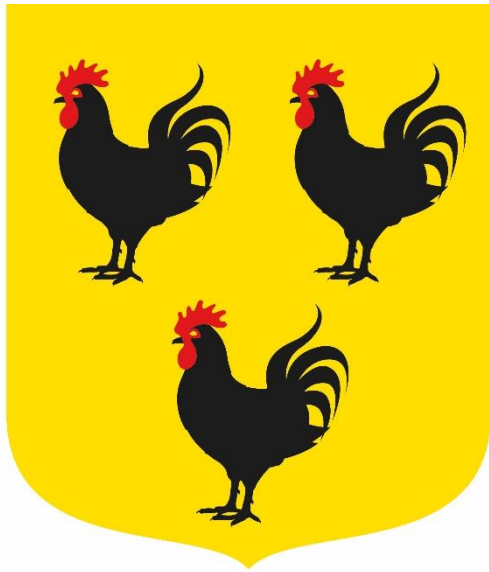


Notitie Meerjaren Prognose Grondexploitaties



Gemeente
Woudenberg

Meerjaren Prognose Grondexploitaties (MPG)

Inleiding

Vanaf 2015 wordt de Meerjaren Prognose Grondexploitaties opgenomen in de Kadernota. Dit jaar bieden wij u de MPG separaat aan omdat dit jaar geen Kadernota ter vaststelling wordt aangeboden. Grondexploitaties bieden inzicht in de financiële verwachting voor de gemeente van de betreffende plannen. Bij vaststelling van een plan en bijbehorende grondexploitatie stelt de gemeenteraad de kaders vast waarbinnen de uitvoering van het project door het college plaats dient te vinden, die door de gemeenteraad worden gecontroleerd.

De MPG is een samenvattend document van alle ruimtelijke ontwikkelingsprojecten binnen de gemeente waar sprake is van het exploiteren van grond. De doelen van dit document zijn:

1. een MPG levert inzicht en overzicht. Per project worden de financiële, programmatische en planningsuitgangspunten geactualiseerd en geüniformeerd weergegeven;
2. door middel van de MPG wordt inzicht gegeven in de risico's binnen de projecten en voor alle projecten bij elkaar;
3. een MPG is een sturingsinstrument. Op basis van de optelling van de projecten (programmatisch en financieel) kunnen keuzen worden gemaakt over prioriteiten om beter aan te sluiten op beleidsdoelstellingen en financiële mogelijkheden.

De MPG gaat in op zowel de financiële als de programmatische stand van zaken en de risico-ontwikkeling van de bestaande grondexploitaties binnen de gemeente.

In deze paragraaf worden de onderwerpen behandeld zoals voorgeschreven in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Conform artikel 16 van het BBV bevat deze paragraaf Grondbeleid tenminste:

- a) een visie op het grondbeleid in relatie tot de realisatie van de doelstellingen van de programma's die zijn opgenomen in de begroting;
- b) een aanduiding van de wijze waarop de gemeente het grondbeleid uitvoert;
- c) een actuele prognose van de te verwachten resultaten van de totale grondexploitatie;
- d) een onderbouwing van de geraamde winstneming;
- e) de beleidsuitgangspunten omtrent de reserve voor grondzaken in relatie tot de risico's van grondzaken.

Gemeentelijk grondbeleid

Op 24 september 2014 is door de raad de nota Grondbeleid Woudenberg 2014 vastgesteld. De gemeente Woudenberg heeft voor een situationeel grondbeleid gekozen, dat wil zeggen dat de gemeente binnen gestelde kaders per ontwikkeling kiest welke vorm van grondbeleid ze wil voeren. Keuzes voor verwerving of samenwerking worden onderbouwd en inzichtelijk gemaakt. Ten behoeve van alle projecten wordt een exploitatie opgesteld, welke minimaal eenmaal per jaar wordt geactualiseerd;

Bij de start van een project wordt een risicoanalyse uitgevoerd en een risicoprofiel opgesteld. Minimaal jaarlijks bij de herziening van de grondexploitatie en bij het opstellen van het MPG wordt een risicoanalyse uitgevoerd. Vanuit projectmanagement en bedrijfsvoering van de grondexploitaties wordt actief gestuurd op de beheersing van risico's en kansen. Op 24 januari 2019 is de nieuwe nota grondbeleid opgesteld. De herzieningen voldoen aan de nieuwe nota grondbeleid.

Financieel beleid

Het financieel beleid van de gemeente Woudenberg kenmerkt zich in algemene zin door:

1. Budgettair neutrale benadering: de kosten van financieel niet-sluitende projecten worden goedge maakt door de opbrengsten van financieel positief sluitende projecten. E.e.a. verloopt via de algemene reserve grondbedrijf.
2. De gemeente voert een behoedzaam financieel beleid, dat wil zeggen:
 - a. Eerst opbrengsten genereren;
 - b. Planontwikkelingskosten pas activeren bij aantoonbare opbrengsten (grondexploitatieopzet);
 - c. Planontwikkelingskosten direct ten laste brengen van c.q. dekken uit de algemene reserve grondbedrijf. Dit betreft een tijdelijke dekking: bij daadwerkelijke opbrengsten komen de opbrengsten weer ten goede aan de algemene reserve grondbedrijf (tijdelijk lenen van de algemene reserve grondbedrijf).
3. Ruimtelijke projecten worden niet eerder geactiveerd alvorens daar een gedegen ruimtelijk plan en grondexploitatie aan ten grondslag ligt, die minimaal sluitend is, als ook een planning en een risico analyse.

Uitwerking en gevolgen begroting van herziening BBV verslaggevingsregels rondom grondexploitaties

De wijzigingen in de BBV komen voort uit de grote afwaarderingen van de laatste jaren en zijn er ook op gericht om duidelijke regelgeving rondom het waarderen van grondexploitaties te krijgen.

Hier volgen een aantal wijzigingen en de gevolgen voor onze grexen, jaarrekening en begroting:

1. De belangrijkste wijziging waar we mee te maken hebben is de richtlijn voor het te hanteren rentepercentage. Voor 2020 is 0,25% rente toegerekend aan de grondexploitaties. Vanaf 2021 rekenen we ook met 0,25%.
2. **NiEGG gronden niet langer meer van toepassing:**
Niet in exploitatie genomen gronden worden vanaf 1 januari 2016 gezien als materiele vaste activa (voorraad) en hier mag geen rente meer aan toegerekend worden. Ook de term NiEGG zal niet meer gebruikt worden. Vanaf 2018 hebben we geen NiEGG meer lopen.
3. **Vanaf 2016 wordt gesproken over BIE (Bouwgrond In Exploitatie) gronden:**
Momenteel wordt in de praktijk een veelheid aan grondontwikkeling gerelateerde projecten geschaard onder het begrip grondexploitaties. Naast lopende operationele grondexploitatieprojecten valt hierbij te denken aan niet-actieve grexprojecten (ingetrokken/stilgelegd/nog niet gestart) (NiEGG), anticiperend aangekochte gronden (NiEGG), herinrichtingsprojecten openbare ruimte, faciliterend grondbeleid met kostenverhaal, werken voor derden en vastgoedontwikkeling. Vanuit het belang van eenduidigheid is gezocht naar de afbakening van het begrip grondexploitaties en de hieraan toe te rekenen kosten zoveel mogelijk aansluiting bij de bestaande Wro: De consequenties hebben wij in de herzieningen van de grondexploitaties meegenomen.
4. **Warme gronden**
Vanwege de grote opgaven in diverse regio's op het gebied van woningbouw, verwerven gemeenten gronden met het oog op gebiedsontwikkeling die op langere termijn gaat spelen. Dergelijke gronden, waarvan op voorhand vaststaat dat deze als bouwgrond zullen gaan fungeren, maar waarvoor nog geen operationele

grondexploitatie is vastgesteld worden in de regel als ‘warme grond’ geduid. Deze gronden worden op de balans opgenomen onder de materiele vaste activa tegen verwervingskosten. Ingeval de gronden nog geen bestemming hebben gekregen als bouwgrond, bestaat de kans dat (tijdelijk) afwaardering moet plaatsvinden naar de waarde volgens de geldende bestemming. Dit kan verstrekkende negatieve gevolgen hebben voor de financiële positie van een gemeente en daarmee de voortgang van de woningbouwprojecten stagneren.

Aangezien het hierbij gaat om een naar verwachting tijdelijke en niet duurzame waardevermindering, mag - onder voorwaarden - bij de waardering worden uitgegaan van de grond tegen toekomstige bestemming in plaats van de huidige bestemming (zie hoofdstuk 4.2). Daarbij is als een van de voorwaarden aangegeven dat het moet gaan om woningbouw en niet om bedrijfsterreinen. De achtergrond hiervan is dat grootschalige aankoop van gronden voor ontwikkeling van bedrijfstermijnen op de zeer lange termijn in zijn algemeenheid als zeer risicovol wordt aangemerkt. Voor woningbouw zijn deze risico's in de regel beperkter. Benadrukt wordt dat geen sprake is van een nieuwe categorie NIEGG-gronden. Bij het wijzigingsbesluit van maart 2016 is uitdrukkelijk uitgesloten dat een tussencategorie – niet zijnde bouwgrond in exploitatie - zou mogen blijven voortbestaan waaraan kosten toegerekend mogen worden. Overigens wordt nog opgemerkt dat fiscaal gezien de ‘warme’ gronden in beginsel vanaf het moment van verwerven voor de Vpb vallen binnen de onderneming ter zake van de gemeentelijke grondexploitaties.

Hoevelaar fase 2 valt onder de “warme” gronden

5. **Definitie Bouwgrond in exploitatie (BIE):** Gronden die zich in het transformatieproces bevinden waarbij in bezit zijnde grond en (eventueel) aanwezige opstallen worden omgevormd naar bouwrijpe grond, met als oogmerk (opnieuw) te worden bebouwd.

Overige projecten dienen duidelijk te worden onderscheiden van bouwgronden in exploitatie. Gronden worden geacht zich in het transformatieproces te bevinden vanaf het moment dat de gemeenteraad de grondexploitatiebegroting, ofwel het exploitatieplan heeft vastgesteld.

Definitie grondexploitatiebegroting: De financiële vertaling van een ruimtelijk plan, waarbij de kosten en opbrengsten gefaseerd zijn in de tijd, met een richttermijn van 10 jaar (voortschrijdend).

Grondexploitaties

In Woudenberg lopen op dit moment 6 grondexploitaties:

- Prinses Amaliaaan
- Het Groene Woud
- Nijverheidsweg
- Hoevelaar fase 1
- Spoorzone A2
- Spoorzone B

Verloop boekwaarden grondexploitaties.

Per 31 december 2020 hebben de 6 grondexploitaties een negatieve boekwaarde van € 9,45 miljoen. Volgens bijgaand overzicht zal eind 2024 de boekwaarde van de grondexploitaties € 0 zijn omdat dan de huidige exploitaties afgerond zijn. In 2021 wordt de grootste afname van de boekwaarde verwacht door het afsluiten van de project Het Groene Woud en grondverkoop Nijverheidsweg, Hoevelaar en Spoorzone. De afname van de boekwaarde heeft gevolgen voor de rentetoerekening aan de grex en daarmee ook op het rente resultaat. Daar tegenover staat dat de schulden/leningen afnemen.

Te treffen voorziening

De grondexploitaties Het Groene Woud, Nijverheidsweg en Spoorzone A2 en Spoorzone B sluiten op dit moment met een negatief resultaat. Hiervoor zijn eind 2020 voorzieningen getroffen of verhoogd.

Volgende herzieningen aanbieden aan raad

In april 2021 zijn de herzieningen van de 6 vastgestelde grexten aangeboden aan de raad. In april 2022 zal de volgende herziening plaats vinden. Mochten er bijzondere ontwikkelingen zijn dan zal er een eerdere herziening komen van het betreffende project.

In 2021 verwachten we het Groene Woud en Spoorzone B af te kunnen sluiten. Hoevelaar fase II zal waarschijnlijk eind 2021 in exploitatie worden genomen.

Overzicht verloop boekwaarden grondexploitaties

boekwaarden grondexploitaties	t/m 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Totaal
Prinses Amaliaaan								
Inkomsten	5.822.883	593.940	1.252.855	0	0	0	0	7.669.678
Uitgaven	4.182.619	97.453	249.046	133.903	59.823	0	0	4.722.844
Rente	684.142	1.272	634	-1.874	-1.544	0	0	682.630
Winstneming	1.465.000	240.000	430.000	129.204	0	0	0	2.264.204
Boekwaarde per 31 dec:	508.878	253.663	-319.512	-58.280	0	0	0	0
Het Groene Woud								
Inkomsten	33.802.299	335.761	376.634					34.514.694
Uitgaven	31.404.387	321.503	202.677					31.928.567
Rente	28.493	566	534					29.593
Winstneming / verlies getroffen voorziening	2.595.980	-39.446						2.595.980 -39.446
Boekwaarde per 31 dec:	226.561	173.423	0					-2.595.980
Nijverheidsweg								
Inkomsten	3.396.000	1.026.497	1.166.568	0				5.589.065
Uitgaven	4.612.361	897.258	635.545	261.919				6.407.083
Rente	1.023	3.043	2.728	1.407				8.201
Winstneming / verlies getroffen voorziening	0	-149.143	-677.076					0 -826.219
Boekwaarde per 31 dec:	1.068.241	264.969	-263.327	0				0
Hoevelaar fase 1								
Inkomsten	0	2.950.053	6.941.745	5.780.323	0	0	0	15.672.120
Uitgaven	7.627.374	1.749.745	2.634.673	1.625.146	791.073			14.428.011
Rente	627.936	20.691	17.742	6.329	-4.990			667.709
Winstneming / verlies		76.000	200.000	275.000	25.401			576.401
Boekwaarde per 31 dec:	8.255.310	7.151.693	3.062.363	-811.484	0	0	0	0
Spoorzone locatie A2								
Inkomsten	631.238	0	1.839.435	0				2.470.673
Uitgaven	2.362.723	52.951	87.408	47.978				2.551.061
Rente	0	4.329	4.472	103				8.904
Overheveling verwerving								0
Winstneming / verlies getroffen voorziening	0	0						0 -89.291
Boekwaarde per 31 dec:	1.527.326	1.699.474	-48.081	0	0	0	0	0
Spoorzone locatie B								
Inkomsten	2.707.193	1.095.058	33.000	0				3.835.251
Uitgaven	2.921.982	84.232	150.190	0				3.156.404
Rente	794.877	2.524	3	0				797.404
Winstneming / verlies getroffen voorziening	0	0						0 -118.558
Boekwaarde per 31 dec:	943.024	-117.193	0	0	0	0	0	0
Totaal inkomsten	46.359.613	6.001.309	11.610.237	5.780.323	0	0	0	69.751.481
Totaal uitgaven	53.111.446	3.203.142	3.959.538	2.068.946	850.896	0	0	63.193.968
Totaal rente	2.136.471	32.426	26.113	5.966	-6.534	0	0	2.194.442
Totaal winst / verlies	4.060.980	316.000	630.000	404.204	25.401	0	0	5.436.585
getroffen voorziening	-419.944	-653.570	0	0	0	0	0	-1.073.514
Totaal boekwaarden grondexploitaties	12.529.339	9.426.028	2.431.443	-869.764	0	0	0	0

Overige ontwikkelingen / Winstbestemmingen

Conform nieuwe BBV regelgeving wordt jaarlijks gekeken of er al een deel van de te verwachten winst genomen kan worden.

In onderstaande tabel staan de te verwachten winstnemingen en de bestemming daarvan op basis van de herzieningen die in april 2021 zijn vastgesteld.

De winstneming in 2020 bedraagt in totaal € 316.000. € 240.000 vanuit Amaliaalaan en € 76.000 vanuit Hoevelaar.

De winst is als volgt bestemd:

- € 240.000 is gebruikt voor het ophogen van de voorziening Nijverheidsweg.
- € 76.000 is toegevoegd aan de reserve grondbedrijf.

Grondexploitaties	Heziening 2021 voor winstneming	Winstneming 2020	eindwaarde GREX	Risicobedrag	Eindwaarde indien alle risico's zich voordoen	Stand voorziening 31-12-2020	reserveren indien alle risico's zich voordoen	Toelichtingen
<i>Bouwgronden In Exploitatie</i>								
Amaliaalaan	€ 799.204	€ 240.000	€ 559.204	€ 48.000	€ 511.204	€ 0	nvt	Winst op basis van POC methode. Risicobedrag kan opgevangen worden binnen GREX resultaat.
Het Groene Woud	-€ 39.446	€ 0	-€ 39.446	€ 16.214	-€ 55.660	€ 39.446	€ 16.214	Het te verwachten resultaat is negatief. Risico's die zich voordoen gaan ten laste van de reserve grondbedrijf.
Nijverheidsweg	-€ 826.219	€ 0	-€ 826.219	€ 98.683	-€ 924.902	€ 826.219	€ 98.683	Het te verwachten resultaat is negatief. Risico's die zich voordoen gaan ten laste van de reserve grondbedrijf.
Hoevelaar fase 1*	€ 617.671	€ 76.000	€ 541.671	€ 30.471	€ 511.200	€ 0	nvt	Risico kan opgevangen worden binnen grondexploitatie
Spoorzone locatie A2	-€ 89.291	€ 0	-€ 89.291	€ 37.792	-€ 127.083	€ 89.291	€ 37.792	Het te verwachten resultaat is negatief. Risico's die zich voordoen gaan ten laste van de reserve grondbedrijf.
Spoorzone locatie B	-€ 118.558	€ 0	-€ 118.558	€ 23.529	-€ 142.087	€ 118.558	€ 23.529	Het te verwachten resultaat is negatief. Risico's die zich voordoen gaan ten laste van de reserve grondbedrijf.
	€ 343.361	€ 316.000	€ 27.361	€ 254.689	-€ 227.328	€ 1.073.514	€ 176.218	Deze € 176.218 is minimaal nodig in reserve grondbedrijf

Financiële positie

Algemene reserve grondbedrijf

Deze reserve is ingesteld ter eerste opvang van mogelijke nadelige grondexploitatiesaldi. De algemene reserve van het grondbedrijf van de gemeente Woudenberg bedraagt per 31 december 2020: € 541.822.

Voorzieningen

Er zijn voorzieningen gevormd voor de te verwachten verliezen op:

- het Groene Woud € 39.446
- de Nijverheidsweg € 826.219
- Spoorzone A2 € 89.291
- Spoorzone B € 118.558
- Totaal € 1.073.514

Risicoparagraaf

Risico's grondexploitaties	Risicobedrag	Nog te realiseren winst	voorziening	Risico's voor de reserves / begroting	opmerking
<i>Bouwgronden In Exploitatie</i>					
Amaliaaan	€ 48.000	€ 559.204	€ 0	€ 0	Risico kan opgevangen worden binnen grondexploitatie
Het Groene Woud	€ 16.214	-€ 39.446	€ 39.446	€ 16.214	Het te verwachten resultaat is negatief. Risico's die zich voordoen gaan ten laste van de reserve grondbedrijf.
Nijverheidsweg	€ 98.683	-€ 826.219	€ 826.219	€ 98.683	Het te verwachten resultaat is negatief. Risico's die zich voordoen gaan ten laste van de reserve grondbedrijf.
Hoevelaar fase 1	€ 30.471	€ 541.671	€ 0	€ 0	Risico kan opgevangen worden binnen grondexploitatie
Spoorzone locatie A2	€ 37.792	-€ 89.291	€ 89.291	€ 37.792	Het te verwachten resultaat is negatief. Risico's die zich voordoen gaan ten laste van de reserve grondbedrijf.
Spoorzone locatie B	€ 23.529	-€ 118.558	€ 118.558	€ 23.529	Het te verwachten resultaat is negatief. Risico's die zich voordoen gaan ten laste van de reserve grondbedrijf.
	€ 254.689	€ 27.361	€ 1.073.514	€ 176.218	Deze € 176.218 is minimaal nodig in reserve grondbedrijf

De risico's die zich voordoen binnen de grondexploitaties worden, indien mogelijk, binnen het exploitatieresultaat opgevangen. Dit gaat ten koste van de eindwaarde van het project waardoor er minder winst overblijft. Dit heeft gevolgen voor de toevoeging aan de reserve grondbedrijf. Komt de exploitatie negatief uit dan komt dit resultaat ten laste van de reserve grondbedrijf. Dit laatste is nu het geval bij de het groene Woud, Nijverheidsweg en Spoorzone A2+B. Bij het bepalen van het weerstandsvermogen wordt hier rekening mee gehouden.

Het totale risicobedrag uit de grondexploitaties is € 254.689. Een deel kan opgevangen worden binnen de eigen grex.

Voor Het Groene Woud, Nijverheidsweg en spoorzone A2 en B is dit niet het geval.

Het risico bedrag dat overblijft is € 176.218 en kan opgevangen worden binnen de algemene reserve grondbedrijf.

Overzicht totaal cijfers van de 6 grondexploitaties

Grondexploitatie	Boekwaarde 31-12-2019	inkomsten	kosten	rente	voorziening	winst	Boekwaarde 31-12-2020
<i>Bouwgronden In Exploitatie</i>							
Amaliaaan	€ 508.878	€ 593.940	€ 97.453	€ 1.272		€ 240.000	€ 253.663
Het Groene Woud	€ 226.561	€ 335.761	€ 321.503	€ 566	-€ 39.446		€ 173.423
Nijverheidsweg	€ 1.217.382	€ 1.026.497	€ 897.258	€ 3.043	-€ 677.076		€ 414.109
Hoevelaar fase 1	€ 8.276.557	€ 2.950.053	€ 1.749.745	€ 20.691		€ 76.000	€ 7.172.940
Spoorzone locatie A2	€ 1.731.483	€ 0	€ 52.951	€ 4.329	€ 114.868		€ 1.903.631
Spoorzone locatie B	€ 1.009.666	€ 1.095.058	€ 84.232	€ 2.524	-€ 51.916		-€ 50.552
	€ 12.970.527	€ 6.001.309	€ 3.203.142	€ 32.426	-€ 653.570	€ 316.000	€ 9.867.216

Complexen nog niet in exploitatie

Op dit moment is Hoevelaar fase II in voorbereiding. Verwacht wordt dat deze eind 2021 in exploitatie genomen wordt.

Rentetoerekening in 2020:

De rente die toegerekend wordt vanuit de grondexploitaties naar de begroting is 0,25%.

De cijfers komen uit de laatste herzieningen die in april 2021 door de raad zijn vast gesteld. De totale rente op grondexploitaties voor 2020 is € 32.426.

Dit bedrag komt ten gunste van het renteresultaat in de jaarrekening van de gemeente.

Wijziging hoe om te gaan met de rente op het grondbedrijf

Door de wijziging in de BBV zijn wij niet meer vrij om te bepalen hoeveel rente wij toerekenen aan het grondbedrijf. Het percentage is afhankelijk geworden van het rentepercentage dat wij gemiddeld over aangegane langlopende leningen betalen. Bij afwijking in de jaarrekening kan het zijn dat de door te berekenen rente aangepast moet worden. Dit heeft gevolgen voor de jaarrekening.

In de kadernota 2018 en meerjarenbegroting 2018-2021 is besloten om vanaf het jaar 2020 de rente die betrekking heeft op het grondbedrijf rechtstreeks toe te voegen aan de algemene reserve grondbedrijf. Voor 2020 is gekozen omdat vanaf dat jaar de boekwaarden laag zijn en de gevolgen voor de begroting niet groot zijn.

Door het uitlopen van een aantal projecten is gekozen om hier in 2021 mee te starten.

Complexen grondexploitatie

Amaliaalaan

Algemeen: In 2004 is een bestuursovereenkomst gesloten met de provincie, met als doel de realisatie van een uitbreiding langs de kern van Woudenberg om financiering te genereren ten behoeve van de sloopregeling van agrarische gebouwen, pacht van Brakkestein. Eind 2011 is, na een lang planologisch proces, gestart met het bouwrijpmaken van het gebied en in 2012 is de verkoop gestart. Als gevolg van de marktontwikkelingen is in 2013 besloten om de gemiddelde prijs per vierkante meter in het gebied aan te passen. In 2016 is met de provincie overeengekomen de bestuursovereenkomst af te kopen. In 2017/2018 is het bestemmingsplan herzien als onderdeel van het bestemmingsplan Bebouwde Kom waarmee een gedeeltelijke aanpassing van de verkaveling in kleinere kavels mogelijk werd. Eind 2020 zijn de laatste koopovereenkomsten getekend.

Laatste herziening: De laatste herziening van deze grondexploitatie dateert van mei 2020 en laat een exploitatieresultaat zien na winstneming van € 1.010.873.

Afwijking t.o.v. de in mei 2020 vastgestelde 9e herziening.

De afwijking t.o.v. de vorige herziening zit met name in de raming voor de opbrengsten uit grondverkoop. In totaal wordt er € 257.707 minder opbrengsten geraamd.

De aanbesteding voor woonrijp maken geeft een voordeel van € 95.000 t.o.v. de raming. Van dit voordeel houden we € 15.000 aan als onvoorzien bij woonrijp maken. Verder worden de plankosten bijgeraamd omdat we vanuit andere grexen merken dat de afrondingsfase van grexen meer inzet vergt.

In 2020 is er voor € 240.000 winst onttrokken uit deze GREX.

Risico's en kansen: In de tabel hiernaast zijn de aangegeven risico's en kansen vanuit de grex overgenomen. De risico's en kansen zijn uitgedrukt in een totaal risico bedrag. Mochten de risico's zich voordoen dan zal het verwachte eindresultaat lager uitvallen.

Het risico is ten opzichte van de 9e herziening afgenomen. Dit komt doordat de verkoopovereenkomst van de laatste kavels getekend is.

Ervaring leert dat het afronden van grondexploitaties onvoorziene kosten met zich meebrengt. Als risicobedrag nemen we 60% van het voordeel op de aanbesteding woonrijp maken mee.

Overzicht Amaliaalaan 10e herziening	
Jaar start grondexploitatie	2007
jaar afsluiting grondexploitatie	2024
Oppervlakte	23.660 M2
uitgeefbaar	18373
aantal kavels afgenomen/verkocht	28
Aantal kavels met koopovereenkomst	6
aantal kavels nog te verkopen:	0
totaal te realiseren	34
saldo eindwaarde 9e herziening	€ 1.010.873
Winstneming 2021	€ 240.000
10e herziening na winstneming	€ 559.204
Afname t.o.v. 9e herziening	€ -211.669
Berekend risicobedrag	€ 48.000

Grondexploitatie : 10e herziening		Amaliaalaan		
Rente 0,25%				
Financieel	werkelijk	te realiseren	begroot	
kosten	4.238.718	442.771	4.681.489	
rente kosten	€ 685.414	-€ 2.783	€ 682.630	
tussentijdse winstneming	€ 1.746.354		€ 1.746.354	
totaal uitgaven	€ 6.670.486	€ 439.988	€ 7.110.474	
inkomsten	6.416.823	1.252.855	7.669.678	
boekwaarde	-253.663			
nog te realiseren		812.868		
Verwachte winstneming/eindresultaat			559.204	
te verwachten winstbestemming	tm/2019	2020	2021-2023	totaal
jaarresultaat / alg. res. Grondbedr	35.000			35.000
reserve dorpsvoorziening	425.316			425.316
reserve grondbedrijf	1.046.038	240.000		1.286.038
Genomen winst	1.506.354	240.000	0	1.746.354
Winstverwachtingen	0	0	559.204	559.204
Totaal winstneming	1.506.354	240.000	559.204	2.305.558
Risico 10e herziening	Effect (EUR)	Kans van optreden (%)	Risicobedrag	
Afrondingsfase	€ 80.000	60	€ 48.000	
Totaal			€ 48.000	

Het Groene Woud

Algemeen: De ontwikkeling van woningbouwproject “Het Groene Woud” nadert zijn voltooiing. Het project is verdeeld in vijf fasen. Eind 2018 is besloten om iedere fase af te sluiten en de boekwaarden op te nemen in 1 afsluitende grex. Verwacht werd dat in 2019 de grex afgesloten kon worden. Er is echter voor gekozen om de grex nog in 2020 en 2021 open te houden om de laatste kosten en opbrengsten binnen de grex te kunnen verwerken.

Laatste herziening: De laatste herziening van deze grondexploitatie dateert van april 2021 en laat een nadelig exploitatieresultaat zien van € 39.446.

Er is in 2020 geen winst genomen.

Afwijking t.o.v. de in mei 2020 vastgestelde 12^e herziening.

De 12^e herziening sloot met een licht positief resultaat van € 16.555.

Met name de planontwikkelingskosten zorgen voor extra kosten. De afronding van HGW kost meer uren inzet dan verwacht.

Risico's en kansen

In de tabel hiernaast zijn de aangegeven risico's en kansen vanuit de grex overgenomen. De risico's en kansen zijn uitgedrukt in een totaal risico bedrag. Mochten de risico's zich voordoen dan zal het verwachte eindresultaat lager uitvallen. Het verschil tussen verwachte winst en risicobedrag wordt meegenomen in de berekening van het weerstandsvermogen

Overzicht van Het Groene Woud	
Jaar start grondexploitatie jaar	2006
jaar afsluiting grondexploitatie	2021
Oppervlakte gebied	200.707 M ²
aantal woningen gerealiseerd	437
aantal woningen nog te realiseren:	1
Saldo eindwaarde herziening april 2021	€ -39.446
Berekend risicobedrag	€ 16.214

Grondexploitatie : herziening april 2021	Het Groene Woud				
	T/M 2019	2020	gerealiseerd	nog te realiseren	begroot
Financieel					
kosten	24.478.243	321.503	24.799.746	202.677	25.002.423
rente kosten	4.495.411	566	4.495.977	532	4.496.509
tussentijdse winstneming	2.595.980	-39.446	2.556.534	0	2.556.534
totaal uitgaven	31.569.634	282.623	31.852.257	203.209	32.055.466
inkomsten	31.343.073	335.759	31.678.832	376.634	32.055.467
boekwaarde	-226.561	53.136	-173.425		
nog te realiseren				173.425	
Verwachte eindresultaat					0

werkelijke en te verwachten winstbestemming	t/m 2019	2020	2021	2022	totaal
Jaarresultaat	111.000				111.000
Algemene reserve	416.729				416.729
reserve dorpsvoorziening	1.878.251				1.878.251
reserve grondbedrijf	190.000	-39.446	0		150.554
Totaal winstneming	2.595.980	-39.446	0	0	2.556.534
Berekend risicobedrag					16.214

Nijverheidsweg

Algemeen: Aan de Nijverheidsweg vindt een transformatie plaats van bedrijventerrein naar woonwijk. Hierbij zullen diverse bedrijven verplaatst worden of ophouden te bestaan. Hiervoor in de plaats komen 88 woningen. De Nijverheidsweg wordt aangesloten op de nieuwe wijk Het Groene Woud.

Laatste herziening: De laatste herziening van deze grondexploitatie dateert van april 2021 en laat een exploitatieresultaat zien van € 826.219 negatief

De eerde getroffen voorziening van € 149.143 is in 2020 met €677.076 verhoogd.

Afwijking t.o.v. de in april 2020 vastgestelde 2^e herziening.

Hogere kosten voor bouw- en woonrijpmaken, extra uren inzet en onvoorziene saneringskosten zorgen voor de afwijking in het resultaat.

Risico's en kansen

In de tabel hiernaast zijn de aangegeven risico's en kansen vanuit de grex overgenomen. De risico's en kansen zijn uitgedrukt in een totaal risico bedrag. Mochten de risico's zich voordoen dan zal het verwachte eindresultaat lager uitvallen. Omdat dit resultaat al negatief is nemen we het risicobedrag mee in het bepalen van het weerstandsvermogen.

Overzicht Nijverheidsweg	
Jaar start grondexploitatie	2018
jaar afsluiting grondexploitatie	2022
Oppervlakte	25.825 M2
uitgeefbaar	3415 M ²
aantal woningen verkocht	25
aantal woningen nog te verkopen:	63
Saldo eindwaardeexploitatie opzet april 2021	€ -826.219
Berekend risicobedrag	€ 98.683

Grondexploitatie : herziening april 2021	Nijverheidsweg				
Financieel	t/m 2019	2020	Boekwaarde	te realiseren	begroot
kosten	4.612.361	897.258	5.509.619	892.328	6.401.947
rente kosten	1.023	3.043	4.066	4.135	8.202
Indexering nog te verwachten uitgaven			0	5.136	5.136
totaal uitgaven	4.613.384	900.301	5.513.685	901.599	6.415.284
inkomsten	3.396.000	1.026.497	4.422.497	1.166.568	5.589.065
boekwaarde	-1.217.384	126.196	-1.091.188		
nog te realiseren				264.968	
Verwachte eindresultaat					-826.219
werkelijke en te verwachten winstbestemming	t/m 2019	2020	Stand 31/12		totaal
Getroffen voorziening	149.143	677.076	826.219		826.219
Totaal verlies	149.143	677.076	826.219	0	826.219
Berekend risicobedrag					98.683

Tabel Resultaat risicoanalyse				
Risico	Basis (EUR)	Effect (EUR)	Kans v(%)	Risicobedrag (EUR)
Hogere kosten bwrm	-794136	-968.260	40%	-69.650
Minder bijdrage	-794136	-866.720	40%	-29.033
Totaal				-98.683

Hoevelaar fase 1

Algemeen: Op 22 december 2016 is de eerste grond exploitatie van Hoevelaar fase 1 door de raad goedgekeurd. De laatste herziening van deze grondexploitatie dateert van april 2019. Het bruto plangebied heeft een oppervlak van 87.716 m². Dit is inclusief particuliere ontwikkelingen.

Het te verwachten positief resultaat zal in zijn geheel toegevoegd worden aan de algemene reserve grondbedrijf. Binnen deze reserve wordt dit resultaat gereserveerd voor uitgaven rondom Woudenberg Oost zoals kosten voor de N224 en overige fases van Hoevelaar.

Laatste herziening: De laatste herziening van deze grondexploitatie dateert van april 2021 en laat een exploitatieresultaat zien van € 1.235.341 voor de gemeente en Zegheweg BV samen. Bij 50/50 verrekening is dat € 617.670 voor de gemeente. De cijfers hiernaast zijn een vertaling van de gezamenlijke grex naar een "eigen" grex. Het kleine verschil zit in rentekosten.

Afwijking t.o.v. de in april 2020 vastgestelde 4^e herziening.

Het te verwachten resultaat in de 5^e herziening is positiever t.o.v. de 4^e herziening. Dit komt door extra bijdragen derden voor saneringskosten, extra grondopbrengsten en lagere verwervingskosten.

Risico's en kansen

In de tabel hieronder zijn de aangegeven risico's en kansen vanuit de grex overgenomen. De risico's en kansen zijn uitgedrukt in een totaal risico bedrag. Mochten de risico's zich voordoen dan zal het verwachte eindresultaat lager uitvallen.

Overzicht Hoevelaar Fase 1 grex gemeente	
Jaar start grondexploitatie jaar	2016
jaar afsluiting grondexploitatie	2023
Oppervlakte gebied	87.716 M ²
aantal woningen gerealiseerd	0
aantal woningen nog te realiseren:	194
Saldo eindwaarde herziening april 2021	€ 540.764
Berekend risicobedrag	€ 60.941

Grondexploitatie : herziening april 2021	Hoevelaar fase 1				
Grex gemeente zonder Zegheweg BV					
Financieel	T/m 2019	2020	Boekwaarde	te realiseren	begroot
kosten	7.627.374	1.749.745	9.377.118	5.090.992	14.468.110
rente kosten	649.184	20.691	669.875	21.158	691.034
tussentijdse toevoegingen aan reserves		76.000	76.000		76.000
totaal uitgaven	8.276.558	1.846.436	10.122.994	5.112.150	15.235.144
inkomsten	0	2.950.053	2.950.053	12.825.855	15.775.908
boekwaarde	-8.276.558	-7.172.941	-7.172.941		
nog te realiseren				7.713.705	
Verwachte eindresultaat					540.764
werkelijke en te verwachten winstbestemming	tm/2019	2020	2021	2022	totaal
Algemene reserve	0			0	0
reserve dorpsvoorziening	0			0	0
reserve grondbedrijf (beschikbaar voor Woudenberg Oost)		76.000	450.000	90.764	616.764
Totaal winstneming	0	76.000	450.000	90.764	616.764
Berekend risicobedrag					60.941

Risico	Effect (EUR)	Kans van optreden (%)	Risicobedrag (EUR)
Extra kosten bwrm	119.896	40	47.958
Hogere plankosten	32.456	40	12.982
Totaal	152.352		60.941

Spoorzone Locatie A2

Algemeen: Op 26 april 2018 is de eerste grond exploitatie van Spoorzone locatie A2 door de raad goedgekeurd. Het bruto plangebied heeft een oppervlak van 11.140 m². Voor het te verwachten negatief resultaat is een voorziening getroffen.

Vaststelling grondexploitatie:

De 3^e herziening van Spoorzone A2 is vastgesteld in april 2021 en laat een negatief resultaat van € 89.291 zien. Eerder was een voorziening getroffen van 202.287. Deze is naar beneden bijgesteld tot € 89.291.

Er zijn nog 2 kavels te verkopen. De verwachting is dat de overdracht in 2021 plaats kan vinden.

Afwijking t.o.v. de in april 2020 vastgestelde grondexploitatie.

Ten opzichte van de 2^e herziening uit 2020 zijn de kosten voor aanleg van de toegangsweg naar Hoevelaar fase III uit deze grex gehaald. Extra opgenomen is een deel van de kosten van herinrichting Parallelweg.

Risico's en kansen

In de tabel hieronder zijn de aangegeven risico's en kansen vanuit de grex overgenomen. De risico's en kansen zijn uitgedrukt in een totaal risico bedrag. Mochten de risico's zich voordoen dan zal het verwachte eindresultaat lager uitvallen. Omdat dit resultaat al negatief is nemen we het risicobedrag mee in het bepalen van het weerstandsvermogen.

Overzicht van Spoorzone A2	
Jaar start grondexploitatie	2018
jaar afsluiting grondexploitatie	2022
Oppervlakte	11.140 M ²
uitgeefbare grond	11.140 M ³
Saldo eindwaarde herziening april 2019	€ -89.291
Berekend risicobedrag	€ 37.792

Grondexploitatie : herziening april 2021					
Financieel	t/m 2019	2020	Boekwaarde	te realiseren	begroot
kosten	2.353.556	52.951	2.406.507	135.386	2.541.894
rente kosten	9.167	4.329	13.496	4.575	18.071
tussentijdse toevoegingen aan reserves	0		0		0
totaal uitgaven	2.362.723	57.280	2.420.003	139.961	2.559.964
inkomsten	631.238	0	631.238	1.839.435	2.470.673
boekwaarde	-1.731.485	-57.280	-1.788.765		
nog te realiseren				1.699.474	
Verwachte eindresultaat					-89.291
werkelijke en te verwachten winstbestemming	tm/2019	2020			totaal
	0			0	0
Getroffen voorziening	268.929	-179.638		0	89.291
Totaal verlies	268.929	-179.638		0	89.291
Berekend risicobedrag					37.792

Risico	Effect (EUR)	Kans van optreden (%)	Risicobedrag (EUR)
Lagere grondopbrengsten	60.609	40	24.244
Hogere plankosten	33.872	40	13.549
Totaal	94.481		37.792

Spoorzone Locatie B

Algemeen: Op 10 juli 2014 is de eerste grond exploitatie van Spoorzone locatie B door de raad goedgekeurd. De laatste herziening van deze grondexploitatie dateert van april 2018. Het bruto plangebied heeft een oppervlak van 32.585 m². Het bebouwingspercentage is 75% en er kunnen zich bedrijven tot categorie 3 vestigen. Dit betekent dat een oppervlak van 16.129 m² uitgegeven kan worden aan bedrijven.

In 2020 zijn de laatste kavels verkocht

Laatste herziening: De laatste herziening van deze grondexploitatie dateert van april 2021 en laat een exploitatieresultaat zien van € 32.501. Dit is fors minder dan de eerder geraamde winst van € 748.870. De verlaging is vooral het gevolg van extra saneringskosten en het opruimen van aanwezige explosieven. Ook het overhevelen van een deel van de grond naar A2 heft gevolgen voor de winstverwachting.

Afwijking t.o.v. de in april 2020 vastgestelde 6^e herziening.

In de 7^e herziening zijn extra plankosten opgenomen. Ook zijn er kosten opgenomen voor het herinrichten van de parallelweg.

Risico's en kansen

In de tabel hieronder zijn de aangegeven risico's en kansen vanuit de grex overgenomen. De risico's en kansen zijn uitgedrukt in een totaal risico bedrag. Mochten de risico's zich voordoen dan zal het verwachte eindresultaat lager uitvallen

Overzicht van Spoorzone B	
Jaar start grondexploitatie	2014
jaar afsluiting grondexploitatie	2021
uitgeefbare grond	16.129 M ¹
uit gegeven	16129 M ²
Saldo eindwaarde herziening april 2021	€ -118.558
Berekend risicobedrag	€ 23.529

Grondexploitatie : herziening april 2021	Spoorzone B				
Financieel	T/m 2019	2020	Boekwaarde	te realiseren	begroot
kosten	3.711.834	84.232	3.796.066	150.190	3.946.256
rente kosten	794.876	2.524	797.400	3	797.403
tussentijdse toevoegingen aan reserves tm 2018	0		0		0
totaal uitgaven	4.506.710	86.756	4.593.466	150.193	4.743.660
inkomsten	3.497.044	1.095.058	4.592.102	33.000	4.625.102
boekwaarde	-1.009.666	1.008.301	-1.365		
nog te realiseren				-117.193	
Verwachte eindresultaat					-118.558
werkelijke en te verwachten winstbestemming	tm/2019	2020		2019-2020	totaal
Algemene reserve	0			0	0
reserve dorpsvoorziening	0			0	0
reserve grondbedrijf (beschikbaar voor Woudenberg Oost)				-118.558	-118.558
Totaal winstneming	0			-118.558	-118.558
Berekend risicobedrag					23.529

Risico	Effect (EUR)	Kans van optreden (%)	Risicobedrag (EUR)
Extra kosten bwrn	39.216	40	15.686
Hogere plankosten	19.608	40	7.843
Totaal	58.824		23.530