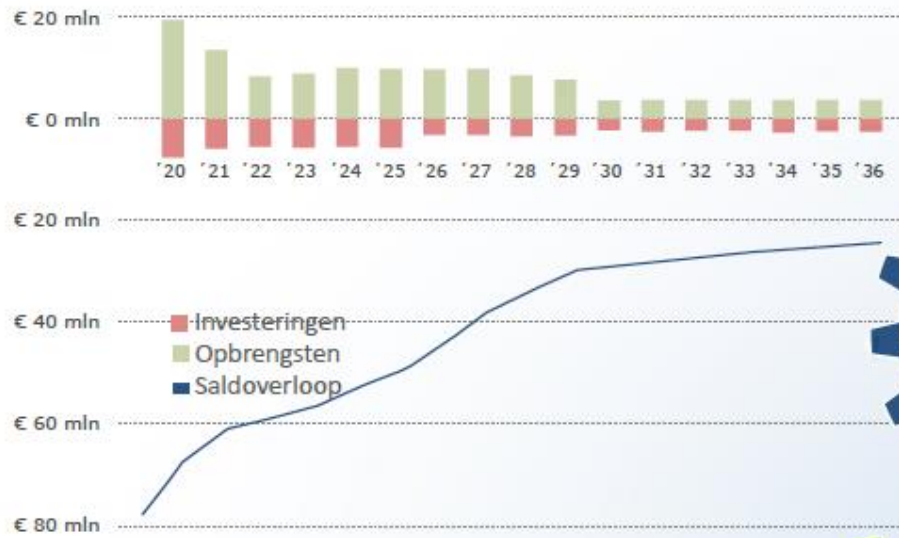
8.2 Begrippenlijst

- **Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV)**: voor de opzet en inhoud van de begroting en jaarrekening gelden wettelijke eisen die zijn vastgelegd in het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV). Uitgangspunt van het BBV is dat de begroting en jaarstukken allereerst voldoen aan de informatiebehoefte van de gemeenteraad.
- **Boekwaarde**: de som van de investeringen en opbrengsten op 1 januari van een bepaald jaar, zoals deze in de administratie is vastgelegd.
- **Bouwrijp maken**: de grond geschikt maken voor uitgifte om gebouwen te kunnen realiseren door allereerst te slopen en op te ruimen van gebouwen, bomen, afrasteringen enzovoorts en vervolgens door het uitvoeren van grondwerk (bijvoorbeeld ophogen, egaliseren en andere).
- **Civieltechnische werken (bouw- en woonrijp maken)**: werkzaamheden die er toe leiden, dat er sprake is van grond die ondergronds en bovengronds obstakelvrij is en van te bebouwen gronden die op een goede wijze zijn ontsloten en kunnen functioneren. Hierbij moet worden gedacht aan de aanleg van wegen, riolering, groenvoorzieningen en waterpartijen, met alles wat daar - in het openbaar gebied - bij hoort.
- **Complex**: een geheel dat bij elkaar hoort voor wat betreft geïnvesteerd vermogen, kosten en opbrengsten.
- **Netto Contante Waarde (NCW)**: de waarde van toekomstige kasstromen, die zijn uitgedrukt in de geldwaarden van nu, met behulp van een rentefactor.
- **Eindwaarde**: de waarde van kasstromen, die zijn uitgedrukt, per einddatum van het project.
- **Grondexploitatie**: het proces van de productie en daarmee ook van de prijsvorming van bouw- en woonrijpe grond en het zorgdragen voor de bouwrijpe grond, dat deze op het juiste tijdstip op de markt wordt gebracht (2).
- **Indexering**: periodische aanpassing van prijzen.
- **Meerjaren Prognose grondexploitaties (MPG)**: het MPG is een inventarisatie en prognose van de resultaten van de lopende grondexploitaties. Het doel hiervan is het geïntegreerd inzichtelijk maken van de financiën, planning, programma's en de mogelijke risico's van de lopende grondexploitaties.
- **Percentage Of Completion (POC)**: winstneming naar rato van de verrichte prestaties, kosten en opbrengsten, bij de uitvoering van het project
- **Prijspeil**: kosten zijn gekoppeld aan een prijspeil, dat aangeeft, op welk tijdstip een kosten- of opbrengstenpost van toepassing is. Om prijzen uit verschillende jaren onderling te vergelijken, corrigeren we de gevonden bedragen met een indexwaarde, die een relatieve stijging of daling aangeeft (inflatie).

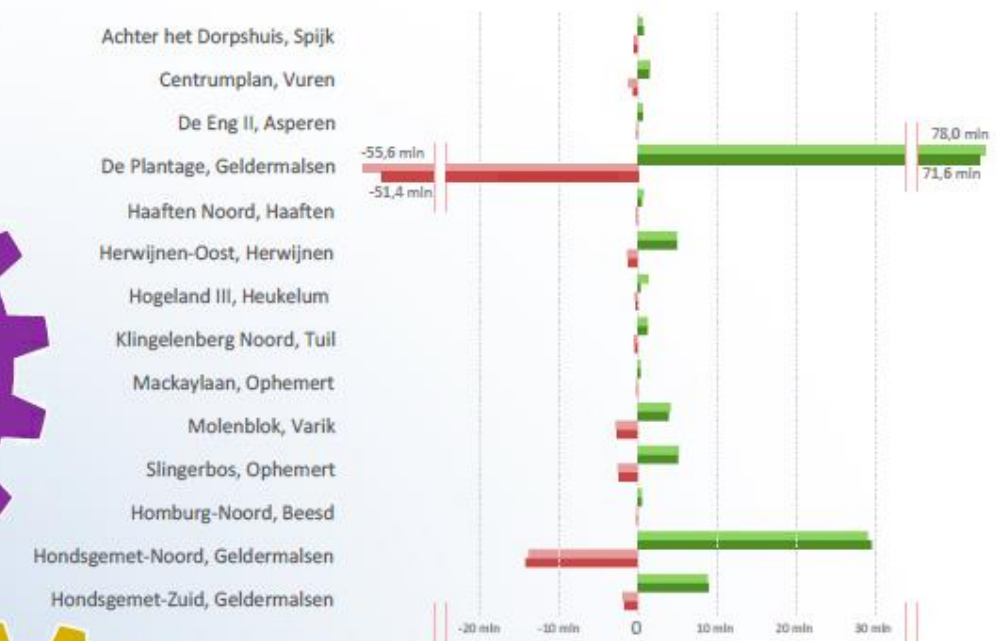
- **Residuele grondwaarde:** de grondwaarde die gezien wordt als het residu dat overblijft, nadat van de marktprijs van de woningen, de bouwkosten van die woningen zijn afgetrokken. Het is de maximale prijs die voor de grond betaald kan worden.
- **Risicoanalyse:** het biedt de mogelijkheid om risico's te kwantificeren en posten met de grootste risicobijdrage op te sporen. Dit resulteert in uitspraken over de kansverdeling van het resultaat of de aanbeveling om voor een bepaalde post tot risicobeheersmaatregelen over te gaan.
- **Risicoreserve:** het geld dat opzij wordt gezet om kosten van verwachte risico's mee op te vangen.
- **Tussentijdse winstneming:** winstneming voordat de exploitatie wordt afgesloten. Dit kan alleen als de exploitatie dit toelaat. Dit houdt in, dat op momenten, waarbij met zekerheid kan worden gezegd, dat de genomen winst, geen gevaar oplevert voor de betreffende exploitatieberekening. Dit moet plaatsvinden via de POC-methode.
- **Woonrijp maken:** het woonrijp maken omvat alle activiteiten die nodig zijn om een bruikbaar maaiveld (openbare ruimte) te realiseren.

Meerjarenprognose grondexploitaties

Boekwaarde



Te realiseren kosten en opbrengsten



Benodigde risicoreserve



Verwacht resultaat

MPG 2019
MPG 2020



Voorzieningen

