

Toelichting Grondexploitaties 2016

Gemeente Heusden



Inhoudsopgave

Samenvatting

Hoofdstuk 1: Inleiding

- 1.1. Economische tendens
- 1.2. Wijzigingen wet- en regelgeving
- 1.3. Inzoomen op de positie van Heusden
- 1.4. Doel toelichting grondexploitaties
- 1.5. Uitgangspunten en parameters

Hoofdstuk 2: Programma

- 2.1. Uitgangspunten bepaling programma
- 2.2. Programma in de grondexploitaties
 - 2.2.1. Woningen
 - 2.2.2. Bedrijventerreinen

Hoofdstuk 3: Cockpit grondexploitaties

- 3.1 Cockpit lopende grondexploitaties (IEGG)
 - 3.1.1 IEGG Ontwikkeling boekwaarde, inclusief voorziening nadelige resultaten.
 - 3.1.2 IEGG Ontwikkeling exploitatie
 - 3.1.3 IEGG Ontwikkeling benodigde weerstandscapaciteit
- 3.2 Cockpit Voorraad niet in exploitatie genomen gronden (onder Voorraad terreinen en gronden in MVA)

Hoofdstuk 4: Toelichting belangrijkste projecten

Hoofdstuk 5: Financiële analyse jaarrekening

- 5.1. Resultaat afgesloten projecten
- 5.2. Ontwikkeling voorziening nadelige resultaten en voorziening afgesloten complexen
- 5.3. Grond in de balans
- 5.4. Resumé benodigde weerstandscapaciteit
- 5.5. Conclusies

Bijlagen:

- A. Overzicht geactiveerde baten en lasten
- B. Overzicht reserves en voorzieningen m.b.t. grondexploitaties
- C. Toelichting kleinere complexen

Samenvatting

Voor u ligt de Toelichting grondexploitaties 2016 van de gemeente Heusden. Deze toelichting is opgesteld aan de hand van de boekwaarde van de projecten tot en met het boekjaar 2016. De toelichting geeft een beeld van de stand van zaken voor de verschillende bouwgrondexploitaties en geeft een doorkijk naar de komende jaren. De toelichting beschrijft de verwachte financiële gevolgen en risico's van projecten en geeft inzicht in gehanteerde uitgangspunten en parameters.

De vorm van de toelichting is in de vorm van een soort cockpit. De cockpit laat aan de hand van de drie belangrijkste indicatoren van de grondexploitatie zien hoe deze er voor staat. Het betreft de indicatoren: boekwaarde – exploitatie – risico's. Deze toelichting geeft zo in één oogopslag de aandachtspunten weer.

De conjunctuur en marktontwikkelingen hebben invloed op de grondexploitaties. In de jaren 2008-2014 heeft de gemeente de uitgifte getemporeerd, programmabijstellingen gedaan en lagere opbrengsten berekend. Dit leidde tot lagere winstverwachtingen en tot de nodige verliesvoorzieningen die genomen moesten worden. In 2015 waren er reeds tekenen van herstel op de woningmarkt. Deze ontwikkeling heeft zich doorgezet in 2016. De woningmarkt herstelt zich ook in de gemeente Heusden en we zien dan ook in toenemende mate kavels worden verkocht en geleverd. De uiteindelijke financiële consequenties van de naderende Brexit en de politieke ontwikkelingen in de Verenigde Staten zijn op dit moment nog moeilijk te voorspellen. In de paragraaf weerstandsvermogen is een risicobuffer gecreëerd om tegenvallers op te kunnen vangen.

Programmering

De totale woningbouwgroei die de provincie voorziet voor onze gemeente in de jaren 2017 tot en met 2030 is 2.305 woningen. De geactualiseerde woningbouwplanning voor de gemeente Heusden geeft zicht op de bouw van 2.535 woningen. Die ruimte is er, omdat de gemeente Heusden bezig is met een inhaalslag. Als gevolg van de crisis zijn er (in de periode 2014 t/m 2016) ongeveer 500 woningen minder gerealiseerd dan op grond van de prognose mogelijk was. De woningen kunnen alsnog gerealiseerd worden. De gemeentelijke plannen zijn daarmee in lijn met de provinciale prognose (verwachte behoefte). Het is daarbij van belang om flexibiliteit te bieden. Ook de differentiatie in het programma binnen de verschillende locaties / kernen heeft de aandacht.

Op het gebied van bedrijventerreinen is eerder onderbouwd dat in Heusden en omgeving geen sprake is van grote overschotten. Regionaal vindt afstemming over de prognoses plaats. De ruimte om nieuwe plancapaciteit toe te voegen is beperkt. De verkopen trekken duidelijk aan en de gemeente Heusden verwacht de gronden in de projecten Hoog I en II, Dillenburg en Metal Valley dan ook af te zetten. In de Poort van Heusden is ruimte voor specifieke bedrijvigheid met bovenlokale aantrekkingskracht. De gemeente anticipeert op ontwikkelingen en zet de kavelwinkel in om dynamisch en flexibel te anticiperen op de behoefte.

Financiële positie:

We gebruiken steeds indicatoren om in beeld te brengen wat de stand van zaken is op totaalniveau en per project. Dat doen we voor de grotere projecten op de onderwerpen boekwaarde, exploitatie en risico. De indicator geeft aan hoog, acceptabel of laag aandachtsprofiel:

Legenda indicatoren:		
		
Hoog aandachtsprofiel	Acceptabel aandachtsprofiel	Laag aandachtsprofiel

Voor het gemeentelijk deel van de grondexploitaties schetsen we een totaalbeeld. Voor de 'In exploitatie genomen gronden' zijn de indicatoren als volgt gevuld:

Onderstaande gegevens hebben betrekking op het gemeentelijk deel van de exploitatie.

Boekwaarde	Exploitatie	Risico
		
Boekwaarde: Bruto € 103,7 miljoen Netto € 86,1 miljoen	Exploitatie (nog verwacht): Kosten: € 74,3 miljoen Opbrengsten: € 168,2 miljoen NCW: € 5,5 miljoen nadelig	Risico: € 10,2 miljoen

Boekwaarde:

De boekwaarde bestaat uit het saldo van gerealiseerde kosten (verwerving, transformatiekosten, plankosten en rente) en opbrengsten in de **in Exploitatie Genomen Gronden (IEGG)**. De boekwaarde bedraagt ultimo 2016 netto € 86,1 miljoen. Dit is opgebouwd uit een brutobedrag (de boekwaarde voor verliesneming) van € 103,7 miljoen en een gevormde verliesvoorziening van in totaal € 17,6 miljoen. De prognoses laten zien dat de boekwaarde de komende jaren verder zal dalen.

Exploitatie:

Om de boekwaarde ook echt af te bouwen, zijn opbrengsten in de vorm van grondverkoop nodig. Om de verkoop mogelijk te maken, maakt de gemeente ook nog kosten. De kosten bestaan uit verwervingskosten, transformatiekosten, plankosten en rente. Deze investeringen zijn nodig over de gehele looptijd van de grondexploitaties en bedragen nog € 74,3 miljoen euro. Daarmee kunnen dan opbrengsten gerealiseerd worden, voornamelijk bestaande uit gronduitgiften, van € 168,2 miljoen. Het totaal verwacht eindresultaat van alle grondexploitaties in exploitatie laat per saldo een verlies zien van € 5,5 miljoen op Netto Contante Waarde (teruggerekend naar nu). Met toekomstig verwachte verliezen is al rekening gehouden door de vorming van verliesvoorzieningen (zie hierboven ook bij de boekwaarde).

Risico's:

De complexe en langdurige processen rondom projecten brengen risico's met zich mee. Dit kan leiden tot tegenvallende resultaten, waardoor verliezen hoger uit kunnen vallen dan verwacht. Wanneer voorzieningen ontoereikend blijken, moet het gemeentelijk weerstandsvermogen toereikend zijn om aanvullende verliezen op te kunnen vangen. Bij de totstandkoming van de jaarrekening 2016 zijn de risicoanalyses geactualiseerd om het mogelijk effect van risico's in beeld te brengen. Daarbij zijn zowel algemene risico's (conjunctuur, prijs, planning en programma) als project specifieke risico's in beeld gebracht voor alle projecten. Op basis van een geschatte kans van optreden van risico's ontstaat een totaalbedrag van € 10,2 miljoen waarmee we in de paragraaf weerstandsvermogen rekening willen houden. Voor dit bedrag is weerstandsvermogen gereserveerd, waardoor het bedrag is afgedekt indien deze risico's zich in de toekomst daadwerkelijk voor doen.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Economische tendens

In deze toelichting grondexploitaties is een zo reëel mogelijke inschatting gemaakt van alle kosten, opbrengsten en de fasering hiervan in de verschillende complexen. Het is niet eenvoudig om de (financiële) resultaten van de grondexploitaties op lange termijn te voorspellen. De resultaten blijven afhankelijk van veel factoren, zoals bijvoorbeeld de woningmarkt, de economische ontwikkelingen en wetgeving/veranderend overheidsbeleid. Deze paragraaf geeft een beeld van de belangrijkste conjuncturele ontwikkelingen. Paragraaf 1.2 geeft inzicht in belangrijke wijzigingen in wet- en regelgeving. Vervolgens geeft paragraaf 1.3 een vertaling van al die ontwikkelingen naar de positie van de gemeente Heusden.

Met het intreden van de economische crisis eind 2008 verslechterden de resultaatverwachtingen van de grondexploitaties. De effecten van de crisis hadden de afgelopen jaren een weerslag op de resultaten. In 2014 was een voorzichtig herstel van de crisis zichtbaar. Deze tendens zette zich in 2015 en 2016 door. De economie trekt weer aan. Op de woningmarkt was dit herstel ook merkbaar. De interesse in woningen/kavels groeide weer, wat ook blijkt uit de gerealiseerde verkopen.

Bij de actualisatie van de grondexploitaties zijn deze positieve ontwikkelingen doorgevoerd. Uitgangspunt blijft echter dat we kosten, opbrengsten en te hanteren parameters realistisch inschatten in het kader van het voorzichtigheidsbeginsel.

In 2016 zijn er meer opbrengsten gerealiseerd dan kosten. Dit heeft een gunstig effect gehad op de boekwaarde die dan ook daalde. Ook in 2017 worden meer opbrengsten verwacht dan kosten, zodat het totaal van de boekwaarde van de grondexploitaties verder zal afnemen. Het herstel van de economie is ook in de gemeente Heusden zichtbaar. In de beginmaanden van 2017 hebben reeds grondtransporten plaatsgevonden en zijn verkoopovereenkomsten gesloten die deze positieve ontwikkeling vorm geven. Verder wordt geconstateerd dat het prijsniveau van de woningen stijgt en ook het aantal woning verkopen neemt toe. Daar staat tegenover dat ook de kosten weer zullen toenemen.

Gebaseerd op een financieel reële basis en een controleerbare situatie vindt een continue sturing plaats op de voortgang in de verschillende projecten, zowel qua realisatie van opbrengsten als beheersing van kosten. Daarnaast is blijvende aandacht nodig voor de match tussen marktvraag en het aanwezige aanbod.

Goede ontwikkelingen op conjunctureel gebied dus. In Europa en de Verenigde Staten groeien de economieën. De Nederlandse economie groeit over een breed front. Aan de andere kant vormen de oplopende schuldenlast in China, de mogelijke gevolgen van de naderende Brexit en nieuw beleid in de Verenigde Staten onder aanvoering van Trump en de lage economische groei in de Europese Unie aandachtspunten. Dit kan leiden tot onzekerheid op de financiële markten. De lage rente en het toegenomen consumentenvertrouwen dragen bij aan het herstel van de woningmarkt. Ook ontwikkelen banken nieuwe producten om ook werknemers met flexibele arbeidsrelaties een hypotheek te kunnen verstrekken.

1.2 Wijziging wet- en regelgeving

Er zijn belangrijke veranderingen in wet- en regelgeving die effect hebben op de resultaten van de grondexploitaties. Deze veranderingen betreffen het BBV (verslagleggingsregels) en de VPB (Vennootschapsbelasting). De nieuwe regels zijn in 2016 ingegaan.

1.2.1 Wijziging in BBV

De commissie BBV heeft de verslaggevingsregels rondom grondexploitaties opnieuw kritisch onder de loep genomen. Aanleiding vormden de conclusies uit het rapport Vernieuwing BBV over transparantie en

vergelijkbaarheid. Aanvullend is ook rekening gehouden met de instelling van de vennootschapsbelastingplicht voor gemeenten en de naderende invoering van de Omgevingswet. In 2016 bracht de commissie BBV 2 notities uit met daarin wijzigingen van de verslagleggingsregels rondom grondexploitaties. De commissie BBV maakt daarbij voor het eerst expliciet onderscheid tussen verslaglegging voor grondexploitaties die door de gemeente voor eigen rekening en risico worden ontwikkeld en grondexploitaties waarvan het eigendom bij derden ligt en waar de gemeente slechts aan kostenverhaal doet. De commissie BBV maakt daarbij dus een heel klassiek onderscheid in actief grondbeleid, waar de notitie “grondexploitaties” voor geldt, en faciliterend grondbeleid, waar de notitie “faciliterend grondbeleid” voor geldt.

De voorgenomen wijzigingen in beide notities hebben betrekking op zowel het proces rondom het aangaan en vaststellen van grondexploitaties als de financiële verwerking ervan. Zo zijn bijvoorbeeld de regels rondom de toerekening van rente aan grondexploitaties gewijzigd. Ook wijzigen de regels voor de indexering na het 10^e jaar in grondexploitaties.

De post ‘niet in exploitatie genomen gronden (Niegg)’ komt op termijn te vervallen. Voor deze post geldt een overgangsregeling tot en met 31-12-2019. Dat is de termijn waarbinnen de betreffende gronden tot ontwikkeling moeten zijn gebracht. Als dat niet lukt voor die tijd, moeten de betreffende gronden worden afgewaardeerd naar marktwaarde van bestemming op dat moment en worden overgeboekt naar de materiële vaste activa (voorraad strategische gronden). Aan de Niegg mag geen rente worden toegerekend.

De regels voor de toerekening van rente aan grondexploitaties zijn ook gewijzigd. Dit heeft zowel voor de grondexploitaties als voor het (jaarlijks) financieringsresultaat van de gemeente gevolgen: bij projectfinanciering mag de werkelijke rente worden toegerekend. Als er geen sprake is van projectfinanciering dan mag het gewogen gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille van de gemeente (naar verhouding van het vreemd vermogen ten opzichte van het totaal vermogen) worden toegerekend. In de toelichting grondexploitaties 2016 wordt conform besluitvorming gerekend met een rente van 1,75%.

1.2.2 Vennootschapsbelasting Grondexploitaties

Gemeenten waren altijd volledig vrijgesteld voor de vennootschapsbelasting. Op aanwijzing van Europa is de vrijstelling voor gemeenten ingeperkt. Dit om vermeende oneerlijke concurrentie op te heffen. Vanaf 1 januari 2016 is de vennootschapsbelastingplicht voor gemeenten een feit. Per 1 januari is de ‘Wet modernisering Vpb-plicht voor overheidsondernemingen’ effectief ingegaan. Ook gemeenten moeten nu 25% belasting afdragen over de fiscale winst die met commerciële activiteiten is verdiend. Dit kunnen ook grondexploitaties zijn.

De gemeente Heusden heeft een fiscalist ingeschakeld om te beoordelen in hoeverre de gemeente vennootschapsbelasting gaat betalen over de grondexploitaties. Op basis van een inventarisatie van belaste activiteiten en fiscale resultaten, ziet het er naar uit dat de gemeente Heusden de eerstkomende jaren geen vennootschapsbelasting hoeft te betalen. Voor het boekjaar 2016 is het standpunt ingenomen dat de gemeente Heusden geen vennootschapsbelasting verschuldigd is. In overleg met de fiscaal adviseur zal jaarlijks worden beoordeeld of en vanaf wanneer de gemeente vennootschapsbelasting verschuldigd zal zijn.

Meer in het algemeen kan worden gesignaleerd dat de belastingdienst nog geen 100% duidelijkheid kan geven in het belastingdossier rondom overheidsondernemingen. Er is nog geen landelijk / uniform rekenmodel. Er zijn nog geen eenduidige uitspraken van de belastingdienst. Het wachten is op jurisprudentie en dat zal pas zijn nadat de eerste aangiftes zijn ingediend en beoordeeld door de belastingdienst.

1.3 Inzoomen op de positie van Heusden

In voorgaande jaren zijn de effecten van de economische crisis al verwerkt in de grondexploitaties. De boekwaardes op de grondexploitaties zijn vaak aanzienlijk. Het economisch herstel en het herstel van de

woningmarkt hebben een positieve uitwerking op de mogelijkheden om de boekwaardes terug te verdienen. Waar nodig werden eerder al verliesvoorzieningen gevormd. In 2016 zijn de verliesvoorzieningen op basis van de herziening van grondexploitaties aangepast. De voorziening is door een renteverlaging met ongeveer € 2 miljoen naar beneden bijgesteld. Verder is de voorziening vooral opgehoogd voor de Poort van Heusden (met ongeveer € 1,4 miljoen), het Centrumplan Vlijmen en de Gorsen in Elshout. In het project Hoog II kon een deel van de voorziening vrijvallen

Economische tendens

Het verkoopprogramma is ambitieus, maar blijft in lijn met de provinciale prognoses van de ontwikkeling van de woningbehoefte. Het herstel van de woningmarkt verschilt landelijk sterk per regio en concentreert zich onder meer langs snelwegen en in grote steden. Heusden is in die zin gunstig gelegen en profiteert ook mee van bijvoorbeeld de ontwikkeling van de woningmarkt rondom Den Bosch. Het herstel van de woningmarkt is ook in Heusden merkbaar. Voor wat betreft de woningverkoop zijn de verwachtingen gunstig. Zo lopen de verkopen in projecten als De Grassen en Dillenburg bijvoorbeeld goed en zien we een toenemende belangstelling voor Geerpark. Verder heeft de gemeente de gronden in het project Victoria (160 woningen Haarsteeg) begin 2016 verkocht aan een ontwikkelende partij en is er ook overeenstemming over de verkoop bij het project de Gorsen. De lage rente draagt bij aan de verkoopbaarheid van woningen.

Wijzigingen in regelgeving

In de loop van 2015 werden verslaggevings-technisch een aantal complexen overgeheveld naar de categorie 'In Exploitatie genomen gronden'. Daarmee is de boekwaarde in het complex met 'Niet in exploitatie genomen gronden' inmiddels beperkt tot twee complexen. Het risico van een afwaardering op deze resterende complexen (vanwege uiterlijke ontwikkeling voor 2020 op grond van het gewijzigde BBV) is gezien de waardering in de jaarrekening 2016 beperkt.

Voor wat betreft de vennootschapsbelastingplicht is een fiscaal adviesbureau ingeschakeld om de consequenties voor de gemeente Heusden in beeld te brengen. In 2016 is het standpunt ingenomen dat de gemeente voorsnog geen vennootschapsbelasting hoeft te betalen. De gemeente hoeft over 2016 nog geen aangifte te doen. De komende jaren moet jaarlijks worden beoordeeld of de fiscale resultaten later alsnog zullen leiden tot belastingheffing. De gemeente voert hierover samen met haar fiscaal adviseur gesprekken met de belastingdienst. Het is nog onduidelijk wanneer de belastingdienst met uitsluitel komt over de ingenomen en gepresenteerde standpunten.

1.4 Doel toelichting grondexploitaties

Met de lopende projecten en grondposities zijn flinke bedragen gemoeid. De boekwaarde nam in 2016 af van ongeveer € 113 miljoen naar € 105,8 miljoen eind 2016. De toelichting grondexploitaties geeft:

- Een actueel beeld van de (financiële) stand van zaken voor de verschillende projecten. Daartoe zijn de grondexploitaties geactualiseerd, waarbij de boekwaardes en nog verwachte opbrengsten en kosten in beeld zijn gebracht.
- Informatie over de gehanteerde uitgangspunten, het programma en de verwachte fasering.
- Inzicht in de verwachte resultaten en benodigde verliesvoorzieningen per complex.
- Een onderbouwing van de risico's die samenhangen met de grondexploitaties. Op basis van die informatie ontstaat een beeld van de benodigde weerstandscapaciteit voor de grondexploitaties. Daarmee kan uiteindelijk worden gestuurd op resultaat en risico.
- Onderbouwingen die de input vormen voor de jaarrekening, de voorjaarsnota en de begroting. De toelichting grondexploitatie geeft in vergelijking met de andere rapportages aanvullende informatie over de lopende projecten.

1.5 Uitgangspunten en parameters

De woningmarkt herstelt zich. De woningprijzen stijgen weer. Het herstel verschilt sterk per regio. De gehanteerde grondprijzen zijn op basis van actuele marktinzichten en gerealiseerde verkopen voor onze gemeente in beeld gebracht en doorgevoerd in de grondexploitaties. Bij de actualisatie van de grondexploitaties per einde 2016 zijn de opbrengsten nog eens tegen het licht gehouden en is een reëel opbrengstniveau aangehouden. Diverse taxatierapporten voor verschillende woningbouwlocaties bevestigen dit. Het is opvallend dat de rente laag blijft. Dit heeft een gunstig effect op de verkoopbaarheid van woningen. De lagere rente heeft ook een gunstig effect op de resultaten van de grondexploitatieberekeningen. De lage rente maakt de grondexploitaties minder gevoelig voor vertragingen in de uitgifte.

Bij de bepaling van de parameters voor de ontwikkeling van de rente, kostenstijgingen en opbrengstenstijgingen zijn diverse bronnen, waaronder het CPB, geraadpleegd. De parameters zijn eind 2016 vastgesteld. Dit geeft het volgende beeld:

Parameters

Rente	: 1,75% (verlaagd van 2,5%)
Kostenstijging	: 2% per jaar
Opbrengstenstijging	: 1% per jaar voor bedrijfskavels 1,5% in 2017/2018, daarna 2% per jaar voor woningbouw tot en met 2026
Onvoorzien	: 10% over sloopkosten en kosten bouwrijp en woonrijp maken als onderdeel van de betreffende kostenpost

Voor de gezamenlijke grondexploitatie Geerpark (met woningcorporatie Woonveste) geldt een rente van 4% in tegenstelling tot de hierboven genoemde 1,75%.

Op grond van het BBV wordt aan de voorziening de minimale rente van 2% toegerekend. Om die reden zijn voor de bepaling van de verliesvoorzieningen de verwachte eindwaardes voor verliesgevende projecten ook contant gemaakt tegen 2%.

Hoofdstuk 2 Programma

2.1 Uitgangspunten bepaling programma

Een belangrijk onderdeel voor de jaarlijkse actualisatie van de planexploitaties is het geplande verkoopprogramma op de verkoopbare grond. De verwachte verkoopopbrengsten zijn daarvan afhankelijk. De ingerekende verkopen, de ingerekende programma's, moeten in lijn zijn met de behoefteprognoses om de verwachte resultaten te kunnen realiseren.

Dit hoofdstuk bevat een onderbouwing van het programma waarmee is gerekend in vergelijking met de verwachte behoefte aan woningen, bedrijventerreinen en overige gronden. Hiermee is de haalbaarheid van de opgenomen verkoopopbrengsten in beeld gebracht.

2.2 Programma in de planexploitaties

2.2.1 Woningen

Voor het bepalen van de marktbehoefte aan woningen is aansluiting gezocht bij de prognoses die door de provincie Noord Brabant worden afgegeven. In 2016 zijn geen nieuwe prognoses afgegeven door de provincie. De provincie komt naar verwachting in de loop van 2017 met nieuwe prognoses.

Bevolkingsgroei en woningbouw

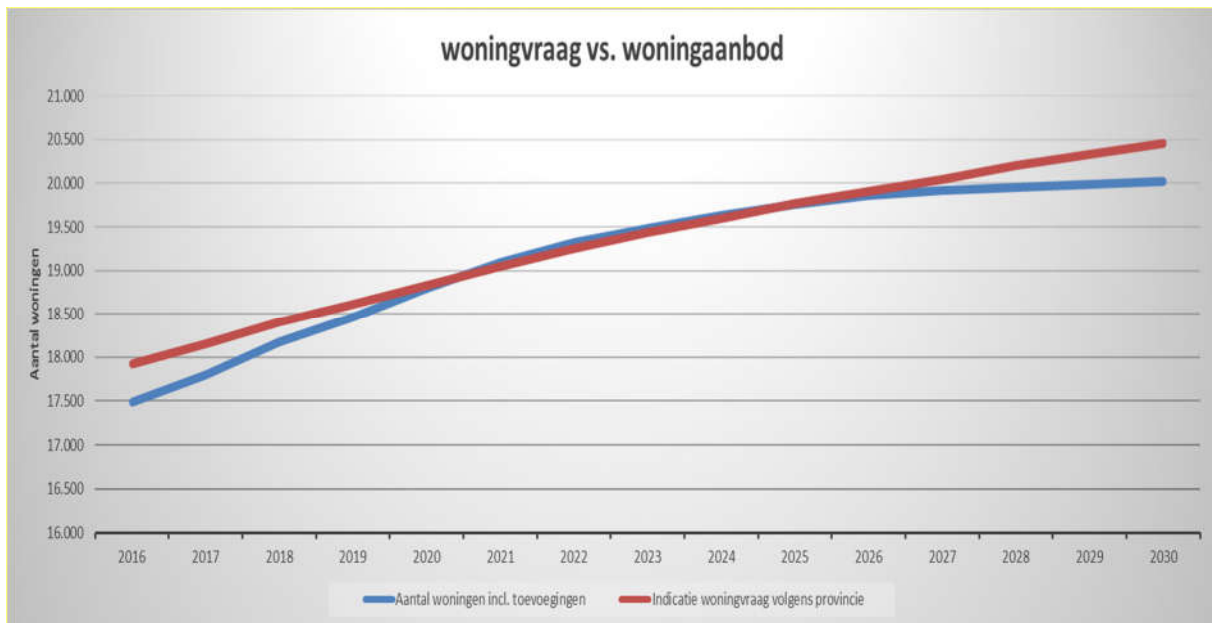
Uitgegaan is van de provinciale prognose voor de gemeente Heusden. In 2014 bereikte de woningvoorraad in de gemeente Heusden een hoogte van 17.345 eenheden. Volgens de prognose van de provincie had de gemeente Heusden in de jaren 2014, 2015 en 2016 een aantal van 810 wooneenheden mogen bouwen om te voorzien in de woningvraag. Dit aantal is echter niet gehaald. In deze jaren zijn er 'slechts' 276 woningen per saldo bijgekomen. Hierdoor is de op 1 januari 2017 'beschikbare ruimte' een aantal van 534 woningen. In de komende jaren volgt wat dit betreft een inhaalslag. Binnen de projecten Dillenburgerpark, Geerpark en de Grassens is sprake van de oplevering van een groot aantal woningen in de jaren 2017 en 2018. Rond 2020 zal deze inhaalslag gerealiseerd zijn en is het woningaanbod ongeveer gelijk met de woningvraag.

De verwachting is dat ook vanaf 2030 nog een groei van het aantal woningen nodig blijft vanwege de voorziene groei van het aantal huishoudens. Daar is in de provinciale prognose en in de laatste gemeentelijke woningbouwplanning nog geen rekening mee gehouden.

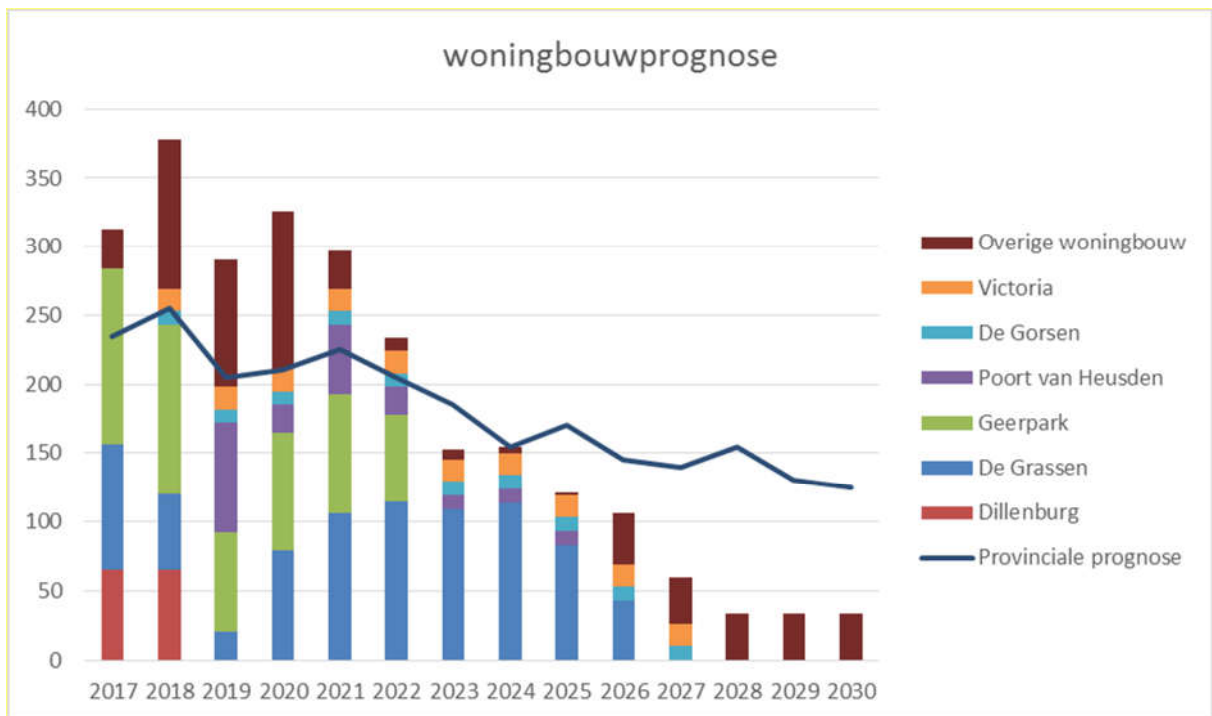
Prognose versus plancapaciteit

In de geactualiseerde woningbouwplanning van de gemeente worden de komende tijd (t/m 2030) 2.535 woningen gepland om te bouwen. Het aantal woningen gepaard gaande met de hierboven genoemde inhaalslag per 1 januari 2017 van 534 woningen, aangevuld met de toename van de vraag volgens de provinciale planning tot en met 2030 van 2.305 woningen, leidt tot een extra woning behoefte per eind 2030 van 2.839 eenheden. Gesteld kan dus worden, dat er meer woningbehoefte is dan de volgens de woningbouwplanning te realiseren wooneenheden tot 2030.

In onderstaande grafiek is goed te zien, dat door de aanwezige plancapaciteit in de komende jaren tot 2020 door de inhaalslag, wordt ingelopen op de woningvraag. Op de lange termijn is echter weer te zien dat de vraag naar woningeenheden het aanbod overstijgt. Uit de tweede grafiek is op te maken dat er in de komende jaren een inhaalslag gedaan wordt om aan de aanwezige woningvraag te voldoen.



grafiek: provinciale totale woningbouwprognose afgezet tegen planning woningbouw



grafiek: Geraamde te realiseren eenheden t.o.v. verwachte provinciale groei per jaar

De komende jaren zullen met name woningen gerealiseerd worden binnen de plannen Dillenburg te Drunen, Geerpark te Vlijmen en de Grassen te Vlijmen.

Verder zal het aantal woningen binnen de Grassen ook na 2020 fors toenemen. Op dat moment is het zeker dat de Gebiedsontwikkeling Oostelijke Langstraat (GOL) doorgang vindt waardoor een goede verkeersafwikkeling van De Grassen gegarandeerd is.

Hieruit blijkt dat we op korte termijn een inhaalslag uitvoeren, waarbij het gemeentelijk programma steeds is afgestemd op de provinciale prognoses op lange termijn. Het is van belang om daarop te blijven sturen.

Toch zijn er ook in het woningbouwprogramma zaken te melden die aandacht verdienen:

- De uitgifte van programma in het duurder woningsegment is een uitdaging, met name in projecten als de Grassen, Poort van Heusden en Geerpark. Het risico is onderkend in de risicoparagraaf bij deze projecten. De voorspoedige verkopen in de Grassen en de onderbouwing van de haalbaarheid van de Poort van Heusden begin 2017 geven echter wel een positief beeld met betrekking tot de haalbaarheid van gehanteerde prijzen en het aangeboden segment.
- Hoewel op totaalniveau voor de gemeente Heusden een evenwicht bestaat tussen de vraag naar en aanbod van woningbouw, vormt de match in de verschillende kernen tussen behoefte en geplande projecten een aandachtspunt. Zo is bijvoorbeeld het geplande aanbod in Vlijmen aanzienlijk.

2.2.2 Bedrijventerreinen

De gemeente heeft inzicht in de markt voor bedrijfsgrond nodig om een inschatting te kunnen maken welke risico's het loopt in de grondexploitatie. Alvorens een inschatting te maken van de vraag en het aanbod van bedrijfsgrond is het belangrijk duidelijk te krijgen wat de "relevante markt" voor de gemeente Heusden is. Ofwel: hoe groot is de markt? Ten aanzien van de relevante markt zijn wel een paar vuistregels te noemen. Bekend is bijvoorbeeld dat een heel groot deel van de bedrijfsverplaatsingen meestal binnen de gemeente plaatsvinden. Dat percentage ligt tussen de 75% en de 90%, en meestal dicht bij de 90%. De relevante markt voor de gemeente Heusden strekt zich ongeveer uit tot de Langstraat en bedrijvigheid vanuit 's-Hertogenbosch. Voor specialistische bedrijven (bijvoorbeeld uit de metaal) kan een enkele keer de reikwijdte verder strekken. Bijvoorbeeld tot en met Tilburg of Zaltbommel of heel misschien Utrecht, Oss of Oosterhout.

Onderzoek behoefte bedrijventerreinen

De afgelopen jaren zijn er een aantal kwalitatieve en kwantitatieve onderzoeken uitgevoerd naar de behoefteraming voor bedrijventerreinen, door Bureau Buiten ¹, Provincie Noord-Brabant ² en Stec-groep ³. Die studies zijn uitgevoerd voor heel Noord-Brabant en daarbij zijn per regio specifieke ramingen gemaakt voor wat betreft de ruimtebehoefte op het gebied van bedrijventerreinen. Sinds 2015 zijn die onderzoeken niet geactualiseerd. Wel vindt regionale afstemming plaats om de ontwikkelingen te monitoren en waar nodig af te stemmen.

In de periode van 2014 tot zeker 2020 is nog een aanzienlijke uitbreidingsvraag voor bedrijventerreinen te verwachten. Deze vraag zal sterk dalen in 2021 en 2022. Vanaf 2023 is de uitbreidingsvraag nog maar heel beperkt (stabilisatie) en vanaf 2030 ontstaat er krimp.

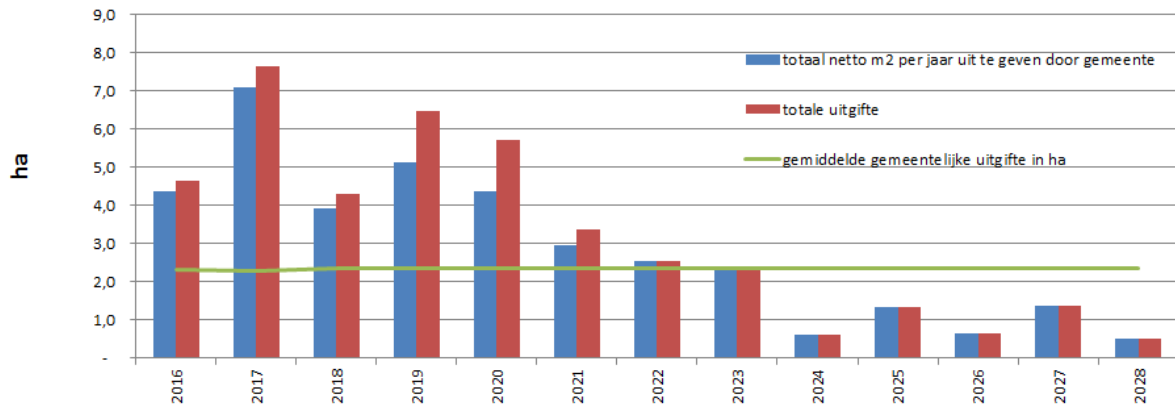
In Heusden is voor 37 hectare aan uit te geven bedrijventerreinen in de verschillende complexen. De overgrote meerderheid (33 hectare) betreft projecten van de gemeente. De rest is private uitgifte van bedrijventerrein. De onderstaande grafiek toont de geplande uitgifte van grond voor bedrijventerreinen voor de komende jaren.

¹ "Behoefteraming bedrijventerreinen Noord-Brabant 2014-2040", oktober 2014

² "Van meer naar anders", december 2014

³ "Kwalitatief verdiepingsonderzoek bedrijventerreinen Noord-Brabant", april 2015

Uitgifte bedrijventerreinen gemeente Heusden



Grafiek: uitgifte bedrijventerreinen

Prognose versus plancapaciteit

Uit de studies blijkt dat in de Langstraat en omgeving (dus ook de gemeente Heusden) er geen groot overaanbod aan bedrijfsgrond is. Het bestaande aanbod van onbebouwde bedrijfsgrond is nodig om invulling te geven aan de vervangingsvraag. Om ruimte te geven aan bedrijfsverplaatsingen vanuit de industrie en kleine- en vervangingsvraag vanuit het MKB. Om flexibiliteit te bewaren richting het lokale bedrijfsleven, zijn de komende jaren misschien nog kleine uitbreidingen van bedrijventerreinen "wenselijk en toelaatbaar". Voor grootschalige nieuwe logistiek zijn naar verwachting nieuwe locaties nodig.

Uit de studies van Bureau Buiten en STEC is af te leiden dat in Heusden en omgeving de ontwikkeling van vraag en aanbod voor bedrijventerreinen tamelijk in evenwicht is. Er is geen (groot) overschot aan bedrijventerrein en er worden ook geen (grote) tekorten verwacht.

Bovenstaande grafiek maakt de geplande uitgifte van bedrijfsgronden zichtbaar. De eerstkomende jaren laten een hoger dan gemiddeld aantal vierkante meters verkopen zien. Dit komt door projecten als Metal Valley, Het Hoog en Poort van Heusden. Voor het jaar 2017 is de geplande afzet grotendeels geborgd met overeenkomsten. Voor de jaren daarna zijn de verwachtingen positief.

Van de 33 uitgeefbare hectare bedrijfsgrond in bezit van de gemeente, heeft ongeveer 14 hectare betrekking op de bedrijventerreinen Hoog I (5 ha) en Hoog II (9 ha). Beide terreinen beginnen steeds voller te raken. In het Hoog I is begin 2017 meer dan 1,5 ha. geleverd. Voor het Hoog II zijn voor het grootste deel verkopen geborgd in overeenkomsten. Er zijn niet veel percelen meer te koop op Hoog I en Hoog II.

Ook in Dillenburg (nog ongeveer 2 hectare) is nog maar een kleine hoeveelheid bedrijfsgrond beschikbaar. Voor ongeveer de helft hiervan is in de beginmaanden van 2017 een afnemer gevonden. In Metal Valley (11,5 ha) is in 2016 gestart met het bouwrijp maken van de resterende gronden. De werkzaamheden worden in 2017 afgerond, wat samen met de invoering van parkmanagement naar verwachting de verkoopbaarheid ten goede zal komen. Begin 2017 zijn in Metal Valley overeenkomsten gesloten voor twee percelen. Metal Valley kan profiteren van de 'schaarste' die ontstaat zodra Dillenburg uitverkocht is. Voor de Poort van Heusden (5 ha) zijn inmiddels concrete plannen voor specifieke bedrijvigheid met een landelijke aantrekkingskracht. Het ziet er uit dat het mogelijk is om de beschikbare bedrijfsgronden de komende jaren aan de man te brengen.

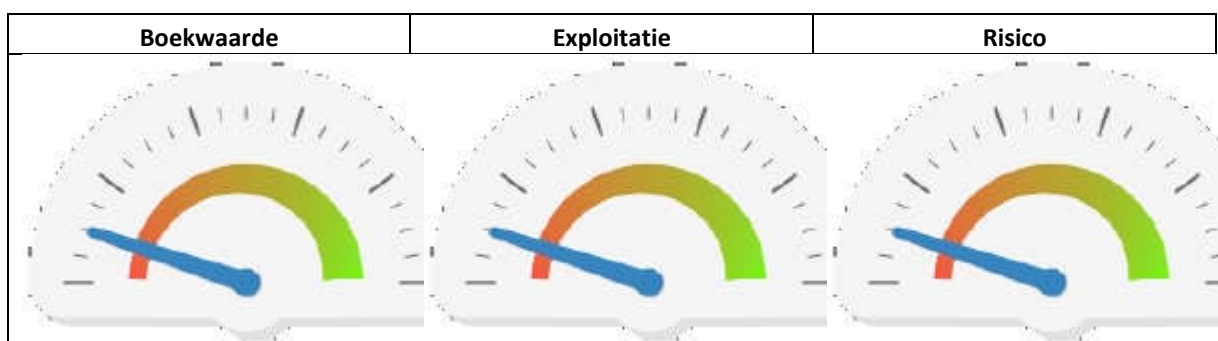
Hoofdstuk 3: Cockpit grondexploitaties

Dit hoofdstuk geeft op hoofdlijnen informatie over de stand van zaken van de grondexploitaties. Dit gebeurt aan de hand van de 3 belangrijkste indicatoren die daartoe inzicht geven: de boekwaarde van de grondexploitaties, de exploitatie (nog te verwachten kosten, opbrengsten en verwacht resultaat) en de risico's.

Paragraaf 1 behandelt de lopende (vastgestelde) grondexploitaties. In paragraaf 2 komen de overige (nog niet vastgestelde) grondexploitaties aan bod.

3.1 Cockpit lopende grondexploitaties (IEGG)

3.1 Cockpit lopende grondexploitaties (IEGG)



Boekwaarde:

Bruto: 103,7 miljoen

Netto: 86,1 miljoen



Exploitatie (nog verwacht):

Kosten: 74,3 miljoen

Opbrengsten: 168,2 miljoen

NCW: 5,5 miljoen nadelig



Risico:

10,2 miljoen

Boekwaarde indicator: hoog aandachtsprofiel

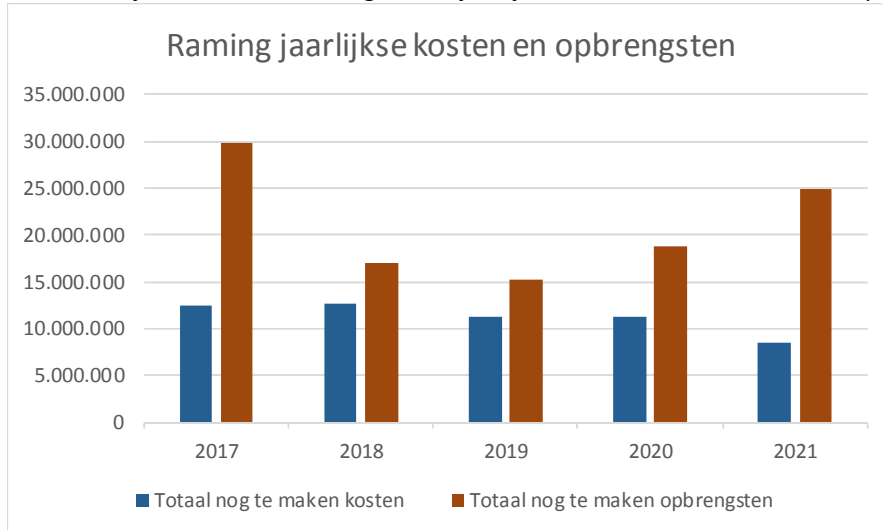
Door verkopen en levering van bouwgronden, nam de boekwaarde in 2016 met ongeveer € 7 miljoen af. De afname komt vooral door de projecten Grassen, Geerpark en Hoog II met dalingen van respectievelijk 3, 1,5 en 3 miljoen. De boekwaarde blijft nog steeds aanzienlijk en heeft daarom als indicatie net als vorig jaar een "hoog aandachtsprofiel" gekregen. De drie complexen met de hoogste boekwaarde zijn: de Grassen (voor € 31,9 miljoen), Poort van Heusden (voor € 23,7 miljoen) en Metal Valley (voor € 7,9 miljoen).

Exploitatie indicator: hoog aandachtsprofiel

De omvang van de toekomstige verwachte kosten en opbrengsten is afgenomen in vergelijking met de vorige jaarrekening, maar blijft nog relatief hoog. Om die reden blijft de kwalificatie "hoog aandachtsprofiel" van toepassing. De prognose van totale toekomstige resultaten komt uit op € 5,5 miljoen nadelig (NCW); een

optelsom van € 12,5 miljoen aan verwachte voordelige resultaten en € 18 miljoen aan verwachte negatieve resultaten (beide eveneens tegen NCW). Voor de verwachte negatieve resultaten is inmiddels een verliesvoorziening genomen van € 17,6 miljoen. De verliesvoorziening valt lager uit, doordat aan de verliesvoorziening 2% moet worden toegerekend in plaats van 1,75%.

Het hoog aandachtsprofiel is gemotiveerd met de hoge omvang van de nog te realiseren kosten- en opbrengsten en de lange doorlooptijd die met de projecten gemoeid is. In onderstaande grafiek voor de komende 5 jaar is de ontwikkeling van de jaarlijks verwachte totale kosten en opbrengsten te zien.



Indien we deze cijfers afzetten tegen de historische kosten en opbrengsten, dan zien we dat het een hele uitdaging zal zijn om de geraamde opbrengsten in de komende jaren te realiseren. Het jaar 2017 laat een hoog bedrag aan opbrengsten zien. Voor een groot deel is dat al geborgd in overeenkomsten en in reserveringen. Bijvoorbeeld De Grassen, Het Hoog I en Dillenburg. In de latere jaren betreffen de opbrengsten vooral de Grassen en de Poort van Heusden. We zijn ons ervan bewust dat het een grote uitdaging blijft om deze opbrengsten te realiseren. De opbrengsten hebben de afgelopen jaren geleden onder de crisis en minder aanbod aan projecten. Nu de crisis voorbij is trekt de woningmarkt weer aan, zien we een inhaalslag qua verkopen en gaan we er vanuit dat de geraamde opbrengsten uiteindelijk haalbaar zullen blijken te zijn.

Risico indicator: hoog aandachtsprofiel

Het risico op de grondexploitaties is aanzienlijk, maar wel in lijn met de omvang van de projectenportefeuille. De omvang van het berekende risico is dus gezien de aanzienlijke boekwaardes en kasstromen verklaarbaar. Paragraaf 3.1.3. bevat een nadere onderbouwing van de risico's. De som van de gesignaleerde risico's en de kans van optreden resulteren daar uiteindelijk in een risicobedrag van € 10,2 miljoen (was € 7,75 in 2015). Het nieuwe bedrag vormt weer input voor de paragraaf weerstandsvermogen bij de jaarrekening. De toename is vooral te verklaren door een hoger risicobedrag voor het project Poort van Heusden. Het is van groot belang om waar mogelijk te blijven sturen op de risico's in projecten als de Grassen, Geerpark en Poort van Heusden. Daar liggen de grootste risico's. Maar helaas zijn niet alle risico's voor de gemeente Heusden beïnvloedbaar. Om die reden blijft een aanzienlijke buffer in het weerstandsvermogen de komende jaren noodzakelijk.

3.1.1 IEGG Ontwikkeling boekwaarde, inclusief voorziening nadelige resultaten.

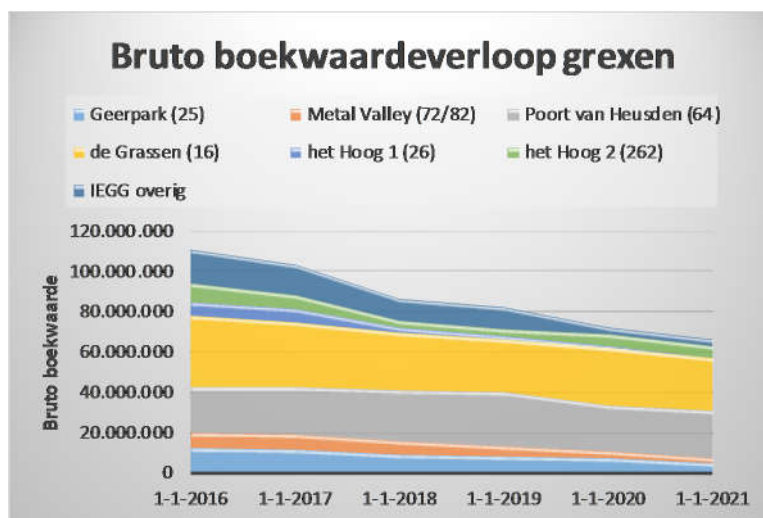
De boekwaarde is een belangrijke indicator van de financiële positie voor de grondexploitaties van de gemeente. De bruto boekwaarde bestaat uit het saldo van al gemaakte kosten (voor verwerving, transformatiekosten, plankosten en rente) en opbrengsten en bedraagt eind 2016 € 103,7 miljoen. Voor verliesgevendende complexen is een voorziening gevormd van ongeveer € 17,6 miljoen. Door de voorziening in mindering te brengen op de bruto boekwaarde, ontstaat een netto boekwaarde eind 2016 van € 86,1 miljoen.

Onderstaande tabel laat de wijzigingen zien ten opzichte van de jaarrekening 2015:

Tabel: ontwikkeling boekwaarde 2015-2016 (in miljoenen)

	31-12-2015	31-12-2016	mutatie
Bruto boekwaarde	€ 110,9	€ 103,7	-/- € 7,2
Voorziening	€ 18,5	€ 17,6	-/- € 0,9
Netto boekwaarde	€ 92,3	€ 86,1	-/- € 6,2

Onderstaande grafiek maakt de ontwikkeling van de boekwaarde van 2016 naar 2017 en de eerstkomende jaren voor de (grotere) projecten inzichtelijk. De grafiek maakt de verwachte daling van de boekwaarde op langere termijn zichtbaar. In de projecten Grassen en Poort van Heusden is het merendeel van de opbrengsten na 2020 geprognosticeerd.



Ook voor de komende jaren is sturing nodig om te komen tot een beheersbare boekwaarde. De uitdaging blijft groot om de boekwaarde verder omlaag te krijgen. Daarvoor is verkoop van gronden tegen ingerekende prijzen nodig. En pas als de gronden echt zijn verkocht, is de daling van de boekwaarde gerealiseerd. De risico's die dit met zich meebrengt zijn meegenomen in de risicoparagraaf.

Voorziening nadelige resultaten grondexploitaties

Gemeenten zijn voor de verwerking van hun financiële mutaties gehouden aan het voorzichtigheidsbeginsel. Dit betekent dat winsten pas genomen mogen worden als de realisatie daarvan zeker is en dat verliezen al genomen moeten worden zodra ze worden geraamd. De geraamde verliezen zijn al genomen door het treffen van verliesvoorzieningen en komen ten laste van het resultaat.

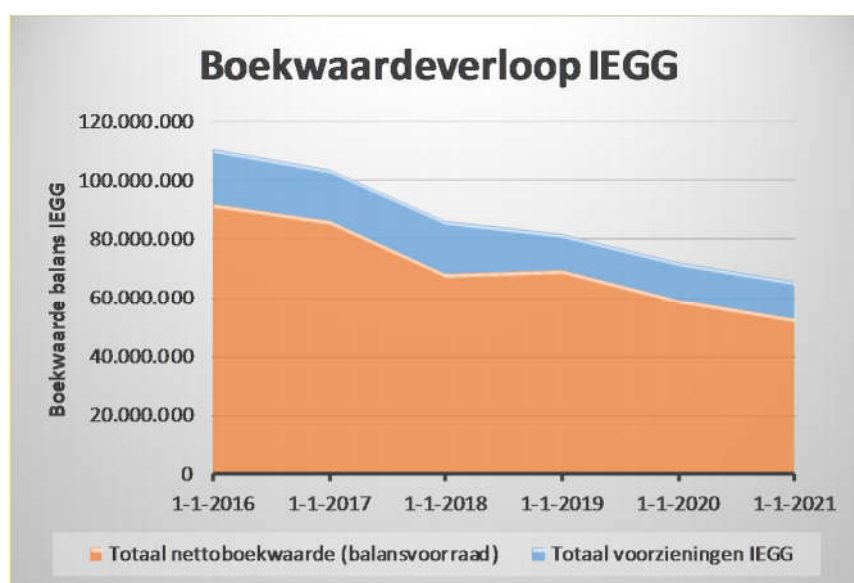
Zoals hierboven aangegeven heeft de gemeente ultimo 2016 voor € 17,6 miljoen verliesvoorzieningen gevormd voor de In Exploitatie Genomen Gronden. Daarnaast heeft de gemeente ook nog verliesvoorzieningen gevormd voor Niet In Exploitatie Genomen Gronden. Dit ter grootte van € 1,6 miljoen. Daarmee komt de totale verliesvoorziening op € 19,2 miljoen.

In 2016 zijn de volgende mutaties aangebracht in de verliesvoorziening: (bedragen in miljoenen)

Voorziening 01-01-2016	€ 20,1
Bijgeschreven rente	BIJ € 0,3
Bijstelling rente naar 1.75%	AF € 2,0
Afgesloten complexen	AF € 0,9
Aanvullende stortingen	BIJ € 1,7
Voorziening 31-12-2016	€ 19,2

In 2016 is één complex afgesloten waarvoor eerder een verliesvoorziening was gecreëerd. Het betreft het complex 55 "Bruneilaan, Drunen. De verliesvoorziening is door het afsluiten van dit project vrij gevallen. Door de bijstelling van de rente kon bij de 1^e berap € 2 miljoen vrijvallen. Bij de 2^e berap is € 0,3 miljoen toegevoegd. Bij de jaarrekening 2016 is voor € 1,4 miljoen in de voorziening gestort als gevolg van positieve en negatieve bijstellingen van grondexploitaties. Deze toevoeging komt met name door de verhoging van de verliesvoorziening voor complex 64, Poort van Heusden.

De verliesvoorziening zorgt ervoor dat de bruto boekwaarde gecorrigeerd wordt waarna een netto-boekwaarde overblijft die de balanswaarde van de voorraad vertegenwoordigt. In onderstaande grafiek is te zien dat de geraamde bruto en netto boekwaarde afneemt.

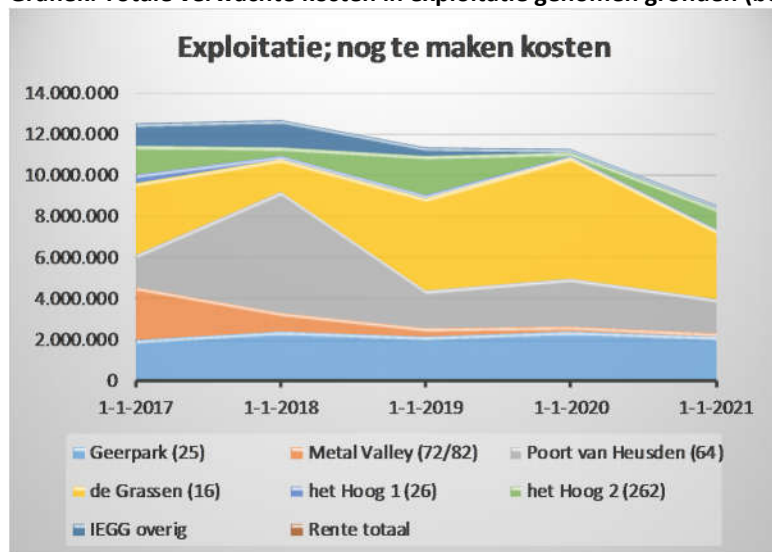


3.1.2 IEGG Ontwikkeling exploitatie

Om de boekwaarde ook echt af te bouwen, zijn opbrengsten in de vorm van grondverkopen nodig. Om de verkopen mogelijk te maken, maakt de gemeente ook nog kosten. De kosten bestaan uit verwervingskosten, transformatiekosten, plankosten en rente. Deze investeringen gaan over de gehele looptijd van de grondexploitaties en bedragen in totaal € 74,3 miljoen euro. Daarmee moet dan voor ongeveer € 168,2 miljoen aan opbrengsten gerealiseerd kunnen worden, voornamelijk bestaande uit gronduitgiften. Het totaal verwacht eindresultaat van alle grondexploitaties **in exploitatie** laat per saldo een verlies zien van € 5,5 miljoen op Netto Contante Waarde (teruggerekend naar heden). Met toekomstig verwachte verliezen is al rekening gehouden door de vorming van verliesvoorzieningen (zie hierboven ook bij de boekwaarde).

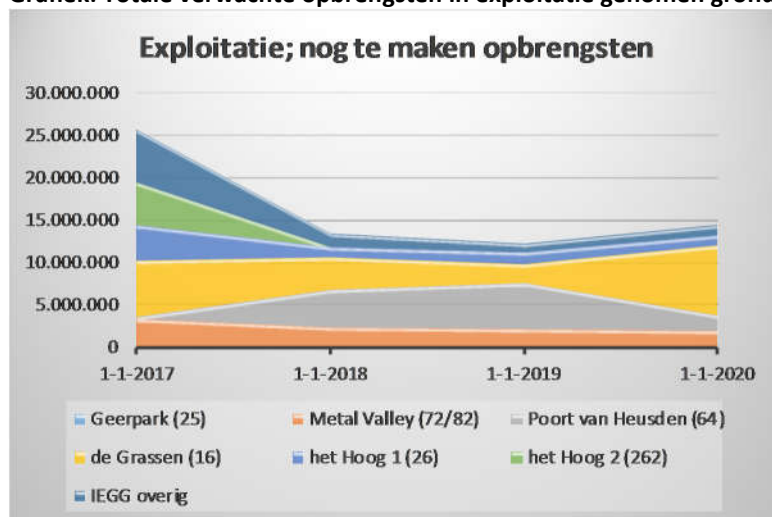
Uit de herzieningen van de grondexploitaties blijkt de volgende verwachte ontwikkeling van nog te maken kosten (exclusief rente) en opbrengsten en de daaruit voortvloeiende prognose van de ontwikkeling van de boekwaarde:

Grafiek: Totale verwachte kosten in exploitatie genomen gronden (bedragen in €)



In 2018 is rekening gehouden met kosten van bouw- en woonrijp maken van Poort van Heusden. In 2019-2020 nemen de kosten in de Grassen weer toe vanwege een nabetaling en kosten voor bouw- en woonrijp maken (zodra de vervolfasen kunnen worden opgepakt).

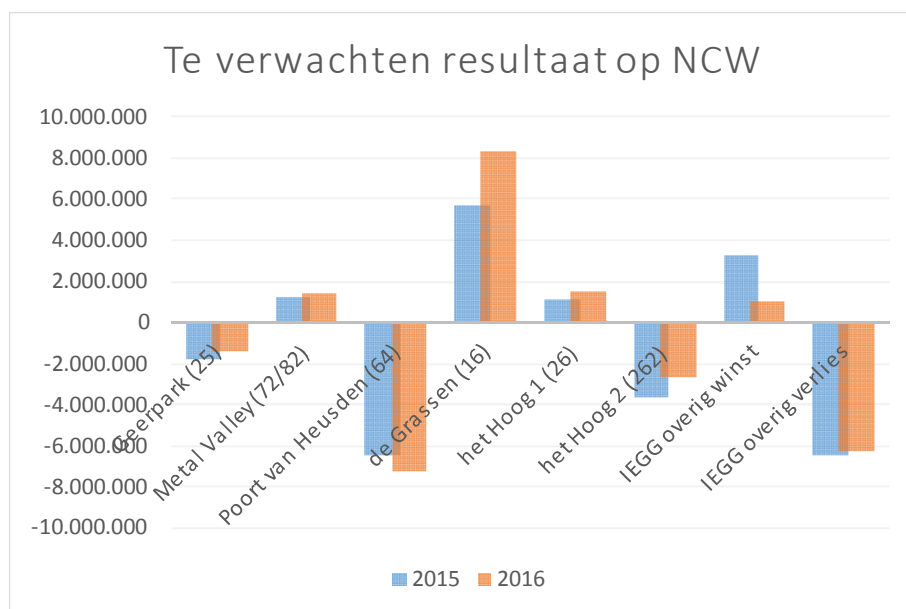
Grafiek: Totale verwachte opbrengsten in exploitatie genomen gronden (bedragen in €)



Het bovenstaande financiële totaalbeeld is tevens het kader voor de budgetvoting van de kosten en opbrengsten per jaar van de in exploitatie genomen gronden. Op basis van de jaarlijkse herziening van de grondexploitaties zijn de verwachte resultaten in beeld gebracht. Voor de actualisaties is steeds uitgegaan van het meest realistische scenario. In de onderstaande tabel is het nieuw verwacht toekomstig resultaat gepresenteerd, zijnde een totaal verwachte Eindwaarde (EW) van € 6,5 miljoen en een Netto Contante Waarde (NCW) van € 5,5 miljoen nadelig. Dit betreft een optelsom van voordelige en nadelige saldo's zoals in onderstaande tabel te zien is. De bedragen zijn inclusief de helft van de gezamenlijke opbrengsten en kosten van de grondexploitatie Geerpark.

Ramingen (x miljoen):	NCW	EW
Voordelige resultaten	€ 12,5	€ 14,8
Nadelige resultaten	€ 18,0	€ 21,3
Totaal resultaten	Nadeel € 5,5	Nadeel € 6,5

De verliesvoorziening valt lager uit dan € 18 miljoen. Doordat aan de verliesvoorziening 2% moet worden toegerekend (in plaats van 1,75%) is een verliesvoorziening van € 17,6 miljoen voor de grondposities **In exploitatie** toereikend om de eindwaarde van € 21,3 miljoen van de negatieve complexen af te kunnen dekken. Zie hiervoor ook paragraaf 3.1.



Grafiek: Ontwikkeling verwacht resultaat in exploitatie genomen gronden (bedragen in €)

3.1.3 IEGG Ontwikkeling benodigde weerstandscapaciteit

De complexe en langdurige processen van grondexploitaties brengen de nodige risico's met zich mee. Deze risico's zijn zo goed mogelijk in beeld gebracht en gekwantificeerd. Dat maakt een betere beheersing van risico's en betere sturing mogelijk. Naast de algemene risico's (conjunctuur, prijs, planning en programma) zijn ook de project specifieke risico's in beeld gebracht. Het maximaal risico is berekend op ongeveer € 45,8 miljoen. Aan de verschillende risico's is een kans van optreden gekoppeld. Op basis van gesignaleerde risico's en gecombineerde kans van optreden, is de benodigde weerstandscapaciteit bepaald op € 10,2 miljoen. In onderstaande tabel wordt de benodigde weerstandscapaciteit weergegeven (bedrag x € 1 miljoen)

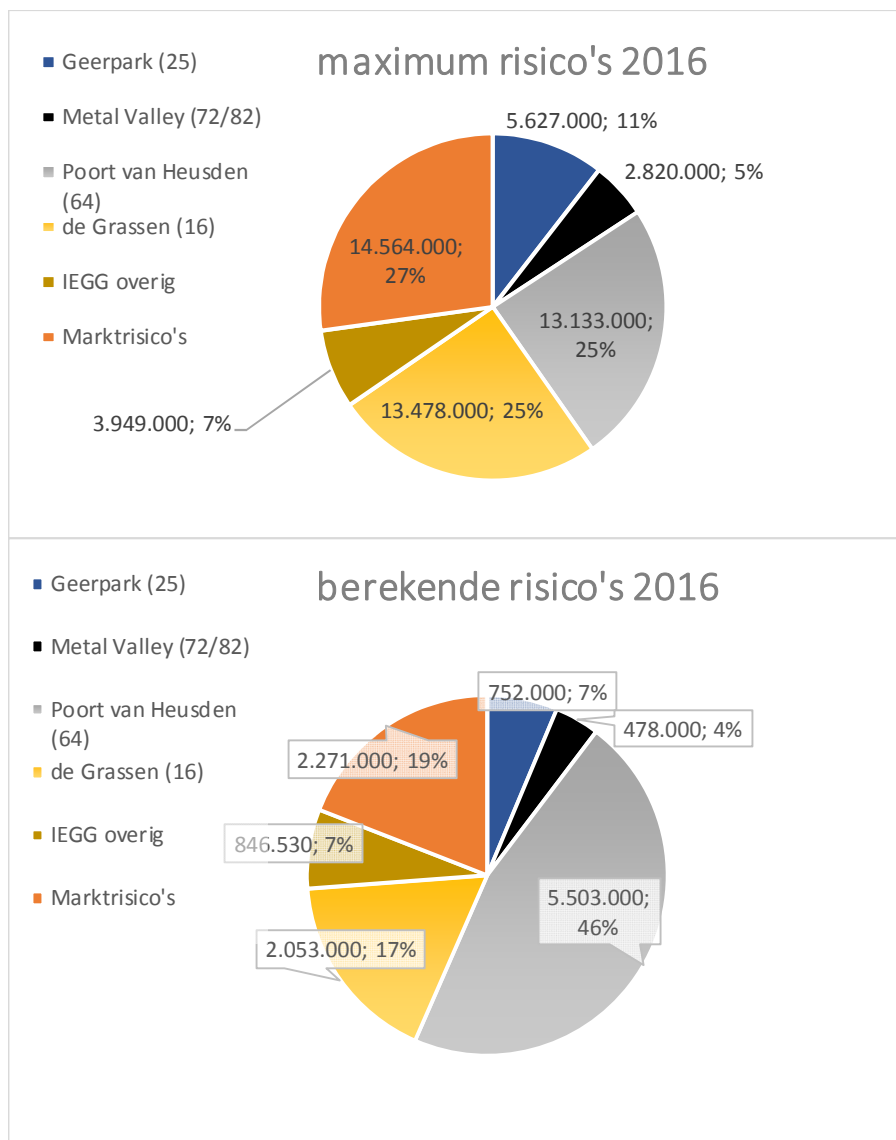
Onderdelen weerstandscapaciteit IEGG:	2015	2016	Mutatie	
Benodigde weerstandscapaciteit algemene risico's	3,45	2,3	-/- 1,15	
Benodigde weerstandscapaciteit projectrisico's	5,05	8,6	3,55	
Correctie posten	-/- 0,75	-/- 0,70	0,05	
Totaal benodigde weerstandscapaciteit	7,75	10,20	2,45	

De algemene risico's namen af met € 1,2 miljoen. Dit komt door een kleiner effect bij vertraging van projecten (door een lagere rente) en het afgenomen prijsrisico door gerealiseerde verkopen en de aantrekkende woningmarkt. De project specifieke risico's namen toe met ongeveer € 3,5, voornamelijk door een hoger risicobedrag voor de Poort van Heusden. Dit komt doordat het risico dat niet alle benodigde bouwtitels kunnen

worden verkregen in 2016 hoger is ingeschat. De gemeente is afhankelijk van medewerking van de provincie om de realisatie van het totale programma mogelijk te kunnen maken.

De onderstaande taartdiagrammen brengen de samenstelling van de risico's inzake grondexploitaties in beeld. Het totaal berekende risico bedraagt € 10,9 miljoen. Voor een aantal complexen vangt een berekend positief resultaat het mogelijke verlies voor ongeveer € 0,7 miljoen op.

Grafieken maximum risico's versus berekende risico's



Hierboven zijn de gesignaleerde risico's samengevat in twee taartdiagrammen.

Het bovenste taartdiagram laat de verdeling van het maximale risico van ongeveer € 53,6 miljoen zien. Dit bedrag is verklaarbaar gezien de aanzienlijke projectenportefeuille. Vanwege dubbele risico's is dit bedrag met € 7,7 miljoen verlaagd, waarna maximaal € 45,8 miljoen resteert. Bijvoorbeeld omdat een deel van de maximale marktrisico's zich niet voordoet als een project deels niet door kan gaan. Of als een derde partij een deel van het risico draagt (bijvoorbeeld Geerpark).

Alle risico's doen zich nooit tegelijk voor. Aan elk risico is een kans van optreden gekoppeld. Dit leidt uiteindelijk tot een berekend risico van € 10,2 miljoen. Het onderste taartdiagram laat zien hoe het

berekende risico (van € 10,2 miljoen rekening houdend met de kans van optreden) over de verschillende is verdeeld. Voor € 2,25 miljoen betreft dit marktrisico's (prijs en planning). De marktrisico's hebben voor het grootste deel betrekking op de Grassen en de Poort van Heusden.

Zowel het risicoprofiel van De Grassen als het risicoprofiel van de Poort van Heusden vormen belangrijke aandachtspunten. Het hoge risico in De Grassen komt voor een groot deel voort uit de mogelijkheid dat een deel van het project uiteindelijk geen doorgang zou kunnen vinden als woningbouw op een aanzienlijk deel van deze locatie niet mogelijk blijkt te zijn. De aanleg van de ontsluitingsweg (GOL) vormt daarbij een aandachtspunt. Ook voor de Poort van Heusden is het cruciaal dat het geplande programma doorgang kan vinden. Daarbij is medewerking van de provincie van belang. Als de benodigde bouwtitels in een nieuw bestemmingsplan kunnen worden verkregen, kunnen de risico's voor beide projecten aanzienlijk afnemen. In hoofdstuk 4 volgt voor de grotere projecten een nadere toelichting op het gepresenteerde risicoprofiel.

3.2 Cockpit Voorraad terreinen en gronden (voorheen (NIEGG)

Onder deze noemer waren in 2015 nog twee complexen opgenomen. Met ingang van 1 januari 2016 komt de balanscategorie 'niet in exploitatie genomen bouwgronden' niet meer voor in het BBV. Dit betekent dat de gemeente deze gronden in de jaarrekening moest herrubriceren naar de balanspost 'terreinen en gronden' onder de materiële vaste activa. Dit is gebeurd tegen de balanswaarde per 1 januari 2016 (datum wijzigingsbesluit). Uiterlijk eind 2019 moet een toets plaatsvinden op de marktwaarde van deze gronden.

3.2.1 Totaaloverzicht cockpit NIEGG



De boekwaarde van de NIEGG gronden is nagenoeg gelijk gebleven aan de boekwaarde eind 2015. Het te verwachten resultaat is gelijk aan de resultaatverwachting eind 2015. Het betreft nog de complexen Nassaudwardsstraat in Vlijmen en Schoolstraat Zuid in Drunen. Er is eerder al een verliesvoorziening genomen op deze locaties van € 1,6 miljoen, waardoor de netto-boekwaarde van de NIEGG-gronden nog € 0,5 miljoen groot is.

De nog zeer beperkte omvang van de boekwaarde van de NIEGG vertaalt zich ook in het totaaloverzicht cockpit NIEGG. De boekwaarde heeft als indicatie “laag aandachtsprofiel” gekregen.

Qua exploitatie treft de gemeente voorbereidingen om verkoop op korte termijn mogelijk te maken. Nadere informatie over beide projecten is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting grondexploitatie 2016. Daarbij zijn de verwachte opbrengsten voorzichtig ingerekend en risico's meegenomen in het risicoprofiel van de overige kleinere complexen. Na de wijziging van het BBV is geen rente meer toegerekend. Vanwege de voorzichtige ramingen is het risicoprofiel van de bijbehorende grondexploitaties nu laag.

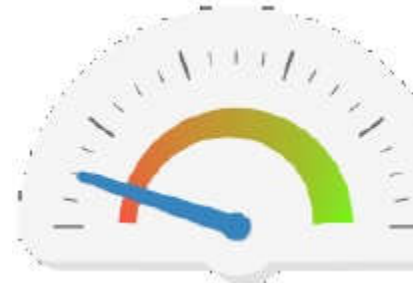
Hoofdstuk 4: Toelichting belangrijkste projecten

Vanuit het portefeuilleniveau in het vorige hoofdstuk zoomt dit hoofdstuk verder in op de positie van de meest belangrijk projecten. Ook hier bekijken we aan de hand van de 3 belangrijkste indicatoren hoe de projecten er voor staan.

Complex 16: de Grassen

De gemeente ontwikkelt het project 'De Grassen' zelf op in totaliteit 40,5 hectare grond, waarvan ongeveer 25,7 hectare uitgeefbaar voor woningbouw. In 2016 werd het bestemmingsplan voor de eerste 160 woningen onherroepelijk. In het hele plan is ruimte voor 811 woningen. De gemeente heeft in 2008 al een bouwclaim afgesproken met een ontwikkelaar. De bouwclaim komt voort uit uitgevoerde grondtransacties en daarbij overeengekomen condities.

cockpit

Boekwaarde	Exploitatie	Risico
		
Boekwaarde: Bruto € 31,8 miljoen Netto € 31,8 miljoen	Exploitatie (nog verwacht): Kosten: € 35,5 miljoen Opbrengsten: € 77,7 miljoen NCW: € 8,5 miljoen voordelig	Risico: Projectspecifiek € 2,1 miljoen

Toelichting

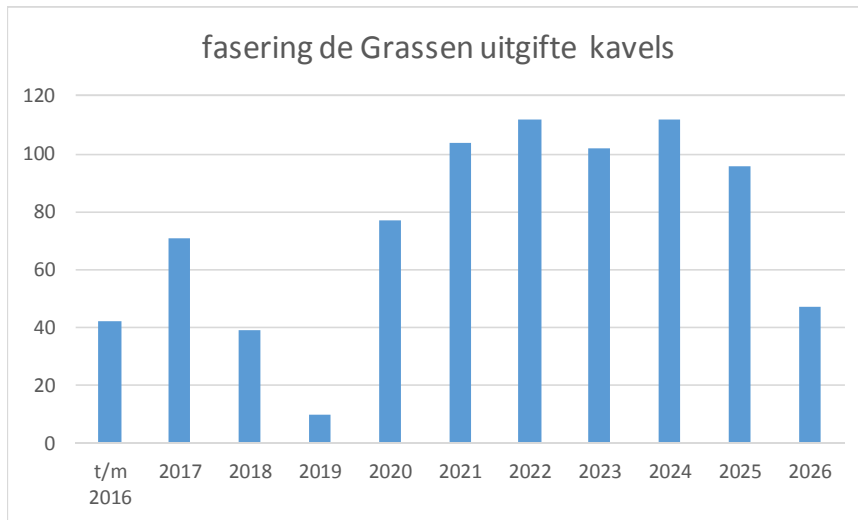
De boekwaarde per 31 december 2016 bedraagt € 31,8 miljoen. Daarmee is het de grondexploitatie binnen de gemeente Heusden met de hoogste boekwaarde. De indicator voor de boekwaarde is daarmee ook onverminderd als "hoog aandachtsprofiel" opgenomen. De boekwaarde neemt de komende jaren naar verwachting gestaag af. Alleen in 2019 is er nog sprake van een kleine stijging wat komt door kosten die dan al gemaakt worden voor de volgende fasen.

De exploitatie krijgt ook een "hoog aandachtsprofiel" als indicator, net als vorig jaar". De verwachte Eindwaarde in 2027 is € 10,3 miljoen positief. Tot en met 2027 maakt de gemeente nog veel kosten (€ 35,5 miljoen) en moeten nog veel opbrengsten (€ 77,7 miljoen) binnen komen. Daarmee blijft de verwachte eindwaarde gevoelig voor schommelingen en wijzigingen.

De uitgifte / verkoop van grond voor ongeveer 811 woningen gebeurt in de periode 2016-2025. Ongeveer 160 woningen worden in de periode tot en met 2019 uitgegeven. De verkoop van de eerste kavels in 2016 is voorspoedig verlopen. Er blijkt veel vraag te zijn naar de kavels in de Grassen. De verwachting is dat ook de kavels die zijn verkocht aan een ontwikkelaar al snel afgezet kunnen worden. In afwachting van de randweg, kunnen verkopen na 2019 worden voortgezet. Gezien de huidige vraag en de ligging direct grenzend aan Den Bosch zijn de verwachtingen ook voor het vervolg positief.

De verdere ontwikkeling van De Grassen hangt af van de komst van de randweg. De kans dat de randweg niet door zal gaan is gering. Zodra deze in het kader van de GOL is bestemd, kunnen de overige 650 woningen in De Grassen worden gerealiseerd. De planning is dat dit na 2019 zal plaatsvinden. Dan neemt de productie toe tot ongeveer 110 woningen per jaar. Dit vergt een gestroomlijnde aanpak, waarbij moet worden ingezet op voortvarende kavelverkoop via de Kavelwinkel, een doorlopende bouwstroom voor woningen waar op dat

moment vraag naar is en het mogelijk maken van andersoortige bouw als collectief particulier opdrachtgeverschap of zorg gerelateerde woningen.



- De uitgifte van het plan past binnen de totale prognoses welke voor de gemeente Heusden zijn afgegeven. De ontwikkeling richt zich de komende jaren voor een groot deel op de kern 'Vlijmen'. Dit brengt met zich mee dat kopers kunnen kiezen uit verschillende plannen en een flink aanbod aan woningen. Maar de gemeente bedient met beide projecten verschillende doelgroepen. In Geerpark bouwt de gemeente ook meer sociaal (waaronder circa 230 huureenheden voor Woonveste). Beide plannen zijn uiteindelijk nodig om te kunnen voorzien in de toekomstige woningbehoefte. De Grassen ligt dichterbij Den Bosch. Geerpark trekt meer kopers die duurzaamheid hoog in het vaandel hebben.
- De gemeente hanteert marktconforme prijzen in de berekeningen die passen binnen een analyse die door een extern adviseur zijn uitgevoerd. Uit gerealiseerde verkopen / verkoopovereenkomsten blijkt dat de geraamde opbrengsten marktconform / haalbaar zijn.

Zoals hierboven aangegeven is de exploitatie van de Grassen gevoelig voor mutaties en zijn er ook nog een aantal andere grote risico's zoals, deels niet doorgaan of onderlinge concurrentie. Ook de risico-indicator heeft het "hoog aandachtsprofiel". De projectrisico's van de Grassen worden gecalculeerd op maximaal € 13,5 miljoen. Rekening houdend met de kans van optreden is het effect berekend op € 2,1 miljoen, waarvoor in de basis weerstandscapaciteit nodig is om het risico op te kunnen vangen. Mocht de aanleg van de randweg (GOL) vertragen dan nemen de risico's voor de Grassen verder toe. Als de randweg op termijn niet door gaat, dan is het risico dat 650 woningen niet of veel later worden gebouwd. De kans dat de randweg niet door gaat is erg klein.

Complex 25: Geerpark

De gemeente realiseert het project 'Geerpark' in een samenwerking met Stichting Woonveste. Het gaat om ongeveer 49 hectare, waarvan ongeveer 19,1 hectare uitgeefbaar (ruim 39%) voor woningbouw. De samenwerking pakt de realisatie van ongeveer 724 woningen op. De grond voor fase 3 is (nog) niet in bezit van de samenwerking. De eigenaren van fase 3 kunnen maximaal 75 woningen realiseren. In de grondexploitatie is hiermee rekening gehouden door voor een deel van het bouwprogramma een exploitatiebijdrage op te nemen.

De gemeente Heusden en Woonveste realiseren het project voor gezamenlijke rekening en risico. Hiervoor is er een gezamenlijke grondexploitatie voor het complex 'Geerpark'. De kosten en de opbrengsten vanwege de ontwikkeling van het project 'Geerpark' (inclusief eventuele winsten en/of verliezen) komen voor rekening van de gemeente Heusden en Woonveste, ieder voor de helft.

cockpit

Onderstaande gegevens hebben betrekking op het gemeentelijk deel van de exploitatie.

Boekwaarde	Exploitatie	Risico
		
Boekwaarde: Bruto € 11,3 miljoen Netto € 9,8 miljoen	Exploitatie (nog verwacht): Kosten: € 12,9 miljoen Opbrengsten: € 24,6 miljoen NCW: € 1,4 miljoen nadelig	Risico: Projectspecifiek € 0,5 miljoen

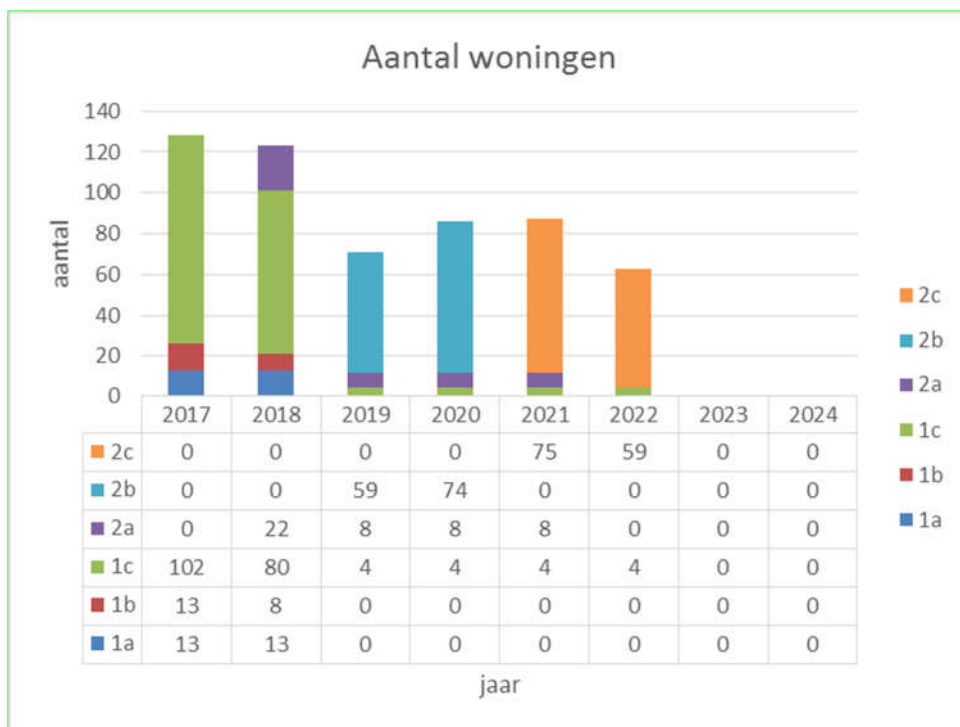
Toelichting

De boekwaarde per 31 december 2016 bedraagt € 10,6 miljoen (gezamenlijke grondexploitatie) en voor het gemeentelijk deel € 8,0 miljoen. Het verwachte resultaat op NCW per 1 januari 2017 bedraagt € 1,4 miljoen nadelig voor de gemeentelijke grondexploitatie, hiervoor is een verliesvoorziening gevormd. De voorziening is daarmee lager dan vorig jaar. Net als vorig jaar krijgt de boekwaarde de indicatie van "acceptabel aandachtsprofiel", met name door de hoogte van deze boekwaarde. Wel is de verwachting dat de boekwaarde de komende jaren zal afnemen.

De exploitatie krijgt een "acceptabel aandachtsprofiel" als indicator. Dit is niet veranderd in vergelijking met vorig jaar. De verwachte eindwaarde in 2024 is € 1,7 miljoen negatief. In de gezamenlijke grondexploitatie (helft voor gemeente) moet nog een aanzienlijk deel van de kosten (€ 22,7 miljoen) en opbrengsten (€ 49,1 miljoen) gerealiseerd worden. Daar zijn enkele kanttekeningen bij te maken:

- De uitgifte van het plan past binnen de totale prognoses welke voor de gemeente Heusden zijn afgegeven. De ontwikkeling richt zich de komende jaren voor een groot deel op de kern 'Vlijmen'. Dit brengt met zich mee dat kopers kunnen kiezen uit verschillende plannen en een flink aanbod aan woningen. Aan de andere kant zijn het duidelijk verschillende typen plannen. De gemeente bedient met beide projecten verschillende doelgroepen. In Geerpark bouwt de gemeente ook meer sociaal (circa 230 huureenheden voor Woonveste).
- Een risico voor de gemeentelijke grondexploitatie is dat de bij de gemeente blijvende (niet gezamenlijke) kosten hoger zijn dan verwacht. Dit wordt scherp in de gaten gehouden.

De planning is gezien de aantrekkende woningmarkt haalbaar. Voor 2017 en 2018 wordt een flinke opbrengst verwacht op basis van concrete overeenkomsten met ontwikkelende partijen. De belangstelling voor deze fasen is groot.

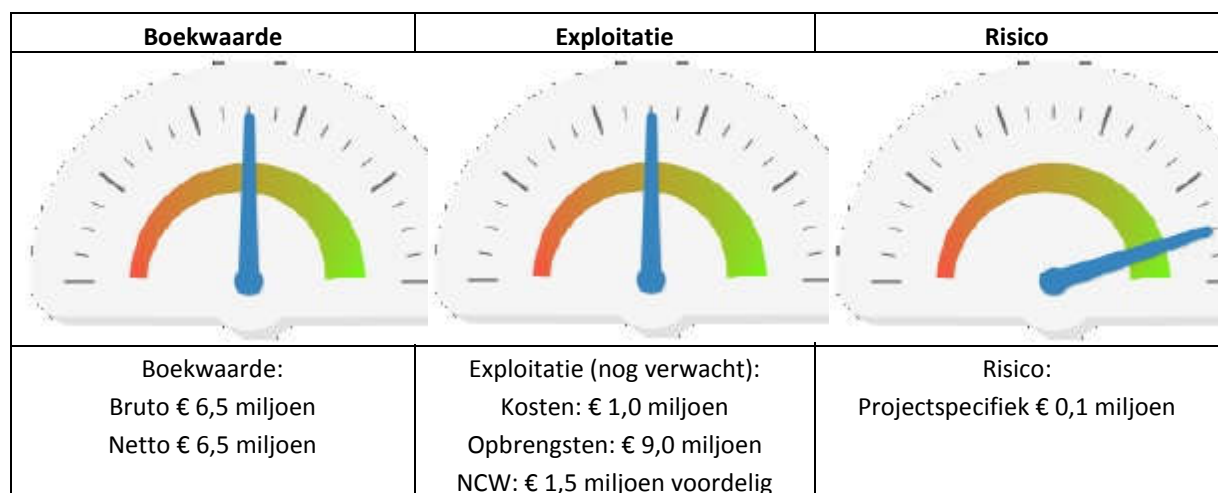


De exploitatie van Geerpark heeft de risico-indicator “acceptabel aandachtsprofiel”. De projectrisico’s van Geerpark worden gecalculeerd op maximaal € 5,6 miljoen. Rekening houdend met de kans van optreden is het effect berekend op € 0,7 miljoen. Een aantal risico’s hebben betrekking op de gezamenlijke grondexploitatie. Van deze risico’s komt 50% voor rekening van gemeente. Tezamen met het risico binnen de gemeentelijke grondexploitatie kan gesteld worden dat het gemeentelijke aandeel in het maximale risico € 3,0 miljoen is, rekening houdend met een kans van optreden komt het op € 0,5 miljoen, waarvoor in de basis weerstandscapaciteit nodig is om dit risico op te kunnen vangen. De gezamenlijke exploitatie, blijft door de omvang en looptijd, gevoelig voor schommelingen en ook binnen de gemeentelijke exploitatie kan het resultaat daardoor wijzigen. Een groot voordeel is dat de bestemming voor woningbouw al is geborgd.

Complex 26: het Hoog I

De gemeente Heusden ontwikkelt het project 'Het Hoog I' zelf. Het bedrijvenpark ligt in Nieuwkuijk, direct aan de noordzijde van de snelweg A59. Het park omvat twee delen en dit complex is de eerste deel hiervan. Het totale plangebied van deel 1 ligt op 32,3 hectare. Hiervan wordt in totaliteit 23,3 hectare uitgegeven als bedrijventerrein. De komende jaren resteert nog een opbrengst uit de verkoop van ongeveer 5,1 hectare. Het Hoog is een gemengd en regionaal bedrijvenpark voor middelgrote en grootschalige bedrijvigheid.

cockpit



Toelichting

De boekwaarde per 31 december 2016 bedraagt € 6,5 miljoen. Ten opzichte van de boekwaarde van vorig jaar is deze met € 0,6 miljoen afgenomen. De kosten in 2016 bedroegen € 0,3 miljoen. De opbrengsten daarentegen waren in 2016 ongeveer € 2,4 miljoen. Omdat er een winstneming van ongeveer € 1,5 miljoen gedaan kon worden is de boekwaarde niet verder afgenomen. De winstneming voor Het Hoog I komt voornamelijk doordat de kosten van een fietspad verslaggeving technisch niet langer via de grondexploitatie mochten worden verantwoord. Nu de aanleg van het fietspad geen onderdeel meer van de grondexploitatie is, is binnen de algemene reserves een vergelijkbaar bedrag 'gelabeld' om uiteindelijk de aanleg van het betreffende fietspad te kunnen betalen. De komende jaren neemt de boekwaarde naar verwachting verder af. Dit zorgt ervoor dat de indicator het "acceptabel aandachtsprofiel" heeft gekregen.

Het complex bevat een winstpotentie. Het verwachte resultaat op NCW per 1 januari 2017 bedraagt € 1,5 miljoen voordelig. Tot en met het boekjaar 2016 is al voor ad. € 5,4 miljoen aan tussentijdse winstnemingen gedaan.

De uitgifte van het plan past binnen de totale prognoses die voor de gemeente Heusden zijn afgegeven en afgestemd in het regionale overleg voor de bedrijventerreinen. De verwachte fasering van de opbrengsten voor de komende jaren is onderbouwd op basis van overeenkomsten en lopende gesprekken met afnemers. Er moet in de toekomst nog een deel van de opbrengsten binnen komen om de resterende boekwaarde terug te verdienen en het nog verwachte positieve resultaat ook echt te behalen. De belangstelling voor kavels op dit bedrijventerrein neemt toe. Dit biedt goede vooruitzichten voor de verkoop van de resterende kavels in de komende jaren. Dat zorgt voor de indicator "acceptabel aandachtsprofiel" bij de exploitatie van het Hoog I.

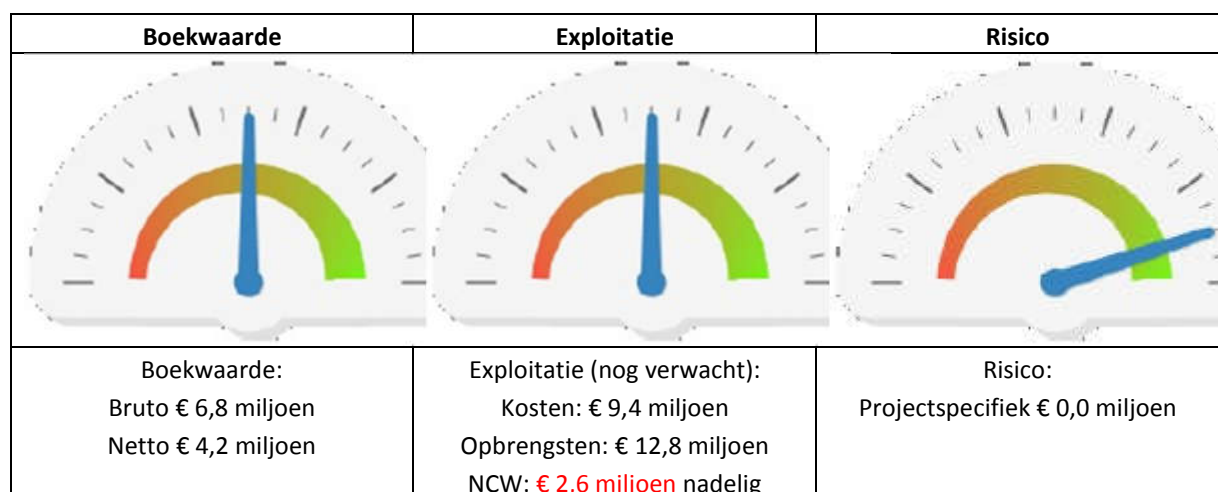
Als indicator van de risico's is een "laag aandachtsprofiel" opgenomen. Er zijn, buiten het realiseren van de nog verwachte opbrengsten, weinig extra risico's. De projectrisico's van het Hoog 1 worden gecalculeerd op maximaal € 0,6 miljoen. Rekening houdend met de kans van optreden is het effect berekend op € 0,1 miljoen, waarvoor in de basis weerstandscapaciteit nodig is om het risico op te kunnen vangen. Het realiseren van de opbrengsten (exploitatie-indicator) heeft de hoogste prioriteit.

Complex 262: het Hoog II

Het project 'Het Hoog II' betreft het tweede deel van de ontwikkeling van het bedrijvenpark dat ligt in Nieuwkuijk, aan de noordzijde van de snelweg A59. Deel 2 betreft de verdere uitbreiding van het Hoog I en omvat bruto 17 hectaren grond waarvan 11,7 uitgeefbaar. Het Hoog is een gemengd en regionaal bedrijvenpark voor middelgrote en grootschalige bedrijvigheid. De gemeente ontwikkelt ook 'Het Hoog II' zelf.

Er is een onherroepelijk bestemmingsplan dat de uitgifte van bedrijventerrein mogelijk maakt.

cockpit



Toelichting

De boekwaarde per 31 december 2016 bedraagt € 6,8 miljoen. Aangezien er een verwacht negatief eindresultaat is voor dit project van € 2,6 miljoen NCW per ultimo 2017, is er voor dit bedrag een verliesvoorziening gevormd. De netto-boekwaarde van de gronden ultimo 2016 bedraagt daardoor € 4,2 miljoen. Ondanks de nog lange looptijd van het project en de nog benodigde investeringen (inclusief verwerving) is de indicator "acceptabel aandachtsprofiel" gegeven. Hoewel er nog gronden dienen worden aangekocht, wordt binnen de exploitatie hier niet veel risico in gelopen. De ontwikkeling (verwerving en uitgifte) van deze nog aan te kopen gronden zit vrijwel kostenneutraal in deze exploitatie. De aan te kopen gronden zijn getaxeerd en er is berekend wat het kost om dit gebied klaar voor verkoop te maken. De verkoopwaarde van het gedeelte dat uitgeefbaar is van dit aan te kopen perceel komt nagenoeg overeen met de totale kosten van verwerving, sloop, bouw- en woonrijp maken, extra plankosten etc.

De exploitatie heeft een "acceptabel aandachtsprofiel" als indicator gekregen. De verwachte Eindwaarde in 2029 is namelijk € 3,4 miljoen negatief en daarvoor dient dus nog een aanzienlijk deel van de kosten (€ 9,4 miljoen) en opbrengsten (€ 12,8 miljoen) in de grondexploitatie gerealiseerd te worden. Er liggen echter al verkoopovereenkomsten voor een groot gedeelte (€ 8,5 miljoen) van de nog te realiseren opbrengst. Dit betreft een optie van een bedrijf dat zich onlangs heeft gevestigd en de aankoop van een bedrijf die zich in de nabije toekomst hier gaat vestigen met daarbij eveneens een uitbreidingsoptie.

De uitgifte van het plan past binnen de totale prognoses die voor de gemeente Heusden zijn afgegeven en afgestemd in het regionale overleg voor de bedrijventerreinen.

Er worden per saldo weinig projectrisico's meer voorzien. Dat zorgt voor de indicator "laag aandachtsprofiel".

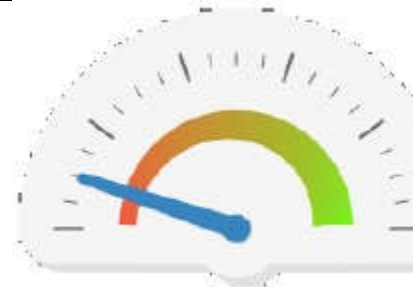
Complex 64: Poort van Heusden

Het project 'Poort van Heusden' wordt door de gemeente zelf ontwikkeld. In 2008 heeft de gemeente het voormalige Land van Ooit met omliggende gronden verworven. Het plangebied beslaat ongeveer 40 hectare. De kaderstelling uit 2012 laat een mix van verschillende functies toe. Per saldo is voor ongeveer 13 hectare uitgeefbaar aan opbrengsten ingerekend. De ecologische hoofdstructuur (EHS) geeft een natuurlijke onderverdeling in bebouwbare gebieden.

De gemeente heeft in 2016 een intentieovereenkomst gesloten met een initiatiefnemer met plannen voor de Poort van Heusden. Voor deze unieke locatie hebben gemeente en initiatiefnemer in de tweede helft van 2016 gezamenlijk een ruimtelijke verkenning op laten stellen. Deze vormt de basis voor de herziening van de grondexploitatie voor de jaarrekening 2016.

De verschillende gebieden op het terrein zijn geschikt voor een toeristisch-recreatieve invulling, voor parkeren en bedrijvigheid, voor wonen, zorgvoorzieningen en werken en voor exclusieve woningbouw op grote kavels. Om de plannen te realiseren is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Dat vormt meteen de belangrijkste horde die genomen moet worden om het berekende resultaat te realiseren. De procedure om te komen tot het bestemmingsplan loopt, waarbij samen met de provincie wordt opgetrokken. Zolang er nog geen definitieve instemming van de provincie is, blijft er onzekerheid of de provincie medewerking zal verlenen aan het hele plan. Het risico dat delen van het plan niet of in mindere mate door gaan c.q. verkocht kunnen worden is meegenomen bij de bepaling van het risicobedrag voor dit project.

cockpit

Boekwaarde	Exploitatie	Risico
		
Boekwaarde: Bruto € 23,7 miljoen Netto € 16,4 miljoen	Exploitatie (nog verwacht): Kosten: € 17,0 miljoen Opbrengsten: € 31,1 miljoen NCW: € 7,5 miljoen nadelig	Risico: Projectspecifiek € 5,5 miljoen

Toelichting

De boekwaarde per 31 december bedraagt € 23,7 miljoen en is daarmee het complex met de tweede hoogste boekwaarde. Aangezien de exploitatie een nadelige resultaatprognose heeft van € 7,5 miljoen, is daar een verliesvoorziening voor gevormd. De verliesvoorziening is berekend op € 7,3 miljoen (rente 2%). De netto-boekwaarde komt te liggen op € 16,4 miljoen. De indicator voor de boekwaarde is daarmee ook onverminderd als "hoog aandachtsprofiel" opgenomen.

Ook de indicator van de exploitatie staat op "hoog aandachtsprofiel". Er zijn nog veel investeringen nodig en er moeten nog veel opbrengsten gerealiseerd worden. Bovendien is de looptijd van het project nog lang (2027) en kent het project nu al een verwacht verlies. Dit maakt de exploitatie gevoelig voor schommelingen. Op basis van een uitgevoerd haalbaarheidsonderzoek en een opgestelde raming voor civiele kosten, is een beter zicht ontstaan in de exploitatiemogelijkheden en opbrengstpotentie van het project.

Begin 2017 is een bestuursopdracht opgesteld dat voorziet in een pad om te komen tot een gefaseerde ontwikkeling van verschillende fasen in het plangebied. Een deel van het plan is al zonder bestemmingsplanwijziging mogelijk. Voor de overige delen is een bestemmingsplanwijziging nodig om de gewenste bouwtitels te krijgen en opbrengsten te kunnen genereren. De komende tijd zal meer duidelijkheid ontstaan over de samenwerkingsvorm, verantwoordelijkheden en risicoverdeling bij de realisatie van landgoed Steenenburg.

De projectrisico's van Poort van Heusden worden gecalculeerd op maximaal € 13,1 miljoen. Rekening houdend met de kans van optreden is het effect berekend op € 5,5 miljoen. Het risico valt in 2016 hoger uit doordat nu een meer concrete inschatting is gemaakt ten aanzien van het verkrijgen van het bestemmingsplan in vergelijking met 2015. Zodra de horde van het bestemmingsplan is genomen en ook meer zicht ontstaat over de afname van plandelen kan het risicobedrag naar verwachting naar beneden worden bijgesteld. Gezien de gesprekken met de provincie over het bestemmingsplan zijn we positief gestemd. De risico-indicator geeft nog wel een "hoog aandachtsprofiel" aan.

De risico's in het project Poort van Heusden liggen nu vooral op het vlak van programma (uitgeefbare meters) en planologische uitvoerbaarheid. Als de horde van het bestemmingsplan is genomen, zal het risico verschuiven naar de afzetbaarheid/ verkoopbaarheid en verdere uitfasering van het project. Het ziet er naar uit dat het risicobedrag dan naar beneden worden bijgesteld. Per deelgebied zijn de mogelijkheden in beeld. Dit maakt het mogelijk om in de toekomst te blijven sturen op resultaat en risico.

Complex 72/82: Metal Valley

De gemeente ontwikkelt het project 'Metal Valley' zelf. Het plangebied beslaat ongeveer 18,2 hectare, hiervan wordt 9,8 hectare uitgegeven (exclusief de mogelijke sloop en herontwikkeling van de Gieterij op langere termijn). Tot en met 2016 is 1,1 hectare bedrijventerrein uitgegeven.

Het project is in twee afzonderlijke exploitatieopzetten (twee deelgebieden) uitgewerkt en berekend, namelijk Groenewoud Noordwest en Zuidwest. Deze deelgebieden worden gezamenlijk wel als één te ontwikkelen plan en exploitatie gezien. Voor de ontwikkeling van Metal Valley sloot de gemeente in 2010 een samenwerkingsovereenkomst met de BOM. De BOM participeert op grond van deze overeenkomst ook risicodragend voor € 2 miljoen. De BOM deelt voor 1/3^e deel in het projectresultaat van het totale project. Een eventueel negatief resultaat is voor de BOM gemaximeerd op de genoemde € 2 miljoen.

cockpit

Boekwaarde	Exploitatie	Risico
		
Boekwaarde: Bruto € 7,8 miljoen Netto € 7,8 miljoen	Exploitatie (nog verwacht): Kosten: € 6,3 miljoen Opbrengsten: € 15,8 miljoen NCW: € 1,4 miljoen voordelig	Risico: Projectspecifiek € 0,5 miljoen

Toelichting

De boekwaarde per 31 december bedraagt € 7,8 miljoen, ten opzichte van € 6,85 miljoen ultimo 2015. De afgelopen jaren zijn de nodige investeringen gedaan. Metal Valley Zuid worden de investeringen in 2017

grotendeels afgerond. De komende jaren is rekening gehouden met een daling van de boekwaarde op basis van geprognosticeerde verkopen. De boekwaarde heeft als indicator “acceptabel aandachtsprofiel”.

Er moet dus nog wel geïnvesteerd worden om de gronden verder te kunnen uitgeven en de verwachte inkomsten die nodig zijn om een relatief klein positief resultaat te behalen. Dat zorgt er ook voor dat de exploitatie gevoelig is voor schommelingen en geeft de indicator het “hoog aandachtsprofiel”.

Verder valt aan te tekenen:

- Het project is in uitvoering. De gemeente heeft al diverse kavels verkocht en is in gesprek met potentiële afnemers van de gronden. Begin 2017 zijn overeenkomsten gesloten om voor 0,8 hectare grond in erfpacht uit te geven.
- De uitgifte van het plan past binnen de totale prognoses welke voor de gemeente Heusden zijn afgegeven en afgestemd in het regionale overleg voor de bedrijventerreinen. De gemeente verwacht in Metal Valley per jaar ongeveer 1,65 hectare in het project af te kunnen zetten. Vooralsnog met name in het zuidelijk deel.
- Voor het noordelijk deel van het project, is een voorzichtige raming gemaakt voor wat betreft de mogelijke herontwikkeling van de Gieterij die nu nog is verpacht door de gemeente. Voor de Gieterij zijn meerdere scenario's mogelijk. De ramingen zijn voor het perceel naast de Gieterij geconcretiseerd. Verkoop van dit deel is mogelijk, maar in eerste instantie ligt de focus op de sanering en de verkoop van het zuidelijk deel van Metal Valley.
- De prijzen die de gemeente hanteert in de grondexploitatie zijn marktconform op grond van een vergelijking met andere projecten in de gemeente en de regio. De afgelopen jaren zijn al enkele kavels verkocht. In 2016 is de sanering gestart. De sanering wordt in 2017 afgerond. De verwachting is dat de gronden na de afronding van de sanering (vanaf 2017) beter zullen verkopen. Begin 2017 zijn overeenkomsten gesloten voor uitgifte in erfpacht voor 8.000 m². Zodra het naastgelegen Dillenburg is uitverkocht, neemt de kans dat bedrijven zich op Metal Valley willen vestigen toe.

De specifieke projectrisico's zijn ook voor het project Metal Valley in beeld gebracht in een aparte risicomatrix. Het maximaal bedrag is berekend op € 2,9 miljoen. Rekening houdend met de kans van optreden is het effect berekend op iets meer dan € 0,5 miljoen. Het risicobedrag is toegenomen, door een hoger risicobedrag voor Metal Valley Noordwest. Vorig jaar viel dit risico nog weg door een kans op meer opbrengsten in Noordwest. Nu zijn de hogere opbrengsten beter in beeld en concreet verwerkt in de grondexploitatie voor Metal Valley Noordwest. Als belangrijke risico's noemen we:

- Het risico van extra prijsverlaging en extra vertraging in de afzet bovenop de algemeen doorberekende scenario's.
- Risico van extra kosten dan wat kan worden opgevangen met de posten onvoorzien.

Hoofdstuk 5: Financiële analyse jaarrekening

5.1. Resultaat afgesloten projecten

In 2016 is alleen complex 55 Bruneilaan in Drunen financieel afgewikkeld. Na inzet van de verliesvoorziening had dit per saldo geleid tot een negatief effect van € 22.000. Daarnaast is op het restcomplex in 2016 een verlies ontstaan van € 44.000 door nagekomen uren. In totaal resulteert dit in een verlies op afgewikkelde projecten inclusief het restcomplex van € 66.000 negatief.

Winstnemingen

Daar staat tegenover dat in 2016 tussentijdse winstnemingen mogelijk waren van respectievelijk € 1,5 miljoen voor het project Hoog I en € 1,8 miljoen voor het project Dillenburg.

De winstneming voor Het Hoog I komt voornamelijk doordat de kosten van een fietspad verslaggeving technisch niet langer via de grondexploitatie mochten worden verantwoord. Nu de aanleg van het fietspad geen onderdeel meer van de grondexploitatie is, is binnen de algemene reserves een vergelijkbaar bedrag 'gelabeld' om uiteindelijk de aanleg van het betreffende fietspad te kunnen betalen.

5.2. Ontwikkeling voorziening nadelige resultaten en voorziening afgewikkelde complexen

De voorziening voor verliesgevende complexen bedraagt per 31-12-2016 € 19,2 miljoen. Aanvullend bedraagt de gevormde voorziening voor de resterende kosten ter afronding van afgesloten complexen nog € 0,4 miljoen. Gezamenlijk bijna € 20 miljoen dus.

De mutaties in de voorziening gedurende 2015 verklaren zijn als volgt te verklaren (* € 1.000):

- Beginsaldo 1-1-2016	20,1
- Afgesloten complexen	-/- 0,9
- Rentebijschrijving 1,75%	0,3
- Verlaging disconteringsvoet	-/- 2,0
- Aanvullende dotaties	1,7

Saldo eind 2016	19,2

De voorziening is gevormd voor een elftal complexen. In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van de voorzieningen. De grootste voorzieningen zijn nodig voor het Centrumplan Vlijmen, de Poort van Heusden en Het Hoog II in Nieuwkuijk.

Voor de afgesloten complexen is de voorziening voor afgewikkelde complexen gevormd voor nog te maken kosten ter afronding. Het saldo van deze voorziening nam in 2016 af van € 838.000 naar € 372.000. De afname komt voornamelijk doordat de voorziening is benut voor de verwachte afboeking van de Wolput/Looiersteeg. Dat complex is over gegaan naar gemeentelijke eigendommen. De resterende daling komt vooral doordat geraamde kosten zich in 2016 hebben voor gedaan bij de complexen Frans Halslaan, Drunen en Molenpark, Vlijmen.

5.3. Grond in de balans

De bruto boekwaarde nam in het boekjaar 2016 af van € 112,9 miljoen naar € 105,8 miljoen.

Grootste complexen qua boekwaarde

De grootste complexen betreffen de Grassen met € 31,9 miljoen, Geerpark met € 8,0 miljoen, Metal Valley met € 7,9 miljoen (complex 72 en 82) en Poort van Heusden met € 23,7 miljoen. Het grootste aandeel in de gemaakte kosten vormen de verwervingskosten en de rente die over de afgelopen jaren aan de complexen is toegerekend.

Opbrengsten in 2016

De opbrengsten bedroegen in het boekjaar € 21 miljoen. De grootste opbrengsten kwamen voort uit de projecten Grassen (€ 4,5 miljoen), Geerpark (€ 4,3 miljoen), Het Hoog I (€ 2,4 miljoen), Het Hoog II (€ 3,5 miljoen), Centrumplan Vlijmen (€ 2,7 miljoen), Dillenburg (€ 2,3 miljoen) en Bruneilaan (€ 0,6 miljoen). Door de ontvangen bedragen nam de boekwaarde af

Uitgaven in 2016

De boekwaarde nam met ongeveer € 11,1 miljoen toe vanwege uitgaven:

- voor € 2,2 miljoen door toevoeging van rente;
- voor € 1,5 miljoen door verwerving en sloop (€ 0,4 miljoen Centrumplan Vlijmen en € 0,8 miljoen Hoog II en € 0,2 miljoen Geerpark);
- de plankosten en kosten van voorbereiding en toezicht bedroegen per saldo ongeveer € 2,8 miljoen;
- vanuit de verschillende complexen is voor € 0,8 miljoen in de bestemmingsreserves rood voor groen en bovenwijkse voorzieningen gestort;
- de uitgaven voor bouw- en woonrijp bedroegen € 2,6 miljoen (voor € 0,8 miljoen Geerpark, € 0,5 miljoen Metal Valley en daarnaast diverse andere complexen);
- de overige uitgaven bedroegen ongeveer € 1,7 miljoen. Het grootste deel komt voor rekening van het Centrumplan Vlijmen en dan vooral voor betaalde schadeloosstellingen
- tot slot zijn de beheerkosten € 0,4 negatief door ontvangen pacht en huuropbrengsten.

Overige in 2016

De boekwaarde nam met € 0,9 miljoen af door de afwikkeling van het complex Bruneilaan. Door de winstneming op de complexen Hoog 1 en Dillenburg nam de boekwaarde toe met € 3,35 miljoen

5.4. Resumé benodigde weerstandscapaciteit.

De BBV stelt het maken van een paragraaf weerstandsvermogen in de jaarrekening en de begroting verplicht. In de toelichting grondexploitatie onderbouwen we het benodigde weerstandsvermogen vanwege de risico's die de gemeente loopt in relatie tot de grondexploitaties.

De complexe en langdurige processen rondom projecten, brengen risico's met zich mee. Dit kan leiden tot tegenvallende resultaten, waardoor verliezen hoger uit kunnen vallen dan verwacht. Verliezen zijn afgedekt met voorzieningen. Wanneer voorzieningen ontoereikend blijken, moet het gemeentelijk weerstandsvermogen toereikend zijn om aanvullende verliezen op te kunnen vangen. Bij de totstandkoming van de jaarrekening 2016, zijn nieuwe risicoanalyses opgesteld om het mogelijke effect van optredende risico's in beeld te brengen. De uitkomsten vormen input voor de paragraaf weerstandsvermogen bij de jaarrekening.

Risicobeoordeling bij de jaarrekening 2016

De risicoanalyse is begin 2017 geactualiseerd rekening houdend met de huidige economische omstandigheden. Ook dit jaar is gekeken naar de algemene risico's op de onderdelen prijs, vertraging en programma. Aanvullend zijn meer project specifieke risico's per project in beeld gebracht. De mogelijke effecten van wijzigingen in het programma zijn nu opgenomen onder de project specifieke risico's. Bovendien is op basis van een ingeschatte kans van optreden het mogelijk effect van alle gesignaleerde risico's geschat. Dit leidt tot het volgende plaatje:

Algemene risico's	maximaal	kans	effect
- woningbouw: 5% tot 12,5% lagere grondprijs	8.279.000	15% / 15%	1.242.000
- bedrijfskavels: 10% tot 25% lagere grondprijs	5.442.000	20% / 15%	894.000
- woningbouw: 1 tot 2 jaar vertraging uitgifte	306.000	15% / 15%	46.000
- bedrijfskavels: 1 tot 2 jaar vertraging uitgifte	537.000	20% / 15%	89.000
A	14.564.000		2.271.000
Projectspecifieke risico's			
- grotere projecten	38.215.000	specifiek	9.389.000
- overige projecten	791.800	specifiek	243.500
- correctie voor dubbeling risico's	-7.733.000	specifiek	-1.052.000
B	31.273.800		8.580.500
Totaal A + B	45.837.800		10.851.500
Positieve complexen			-668.000
Benodigde weerstandscapaciteit			10.183.500

Algemene risico's

De algemene risico's zijn doorgerekend voor de volgende projecten: Geerpark, De Grassen, Poort van Heusden, Hoog I en Hoog II, Metal Valley en Grotestraat Heesbeen. De algemene risico's zijn afgenomen doordat er minder rente aan de grondexploitaties wordt toegerekend (risico vertraging uitgifte) en doordat het afgelopen jaar door de algehele economische situatie is verbeterd waardoor een prijsstijging van de woningen en kavels zichtbaar is en ook de nodige woningkavels zijn verkocht (Grassen / Geerpark). Het maximale risico (totaal onder A) is daarom afgenomen van € 19,5 miljoen in 2015 naar €14,5 miljoen in 2016.

Het renterisico is voor de komende jaren in beeld gebracht, rekening houdend met te verwachten mutaties in de leningenportefeuille. De eerstkomende jaren zijn nog geen grote rentestijgingen te verwachten. Ook bij een oplopende rente op lange termijn zal de gemiddelde rente naar verwachting niet veel stijgen en ongeveer gelijk blijven. De eerste jaren zal de gemiddelde rente nog dalen. Per saldo is er nog geen aanleiding om rekening te houden met een renterisico in het kader van de resultaten uit de grondexploitaties. Als de rente op termijn stijgt, dan is het effect relatief kleiner omdat de boekwaardes van de grondexploitaties de komende jaren af zullen nemen. Gezien deze verwachtingen / op basis van verschillende scenario's is geen renterisico ingerekend.

Projectspecifieke risico's

Voor wat betreft de project specifieke risico's komt het grootste deel van het maximale risico van € 31,3 miljoen door de projecten De Grassen en Poort van Heusden. Beide projecten hebben een hoge boekwaarde en het kan gebeuren dat een deel van de projecten niet doorgaat (bijvoorbeeld bij De Grassen als de ontsluitingsstructuur niet tijdig is geregeld en bij de Poort van Heusden als een nieuw bestemmingsplan / planologisch regime onvoldoende bouwmogelijkheden zou bieden. Aan de andere kant is voor Geerpark het risico verlaagd, omdat er in 2016 rekening mee is gehouden dat de helft van het risico van de gezamenlijke grondexploitatie met Woonveste, voor rekening van Woonveste zal komen.

Per saldo minimaal noodzakelijke weerstandscapaciteit voor grondexploitaties

Niet alle projectrisico's zijn beïnvloedbaar. De opgestelde risicoprofielen geven echter wel inzicht of en op welke wijze het mogelijk is om de risico's te beperken. In 2016 zijn de risico's geactualiseerd en net als in 2015 meer specifiek en expliciet per project uitgewerkt.

Niet alle risico's doen zich tegelijkertijd voor. Rekening houdend met de kans van optreden is het effect berekend op ongeveer € 10,9 miljoen. Voor dit bedrag is in de basis weerstandscapaciteit nodig om de risico's op te kunnen vangen. Dit bedrag kan worden verlaagd, omdat tegenover een deel van de risico's nog een positief geraamd projectresultaat is geraamd. Per saldo leidt dit tot een benodigde weerstandscapaciteit van €10,2 miljoen voor wat betreft de grondexploitaties. Daarbij is al rekening gehouden met de verwachte kansen van optreden van de risico's.

In het verleden heeft de raad besloten tot verkoop van vastgoed en cultuurgronden om het weerstandsvermogen te versterken. Zo wil de raad een buffer creëren om mogelijke toekomstige tegenvallers in de grondexploitaties op te kunnen vangen. Door een gefaseerde verkoop is het de bedoeling om de opbrengsten zo mogelijk te optimaliseren.

5.5. Conclusies

De investeringen in grondexploitaties leggen een aanzienlijk beslag op het vermogen van de gemeente Heusden. De ontwikkelingen zijn voor de komende jaren in beeld gebracht. De boekwaarde van de projecten bedraagt in totaal bijna € 105,8 miljoen. Door verkoop van gronden kan de gemeente een groot deel van de investeringen terug verdienen. Door de crisis in de afgelopen jaren lukt het niet om alle investeringen terug te verdienen. Wel nemen de verkopen weer toe door de aantrekkende conjunctuur. Op basis van de huidige stand van zaken is een verliesvoorziening nodig van € 19,2 miljoen. Daarnaast is een voorziening gevormd van ongeveer € 0,4 miljoen voor de afgewikkelde complexen.

De geraamde verkopen door woningbouw zijn in lijn met de provinciale prognoses (behoefte). Ook voor wat betreft de verkoop van bedrijventerreinen zijn vraag en aanbod regionaal in evenwicht. Toch blijven de risico's vanwege de lopende projecten aanzienlijk. Het maximaal risico is berekend op ongeveer € 45,8 miljoen. De grootste risico's betreffen de marktrisico's (maximaal € 14,6 miljoen door prijs en planning), de Grassen (maximaal 13,5 miljoen) en Poort van Heusden (maximaal € 13,1 miljoen). Op basis van de kans van optreden van gesignaleerde risico's en de kans van optreden schatten we in dat een buffer nodig is van € 10,2 miljoen om de risico's vanwege de grondexploitaties in de toekomst zo nodig op te kunnen vangen.

De grote risico's komen voort uit de hoge boekwaardes als gevolg van investeringen en uitgaven in het verleden en toegerekende rente. Het is mogelijk om de boekwaardes op termijn voor het grootste deel terug te verdienen. Voor De Grassen zijn daarvoor de tijdige realisatie van de randweg en vervolgens bestemmingswijziging naar wonen essentieel. Voor de Poort van Heusden is ingezet op een verkoop aan een marktpartij. Ook daar zijn voldoende bouwmogelijkheden op basis van een nieuw bestemmingsplan nodig om de geraamde opbrengsten te kunnen realiseren. De gemeente stuurt waar mogelijk op belangrijke project specifieke risico's. De algemene risico's zijn voor de gemeente daarentegen maar beperkt beïnvloedbaar. Door flexibiliteit in te bouwen in bestemmingsplannen, kan de gemeente in de toekomst anticiperen op ontwikkelingen.

Bijlages

Bijlage 1: totaaloverzicht art BBV 70

Bijlage 2: overzicht reserves en voorzieningen

Bijlage 3: toelichting kleinere complexen op hoofdlijnen

Bijlage 1: Toelichting Grondexploitaties 2016

nr.	naam	pag. nr	boekwaarde 31-12-2015	administratieve overheveling 2016	Uitlichting NIEGG	lasten 2016	baten 2016	mutatie 2016	Waarvan rente over de boekwaarde	Inzet voorziening	administratieve afwikkeling per 31-12- 2016	Winstneming 2016	boekwaarde 31-12-2016	Berekende contante waarde saldo exploitatie	Gevormde voorziening ultimo 2016
90	Niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG)														
	Nassau Dwarsstraat nabij 3	U	336.099,39	-	-	3.983,40	-	3.983,40		-	-	-	340.082,79	113.432,79	113.432,79
	Subtotaal uitleggebieden		336.099,39	-	-	3.983,40	-	3.983,40		-	-	-	340.082,79		113.432,79
66	Schoolstraat Zuid (van Delft), Drunen	S	1.732.760,19	-	-	19.983,71	-	19.983,71		-	-	-	1.752.743,90	1.504.096,90	1.504.096,90
	Subtotaal stedelijke vernieuwing		1.732.760,19	-	-	19.983,71	-	19.983,71		-	-	-	1.752.743,90		1.504.096,90
1	Restcomplex	O													
	- Overigen		-	-	-	44.090,68	-	44.090,68	-	-	44.090,68	-	-	-	
	Grondbedrijf algemeen	O				179.964,00	179.964,00	-	-	-	-	-	-	-	-
	Subtotaal nog niet in exploitatie		-	-	-	224.054,68	179.964,00	44.090,68	-	-	44.090,68	-	-		-
	In exploitatie genomen gronden IEGG														
1	Restcomplex	U	-					-	-				-		
16	De Grassen, Vlijmen		34.840.016,68	-	-	1.535.722,62	4.516.656,19	2.980.933,57-	610.989,37	-	-	-	31.859.083,11	8.548.034,00-	-
25	Geerpark, Vlijmen		7.674.400,11	-	-	703.341,37	402.950,89	300.390,48	134.585,95	-	-	-	7.974.790,59	1.463.886,00	1.435.427,00
251	Geerpark (gemeentelijk deel GGREX), Vlijmen		5.188.609,30	-	-	2.404.572,26	4.296.987,62	1.892.415,36-	90.992,64	-	-	-	3.296.193,94	-	-
51	Dillenburglocatie, Drunen		1.054.943,05	-	-	1.095.282,65	2.292.639,76	1.197.357,11-	18.500,54	-	-	1.834.000,00	1.691.585,94	1.044.178,00-	-
55	Bruneilaan		1.374.034,60	-	-	178.733,20	646.001,34	467.268,14-	24.096,44	884.704,14	22.062,32	-	-	-	-
70	Victoria, Haarsteeg		2.676.211,91	-	-	155.027,78	204.833,22	49.805,44-	46.932,73	-	-	-	2.626.406,47	79.008,00	75.779,00
73	De Gorsen/Elshout V		2.775.253,10	-	-	98.274,71	104.462,20	6.187,49-	48.669,61	-	-	-	2.769.065,61	134.326,00	130.428,00
80	Ruimte voor Ruimte, Haarsteeg		1.901.387,16	-	-	44.681,51	170.070,00	125.388,49-	33.344,63	-	-	-	1.775.998,67	115.943,00	114.811,00
	Subtotaal uitleggebieden			57.484.855,91	-	-	6.215.636,10	12.634.601,22	6.418.965,12-	1.008.111,91	884.704,14	22.062,32	1.834.000,00	51.993.124,33	
36	Wolput/Looiersteeg/Achterstraat, Vlijmen	S	-	-	-	22,29	-	22,29	-	-	22,29	-	-	-	-
40	Centrumplan Vlijmen (nieuwe plan)	S	5.916.443,25	-	-	2.128.784,37	2.662.145,49	533.361,12-	103.756,67	-	-	-	5.383.082,13	5.411.350,00	5.384.856,00
	Subtotaal stedelijke vernieuwing		5.916.443,25	-	-	2.128.806,66	2.662.145,49	533.338,83-	103.756,67	-	22,29	-	5.383.082,13		5.384.856,00
26	Het Hoog 1	B	7.066.961,17	-	-	301.929,02	2.400.513,00	2.098.583,98-	123.933,30	-	-	1.504.000,00	6.472.377,19	1.525.058,00-	-
262	Het Hoog II	B	8.938.007,41	-	-	1.399.924,21	3.542.352,97	2.142.428,76-	156.745,84	-	-	-	6.795.578,65	2.727.808,00	2.642.159,00
59	Grotestraat/Verdoorn Heesbeen	B	364.560,33	-	-	6.860,78	-	6.860,78	6.393,29	-	-	-	371.421,11	94.600,00	94.137,00
63	Groenewoud III	B	1.079.622,89	-	-	262.466,42	270.180,00	7.713,58-	18.933,35	-	-	-	1.071.909,31	445.611,00	440.176,00
72/82	Metal Valley (SAPA, Drunen/Groene Woud Nood	B	6.841.486,43	-	-	1.120.575,31	81.250,00	1.039.325,31	119.979,15	-	-	-	7.880.811,74	1.403.799,00-	-
	Subtotaal bedrijfsterreinen		24.290.638,23	-	-	3.091.755,74	6.294.295,97	3.202.540,23-	425.984,93	-	-	1.504.000,00	22.592.098,00		3.176.472,00
64	Poort van Heusden	O	23.164.788,68	-	-	535.085,54	-	535.085,54	406.240,90	-	-	-	23.699.874,22	7.528.880,00	7.274.612,00
	Subtotaal overigen		23.164.788,68	-	-	535.085,54	-	535.085,54	406.240,90	-	-	-	23.699.874,22		7.274.612,00
	Totaal		112.925.585,65	-	-	12.219.305,83	21.771.006,68	9.551.700,85-	1.944.094,41	884.704,14	66.175,29	3.338.000,00	105.761.005,37	-	19.209.914,69
Recapitulatie:															
Gronden nog niet in exploitatie			2.068.859,58	-	-	248.021,79	179.964,00	68.057,79	-	-	44.090,68	-	2.092.826,69		1.617.529,69
NN	nog niet in exploitatie		336.099,39	-	-	3.983,40	-	3.983,40	-	-	-	-	340.082,79		113.432,79
U	Uitleggebieden		1.732.760,19	-	-	19.983,71	-	19.983,71	-	-	-	-	1.752.743,90		1.504.096,90
B	bedrijfsterreinen		-	-	-	224.054,68	179.964,00	44.090,68	-	-	44.090,68	-	-		-
O	Overige projecten														
Gronden in exploitatie			110.856.726,07	-	-	11.971.284,04	21.591.042,68	9.619.758,64-	1.944.094,41	884.704,14	22.084,61	3.338.000,00	103.668.178,68		17.592.385,00
U	Uitleggebieden		57.484.855,91	-	-	6.215.636,10	12.634.601,22	6.418.965,12-	1.008.111,91	884.704,14	22.062,32	1.834.000,00	51.993.124,33		1.756.445,00
S	Stedelijke vernieuwing		5.916.443,25	-	-	2.128.806,66	2.662.145,49	533.338,83-	103.756,67	-	22,29	-	5.383.082,13		5.384.856,00
B	bedrijfsterreinen		24.290.638,23	-	-	3.091.755,74	6.294.295,97	3.202.540,23-	425.984,93	-	-	1.504.000,00	22.592.098,00		3.176.472,00
O	Overige projecten		23.164.788,68	-	-	535.085,54	-	535.085,54	406.240,90	-	-	-	23.699.874,22		7.274.612,00
	Totaal (* € 1,000)		112.925.585,65	-	-	12.219.305,83	21.771.006,68	9.551.700,85-	1.944.094,41	884.704,14	66.175,29	3.338.000,00	105.761.005,37	-	19.209.914,69

Bijlage 2: Overzicht reserves en voorzieningen m.b.t. grondexploitaties

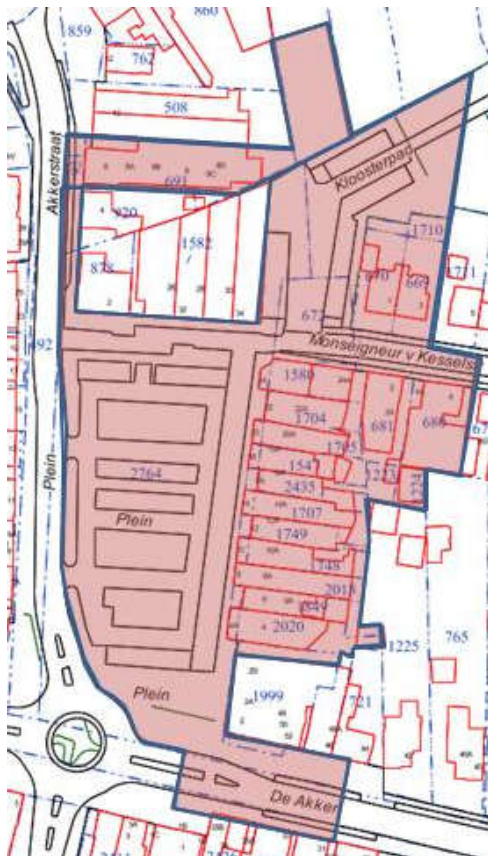
Naam reserve/voorziening	Stand op 01-01-2016	Correctie i/v rentewijziging	Herziene stand 1-1-2016 na 1e berap	Bijge- schreven rente	dotatie 2e berap	Onttrek- kingen	overige dotaties/ onttrekkingen	saldo per 31-12- 2016
Voorzieningen:								
<u>Verliescompensatie</u>								
- cpl. 25, Geerpark	1.824.733,00	-420.748,00	1.403.985,00	28.079,70			3.362,30	1.435.427,00
- cpl. 262, Het Hoog II, Nieuwkuijk	3.702.469,00	-509.800,00	3.192.669,00	63.853,38	-237.000,00		-377.366,38	2.642.156,00
- cpl. 40, Centrumplan Vlijmen	4.726.946,00	-38.455,00	4.688.491,00	93.769,82	513.000,00		89.595,18	5.384.856,00
- cpl. 55, Bruneilaan, Drunen	884.140,00	-16.783,00	867.357,00	17.347,14		884.704,14		-
- cpl. 59, Verdoorn Heesbeen	56.224,00	-365,00	55.859,00	1.117,18			37.160,82	94.137,00
- cpl. 63, Groenewoud III	565.943,00	-11.408,00	554.535,00	11.090,70			-125.449,70	440.176,00
- cpl. 64, Poort van Heusden	6.525.785,21	-823.251,21	5.702.534,00	114.050,68			1.458.028,32	7.274.613,00
- cpl. 70, Victoria, Haarsteeg	129.100,00	-68.248,00	60.852,00	1.217,04			13.709,96	75.779,00
- cpl. 73, De Gorsen, Elshout	97.106,00	-97.106,00	-	-			130.425,00	130.425,00
- cpl. 80, RvR Haarsteeg (v/d Berkstraat)	1.830,00	-1.830,00	-	-			114.811,00	114.811,00
Totaal voorziening verliescompensatie	18.514.276,21	-1.987.994,21	16.526.282,00	330.525,64	276.000,00	884.704,14	1.344.276,50	17.592.380,00
<u>Nog niet in exploitatie genomen gronden</u>								
- cpl. 66, Schoolstraat-Zuid, Drunen	1.476.787,00	-20.808,00	1.455.979,00				48.118,00	1.504.097,00
- cpl. 90, Nassaudwardsstraat nabij 3	133.050,00	-15.096,00	117.954,00				-4.521,00	113.433,00
	1.609.837,00	-35.904,00	1.573.933,00	-	-	-	43.597,00	1.617.530,00
<u>Afwikkeling plannen bouwgrondexploitatie</u>								
- cpl. 36, Wolput/Looiersteeg, Vlijmen	367.000,00		367.000,00			379.435,60	12.435,60	-
- cpl. 37, Hoofdstraat, Herpt	15.000,00		15.000,00			-	-15.000,00	-
- cpl. 53, Venne West III	15.000,00		15.000,00			-	-	15.000,00
- cpl. 55, Bruneilaan, Drunen	-		-			-	71.828,88	71.828,88
- cpl. 61, Stiegerstraat, Drunen	6.352,71		6.352,71			-	-	6.352,71
- cpl. 67, Frans Halslaan, Drunen	127.000,00		127.000,00			67.418,92	-	59.581,08
- cpl. 74, Putter	109.659,20		109.659,20			18.461,01	35.506,81	126.705,00
- cpl. 75, Molenpark, Vlijmen	76.232,95		76.232,95			65.948,16	3.425,21	13.710,00
- cpl. 81, RvR Koesteeg, Nieuwkuijk	37.700,00		37.700,00			-215,41	-31.915,41	6.000,00
- cpl. 85, Akkerpad, Vlijmen	67.539,04		67.539,04			6.952,37	-	60.586,67
- cpl. 87, Groene Veen/Th.J. Rijkenstraat, Elshout	4.470,19		4.470,19			-1.825,40	-6.295,59	-
- cpl. 101, Wielblok Herpt	6.502,16		6.502,16			707,08	-	5.795,08
- cpl. 103, Groenstraat, Herpt	6.301,87		6.301,87			116,87	-	6.185,00
Totaal voorziening afwikkeling plannen	838.758,12		838.758,12	-	-	536.999,20	69.985,50	371.744,42
Totaal Voorzieningen grondexploitatie	20.962.871,33	-2.023.898,21	18.938.973,12	330.525,64	276.000,00	1.421.703,34	1.457.859,00	19.581.654,42

Bijlage 3: toelichting overige complexen op hoofdlijnen

Algemeen

De grote grondexploitaties zijn toegelicht in de Toelichting bouwgrondexploitatie 2016. Voor de overige projecten schetsen we in deze bijlage een beeld van de stand van zaken en de ontwikkelingen in het boekjaar 2016.

Complex 40: Centrumplan Vlijmen



Het complex centrumplan Vlijmen loopt al een flink aantal jaren. Na de vernietiging van het bestemmingsplan in 2014, zijn de eerdere plannen in 2014 financieel afgewikkeld. In 2014 is al een verlies genomen op dit project ten laste van de voorziening. Op basis van een nieuw plan is in 2014 een nieuwe grondexploitatie gevormd met een nieuwe bijbehorende verliesvoorziening. Voor de jaarrekening 2016 is de grondexploitatie opnieuw geactualiseerd.

De gemeente is in 2015 gestart met de sloop van een aantal panden. In september 2016 is de ontwikkelaar met de bouw van de winkels (2.300 m²) en 24 appartementen in de Oostwand gestart. De realisatie van het plan verloopt voorspoedig. De verwachting is dat de ontwikkelaar de bouw van de oostwand in 2017 af kan ronden.

De ontwikkelaar kan op grond van de overeenkomst afzien van afname van de grond voor het paviljoen op het plein. Het risico is dat dit zal leiden tot minder opbrengsten. Voorzichtigheids-halve is in de jaarrekening 2016 al rekening gehouden met afname van het paviljoen tegen een lager bedrag.

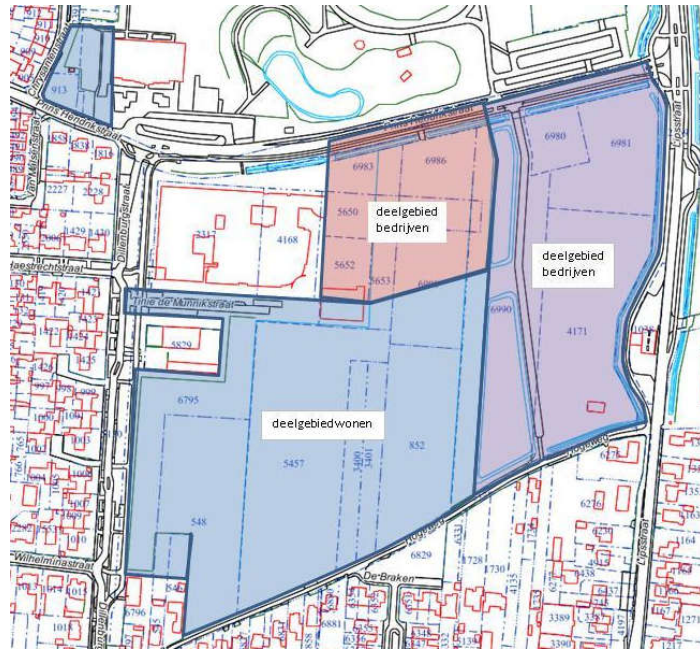
In de loop van 2016 is de benodigde verliesvoorziening verhoogd als gevolg van meer verwervingskosten en plankosten. De benodigde verliesvoorziening bedraagt eind 2016 € 5,4 miljoen. Ten opzichte van de Berap II is de verliesvoorziening met ca. € 0,1 miljoen verhoogd.

Complex 51: Dillenburg Drunen

In 2009 startte de planvorming voor het plan Dillenburg. Het plan voorziet in een sportaccommodatie, bedrijvigheid en woningbouw. In 2011 is een stedenbouwkundige visie voor het gebied vastgesteld. In 2013 werd het bestemmingsplan onherroepelijk. Aan de realisatie van het plan ligt een uitvoeringsplan uit 2012 ten grondslag.

Voor het woningbouwdeel (maximaal 130 woningen) in het plan, is de overeenkomst met een ontwikkelende partij in 2015 getekend. De gemeente verkoopt de gemeentelijke grondpositie aan de ontwikkelaar en faciliteert de ontwikkeling. De ontwikkelaar realiseert het woningbouwdeel in het plan en een gedeelte van de openbare ruimte. De overeenkomst voorziet in het kostenverhaal, de benodigde zekerheden en de gefaseerde betaling van koopsom en bijdrage. Er is veel belangstelling voor de woningen en de verkoop en bouw gaan dan ook sneller dan verwacht.

Ook de verkoop van het bedrijvendeel loopt voorspoedig. In de beginmaanden van 2017 is een groot perceel getransporteerd. Verder is er een overeenkomst gesloten voor een perceel en voor een stuk van het overige deel is belangstelling. Gezien de animo is de verwachting dat het berekende verkooptempo uit de grondexploitatie haalbaar is. Voor de verplaatsing van een supermarkt is een wijziging in het bestemmingplan begin 2016 vastgesteld.



De grondexploitatie laat een positief saldo zien. In 2016 is dan ook een gedeelte (€ 1,8 miljoen) van deze winst genomen.

Complex 55: Bruneilaan Drunen



Eind 2015 werd het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk. De gemeente heeft in september 2015 een overeenkomst gesloten met een ontwikkelaar voor de realisatie van 8 woningen. De ontwikkelaar heeft de woningen inmiddels allemaal verkocht en de levering van de grond is gebeurd in 2016. De woningen zijn bijna gereed. Hierna dient de gemeente het openbaar gebied nog woonrijp te maken. Het project is in 2016 afgesloten.

Complex 59: Grotestraat Heesbeen



In dit complex heeft de gemeente nog 2 bedrijfskavels van beiden ongeveer 1.000 m² in de verkoop. Het verkoopprijsco is meegenomen in de algemene risicoanalyse. Het berekende resultaat van ongeveer € 90.000 negatief is beperkt toegenomen ten opzichte van voorgaand boekjaar. Dit komt doordat rekening is gehouden met meer kosten. Het wachten blijft op de verkoop van beide kavels.

Complex 63: Groenewoud III

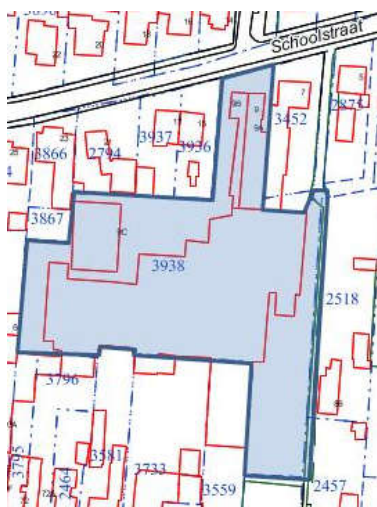
In 2011 heeft de gemeente een overeenkomst gesloten om gronden in bezit te krijgen voor de realisatie van een verbindingsweg van het Ei van Drunen naar de Christiaan Huygensweg. In de overeenkomst zijn de aan- en verkoop van gronden geregeld. Op grond van de overeenkomst kan de private eigenaar in het plangebied van zijn gronden bedrijfskavels maken. Aan hem is tevens grond verkocht om een brandstofverkoopspunt te realiseren. Door gerechtelijke procedures was dit tot 2017 nog niet mogelijk.

In 2016 is de verbindingsweg aangelegd. Begin 2017 zijn gerechtelijke procedures tegen het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Groenewoud III' en de omgevingsvergunning voor een nieuw tankstation door de Raad van State afgewezen. Daarmee is een slepende procedure afgerond en duidelijkheid ontstaan voor beide partijen. De overeenkomst voorziet in levering van grond(posities) in de loop van 2017, waaronder de grond voor het tankstation.

De aan- en verkoop van de grond en de kosten van de realisatie van de verbindingsweg zijn vertaald in de grondexploitatie. De grondexploitatie laat een verlies zien van ongeveer € 0,5 miljoen. Dat is ongeveer € 0,1 miljoen gunstiger dan in de berekening van vorig jaar. Dit komt doordat de kosten begin 2016 te hoog waren geraamd en doordat nog geen rekening was gehouden met subsidieopbrengsten. In 2017 maakt de gemeente nog kosten om het project af te ronden en het gebied woonrijp te maken.



Complex 66: Schoolstraat (locatie Van Delft) Drunen



De gemeente kocht deze locatie in het verleden om de bedrijfsactiviteiten in het centrum van Drunen te verminderen. Op het perceel staan oude bedrijfshallen. De gemeente heeft de afgelopen jaren kosten gemaakt voor de aankoop, planontwikkeling en de jaarlijkse rente. Voor dit project is een verlies voorzien in de afgelopen jaren. In de jaarrekening 2015 is de verliesvoorziening bepaald op basis van overeenstemming over een nog af te sluiten overeenkomst. In 2016 is de grondexploitatie geactualiseerd. De verliesvoorziening is ten opzichte van vorig jaar nauwelijks gewijzigd. De kosten vallen iets hoger uit dan vorig jaar.

Begin 2017 is de overeenkomst tussen de gemeente en een ontwikkelende partij ondertekend. De ontwikkelaar realiseert de woningbouwplannen (15 woningen), de gemeente faciliteert en verkoopt de grond. De overeenkomst bevat een ontbindende voorwaarde van 2 jaar voor wat betreft een milieubeperking in het plangebied. Met de overeenkomst is een bouwclaim definitief vervuld. Ook wanneer de ontbindende voorwaarde zich voor zou doen, ontstaat geen nieuwe bouwclaim.

Complex 70: Victoria Haarsteeg

Op deze woningbouwlocatie werkt de gemeente mee aan een plan voor 160 woningen. Het betreft een locatie ten oosten van de Mommersteeg. De gemeente verkoopt de gemeentelijke grondpositie aan de ontwikkelaar en faciliteert de ontwikkeling. In maart 2016 werd de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar ondertekend. De gemeente verdient met deze transactie de boekwaarde van de gronden bijna geheel terug. Daarmee gaat nu al een groot deel van het risico van de ontwikkeling over op de ontwikkelende partij. Voor het project is bij de jaarrekening de benodigde voorziening berekend op ongeveer € 76.000.

De levering en betaling van de gronden en de exploitatiebijdrage zal gefaseerd plaatsvinden. De ontwikkelaar betaalt uiterlijk binnen 10 jaar na onherroepelijk bestemmingsplan. Als zekerheid voor de nakoming van gemaakte afspraken, krijgt de gemeente een hypotheekrecht op de verkoopbare gronden in het plangebied.

De ontwikkelaar stelt een flexibel stedenbouwkundig plan op. Dit plan vormt de basis voor een nieuw bestemmingsplan met ook de nodige flexibiliteit. De planning gaat uit van vaststelling van het bestemmingsplan in 2017. Zodra het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk is, neemt het risico voor de gemeente nog verder af.



Complex 73: De Gorsen Elshout

Halverwege 2016 heeft de gemeente een overeenkomst gesloten met een ontwikkelaar over een plan voor maximaal 100 woningen. De gemeente geeft daarmee invulling aan een bouwclaim van de projectontwikkelaar. De ontwikkelaar koopt grond van de gemeente en betaalt een exploitatiebijdrage. Met de grondverkoop vervalt het risico over de boekwaarde van het project. Voor het project werd in de jaarrekening 2015 een verliesvoorziening gevormd van € 97.000. Door rekening te houden met meer plankosten en de wens van de gemeente om 10 sociale huurwoningen te realiseren in het plan, is de benodigde verliesvoorziening eind 2016 toegenomen tot € 165.000.

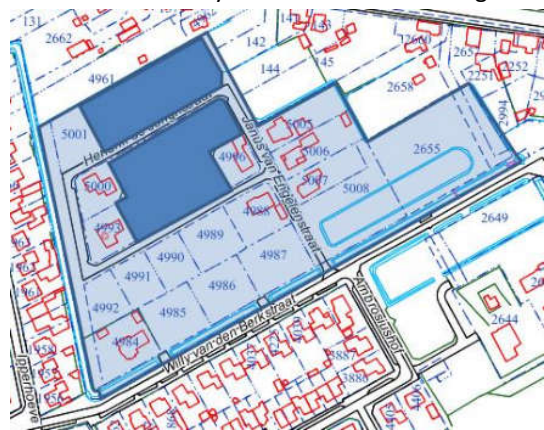


De levering en betaling van de gronden en de exploitatiebijdrage zal gefaseerd plaatsvinden. De ontwikkelaar betaalt uiterlijk binnen 10 jaar na onherroepelijk bestemmingsplan. Benodigde zekerheden voor de betaling van de koopsom en exploitatiebijdrage zijn opgenomen in de overeenkomst.

De ontwikkelaar bepaalt zelf het woningbouwprogramma. De gemeentelijke inspanning blijft beperkt tot het opstellen en beoordelen van een (flexibel) bestemmingsplan en toezicht op de uitvoering van de openbare ruimte. De voorbereidingen voor het bestemmingsplan kunnen starten na de ondertekening van de overeenkomst. Het ontwikkelrisico ligt bij de ontwikkelaar. Vooralsnog is uitgegaan van de verkoop van gemiddeld 10 woningen per jaar.

Complex 80: Ruimte voor ruimte Haarsteeg

Ruimte voor ruimte (16 kavels) en gemeente (8 kavels) realiseerden aan de Willy van den Berkstraat 24 grote kavels. De kavels variëren van 600 m² tot meer dan 1.200 m². Door de recessie zijn in eerste instantie minder kavels verkocht dan verwacht. In 2015 verkocht de gemeente de eerste kavel in het plangebied. In 2016 is wederom één kavel van gemeentelijk eigendom getransporteerd. De gemeente heeft per 1 januari 2017 nog ongeveer 5.600 m² in de verkoop. In 2017 is een groot deel van de beschikbare kavels gereserveerd door potentiële kopers. In de risicoparagraaf is rekening gehouden met het risico van tragere verkopen dan gepland en lagere prijzen. Inmiddels is een verliesvoorziening voor dit project gevormd van ongeveer € 115.000,-.



Complex 90: Nassau Dwarsstraat (nabij 3) Vlijmen

De aankoop van dit perceel van ongeveer 2.445 m² komt voort uit een overeenkomst uit 2009. De boekwaarde van het complex is bijna € 0,35 miljoen. Het oorspronkelijke idee was om ongeveer 4 bouwkavels (waarvan 2 kavels ter invulling van een bouwclaim) mogelijk te maken.

Door het vervallen van geluidsschermen langs de A59, blijft de geluidsbelasting voornamelijk te hoog om reguliere woningen mogelijk te maken. Dit maakt aanpassingen aan de (soort) woningen nodig zolang er geen geluidsscherm is. In de jaarrekening 2015 is om die reden al rekening gehouden met een lager resultaat (in het geval van woningbouw) zolang de te hoge geluidsbelasting nog niet is opgelost.

Om een hoger resultaat mogelijk te maken, is het gunstiger om te wachten op de realisatie van een nieuw geluidsscherm. Begin 2017 was de gemeente in gesprek met Rijkswaterstaat om na te gaan wanneer geluidsmaatregelen wel mogelijk zullen zijn. De invulling van de bouwclaim kon niet langer wachten. De gemeente heeft ervoor gekozen om in plaats van in de Nassaudwarsstraat invulling aan de bouwclaim te geven in het project De Grassen.

