

Toelichting Grondexploitaties 2020

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:

- Bijlage 1: totaaloverzicht art BBV 70
- Bijlage 2: overzicht reserves en voorzieningen
- Bijlage 3: toelichting kleinere complexen op hoofdlijnen

Samenvatting

Voor u ligt de Toelichting grondexploitaties 2020 van de gemeente Heusden. Deze toelichting is opgesteld aan de hand van de boekwaarde van de projecten tot en met het boekjaar 2020. 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. Dankzij het gunstige economische klimaat was het in de afgelopen jaren mogelijk om een aanzienlijk deel van de boekwaarde in grondexploitaties terug te verdienen. Toch blijft er nog een grote opgave om de huidige boekwaardes die in het verleden zijn ontstaan terug te kunnen verdienen. De grote grondexploitaties (Grassen en Steenenburg) blijven gevoelig voor economische ontwikkelingen en risico's. Het effect van Corona op de woningmarkt is in 2020 beperkt gebleven. Door het tekort aan woningen zijn de prijzen op de woningmarkt ook het afgelopen jaar gestegen. Toch blijven er altijd risico's. In de paragraaf weerstandsvermogen is een risicobuffer gecreëerd om tegenvallers in de toekomst op te kunnen vangen.

Programmering

De woningbouwplanning van de gemeente is in de afgelopen jaren steeds afgestemd op de maximale aantallen die volg(d)en uit de woningbehoefteprognoses van de provincie. De nieuwe prognoses (najaar 2020) maken ongeveer 750 woningen extra mogelijk in de gemeente Heusden in de periode tot en met 2040.

In september 2020 is de nieuwe woonvisie voor de gemeente Heusden vastgesteld. Als gevolg van deze ontwikkelingen ontstaat onder voorwaarden ook meer ruimte voor woningbouw op gronden van derden.

De realisatie van plannen en opbrengsten in De Grassen en Steenenburg blijven ondertussen essentieel om ook andere ontwikkelingen binnen de gemeente mogelijk te maken. Om te kunnen voorzien in de woningbehoefte is er binnen de gemeente aandacht voor differentiatie in het programma en verdeling over de verschillende locaties/kernen. De woonvisie geeft op basis van uitgevoerde woningbehoefteonderzoeken richting aan het type woningen dat de komende jaren bij nieuwbouw zal worden nagestreefd. Daarbij blijft sturing en beleid nodig voor een evenwichtige verdeling van het (sociale) programma over alle projecten (ook van derden) en om verhaalbare kosten te kunnen verhalen op alle projecten.

De gemeente heeft niet veel bedrijfskavels meer in de verkoop. De afgelopen jaren zijn de nodige bedrijfskavels verkocht. Ondertussen begint langzaam aan krapte op de markt voor bedrijfsgrond te ontstaan. Er is nog net voldoende ruimte om in de lokale behoefte te voorzien. Ook regionaal / provinciaal ontstaat er krapte aan bedrijfsgrond en wordt geïnventariseerd waar toekomstige uitbreidingen mogelijk kunnen zijn. De gemeente verwacht de gronden resterende bedrijfskavels in de projecten Hoog I en II, Dillenburg en Metal Valley dan ook af te zetten. In Steenenburg is ruimte voor specifieke medische bedrijvigheid en onderzoek. De gemeente anticipeert op ontwikkelingen en zet de kavelwinkel in om de resterende kavels te kunnen verkopen.

Financiële positie:

Op basis van onderstaande 'meters'/indicatoren geven we voor de grotere projecten bij de aspecten boekwaarde, exploitatie en risico aan of sprake is van een hoog, acceptabel of laag aandachtprofiel.

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 € 62,7 miljoen Netto € 50,5 miljoen	Exploitatie (nog verwacht): Kosten: € 54,8 miljoen Opbrengsten: € 127,4 miljoen Eindwaarde: € 2,7 miljoen positief	Risico: € 8,2 miljoen

Boekwaarde:

De boekwaarde bestaat uit het saldo van gerealiseerde kosten en opbrengsten in de **in Exploitatie Genomen Gronden (IEGG)**. De netto boekwaarde bedraagt ultimo 2020 netto € 50,5 miljoen. Dit is opgebouwd uit een brutobedrag (de boekwaarde voor verliesnemingen) van € 62,7 miljoen en een gevormde verliesvoorziening voor de bouwgrond in exploitatie van in totaal € 12,2 miljoen. De boekwaarde zal na 2021 verder 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 eerst kosten. De kosten bestaan uit verwervingskosten, transformatiekosten, plankosten en rente. Deze investeringen zijn nodig over de gehele looptijd van de grondexploitaties en bedragen nog € 54,8 miljoen euro. Daarmee kunnen dan opbrengsten gerealiseerd worden, voornamelijk bestaande uit gronduitgiften, van € 127,4 miljoen. Het totaal verwacht eindresultaat van alle grondexploitaties in exploitatie laat een positief zien van € 2,7 miljoen op Eindwaarde. Met toekomstig verwachte verliezen is al rekening gehouden door de vorming van verliesvoorzieningen.

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 2020 zijn de risicoanalyses geactualiseerd om het mogelijk effect van risico's in beeld te brengen. Daarbij zijn zowel algemene risico's (conjunctuur, prijs, rente, 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 € 8,2 miljoen waarmee we in de paragraaf weerstandsvermogen rekening willen houden. Voor dit bedrag is weerstandsvermogen nodig om de risico's zo nodig op te kunnen vangen.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Economische tendens

De afgelopen jaren zijn de economie en de woningmarkt na de vorige economische crisis hersteld. De woningmarkt draaide op volle toeren en de woningprijzen zijn gestegen. Echter door corona verslechterde de economische situatie in 2020 aanzienlijk. Het zijn vooral specifieke sectoren die hard zijn getroffen. De gevolgen van corona voor de woningmarkt bleven beperkt. Door het blijvende tekort aan woningen zijn de prijzen ook in 2020 weer toegenomen. De grondexploitaties ondervinden dus (vooralsnog) geen negatieve gevolgen van corona. Voor wat betreft de economie zijn er signalen dat de economie na corona vrij snel kan herstellen. Ondertussen zal de onzekerheid rondom corona nog wel even blijven. Het blijft de vraag hoe lang en in welke mate de komende tijd nog maatregelen nodig blijven vanwege corona.

Grondexploitaties blijven dynamisch en afhankelijk van ontwikkelingen op korte en lange termijn. Er zijn veel factoren die een impact kunnen hebben op grondexploitaties, zoals bijvoorbeeld het overheidsbeleid, de woningmarkt en economische ontwikkelingen. In paragraaf 1.1 schetsen we de economische tendens bij de actualisatie van de grondexploitaties. Paragraaf 1.2 gaat in op wijzigingen in wet- en regelgeving. Vervolgens geeft paragraaf 1.3 een vertaling van deze ontwikkelingen naar de positie van de gemeente Heusden.

Er zijn de afgelopen jaren landelijk minder woningen gebouwd dan noodzakelijk. Door de stikstofproblematiek die landelijk speelt zal het aantal nieuwbouwwoningen dat de komende jaren beschikbaar komt onvoldoende blijven. De druk op de woningmarkt blijft daarmee hoog. De woningbouwkosten stijgen minder dan de woningprijzen. De afgelopen jaren is het positieve effect daarvan in mindere mate doorgerekend in de grondprijzen, want in de praktijk blijft de stijging van de grondprijzen achter. De verwachting is dat hierdoor ook de komende jaren ruimte blijft voor grondprijsstijgingen.

1.2 Wet- en regelgeving

De afgelopen jaren waren er wijzigingen te melden. Bijvoorbeeld op het gebied van winstnemingsregels, de vennootschapsbelasting, de niet in exploitatie genomen projecten (Schoolstraat en Nassau Dwarsstraat) en de waardering van grondexploitaties op eindwaarde. In 2020 zijn met betrekking tot de grondexploitaties in de regelgeving geen noemenswaardige wijzigingen doorgevoerd.

1.2.2 Vennootschapsbelasting Grondexploitaties

Met ingang van 2016 zijn ook gemeentes vennootschapsbelastingplichtig. De gemeente geeft in overleg met een fiscaal adviseur invulling aan de vennootschapsbelastingplicht. In de afgelopen jaren zijn aangiftes voor de vennootschapsbelasting gedaan over de boekjaren 2016 tot en met 2018. Naar aanleiding van de afhandeling van de aangifte 2016 heeft de gemeente eind 2020 alsnog een vaststellingsovereenkomst (VSO) gesloten met de belastingdienst. De VSO geeft duidelijkheid over de berekening van de jaarlijks verschuldigde Vpb.

Eind 2020 / begin 2021 is de berekening van de verschuldigde Vpb op basis van de afspraken uit de VSO voor de boekjaren 2016 tot en met 2018 met terugwerkende kracht herzien. Per saldo leidt dit ertoe dat de gemeente tot en met het boekjaar 2020 geen Vpb meer verschuldigd is. De eerder berekende fiscale last (kostenpost van € 134.000 uit de jaarrekening 2019) is daarmee komen te vervallen en is in 2020 weer ten gunste van het jaarrekeningresultaat gebracht. Onder het kopje vennootschapsbelasting (A.1.4 in de jaarrekening) is nadere informatie opgenomen.

1.3 Inzoomen op de positie van Heusden

Ook in Heusden is nog geen direct negatief effect van corona merkbaar op de grondexploitaties. Indirect heeft Corona er wel voor gezorgd dat de uitspraak van de Raad van State inzake het GOL langer op zich laat wachten, wat indirect ook een uitwerking heeft op het vervolg van de Grassen. . Maar doordat de stijging van de

woningprijzen en grondprijzen ondertussen door gaat, heeft dit nog geen negatief effect gehad op de grondexploitatie. Ook het stikstofdossier heeft vooralsnog geen belemmeringen opgeleverd. De mogelijke consequenties van stikstof zijn in beeld gebracht en waar nodig onderzocht om te komen tot de benodigde onderbouwingen en woningbouw mogelijk te kunnen maken.

De geactualiseerde provinciale woningbehoefteprognose van eind 2020 maakt meer woningbouw mogelijk. Landelijk is aandacht voor het oplossen van het woningtekort met maatregelen als de woningbouwimpuls. In Heusden is de afgelopen jaren al relatief veel gebouwd. Bij de doorvertaling in de gemeentelijke woningbouwplanning spelen ook projecten die door derden (kunnen) worden opgepakt en het gewenste woningbouwprogramma een rol. Dit vraagt om een goede balans in het woningbouwprogramma per kern en ook aandacht voor de uiteindelijke realisatie van het programma in de gemeentelijke grondexploitaties.

De verwachting is dat het aantal projecten op gronden van derden toe kan nemen. Daarmee neemt ook het belang toe om kostenverhaal bij nieuwbouwprojecten beter mogelijk te maken. De nog op te stellen Nota kostenverhaal kan de basis leggen voor beter kostenverhaal. Om zo de kosten van ontwikkelingen evenredig te kunnen verdelen over de verschillende projecten.

In hoofdstuk 3 en 4 en bijlage 3 volgt een nadere toelichting op de ontwikkelingen bij de afzonderlijke projecten. In de loop van 2020 is de boekwaarde van de projecten verder gedaald. Het verdere verloop van de boekwaarde is grotendeels afhankelijk van de ontwikkeling van de projecten De Grassen en Steenenburg.

Ontwikkeling omvang voorzieningen voor lopende projecten

Voor verliesgevende projecten zijn in de loop der jaren verliesvoorzieningen gevormd. Het onderstaande staatje geeft het verloop van de verliesvoorziening gedurende 2020 weer.

Project	1-1-2020 jaarrekening eindwaarde 1,4%	2e berap 2020 rente naar 1,0%	31-12-2020 jaarrekening eindwaarde 1,0%
* 1.000			
- Geerpark	3.450	3.315	3.587
- Het Hoog II Nieuwkuijk	-90	-150	68
- Verdoorn Heesbeen	131	127	127
- Steenenburg	9.386	8.586	7.702
- Victoria	401	389	378
- De Gorsen	388	364	367
- Ruimte voor Ruimte Haarsteeg	254	251	-
- Schoolstraat-Zuid Drunen	1.526	1.526	1.487
- Nassaudwarsstraat, nabij 3	98	97	206
Totaal voorziening verliescompensatie	15.544	14.505	13.922

Bij de 2^e Berap 2020 zijn de verliesvoorzieningen verlaagd met € 1 miljoen vanwege de verlaging van de rente naar 1%. Bij de herziening van de grondexploitaties voor de jaarrekening 2020 zijn vervolgens de benodigde verliesvoorzieningen bijgesteld. Dit leidde bij de jaarrekening 2020 in vergelijking met de voorziening bij de 2^e Berap 2020 tot de volgende relatief grotere mutaties:

- een afname voor Steenenburg met € 0,9 miljoen vooral door een verhoging van de geraamde opbrengsten. Dit kon doordat een concreter beeld ontstaat van de uiteindelijke verkaveling;
- in Geerpark daalt het resultaat m.n. door een hogere raming van de aanlegkosten van een rotonde;
- het resultaat van Hoog II nam af omdat rekening is gehouden met meer waterberging;
- in de Nassau Dwarsstraat zijn de kosten van grond benodigd voor compensatie van het foerageergebied van een steenuil toegerekend.

Daarnaast waren er kleinere bijstellingen voor zes andere complexen. Over het geheel had de verbetering van het resultaat een positief effect op de mutatie van de voorziening voor verliesgevende complexen van € 583.000.

Ontwikkeling eindwaarde winstgevende complexen

De eindwaarde van de winstgevende complexen bedraagt ultimo 2020 € 14,9 miljoen.

Project	1-1-2020		31-12-2020
Winstgevende complexen	jaarrekening	2e berap 2020	jaarrekening
* 1.000	eindwaarde 1,4%	rente naar 1,0%	eindwaarde 1,0%
- Grassen	9.775	10.838	11.684
- Dillenburg	1.155	1.153	937
- Jacob van Lennepstraat	48	48	42
- Von Suppéstraat	101	104	217
- Hoog I	1.845	1.846	878
- Metal Valley	1.080	1.125	1.135
Totaal eindwaarde	14.004	15.114	14.893

De eindwaarde van de winstgevende complexen is ten opzichte van vorig jaar met € 0,9 miljoen toegenomen. Dit ondanks een winstneming in 2020 van € 1,5 miljoen. De winstnemingen verhogen de boekwaarde en zorgen daarmee voor een lagere eindwaarde. De grootste winstnemingen zijn in 2020 gedaan in de complexen Dillenburg (€ 0,2 miljoen), Metal Valley (€ 0,5 miljoen) en Hoog I (€ 0,8 miljoen). Op de winstgevende complexen is in de periode tot en met 2020 in totaal al € 8,9 miljoen aan winst genomen.

De toename van de eindwaarde op de winstgevende complexen valt te verklaren door:

- aanpassing van de rente van 1,4% naar 1% (toename € 1,1 miljoen);
- winstnemingen in 2020 (afname € 1,5 miljoen);
- de actualisatie van de grondexploitaties (toename € 1,3 miljoen).

Het effect van de actualisaties is elders in de toelichting per complex toegelicht.

De winstnemingen zijn berekend volgens de winstnemingsregels. Het betreft de complexen De Grassen, Dillenburg, Hoog I, Hoog II en Metal Valley. In de projecten De Grassen en Hoog II is een klein deel van eerdere winstnemingen terug geboekt. Dit was nodig door het toegenomen risicoprofiel (De Grassen) en de afgenomen resultaatverwachting (Hoog II). Voor de Von Suppéstaat is nog geen winstneming mogelijk aangezien nog geen grond is verkocht. Bij de Jacob van Lennepstraat is het risicobedrag nog te groot om winst te nemen.

1.4 Doel toelichting grondexploitaties

Met de lopende projecten en grondposities zijn flinke bedragen gemoeid. De boekwaarde nam in het boekjaar 2020 af van ongeveer € 69,3 miljoen naar € 65,1 miljoen (inclusief grondexploitaties die nog niet in exploitatie zijn c.q. warme gronden). De toelichting grondexploitaties geeft jaarlijks:

- Een actueel beeld van de (financiële) stand van zaken voor de verschillende projecten. Daartoe zijn de grondexploitaties geactualiseerd, waarbij de boekwaardes en nog te verwachten 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

In de afgelopen jaren zijn de woningprijzen meer gestegen dan de bouwkosten. De verwachting is dat de stijgingen van woningprijzen en bouwkosten de komende jaren stabiliseren. Per saldo geeft dat de komende jaren ruimte om de grondprijzen mee te laten stijgen.

De (in de grondexploitaties) gehanteerde grondprijzen zijn bepaald op basis van actuele marktinzichten en gerealiseerde verkopen. Gerealiseerde verkopen en beschikbare taxatierapporten voor verschillende woningbouwlocaties bevestigen de haalbaarheid van de gehanteerde grondprijzen. De lage rente heeft nog steeds een gunstig effect op de verkoopbaarheid van woningen. Ook de inflatie is in het afgelopen jaar laag gebleven. De lage rente maakt de grondexploitaties minder gevoelig voor vertragingen in de uitgifte. De Europese Centrale Bank blijft sturen op een lage rente.

Bij de bepaling van de parameters voor de ontwikkeling van de rente, kostenstijgingen en opbrengstenstijgingen zijn diverse bronnen, waaronder het CPB en Metafoor geraadpleegd. De parameters zijn eind 2020 vastgesteld. De parameters zijn als volgt:

Parameters

Rente	:	1%
Kostenstijging	:	2% per jaar
Opbrengstenstijging	:	1% per jaar voor bedrijfskavels 2% voor woningbouwkavels. Voor De Grassen is de indexering van 2% alleen van toepassing tot en met 2030 vanwege de 10-jaarstermijn uit het BBV.
Onvoorzien	:	In beginsel 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%.

Vorming van de benodigde verliesvoorzieningen voor verliesgevende complexen gebeurt op eindwaarde.

Hoofdstuk 2 Programma

2.1 Uitgangspunten bepaling programma

Een belangrijk onderdeel voor de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitaties is het geplande woningbouwprogramma 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

De woningbouwplanning van de gemeente is in de afgelopen jaren steeds afgestemd op de maximale aantallen die volgden uit de woningbehoefteprognoses van de provincie. Om binnen de grenzen van de provinciale prognoses te blijven, werd in de woningbouwplanning voor het project De Grassen rekening gehouden met een beperkt aantal van 200 woningen tot en met 2026.

De nieuwe provinciale woningbehoefteprognoses van september 2020 maken inmiddels (ook in de gemeente Heusden) grotere aantallen woningbouw mogelijk in de komende jaren. Voor de gemeente Heusden betekent dit ten opzichte van de vorige prognose van 2017 een toename van ongeveer 400 woningen in de periode 2020 – 2029. In de periode 2030-2039 laat de prognose een toename van ongeveer 350 woningen zien. Hiermee ontstaat ook meer ruimte voor initiatieven en projecten op gronden van derden.

In september 2020 is de nieuwe woonvisie voor de gemeente Heusden vastgesteld. De woonvisie geeft op basis van uitgevoerde woningbehoefteonderzoeken richting aan het type woningen dat de komende jaren bij nieuwbouw zal worden nagestreefd. Zo worden bij nieuwe initiatieven onder andere eisen gesteld aan het aandeel sociale huur, goedkope woningen voor starters en seniorenwoningen. Dit kan met name in de projecten waarvoor nog een bestemmingswijziging nodig is. Ook bij projecten van derden.

De uitdaging is om ook bij ruimere bouw mogelijkheden (provinciale prognoses) te blijven sturen op de aanbodkant van woningen. Want de ervaring van de nasleep van de vorige crisis na 2008 leert dat een te groot aanbod aan plannen in tijden van (een volgende) crisis de verkoop van woningen eerder kan belemmeren dan bevorderen. De verdeling van aantallen en programma over projecten en kernen vraagt nog om verdere concretisering. Net als de verdeling van het programma over de tijd.

In de laatste woningbouwplanning van december 2020 is qua aantallen al rekening gehouden met de aantallen die de provincie heeft geraamd in de behoefteprognose van 2020. Daarbij is de planning voor De Grassen nog ongewijzigd gebleven met nu nog een beperkt aantal van 200 woningen tot en met 2026. De uitdaging is om bij de concretisering van vervolgfasen waar mogelijk het aantal, programma en fasering af te stemmen op de vraag en de ambities uit de woonvisie. Rekening houdend met reeds gemaakte afspraken (bouwclaim), financieel resultaat en risico. In dat kader kan ook worden nagedacht over toevoeging van extra woningen in De Grassen.

In de omgevingsvisie kan worden gestuurd op een evenwichtige verdeling van het (sociale) programma over de verschillende kernen en projecten. Door hieraan aandacht te besteden en met een evenredige verdeling van verhaalbare kosten van ontwikkelingen over de verschillende projecten (ook van derden) kan gemeentebreed.

meer mogelijk gemaakt worden. Bij de actualisatie van de Nota grondbeleid en met een nota kostenverhaal kunnen de rondvoorwaarden worden gecreëerd voor beter kostenverhaal. Zo kan ongebreidelde nieuwbouw zonder een bijdrage te leveren aan het beoogde programma en / of de (met nieuwbouw) samenhangende kosten worden voorkomen.

Bevolkingsgroei en woningbouw

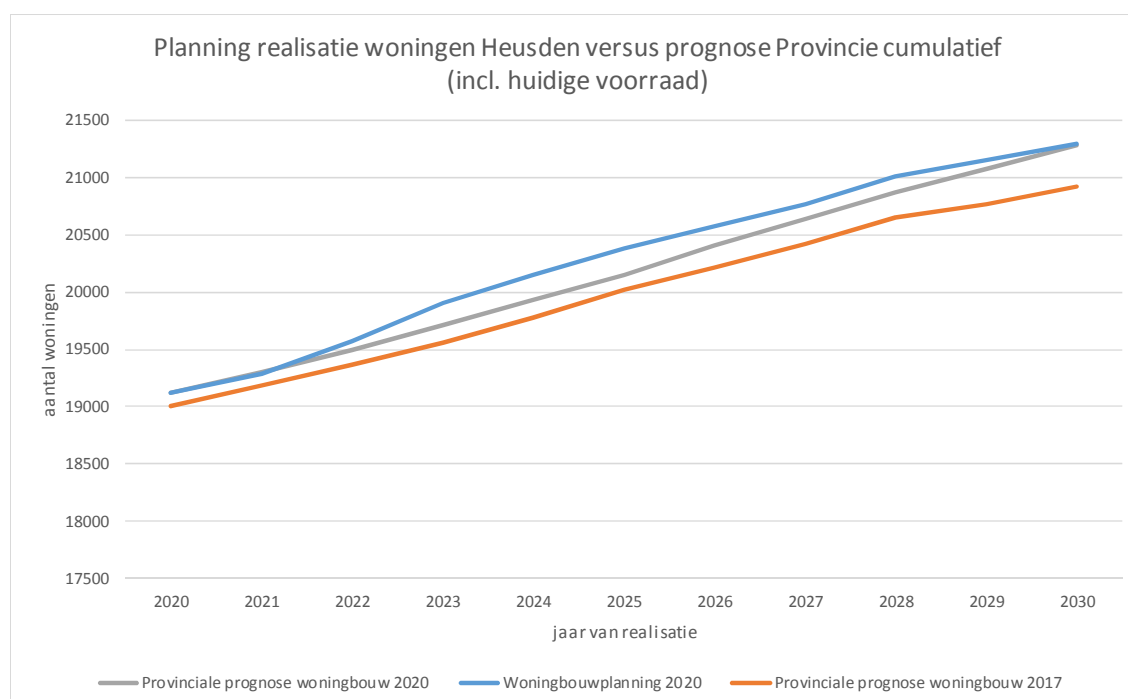
De provinciale woningbehoefteprognose van 2017 is in de afgelopen jaren gehanteerd als randvoorwaarde bij de fasering van de woningbouwplanning. De nieuwe provinciale woningbehoefteprognose van december 2020 biedt inmiddels ruimte voor ongeveer 750 extra woningen in vergelijking met de vorige prognose van 2017 die nog uit ging van 2.458 woningen tot 2040. Van het verschil in prognose betreft ongeveer 300 woningen de periode tot en met 2028.

Aantallen woningen planning versus prognose

	Gemeentelijke planning 2020	Provinciale prognose 2020	Verschillen 2020
2020-2023	1.033	810	+ 223
2024-2028	996	1.145	- 149
2029-2040	1.176	1.250	- 74
TOTAAL	3.205	3.205	0

Eind 2020 is de woningbouwplanning geactualiseerd rekening houdend met de nieuwe provinciale woningbehoefteprognoses. Daarbij blijft het geplande aantal woningen in de eerste jaren nog wat hoger dan de provinciale prognoses. Gezien de grote vraag naar woningen en de opgave over de gehele looptijd van de provinciale prognose is dit niet problematisch.

Bovenstaande tabel geeft een beeld van de extra ruimte die in de provinciale prognose is ontstaan. Op basis van de gerealiseerde aantallen en concretisering van de woningbouwopgave per kern, zal de woningbouwplanning nog verder worden geconcretiseerd. Met name in de periode na 2030 is nog de nodige flexibiliteit in de vorm van nog nader te benoemen locaties. Mogelijk dat die uiteindelijk kan worden benut wanneer de verkopen in de eerste jaren sneller gaan dan geprognosticeerd.



Bovenstaande grafiek geeft het verloop weer van het aantal woningen volgens de laatste woningbouwplanning van de gemeente (december 2020) in vergelijking met de provinciale prognoses van 2017 en 2020. De kans bestaat dat in de praktijk een snellere afzet van woningen mogelijk blijkt te zijn. Zeker nu de effecten van corona op de woningmarkt in 2020 nog mee zijn gevallen.

De komende jaren worden met name woningen gerealiseerd binnen de plannen Geerpark, Victoria, Von Suppéstraat en Steenenburg. Verder is rekening gehouden met woningbouw in de vervolgfase(n) van De Grassen. Voor De Grassen is een bestemmingsplan voor de volgende fase in voorbereiding. Voor het vervolg is de gemeente eerst afhankelijk van een positieve uitspraak van de Raad van State inzake het GOL (randweg). Wanneer de uitspraak langer op zich laat wachten of de uitspraak negatief uitvalt, kan de start van een vervolgfase vertragen.

In Landgoed Steenenburg is het bestemmingsplan vastgesteld in mei 2020. Eind maart 2021 werd het bestemmingsplan onherroepelijk. De voorbereidingen zijn getroffen om te kunnen starten met de verkoop van de vrije kavels in het zuidelijk deel van Steenenburg. Voor de uiteindelijke levering moeten de kavels eerst nog bouwrijp gemaakt worden. Verkoop van het projectmatige deel van Steenenburg is ook mogelijk met het onherroepelijk bestemmingsplan, waarna ook dit deel de komende jaren geleverd kan worden.

Opgeleverde woningen in 2020

In 2020 werd in de woningbouwplanning rekening gehouden met 194 nieuwbouwwoningen. Dit zijn er volgens de huidige inzichten circa 165 geworden. Het merendeel van de woningen is gerealiseerd in project Geerpark (circa 100) en De Gorsen (circa 20). De werkelijke aantallen liggen lager dan geraamd dit werd met name veroorzaakt doordat de plannen om de panden van de voormalige Aldi en Rabobank in Drunen vertraging hebben opgelopen. Hetzelfde geldt voor de woningen in Victoria.

2.2.2 Bedrijventerreinen

De gunstige economische ontwikkelingen in de afgelopen jaren heeft ervoor gezorgd dat we de geraamde opbrengsten konden realiseren. Het resterende aanbod aan bedrijfskavels binnen de gemeentelijke grondexploitaties is afgenomen. Momenteel merken we dat er langzaamaan krapte op de markt ontstaat en dat er nog net voldoende kavels beschikbaar zijn om in de lokale behoefte te voorzien. Ook regionaal/provinciaal ontstaat er krapte aan bedrijfsgrond en wordt er geïnteriseerd waar toekomstige uitbreidingen mogelijk zouden kunnen plaatsvinden.

Onderzoek behoefte bedrijventerreinen

Volgens het onderzoek prognose bedrijventerreinen van de STEC-groep van november 2018 is in de periode tot en met 2030 nog een aanzienlijke uitbreidingsvraag voor bedrijventerreinen te verwachten. De vraag naar bedrijventerreinen zou op basis van eerdere onderzoeken sterk dalen vanaf 2021. De vraag naar bedrijfsgrond is de afgelopen jaren, ondanks Corona, sterk toegenomen ook op het gebied van logistiek en maakindustrie.

In Heusden heeft de gemeente nog ongeveer 15 ha. bedrijventerrein uit te geven in de verschillende complexen. Dit betreft locaties binnen de complexen Het Hoog, Metal Valley, Landgoed Steenenburg en Dillenburg.

Prognose versus plancapaciteit

In de Langstraat en omgeving (dus ook de gemeente Heusden) is de vraag naar bedrijfsgrond langzaam aan groter dan het aanbod. Het bestaande aanbod van onbebouwde bedrijfsgrond is nodig om invulling te geven aan de lokale vervangingsvraag. Om ruimte te geven aan bedrijfsverplaatsingen vanuit de industrie en kleine-

en vervangingsvraag vanuit het MKB en om flexibiliteit te bewaren richting het lokale bedrijfsleven, zijn de komende jaren misschien nog kleine uitbreidingen van bedrijventerreinen "wenselijk".

Uit de Prognose bedrijventerreinen en kantoren Noord-Brabant van de STEC Groep is af te leiden dat de nog beschikbare bedrijfskavels in Heusden afgezet kunnen worden. Daarnaast voorziet de Medische High Tech Campus in Steenenburg in een zeer specifieke behoefte, waar ook de nodige vraag naar blijkt te zijn.

Van de 15 uitgifbare hectare bedrijfsgrond in bezit van de gemeente, heeft ongeveer 5 hectare betrekking op de bedrijventerreinen Hoog I (1 ha) en Hoog II (4 ha). Beide terreinen beginnen steeds voller te raken. In het Hoog II hebben twee bedrijven de optie om totaal 2,6 hectare bij te kopen. Er zijn daarmee niet veel percelen meer beschikbaar op Hoog I en Hoog II. Ook in Dillenburg (nog ongeveer 0,7 hectare) is nog maar een kleine hoeveelheid bedrijfsground beschikbaar. In Metal Valley nog 4 hectare en in Steenenburg nog 5,4 hectare.

In Metal Valley zijn in 2020 twee percelen geleverd (ongeveer 2,5 hectare). In het zuidelijk deel blijft nog ongeveer 3,5 ha over voor de verkoop. Voor een groot deel van deze resterende meters was en is nog de nodige belangstelling.

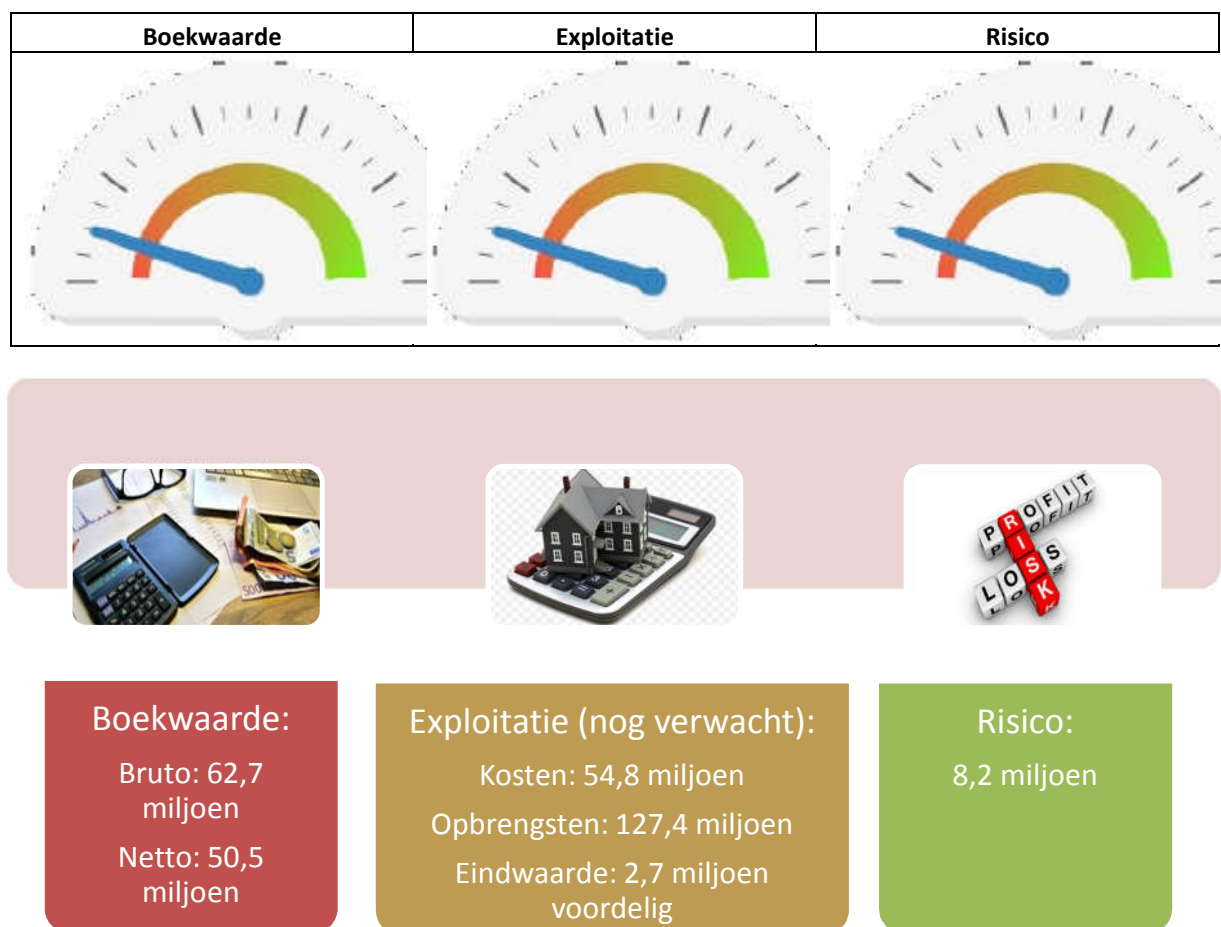
Voor Steenenburg (5,4 ha) zijn concrete plannen voor specifieke bedrijvigheid die voorziet in een concrete behoefte met als belangrijke drager een medisch research & development centrum. De realisatie van het research & development centrum is in 2020 doorgeschoven naar 2021. In 2018 zijn al overeenkomsten gesloten gericht op de realisatie van bijbehorende vervolgfases van het project. De High Tech Medische Campus Steenenburg krijgt een bovenregionale aantrekkingskracht en is gelegen in een cultuurhistorische en parkachtige setting die inspirerend is voor ondernemers, toponderzoekers en studenten.

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 drie belangrijkste indicatoren: 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 aanbod.

3.1 Cockpit lopende grondexploitaties (IEGG)



Boekwaarde indicator: hoog aandachtsprofiel

Door verkopen en levering van bouwgronden, nam de bruto boekwaarde in 2020 met bijna € 4,4 miljoen af. De afname komt vooral door het project Geerpark voor € 2,9 miljoen en het project Hoog I voor € 2,6 miljoen. Voor de meeste projecten nam de boekwaarde toe door rentekosten, civiele kosten (bouw- en woonrijp) en door (voorbereidings)kosten voor vervolgfasen. Op de bruto boekwaarde is een bedrag met betrekking tot het aandeel in het project Geerpark (gezamenlijk met Woonveste) van - / - € 7,2 miljoen gesaldeerd. In de loop van de tijd loopt dit saldo terug naar € 0, wanneer uiteindelijk na afronding van dit project de onderlinge vorderingen en schulden in het gezamenlijke project zijn afgewikkeld.

De boekwaarde blijft nog steeds aanzienlijk en heeft daarom als indicatie net als vorig jaar een "hoog aandachtsprofiel" gekregen. De complexen met de hoogste boekwaarde zijn: de Grassen (voor € 23,5 miljoen), Steenenburg (voor € 28,0 miljoen) en Metal Valley (voor € 5,2 miljoen). Tegenover de sterke afname van de

boekwaarde van Geerpark komt naast de al gedane winstuitkering nog een uitkering van het resultaat van de diverse deelfases die is gepland in de komende jaren waarvan de helft naar Woonveste als samenwerkingspartner in dit project zal gaan. Dat verhoogt de boekwaarde van de gezamenlijke grondexploitatie Geerpark dan weer.

Exploitatie indicator: hoog aandachtsprofiel

Gezien de hoge resterende omvang van de resterende kosten en opbrengsten blijft de kwalificatie “hoog aandachtsprofiel” van toepassing. De prognose van totale toekomstige resultaten komt uit op € 2,7 miljoen positief (Eindwaarde); een optelsom van € 14,9 miljoen aan verwachte voordelige resultaten en € 12,2 miljoen aan verwachte negatieve resultaten (beide ook tegen Eindwaarde). De toename van het positief resultaat ten opzichte van vorig jaar komt deels door de verlaging van de rente en door actualisatie van de grondexploitaties. Voor de verwachte negatieve resultaten is een verliesvoorziening gevormd van € 12,2 miljoen.

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 is voor de komende 5 jaar de ontwikkeling van de jaarlijks verwachte totale kosten en opbrengsten te zien. Dit maakt duidelijk dat de komende jaren nog aanzienlijke opbrengsten nodig zijn om boekwaardes goed te maken.



De hoge opbrengsten in 2022 en 2023 betreffen met name de projecten De Grassen en Steenenburg. Ook na 2023 betreft het grootste deel van de geraamde opbrengsten De Grassen en Steenenburg. Dan zijn projecten als Metal Valley, Hoog I, Dillenburg en nog diverse kleinere projecten volgens de ramingen afgerond.

Risico indicator: hoog aandachtsprofiel

Het risico op de grondexploitaties is aanzienlijk, maar wel in lijn met de omvang van de projectenportefeuille. De omvang van de berekende risico's 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 op basis van een uitgevoerde Monte Carlo analyse in een gecombineerd risicobedrag van € 8,2 miljoen (was € 8,3 in 2019). Het geactualiseerde risicobedrag vormt weer input voor de paragraaf weerstandsvermogen bij de jaarrekening. Van het totale risicobedrag heeft per saldo € 5,6 miljoen betrekking op De Grassen. Dit bedrag neemt af bij een onherroepelijk bestemmingsplan voor een vervolgfase. Hoe groter het aantal woningen dat in een vervolgfase van De Grassen kan worden meegenomen, hoe meer het risicobedrag af kan nemen.

Niet alle risico's zijn 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 2020 € 62,7 miljoen. Voor verliesgevende (in exploitatie genomen) complexen is een voorziening gevormd van ongeveer € 12,2 miljoen. Door de voorziening in mindering te brengen op de bruto boekwaarde, ontstaat een netto boekwaarde eind 2020 van € 50,5 miljoen.

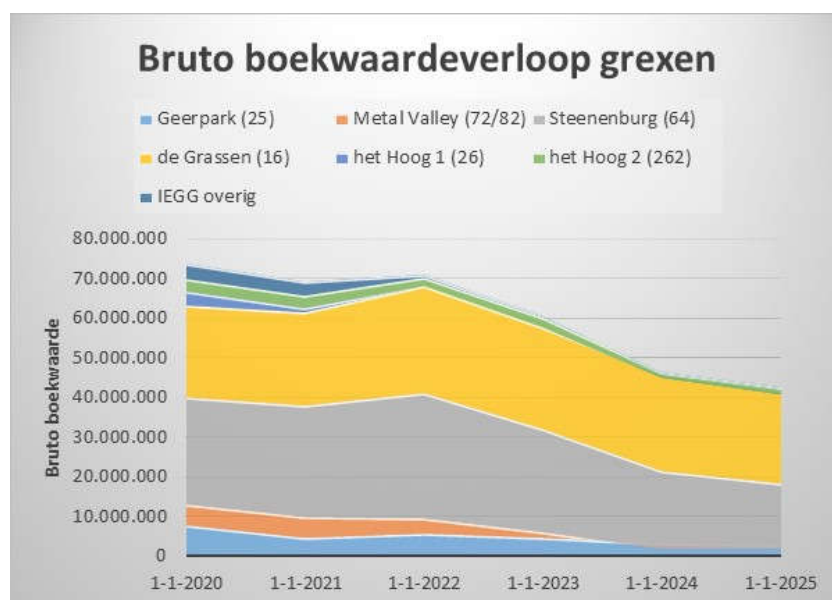
Onderstaande tabel laat de wijzigingen zien ten opzichte van de jaarrekening 2019:

Tabel: ontwikkeling boekwaarde 2019-2020 (in miljoenen)

	31-12-2019	31-12-2020	Mutatie
Bruto boekwaarde	€ 67,1	€ 62,7	-/- € 4,4
Voorziening	€ 14,0	€ 12,2	-/- € 1,8
Netto boekwaarde	€ 53,1	€ 50,5	-/- € 2,6

Onderstaande grafiek maakt de ontwikkeling van de boekwaarde van 1-1-2020 naar 1-1-2021 en de eerstkomende jaren voor de (grotere) projecten inzichtelijk. De grafiek is opgebouwd uit de boekwaarde van de grondexploitaties in exploitatie en de helft van de boekwaarde van de gemeenschappelijke grondexploitatie Geerpark (samen met Woonveste). Voor Geerpark heeft de onderlinge verrekening van resultaten en inbrengwaarde aanvullend ook nog een effect op het verloop van de boekwaarde.

De grafiek laat zien dat de boekwaarde de eerst vanaf 2022 weer daalt. Dit omdat voor de projecten Grassen en Steenenburg het merendeel van de opbrengsten eerst vanaf 2021 is geprognosticeerd. Voor de baten van de (volgende fasen) van deze projecten komen eerst nog kosten van vooral bouwrijp maken en is voor De Grassen eerst een bestemmingswijziging nodig.



Ook voor de komende jaren blijft de realisatie van geraamde opbrengsten 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. Pas als de gronden echt zijn geleverd, 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. Winsten worden genomen op basis van de winstnemingsregels uit het BBV en verliezen moeten al genomen worden zodra ze zijn geraamd. De geraamde verliezen zijn in de loop van de jaren al ten laste van het resultaat gebracht door het treffen van verliesvoorzieningen bij de jaarlijkse herziening van de grondexploitaties.

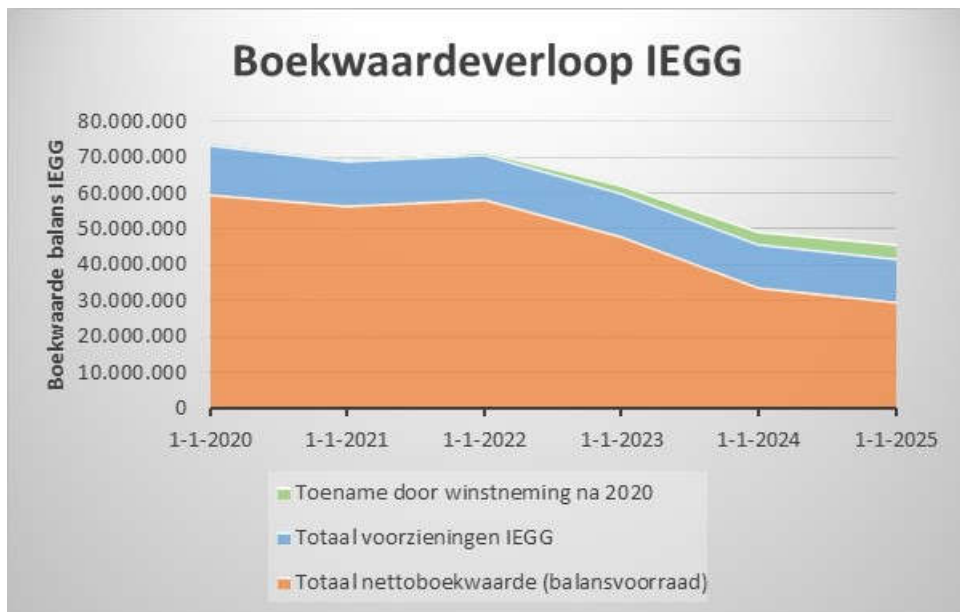
Zoals hierboven aangegeven heeft de gemeente ultimo 2020 voor € 12,2 miljoen verliesvoorzieningen gevormd voor de In Exploitatie Genomen Gronden. Daarnaast zijn ook nog verliesvoorzieningen gevormd voor 'Gronden bestemd voor gebiedsontwikkeling op termijn door de gemeente' die nog niet in exploitatie zijn genomen. Dit ter grootte van € 1,7 miljoen. Daarmee is de totale verliesvoorziening bepaald op € 13,9 miljoen.

In 2020 zijn de volgende mutaties aangebracht in de verliesvoorziening: (bedragen in miljoenen)

Voorziening 01-01-2020	€ 15,6
Afgesloten complex	AF € 0,2
Wijziging rente 1,4% naar 1%	AF € 1,0
Jaarlijkse herziening	AF € 0,5
Voorziening 31-12-2019	€13,9

De voorziening nam voor € 0,2 miljoen af vanwege een afgesloten complex waar een voorziening voor was gevormd. Door de verlaging van de rente die toegerekend wordt aan de grondexploitaties van 1,4% naar 1% nam de voorziening op eindwaarde met € 1 miljoen af. Bij de herzieningen voor de jaarrekening daalde de verliesvoorziening met € 0,5 miljoen.

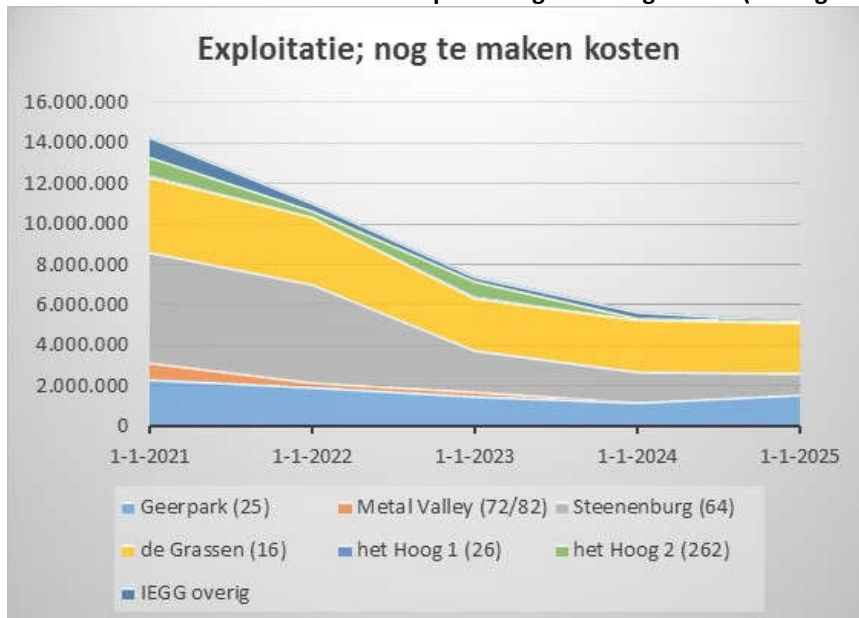
De verliesvoorziening is nodig voor het deel van de boekwaarde dat de gemeente uiteindelijk niet meer terug kan verdienen. De verliesvoorziening is in mindering gebracht op de boekwaarde aan het einde van het boekjaar, waarna per saldo de netto boekwaarde aan het einde van het boekjaar over blijft. In onderstaande grafiek is te zien dat de bruto en netto boekwaarde in de loop van de tijd afnemen. De jaarlijkse verplichte winstnemingen voor de winstgevende complexen, leiden tot een toename van de boekwaarde, wat de afname van de boekwaarde afremt. In onderstaand verloop is het aandeel van de winstneming in de periode 1-1-2021 tot en met 1-1-2025 ongeveer € 4 miljoen. De boekwaarde is tot en met 31-12-2020 al hoger doordat tot en met 2020 al voor € 8,9 miljoen aan winstnemingen op de IEGG complexen is 'opgeplust'.



3.1.2 IEGG Ontwikkeling exploitatie

Onderstaand overzicht maakt inzichtelijk welke kosten per project voor de in exploitatie genomen gronden de komende jaren worden gemaakt. Over de gehele looptijd van de grondexploitaties gaat het om een bedrag van in totaal € 54,8 miljoen euro. Daarmee kan uiteindelijk voor ongeveer € 127,4 miljoen aan opbrengsten mogelijk gemaakt worden. Het totaal verwacht eindresultaat van alle grondexploitaties **in exploitatie** laat inmiddels een positief saldo zien van € 2,7 miljoen berekend op Eindwaarde. Uit de herzieningen van de grondexploitaties blijkt de volgende verwachte ontwikkeling van nog te maken kosten (inclusief rente) en opbrengsten en de daaruit voortvloeiende prognose van de ontwikkeling van de boekwaarde (inclusief de helft van de gezamenlijke grondexploitatie in Geerpark):

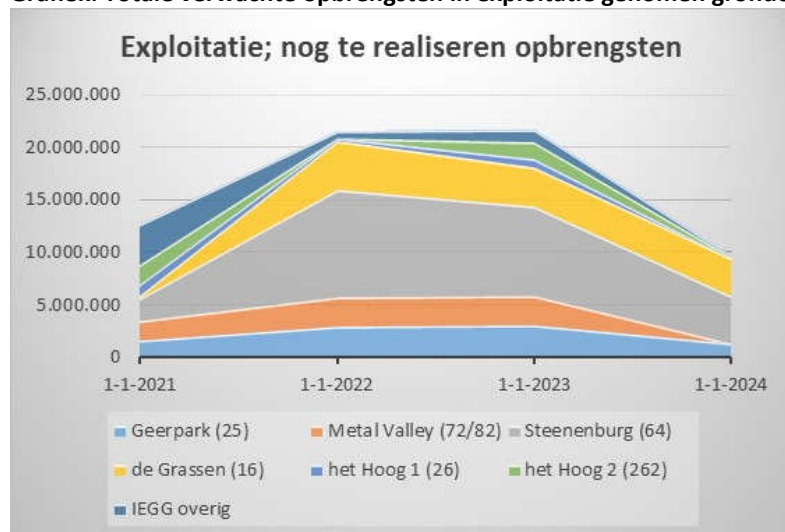
Grafiek: Totale verwachte kosten in exploitatie genomen gronden (bedragen in €)



In 2021 is rekening gehouden met een nabetaling voor De Grassen en afronding van woonrijp voor de 1^e fase, waarna ook al gestart is met de voorbereidingen voor een volgende fase in 2021 en 2022. In Steenenburg is rekening gehouden met uitgaven voor bouwrijp in 2021 en 2022. De meeste opbrengsten voor Steenenburg en vervolgfases in De Grassen laten voorlopig nog even op zich wachten. De kans bestaat dat in Steenenburg in

2021 wel een deel van de bedrijfskavels kan worden geleverd. Uit onderstaand overzicht blijkt dan ook dat na bouwrijp in 2021 en 2022 de opbrengsten in 2022 en 2023 volgen voor De Grassen en Steenenburg.

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

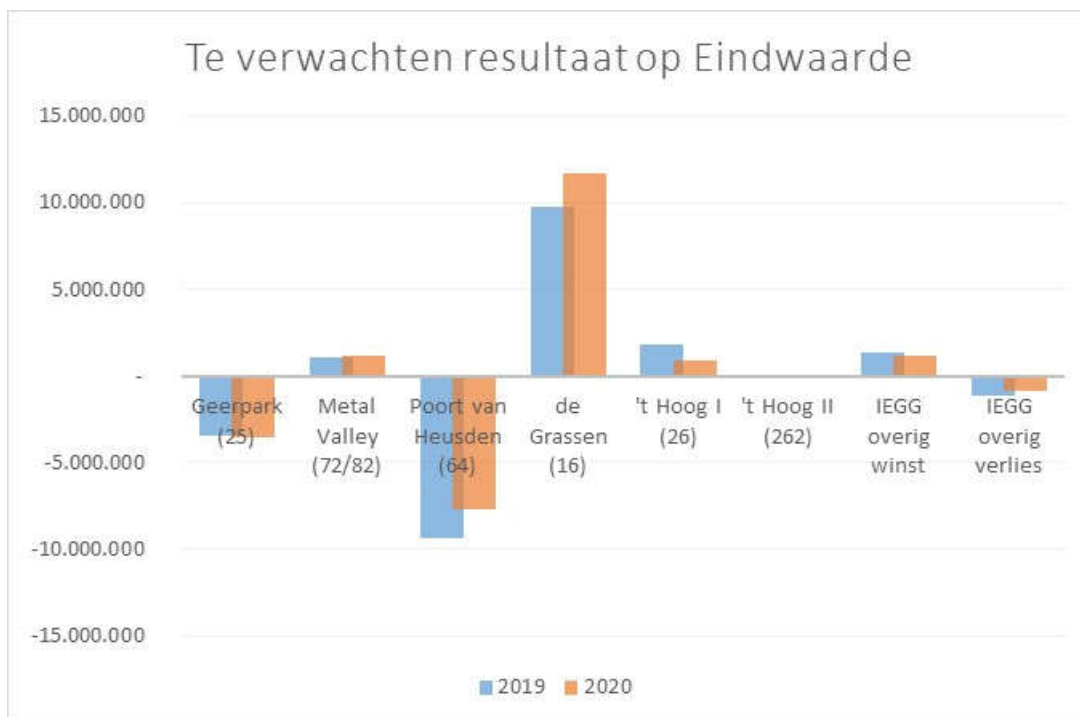


Het bovenstaande financiële totaalbeeld is tevens het kader voor de budget votering van de kosten en opbrengsten per jaar van de in exploitatie genomen gronden. Op basis van de jaarlijkse herziening van de grondexploitaties zijn de verwachte resultaten in beeld gebracht. Voor de actualisaties is steeds uitgegaan van het meest realistische scenario naar de situatie begin 2020. Onderstaande tabel laat het totaal te verwachten resultaat op eindwaarde zien. De eindwaarde nam in vergelijking met vorig boekjaar toe van € 0,1 miljoen voordelig naar € 2,7 miljoen voordelig. Het saldo bestaat uit een optelsom van voordelige en nadelige saldo's van grondexploitaties.

Ramingen (x miljoen):	Eindwaarde 2019	Eindwaarde 2020
Voordelige resultaten	€ 14,1	€ 14,9
Nadelige resultaten	€ 14,0	€ 12,2
Totaal resultaten	Voordeel € 0,1	Voordeel € 2,7

De resultaten vallen hoger uit door de verlaging van de rente van 1,4% naar 1% en de positieve bijstelling van de grondexploitaties Metal Valley en Steenenburg. Het resultaat van Geerpark viel € 0,3 miljoen lager uit.

Onderstaande tabel splitst de eindwaarde uit over diverse complexen. Het verwachte nadelige resultaat van Steenenburg valt lager uit door hoger geraamde opbrengsten (concrete verkaveling) en de lagere rente. Het resultaat van Metal Valley nam ondanks een winstneming van € 0,5 miljoen in 2020 verder toe door een hoger geraamd subsidiebedrag en lagere kosten. Het resultaat van de Grassen nam toe door verloop van een jaar (effect van een jaar extra indexering opbrengsten 10 jaarstermijn) en lagere rente. De eindwaarde van Het Hoog I nam af door de winstneming van € 0,8 miljoen die aan de boekwaarde is toegevoegd.



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. 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 € 8,2 miljoen. Voor de project-specifieke risico's is een Monte Carlo analyse gebruikt gemaakt.

In onderstaande tabel wordt de benodigde weerstandscapaciteit weergegeven (bedrag x € 1 miljoen)

Onderdelen weerstandscapaciteit IEGG:	2019	2020	Mutatie	
Benodigde weerstandscapaciteit algemene risico's (incl. rente)	2,3	3,2	0,9	
Benodigde weerstandscapaciteit projectrisico's	9,6	9,4	-/- 0,2	
Aandeel van positieve complexen	-/- 3,6	-/- 4,4	-/- 0,8	
Totaal benodigde weerstandscapaciteit	8,3	8,2	-/- 0,1	

Algemene risico's

Het risico van lagere prijzen nam met € 1 miljoen toe omdat er gerekend is met een hogere kans op prijsdalingen. Het renterisico nam met € 0,1 miljoen toe doordat de rente in de grondexploitatie is verlaagd. Waarmee er eerder sprake kan zijn van hogere rente op termijn. Het risico van vertraging nam door de lagere rente juist met € 0,2 miljoen af. Dit komt doordat bij een vertraging de jaarlijkse indexering hoger is dan de jaarlijkse rente van 1%.

De project specifieke risico's

In 2020 zijn de project specifieke risico's geactualiseerd. Gesignaleerde risico's kunnen zich in verschillende combinaties voor doen, maar zullen zich nooit allemaal tegelijk voordoen. Als bijvoorbeeld een project niet door gaat, is er ook geen risico meer van lagere verkoopprijzen of hogere plankosten in dat project. Met de toepassing van de Monte Carlo Analyse zijn verschillende combinaties van risico's doorgerekend.

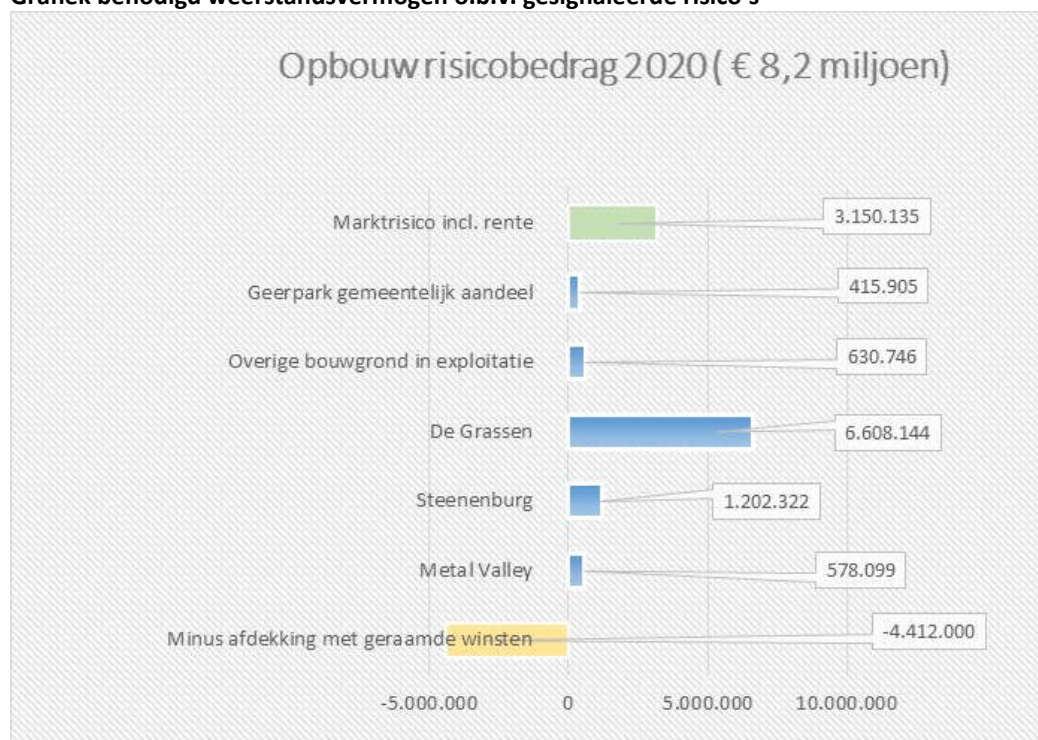
Benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit van € 8,2 miljoen is opgebouwd door voor de gesignaleerde risico's het maximale risicobedrag te vermenigvuldigen met de kans dat een risico zich voordoet. Daarbij is ook rekening gehouden met ramingsonzekerheden waarbij kostenposten kunnen variëren (bijvoorbeeld tussen -5% van de raming en + 10% van de raming). Deze variaties zijn samen met de project specifieke risico's (met kans van optreden) doorgerekend in een Monte Carlo Analyse. De uitkomsten zeggen niets over de maximale risico's, maar geven inzicht in de uiteindelijk benodigde weerstandscapaciteit.

Bij projecten met een positief saldo kan de geraamde winst worden ingezet om het risico af te dekken. Dit komt tot uitdrukking in de regel 'aandeel van positieve complexen'. Het saldo van het 'aandeel van positieve complexen' is toegenomen doordat voor De Grassen een wat groter deel van de geraamde winst daarvoor kan worden ingezet. Maar omdat het risico bij de Grassen nog steeds groot blijft, kan niet het volledige winstbedrag ingezet worden om de gesignaleerde risico's af te dekken.

De onderstaande grafiek brengt de samenstelling van de risico's inzake grondexploitaties in beeld. Het totaal berekende risico bedraagt ongeveer € 12,6 miljoen. Voor de winstgevende complexen kan het risicobedrag per saldo met € 4,4 miljoen worden verlaagd (afdekking met geraamde winsten). Waarna per saldo € 8,2 miljoen aan weerstandscapaciteit nodig is.

Grafiek benodigd weerstandsvermogen o.b.v. gesignaleerde risico's



In dit plaatje is het benodigde weerstandsvermogen o.b.v. gesignaleerde risico's samengevat

Bovenstaande grafiek laat zien hoe de benodigde weerstandscapaciteit verdeeld is over de algemene marktrisico's en de project specifieke risico's

De risico's van De Grassen en Steenenburg vormen belangrijke aandachtspunten. Het risico van Steenenburg nam, voor het grootste deel dankzij de vaststelling van het bestemmingsplan, af van € 3,6 miljoen naar € 1,2 miljoen. Het risico van De Grassen nam toe van € 4,2 miljoen naar € 6,6 miljoen. Daarin spelen de onzekerheid rondom de (volledige) realisatie van vervolgfases en het programma een rol.

Het hoge risico in De Grassen komt voor een groot deel voort uit het risico dat (uiteindelijk) een deel van het project geen doorgang zou kunnen vinden of vertraagt. In dat kader vormt eerst de aanleg van een ontsluitingsweg (GOL) een essentieel aandachtspunt. Afhankelijk van het aantal woningen in de eerstkomende fase is het risico dat op langere termijn de provinciale behoefteprognoses weer een knelpunt kunnen gaan spelen bij een daaropvolgende fase. Het risico neemt pas af op het moment in een vervolfase bouwtitels voor een flink aantal woningen zeker kan worden gesteld. Daarnaast vormt ook het uiteindelijke programma in De Grassen een risico. De opbrengsten zijn ook afhankelijk van het aantal en type woningen in de vervolgfases.

In hoofdstuk 4 volgt voor de grotere projecten een nadere toelichting op het gepresenteerde risicoprofiel.

3.2 Cockpit Grond bestemd voor gebiedsontwikkeling op termijn door de gemeente

De voormalige NIEGG-complexen zijn sinds 2016 verantwoord in de jaarrekening onder de balanspost 'terreinen en gronden' onder de materiële vaste activa. Het betreft twee posities met warme gronden. In lijn met een wijziging van het BBV zijn beide complexen met ingang van het boekjaar 2019 in de jaarrekening verantwoord onder de materiële vaste onder het kopje 'Grond bestemd voor gebiedsontwikkeling op termijn door de gemeente'. Voor deze voormalige NIEGG (Niet in exploitatie genomen gronden) zijn begin 2020 taxaties uitgevoerd. Op grond van deze taxaties kan de boekwaarde (inclusief gevormde verliesvoorziening) bij herontwikkeling worden terug verdiend.



De boekwaarde van de beide projecten (Nassau Dwarsstraat en Schoolstraat) is licht toegenomen ten opzichte van eind 2019. Het te verwachten resultaat is ongeveer gelijk aan de resultaatverwachting eind 2019. Er zijn al verliesvoorzieningen gevormd van € 1,7 miljoen, waardoor de netto-boekwaarde van de NIEGG-gronden nog € 0,6 miljoen groot is. De nog zeer beperkte omvang van de boekwaarde van deze gronden vertaalt zich ook in het totaaloverzicht cockpit Grond bestemd voor gebiedsontwikkeling op termijn door de gemeente. De boekwaarde heeft als indicatie "laag aandachtsprofiel" gekregen.

Voor de Nassau Dwarsstraat is het in februari het bestemmingsplan vastgesteld. Voor de daadwerkelijke realisatie is het wachten tot het bestemmingsplan onherroepelijk is. Voor de Schoolstraat heeft de gemeente in het verleden een overeenkomst afgesloten met een ontwikkelende partij. Deze ontwikkelende partij heeft de tijd gekregen voor de verdere uitwerking en voorbereiding van een plan met daarin ook een aantal sociale huurwoningen. Nadere informatie over beide projecten is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting grondexploitatie 2020. Daarbij zijn de verwachte opbrengsten voorzichtig ingerekend en risico's meegenomen in het risicoprofiel van de overige kleinere complexen. Begin 2020 zijn taxaties uitgevoerd om de terugverdienpotentie te onderbouwen. Gezien de geringe netto boekwaarde blijft het risico beperkt. Omdat voor beide projecten uiteindelijk nog wel onherroepelijke bestemmingswijzigingen nodig blijven, is voor het risicoprofiel nu middel aangehouden.

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. Het plangebied beslaat in totaal 40,5 hectare grond, waarvan ongeveer 25,7 hectare uitgeefbaar voor woningbouw. De gemeente heeft in 2008 al een bouwclaim afgesproken met een ontwikkelaar. De bouwclaim komt voort uit uitgevoerde grondtransacties en daarbij overeengekomen condities. In de afgelopen jaren is de eerste fase met 160 woningen gerealiseerd. We verwachten dat de laatste kavel van de 1^e fase in 2021 kan worden geleverd. In het hele plan is rekening gehouden met 811 woningen. Het vervolg van De Grassen wacht op een uitspraak van de Raad van State over de ruimtelijke procedure voor het GOL (onder andere nieuwe randweg Vlijmen). In 2021 worden voorbereidingen getroffen voor het bestemmingsplan/omgevingsplan voor de volgende fase. In de grondexploitatie is rekening gehouden met gefaseerde verkoop van de vervolgfase(n) in de periode 2022 tot en met 2031.

cockpit

Boekwaarde	Exploitatie	Risico
		
Boekwaarde: Bruto € 23,5 miljoen Netto € 23,5 miljoen	Exploitatie (nog verwacht): Kosten: € 32,2 miljoen Opbrengsten: € 67,4 miljoen Eindwaarde: € 11,7 miljoen voordelig	Risico: Projectspecifiek € 6,6 miljoen

Toelichting

De boekwaarde per 31 december 2020 bedraagt € 23,5 miljoen. Daarmee heeft deze grondexploitatie binnen de gemeente Heusden de op één na hoogste boekwaarde. De indicator voor de boekwaarde is daarom ook als "hoog aandachtsprofiel" opgenomen. De boekwaarde neemt tot start van de verkoop in de vervolgfase toe door nog te maken voorbereidingskosten en een nabetalingsverplichting op in het verleden aangekochte gronden. Daarna maken de opbrengsten uit verkopen de boekwaarde en resterende kosten uiteindelijk weer goed.

De boekwaarde is in 2020 met € 0,3 miljoen toegenomen tot € 23,5 miljoen vanwege € 0,15 miljoen plankosten, € 0,4 miljoen kosten woonrijp en € 0,25 miljoen rente. Daar staan voor € 0,25 miljoen opbrengsten uit tijdelijk beheer (hallen) en € 0,2 miljoen verkoopopbrengsten uit kavelverkoop tegenover. Per saldo is tot en met 2020 € 0,5 miljoen winst genomen. Winstneming gebeurt op grond van de BBV-regelgeving en zorgt voor een hogere boekwaarde en een lager resterend resultaat.

De exploitatie krijgt ook een "hoog aandachtsprofiel" als indicator, net als vorig jaar". De verwachte eindwaarde in 2031 is nog € 11,7 miljoen positief. Tot en met 2031 maakt de gemeente nog veel kosten (€ 32,2 miljoen) en moeten nog veel opbrengsten (€ 67,4 miljoen) binnen komen. Daarmee blijft de verwachte eindwaarde gevoelig voor schommelingen en wijzigingen.

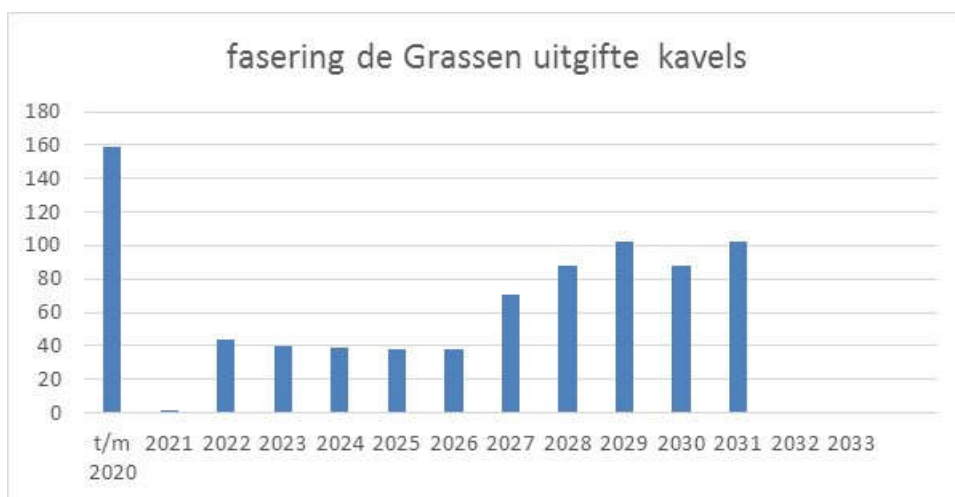
Resultaat

Bij de actualisatie van de grondexploitatie nam de Eindwaarde met € 1,9 miljoen toe. Voor € 1,1 miljoen valt dit te verklaren door de verlaging van de rekenrente van € 1,4% naar € 1%. De overige € 0,8 miljoen toename valt te verklaren door:

- € 0,5 miljoen meer indexering vanwege de voortschrijdende 10-jaarstermijn uit het BBV voor indexering die min of meer steeds een jaar naar achteren schuift door het verlopen van een jaar;
- € 0,2 miljoen meer huuropbrengsten uit tijdelijke verhuur (voormalige Innoseeds hallen);
- het resterende verschil kan onder meer worden verklaard door verschuivingen over de jaren.

De geactualiseerde provinciale woningbehoefteprognoses maken meer woningbouw in de gemeente Heusden mogelijk. Gezien de tendensen op de landelijke woningmarkt en het landelijke tekort aan woningen bestaat de verwachting dat er voldoende marktpotentieel is om alle resterende 650 woningen in De Grassen af te kunnen zetten. De fasering is in de geactualiseerde grondexploitatie van eind 2020 ongewijzigd gebleven en gaat uit van een trage uitgifte van de **vervolgfase** tot 2027.

Uiteindelijk blijft het afzettempo van De Grassen binnen de woningbouwplanning afhankelijk van de verdeling van het programma en type woningen over de verschillende kernen gemeentebreed. Per kern kan de behoefte verschillen en er zijn ook meer projecten op gronden van derden te verwachten. Dit moet allemaal passen in het grotere plaatje qua programmaverdeling over de verschillende jaren. Het aantal woningen in de **vervolgfase** voor De Grassen is dan ook nog niet definitief bepaald. Vooralsnog is gerekend met 200 woningen tot 2027.



Zoals hierboven aangegeven is de exploitatie van De Grassen gevoelig voor mutaties en is er ook nog een aantal andere grote risico's. Ook de risico-indicator heeft daarom een "hoog aandachtprofiel" gekregen. De projectrisico's van De Grassen zijn begin 2021 geactualiseerd op basis van de gesignaleerde risico's, mogelijke impact en kans van optreden. Niet alle risico's zullen zich tegelijk voordoen. Op basis van een Monte Carlo analyse is het benodigde weerstandsvermogen voor de project specifieke risico's voor De Grassen berekend op € 6,6 miljoen. De ontwikkeling in de combinatie van risico's zorgt in de analyse voor een hoger risicobedrag,

Het grootste risico voor De Grassen blijft dat een deel van de geplande woningbouw in een vervolgfase niet door kan gaan. Met name op de langere termijn, na 2026/2027 kan de woningmarkt zich minder positief ontwikkelen. En kunnen vervolgens de provinciale woningbouwprognoses, na de nodige woningbouw in den lande om het woningtekort van nu op te lossen, lager uitvallen met minder woningbouw mogelijkheden in toekomstige vervolgfases als gevolg. Hoe minder woningen in de eerstvolgende fase kunnen worden bestemd, hoe hoger het risico vooralsnog blijft. Het aantal woningen dat in de vervolgfase mee kan worden genomen is ook afhankelijk van de actualisatie van de gemeentebrede woningbouwplanning en het aantal en type woningen dat elders binnen de gemeente nodig is en gebouwd kan/zal worden in de komende jaren. De boekwaarde van het project neemt pas substantieel af op het moment dat in totaal binnen de Grassen ongeveer 600 woningen zijn gerealiseerd.

Een negatieve uitspraak over het GOL kan leiden tot vertraging in de realisatie van een vervolgfase. De verwachting is dat een eventuele negatieve uitspraak gerepareerd kan worden. Of dat in het uiterste geval een andere ontsluiting een volgende fase in De Grassen alsnog mogelijk maakt. Wat neer komt op een vertragingsrisico van 1 tot 2 jaar bij een negatieve uitspraak. Het vertragingsrisico is voor alle projecten al ingerekend in de algemene risico's. Door de lage rente in combinatie met de jaarlijkse verhoging van de grondprijzen blijft het effect van vertraging voor de grondexploitatie beperkt.

De woonvisie zet in op meer woningen voor specifieke doelgroepen, zoals starters en senioren. De mogelijke consequenties voor De Grassen zijn in beeld gebracht. Binnen de Grassen zijn in het kader van de bouwclaim in het verleden afspraken gemaakt over het programma, met daarin ook sociale huur. Dus wat dat betreft is er weinig speelruimte. De speelruimte zit nog op het deel van het programma dat niet onder de bouwclaim valt. Vergroting van het aantal woningen (met toevoeging van wat extra hoogbouw in De Grassen) kan een kans bieden om het aandeel woningen voor de specifieke doelgroepen uit de woonvisie te vergroten en de nadelige consequenties voor de opbrengstpotentie te beperken. Verder vormt een goede balans in het woningbouwprogramma een aandachtspunt.

Andere risico's zijn een hogere nabetaling bij een snellere fasering, de onzekerheden die zich blijven voordoen in het stikstofdossier en het risico van de zonering van een geitenhouderij die een belemmering kan opleveren bij de realisatie van vervolfasen. Voor het stikstofdossier zijn er mogelijkheden om binnen het plan 'intern te salderen'. Met het totaal van gesignaleerde risico's is rekening gehouden in de risicoanalyse. Naast de specifieke risico's zijn ook ramingsonzekerheden meegerekend in de Monte Carlo analyse. Zo zijn bijvoorbeeld de opbrengsten in afwachting van de definitieve invulling voorzichtig ingerekend

Complex 25: Geerpark (gemeenschappelijke grondexploitatie)

De gemeente realiseert het project 'Geerpark' in een samenwerking met Stichting Woonveste. Het gaat om ongeveer 49 hectare, waarvan meer dan 19 hectare uitgeefbaar terrein (ongeveer 40%) voor woningbouw. De samenwerking bevat de realisatie van 725 woningen. De grond voor fase 3 is niet in bezit van de samenwerking. De eigenaren van fase 3 kunnen gezamenlijk maximaal 75 woningen realiseren, waarmee het totaal van het aantal woningen binnen Geerpark op maximaal 800 woningen komt. In de grondexploitatie is rekening gehouden met de realisatie van deze 75 woningen door voor dit deel van het bouwprogramma een exploitatiebijdrage op te nemen. Deze exploitatiebijdrage is berekend op basis van het jaarlijks geactualiseerde exploitatieplan.

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) worden verdeeld tussen Woonveste en Gemeente op basis van 50/50%.

Het financieel eindresultaat van deze gezamenlijke grondexploitatie komt zoals aangegeven voor de helft ten gunste van de gemeente. Dit resultaat valt vrij in de gemeentelijke grondexploitatie Geerpark.

cockpit

Onderstaande gegevens hebben betrekking op het gemeentelijk deel (inclusief 50% van de gezamenlijke exploitatie met Woonveste). Hiervoor is bij een aantal cijfers 50% van de (nog te maken) kosten en opbrengsten gehanteerd.

Boekwaarde	Exploitatie	Risico
		
Boekwaarde gemeentelijk deel: Bruto € 5,7 miljoen Netto € 2,1 miljoen	Exploitatie van gemeenschappelijke grex (aandeel helft van nog verwacht): Kosten: € 8,5 miljoen Opbrengsten: € 10,4 miljoen Eindwaarde gemeentelijke grex: € 3,6 miljoen nadelig	Risico: Projectspecifiek € 0,4 miljoen

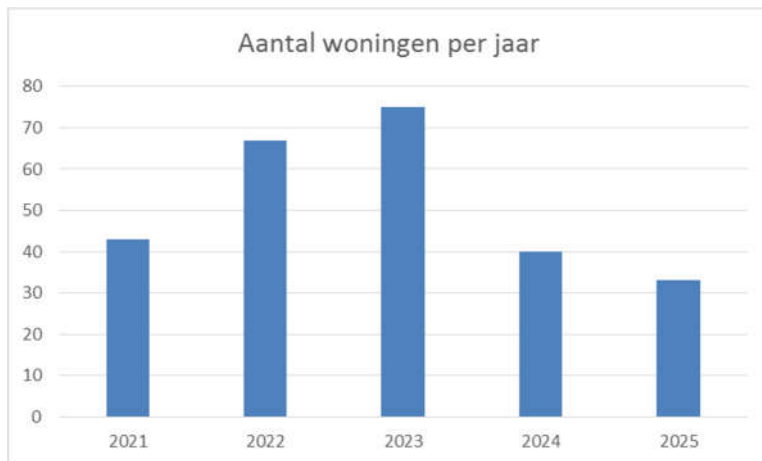
Toelichting

De boekwaarde per 31 december 2020 bedraagt € 5,7 miljoen voor de gemeentelijke grondexploitatie die bepalend is voor het resultaat van de gemeente. Per saldo valt vanuit de gezamenlijke grondexploitatie met Woonveste een aandeel in het positieve resultaat te verwachten van nog € 2,8 miljoen. Rekening houdend met de kosten die enkel voor de gemeente zijn en de toekomstige rente, resulteert dit in de gemeentelijke grondexploitatie uiteindelijk in een geraamd resultaat van € 3,6 miljoen nadelig waar een verliesvoorziening voor is gevormd.

De exploitatie betreft voor het grootste deel de gezamenlijke grondexploitatie waar de gemeente en Woonveste beiden een aandeel van 50% in hebben. In de gezamenlijke grondexploitatie is nog € 16,5 miljoen aan kosten en nog € 20,8 miljoen aan opbrengsten geraamd. Per saldo valt nog een uitkering van het uiteindelijke resultaat van de gezamenlijke grondexploitatie van € 5,6 miljoen te verwachten, waarvan dus de helft (€ 2,8 miljoen) voor de gemeente.

In 2020 is voor de deelplannen 1a, 1b en 1c in totaal een bedrag van € 6,4 miljoen aan resultaat uitgekeerd aan Woonveste en gemeente (aandeel van de gemeente € 3,2 miljoen). De resultaatuitkeringen vormen een kostenpost in de gezamenlijke grondexploitatie en een opbrengst in de gemeentelijke grondexploitatie. Door de resultaatuitkeringen neemt de boekwaarde van de gemeentelijke grondexploitatie af.

Met betrekking tot de gezamenlijke grondexploitatie zijn er inmiddels voor alle uitgeefbare projectmatige gronden overeenkomsten gesloten waarvan de bouw in de nabije toekomst zal plaatsvinden. Ook zijn er een aantal bouwkvavels bij particulieren in optie gegeven (met name in fase 2b) waarvan verwacht wordt dat deze in 2021 notarieel zullen transporteren. Gezien de grote vraag naar koopwoningen is de verwachting dat onderstaande planning haalbaar zal zijn.



De exploitatie van Geerpark heeft de risico-indicator “acceptabel aandachtsprofiel”. De projectrisico’s van Geerpark zijn begin 2021 geactualiseerd op basis van gesignaleerde risico’s, mogelijke impact en kans van optreden. het grootste deel van de resterende risico’s betreffen de bandbreedtes voor de resterende kosten die nog gemaakt moeten worden. Aan de opbrengstenkant zijn de risico’s afgedekt met overeenkomsten. Het risicobedrag voor de bepaling van het benodigde weerstandsvermogen is met de Monte Carlo analyse berekend. De helft van dit bedrag is voor risico van samenwerkingspartner Woonveste. Een groot voordeel blijft, dat de bestemming voor woningbouw al is geborgd. Met het risico dat een deel van fase 3 mogelijk niet geheel tot ontwikkeling zal komen, is in de grondexploitatie al rekening gehouden.

Resultaat

Het resultaat binnen de gemeentelijke grondexploitatie van € 3,6 miljoen nadelig is iets meer negatief (ongeveer € 0,3 miljoen) geworden ten opzichte van vorig jaar. Dit heeft te maken met een verlaagde winstneming in de gemeenschappelijke grondexploitatie door de hogere kosten voor een rotonde aan de Abt. van Engelenlaan dan aanvankelijk geraamd.

Complex 26: het Hoog I

De gemeente Heusden ontwikkelt het project 'Het Hoog I'. 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 betreft ongeveer 32,3 hectare. Hiervan wordt in totaliteit 23,3 hectare uitgegeven als bedrijventerrein. De komende jaren resteert nog een opbrengst van ongeveer € 2,0 miljoen uit de verkoop van ongeveer 1,1 hectare. Het Hoog is een gemengd en regionaal bedrijvenpark voor middelgrote en grootschalige bedrijvigheid.

cockpit

Boekwaarde	Exploitatie	Risico
		
Boekwaarde: Bruto € 0,2 miljoen Netto € 0,2 miljoen	Exploitatie (nog verwacht): Kosten: € 0,1 miljoen Opbrengsten: € 2,0 miljoen Eindwaarde: € 1,7 miljoen voordelig	Risico: Projectspecifiek € 0,4 miljoen

Toelichting

De boekwaarde per 31 december 2020 bedraagt € 0,2 miljoen. De boekwaarde nam in 2020 fors af door gerealiseerde verkopen. Gezien de beperkte boekwaarde heeft de boekwaarde in 2020 een "laag aandachtsprofiel" gekregen.

Tot en met 2020 is al voor € 6,1 miljoen aan winst genomen in het complex Hoog I. De winstneming in 2020 bedroeg dankzij de gerealiseerde verkopen € 0,8 miljoen. Ondanks eerdere winstnemingen blijft dan nog een positief resultaat van € 1,7 miljoen over dat binnen zal komen als de laatste verkopen zijn gerealiseerd. De verwachting is dat ook de resterende kavels verkocht kunnen worden. In dit complex zijn verder nauwelijks kosten meer geraamd. Dit maakt dat ook de exploitatie een "laag aandachtsprofiel" krijgt.

Als indicator van de risico's is een "laag aandachtsprofiel" opgenomen. Er zijn, buiten het realiseren van de nog verwachte opbrengsten, weinig risico's. De projectspecifieke risico's van het Hoog 1 zijn op basis van gesignaleerde risico's, mogelijke impact en kans van optreden met een Monte Carlo analyse berekend op een bedrag van € 0,4 miljoen. Het voornaamste risico is dat er uiteindelijk meer waterberging in het gebied nodig blijkt te zijn, wat ten koste kan gaan van de verkoopbare meters en dus de opbrengsten.

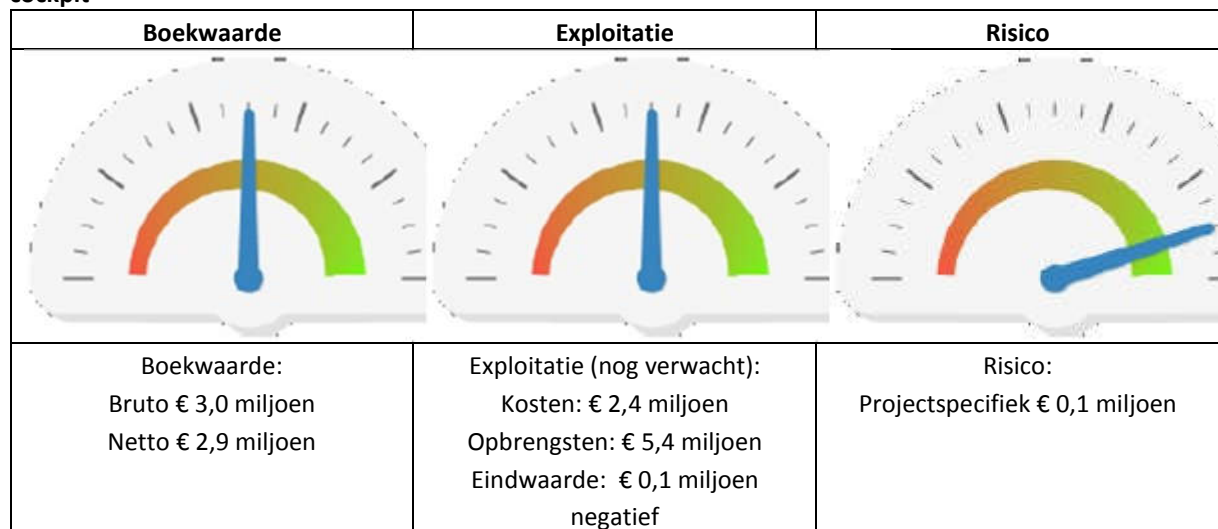
Resultaat

Het exploitatieresultaat van de grondexploitatie is nauwelijks gewijzigd t.o.v. een jaar eerder.

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 meer dan 14 ha. 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. Na actualisatie in 2020 vertoont het resultaat een klein negatief saldo.

cockpit



Toelichting

De boekwaarde per 31 december 2020 bedraagt € 3,0 miljoen. Verwacht wordt dat de grondexploitatie van Hoog II licht negatief uit zal komen. Ondanks de nog lange looptijd van het project en de nog benodigde investeringen is de indicator "acceptabel aandachtsprofiel" gegeven. Dit mede vanwege het feit dat er reeds optie-overeenkomsten liggen onder een groot gedeelte van de nog uit te geven gronden.

Binnen het plan is nog een deel van de potentiële bedrijfsgrond in eigendom van derden. Op deze grond staan nu nog kassen. Het is voor de eigenaar mogelijk om deze grond zelf als bedrijfsgrond uit te geven. Vanwege het kostenplaatje in relatie tot de opbrengsten valt niet te verwachten dat de gemeente de gronden aan zal kopen. Er zijn dan ook geen opbrengsten en verwervingskosten ingerekend voor deze grond.

De exploitatie heeft een "acceptabel aandachtsprofiel" als indicator gekregen. De verwachte eindwaarde in 2027 is namelijk € 0,1 miljoen negatief en daarvoor dient dus nog een deel van de kosten (€ 2,5 miljoen) en opbrengsten (€ 5,6 miljoen) in de grondexploitatie gerealiseerd te worden. Voor een groot deel van de geraamde opbrengsten zijn al optie-overeenkomsten afgesloten met reeds gevestigde bedrijven (voor toekomstige uitbreiding).

Resultaat

Het resultaat van de grondexploitatie is ongeveer met € 0,2 miljoen gedaald t.o.v. vorig jaar. Dit heeft te maken met een strook minder uitgeefbaar terrein om de benodigde waterretentie aan te kunnen leggen. De normen voor waterretentie zijn toegenomen t.o.v. de tijd waarin het bestemmingsplan van het Hoog is vastgesteld.

Bovendien zijn binnen deze grondexploitatie kosten geraamd om een waterretentie te realiseren aan de overzijde van de Abt. van Engelenlaan. Dit is direct naast het plangebied.

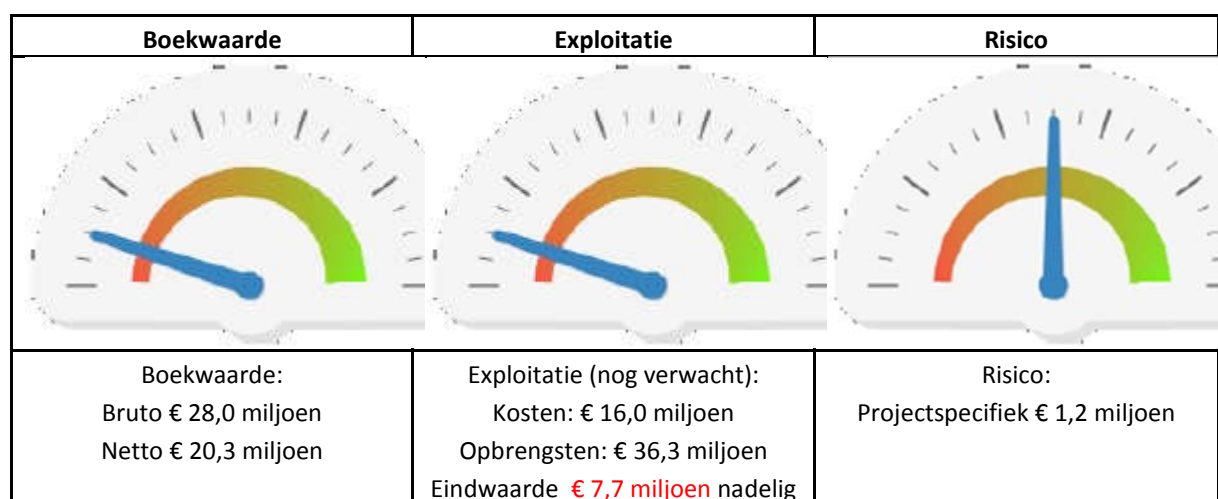
Er worden per saldo weinig projectrisico's meer voorzien en er zijn ook nog kansen. Dat zorgt voor de indicator "laag aandachtsprofiel".

Complex 64: Steenenburg

In 2008 heeft de gemeente het voormalige Land van Ooit met omliggende gronden gekocht. Het plangebied (onder de naam Steenenburg) beslaat ongeveer 45 hectare en ligt tussen Drunen en Nieuwkuijk. Op 12 mei 2020 is het bestemmingsplan vastgesteld dat voorziet in de ontwikkeling van een samenhangend zorg- woon- en werklandschap. Op 24 maart 2021 is het ingestelde beroep ongegrond verklaard, waarmee het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

De gemeente ontwikkelt Steenenburg in samenwerking met de initiatiefnemer van het research en development centrum. Met de initiatiefnemer is in 2018 een overeenkomst gesloten over de (voorwaarden) voor de afname van de benodigde gronden voor de campus in het noordelijke deel van het plangebied. Initiatiefnemer kan de gronden in het noordelijk deel van de gemeente afnemen. De geplande levering van de grond voor het centrum is in 2019 is doorgeschoven. Begin 2021 zijn afspraken gemaakt en vastgelegd in optieovereenkomsten die rekening houden met meer vierkante meters BVO verkoopbaar op de campus. De potentiële extra opbrengsten (door meer m2 BVO in de hoogte te bouwen) zijn voorzichtigheidshalve nog niet ingerekend. Over de verkoop van het volledige middengebied zijn het afgelopen jaar gesprekken gevoerd met de initiatiefnemer. De kavels in het zuidelijk plandeel geeft de gemeente zelf uit.

cockpit



Toelichting

De boekwaarde per 31 december 2020 bedraagt € 28,0 miljoen en is daarmee het complex met de hoogste boekwaarde. Aangezien de exploitatie een nadelige resultaatprognose heeft van € 7,7 miljoen, is daar een verliesvoorziening voor hetzelfde bedrag gevormd. De netto-boekwaarde is per saldo € 20,3 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 (tot 2028). Dit maakt de exploitatie gevoelig voor schommelingen. Op basis van een marktconsultatie, een geïndexeerde raming van de civiele kosten en een waarde indicatie van extern deskundigen is de verdienpotentie van het project in beeld. Het geplande bouwprogramma en de invulling van het plan bleven in vergelijking met vorig jaar ongewijzigd. Het aantal verkoopbare meters is na een verdere concretisering van verkavelingen verhoogd.

Resultaat

Het berekende resultaat op Eindwaarde is € 7,7 miljoen nadelig. Deze eindwaarde is ongeveer € 1,7 miljoen voordeliger dan vorig jaar. Ongeveer € 0,9 miljoen van dit verschil is te verklaren door de verlaging van de rente in de loop van 2020 naar 1%. De resterende verbetering van het resultaat van € 0,8 miljoen kan grotendeels worden verklaard door:

- een nadeel van € 0,5 miljoen door meer civiele kosten. De verhoging betreft een combinatie van factoren, waaronder meer kosten voor parkeren, rotonde en openbaar gebied. Tegenover een deel van de verhoging (€ 0,3 miljoen) staan hogere opbrengsten in de grondexploitatie, omdat de bijbehorende kosten niet meer zijn gesaldeerd op de opbrengsten van de bijbehorende deelgebieden; (van netto naar bruto verantwoording in de grondexploitatie)
- € 0,3 miljoen meer plankosten, waarvan € 0,1 miljoen samenhangend met de extra civiele kosten (voorbereiding en toezicht). De verhoging komt verder door de inzet die is gedaan om bezwaren tegen het bestemmingsplan te vermijden en advieskosten die samenhangen met het verkooptraject;
- de overige kosten zijn met € 0,1 miljoen verhoogd vanwege hoger geraamde verkoopkosten;
- de raming van de opbrengsten is los van de indexering met € 1,7 miljoen verhoogd na concretisering van de verkaveling en verkoopbare meters. In afwachting van deze concretisering was de raming vorig jaar nog voorzichtig ingestoken.

De uitgaven in 2020 betreffen de plankosten (voor € 0,5 miljoen), de jaarlijkse toevoeging van rente aan de boekwaarde voor € 0,3 miljoen, kosten van de restauratie van het kasteel van € 0,2 miljoen en € 0,25 miljoen voor de aanleg van de bouwweg in het noordelijk deel van het plan in combinatie met gemaakte sloopkosten. In totaal bedroegen de uitgaven € 1,25 miljoen in 2020.

In 2020 is gestart met de voorbereidingen voor het bouwrijp maken van de campus. Zo is de boerderij aan de Vimmerik gesloopt en is eind 2020 gestart met de aanleg van de bouwweg noord. De bouwweg is begin 2021 afgerond. De restauratie van de buitenzijde van het kasteel is nagenoeg afgerond. Het kasteel is nu gereed voor verkoop. De benodigde natuurcompensatie is gedurende 2020 in beeld gebracht en kan in 2021 worden uitgevoerd. Ook is in 2020 al onderhoud uitgevoerd aan het bos.

Vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan waren al voorbereidingen getroffen om het plan zo goed mogelijk in de markt te kunnen zetten. De initiatiefnemer heeft tot eind februari 2021 exclusiviteit gekregen voor de ontwikkeling van het middengebied. De gemeente toetst het voorstel op basis van drie pijlers: kwaliteit, (marktconforme) prijs en verantwoording. We spannen ons maximaal in om uiterlijk ~~in~~ voor de zomer van 2021 de nadere afspraken en voorwaarden uit te werken in een overeenkomst. Doordat meer tijd nodig bleek om te komen tot een onherroepelijk bestemmingsplan zijn de eerste leveringen van de woningbouwkavels in de grondexploitatie een jaar door geschoven. Voor de bedrijfskavels kan de verkoop mogelijk sneller gaan dan geraamd in de vorige grondexploitatie.

De projectrisico's van Steenenburg zijn begin 2021 geactualiseerd op basis van gesignaleerde risico's, mogelijke impact en kans van optreden. Niet alle risico's zullen zich tegelijk voordoen. Op basis van een Monte Carlo analyse is het benodigde weerstandsvermogen voor de projectspecifieke risico's binnen Steenenburg berekend op € 1,2 miljoen. Dat is ongeveer € 2,4 miljoen lager dan vorig jaar, wat voornamelijk te danken is aan de vaststelling en het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en de kans op hogere opbrengsten in het noordelijk deel van het plan. Om deze reden is het risicoprofiel in 2020 bijgesteld van hoog naar middelgroot.

Complex 72/82: Metal Valley

De gemeente ontwikkelt het project 'Metal Valley' zelf. Het plangebied beslaat ongeveer 18,2 hectare, hiervan wordt 9,9 hectare uitgegeven (exclusief het terrein van de voormalige Gieterij die in het afgelopen jaar is gesloopt)). Tot en met 2020 is 6,4 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 samenwerking met de BOM is in de loop van 2019 beëindigd waarmee het project weer geheel voor rekening en risico van de gemeente komt.

cockpit

Boekwaarde	Exploitatie	Risico
		
Boekwaarde: Bruto € 5,2 miljoen Netto € 5,2 miljoen	Exploitatie (nog verwacht): Kosten: € 1,3 miljoen Opbrengsten: € 7,6 miljoen Eindwaarde: € 1,1 miljoen voordelig	Risico: Projectspecifiek € 0,6 miljoen

Toelichting

De boekwaarde per 31 december 2020 bedraagt € 5,2 miljoen, ten opzichte van € 5,4, miljoen eind 2019. De afgelopen jaren zijn de nodige investeringen gedaan. Een groot deel van de kosten in het project is al gemaakt. De komende jaren is rekening gehouden met een afnemende boekwaarde bij verkoop van de gronden. Het aandachtsprofiel voor de exploitatie blijft "acceptabel".

De resterende risico's in het project vormen nog wel een aandachtspunt maar zijn afgenomen door de verkoop van gronden in het noordelijk plandeel en door meer duidelijkheid over de verkaveling in het zuidelijk plandeel. Inmiddels is ook een groot deel van de civiele werken afgerond, waardoor de kans op negatieve verrassingen is afgenomen. Om die reden is het aandachtsprofiel voor de risico's "acceptabel". Door de gerealiseerde verkopen en kosten was in 2020 een winstneming van € 0,5 miljoen mogelijk. In totaal is tot en met 2020 reeds voor € 0,65 miljoen aan winst genomen. Zonder winstneming zou de eindwaarde ongeveer € 1,8 miljoen zijn.

Resultaat

In 2020 nam het resultaat in vergelijking met vorig jaar met € 0,5 miljoen toe. Het effect van de renteverlaging van 1,4% naar 1% is voor Metal Valley beperkt door de korte restant looptijd en nog beperkte boekwaarde. De grootste wijziging in 2020 betreft de verhoging van het geraamde subsidiebedrag met € 0,4 miljoen. Dit betreft een saneringssubsidie waarover in 2020 meer duidelijkheid is ontstaan en waarvoor in 2021 een voorschot gevraagd zal worden. Daarnaast waren er nog wat beperkte meevallers voor bouw en woonrijp.

Geboekte kosten en opbrengsten in 2020

De gerealiseerde kosten in 2020 betreffen de terugbetaling van € 2 miljoen aan de BOM conform begroting, € 0,15 aan plankosten, € 0,25 miljoen aan saneringskosten, € 0,1 miljoen voor bouwrijp en € 54.000 aan rente. De gerealiseerde opbrengsten betreffen € 2,7 miljoen aan verkopen en een klein bedrag aan optierente. De winstneming van € 0,5 miljoen verhoogt de boekwaarde. Het risicobedrag nam verder af tot € 0,6 miljoen.

Hoofdstuk 5: Financiële analyse jaarrekening

5.1. Resultaat (afgesloten) projecten

In 2020 is het complex Ruimte voor Ruimte Haarsteeg afgesloten. Na de verkoop van de laatste kavel is het uiteindelijke negatieve resultaat van € 251.000 ten laste van de voorziening gebracht. Voor nog resterende kosten is nog een klein bedrag apart gehouden in de voorziening voor afgewikkelde plannen (zie 5.2).

Winstnemingen

De winstnemingen zijn berekend op basis van de percentage of completion methode. Bij deze methode is de winstneming afhankelijk van het percentage aan gerealiseerde kosten en het percentage aan gerealiseerde opbrengsten. De berekening van de winstneming houdt rekening met nog resterende project specifieke risico's.

In 2020 bedraagt de winstneming per saldo € 1.534.000. De verdeling van de winstneming is als volgt:

- € -14.000 voor de Grassen;
- € 207.000 voor Dillenburg;
- € 834.000 voor Hoog I;
- € - 20.000 voor Hoog II;
- € 527.000 voor Metal Valley.

Voor de projecten De Grassen en Hoog II zijn volgens de methodiek kleine bedragen aan winstneming terug genomen. Voor de Grassen door het toegenomen risicoprofiel. Voor Het Hoog II doordat er bij de laatste actualisatie geen sprake meer is van winst.

5.2. Ontwikkeling voorziening nadelige resultaten en voorziening afgewikkelde complexen

De voorziening voor verliesgevende complexen bedraagt per 31-12-2020 nog € 13,9 miljoen op eindwaarde. Aanvullend bedraagt de gevormde voorziening voor de resterende kosten ter afronding van afgesloten complexen € 0,2 miljoen. Gezamenlijk ongeveer € 14,1 miljoen.

De mutaties in de voorziening verliesgevende complexen gedurende 2020 zijn als volgt te verklaren (* € 1.000):

- Beginsaldo 1-1-2020	15,6
- Afgesloten complex Ruimte voor Ruimte	-/- 0,2
- Wijziging rente van 1,4% naar 1,0%	-/- 1,0
- Jaarlijkse herziening grondexploitaties	-/- 0,5

Saldo eind 2020	13,9

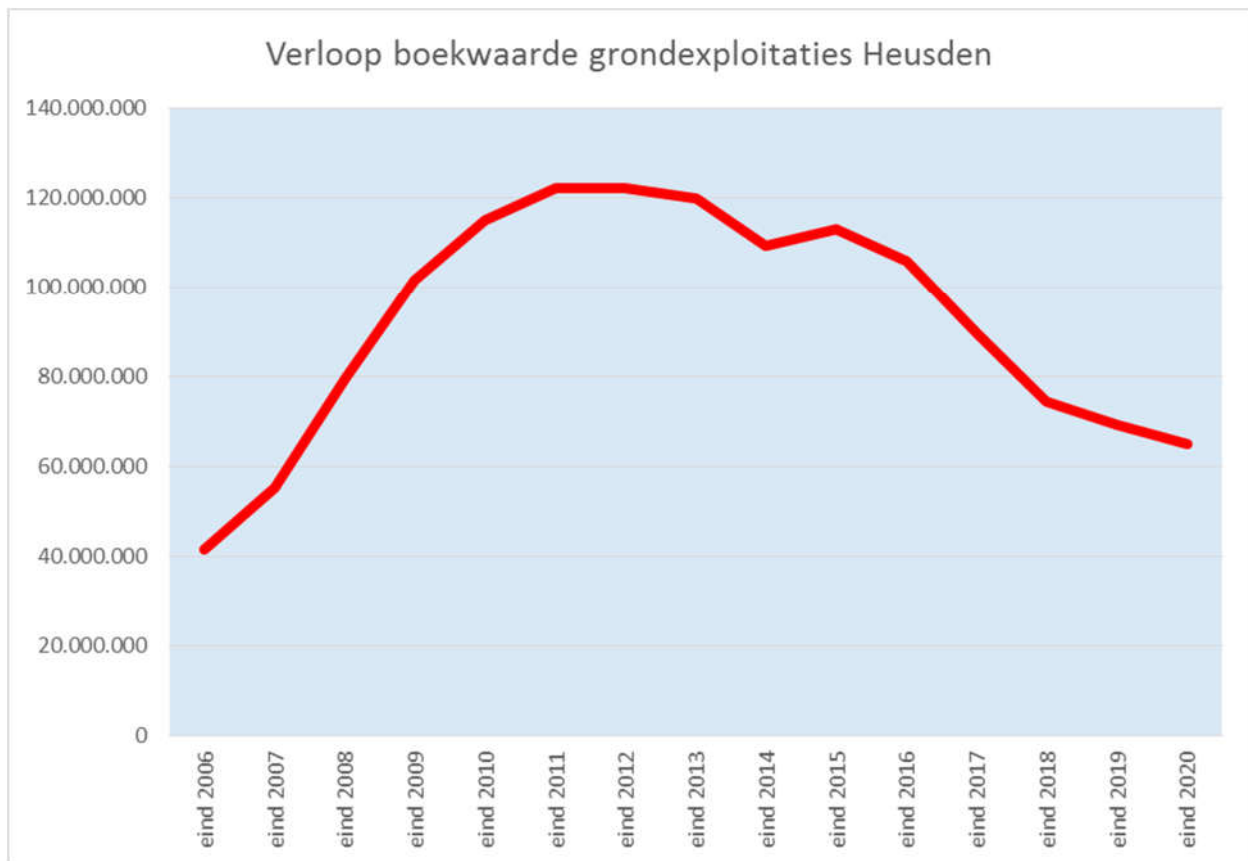
De voorziening is gevormd voor acht complexen. In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van de voorzieningen. De grootste voorzieningen zijn nodig voor Steenenburg en het project Geerpark in Vlijmen. De verliesvoorziening voor Geerpark nam met € 0,2 miljoen toe en de verliesvoorziening voor Steenenburg is met € 1,7 miljoen afgenomen.

Reservering voor afgesloten complexen

Voor de afgesloten complexen zijn nog middelen gereserveerd voor nog te maken kosten ter afronding. Het saldo van deze voorziening nam in 2020 af van € 373.000 naar € 204.000. Het resterende saldo heeft voor het grootste deel betrekking op nog te maken kosten in het project Parklaan. Er zijn buiten de gerealiseerde uitgaven geen bijstellingen gedaan voor de afgesloten complexen.

5.3. Grond in de balans

De bruto boekwaarde nam in het boekjaar 2020 af van € 69,3 miljoen naar € 65,1 miljoen (inclusief de boekwaarde van de voormalig Niegg-complexen). De complexen Geerpark (afname € 3 miljoen) en Hoog I (afnamen € 2,6 miljoen) hebben het grootste aandeel in de daling van de boekwaarde. Een verdere daling is sterk afhankelijk van de realisatie van Steenenburg en de vervolgfases in de Grassen. Het onderstaande plaatje brengt de sterke afname van de bruto boekwaarde van de afgelopen jaren in beeld:



Grootste complexen qua boekwaarde

De grootste complexen betreffen de Grassen met € 23,5 miljoen, Metal Valley met € 5,2 miljoen (complex 72 en 82) en Steenenburg met € 28,0 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 2020

De opbrengsten bedroegen in het boekjaar € 20,3 miljoen. De grootste opbrengsten kwamen voort uit de projecten Geerpark (€ 8,2 miljoen), Het Hoog I (€ 3,5 miljoen) en Metal Valley (€ 3,4 miljoen). Door de ontvangen bedragen nam de boekwaarde af.

Uitgaven in 2020

De boekwaarde nam met ongeveer € 14,7 miljoen toe vanwege uitgaven:

- voor € 2 miljoen voor de terugbetaling aan de BOM in het project Metal Valley (overige uitgaven);
- voor € 0,6 miljoen door toevoeging van rente;
- voor € 0,4 miljoen sloop en saneringskosten (€ 0,2 miljoen Metal Valley en het overige deel Suppestraat en Steenenburg);
- de plankosten en kosten van voorbereiding en toezicht bedroegen per saldo ongeveer € 2,4 miljoen;
- vanuit de verschillende complexen is voor € 0,3 miljoen in de bestemmingsreserves rood voor groen en bovenwijkse voorzieningen gestort;
- de uitgaven voor bouw- en woonrijp bedroegen € 1,8 miljoen (voor € 0,4 miljoen door de Grassen, voor € 0,8 miljoen door Geerpark, voor € 0,2 miljoen door Steenenburg, voor € 0,2 miljoen Dillenburg en daarnaast uitgaven voor diverse andere complexen);
- de uitgaven voor de restauratie van het kasteel in Steenenburg bedroegen ongeveer € 0,2 miljoen;
- de beheerskosten zijn € 0,2 miljoen negatief door ontvangen pacht en huuropbrengsten;
- voor € 3,2 miljoen aan resultaatuitkering vanuit de gezamenlijke grondexploitatie in Geerpark;
- de rentekosten van € 0,7 miljoen

Overige in 2020

De boekwaarde nam met € 1,5 miljoen toe door verplichte winstnemingen.

5.4. Resumé benodigde weerstandscapaciteit.

Het 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 2020, 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 2020

Ook dit jaar is gekeken naar de algemene risico's op de onderdelen prijs, vertraging en programma. Er is een tekort aan woningen en de vraag naar woningen blijft enorm. Samen met de lage rente zorgt dit nog steeds voor oplopende (grond)prijzen. In de risicoanalyse is rekening gehouden met scenario's van een economische crisis waarbij de grondprijs af kan nemen, de verkopen kunnen vertragen en de jaarlijkse indexering van de prijs lager uit kan vallen. Gezien de opbouw van de leningenportefeuille is de komende jaren geen al te grote rentestijging voor de grondexploitaties te verwachten. De Europese Centrale Bank heeft begin 2021 bovendien maatregelen genomen om een stijgende rente tegen te gaan. De ontwikkeling van de hypotheekrente blijft de komende jaren wel een aandachtspunt, omdat dit een vrij snelle uitwerking kan hebben op de woningprijzen.

De gevolgen van corona voor de woningmarkt zijn nog beperkt gebleven. Er zijn signalen dat de (Nederlandse) economie snel kan herstellen van corona. Omdat de onzekerheid rondom corona nog wel even zal blijven, is de kans op een negatief scenario in de risicoberekeningen (voorzichtigheidshalve) wat verhoogd.

Aanvullend zijn de project specifieke risico's en ramingsonzekerheden per project in beeld gebracht en doorgekend met een Monte Carlo Analyse. Op basis van een ingeschatte kans van optreden is het mogelijk effect van alle gesignaleerde risico's geschat en zijn verschillende combinaties van risico's die zich voor kunnen doen doorgetrokken. Dit leidt tot het volgende plaatje:

Algemene risico's		maximaal	effect
- lagere grondprijs 5% tot 15% in startjaar		16.114	2.148
- vertraging 1 tot 2 jaar uitgifte		-907	-145
- indexering opbrengst verlaagd (zie bijlage)		6.216	1.071
- twee rentescenario's (zie bijlage)		601	75
	A	22.024	3.150
Projectspecifieke risico's			
- grotere projecten			9.274
- overige projecten			262
	B		9.536
- correctie winstgevende projecten	C		-4.412
Totaal A + B + C (bedragen * 1.000)			8.274

Risico's die contractueel bij de ontwikkelende partij liggen zijn vanzelfsprekend niet meegenomen in de berekeningen. Voor de gezamenlijke grondexploitatie Geerpark (met Woonveste) zijn de algemene en project specifieke risico's in bovenstaand overzicht voor de helft meegenomen aangezien gemeente en Woonveste het risico gezamenlijk dragen. Op langere termijn is het risico van een beperkte stijging doorgetrokken. Mogelijke toekomstige rentestijgingen op de kapitaalmarkt werken de eerste jaren maar beperkt door op de gemiddelde rente op de leningenportefeuille. Dit beperkt het effect van rentestijgingen

Risico's van een wijziging in het woningbouwprogramma zijn over het algemeen niet meegenomen in de risicoberekeningen. Dit aangezien de financiële gevolgen van een ander woningbouwprogramma over het

algemeen het effect is van bewuste beleidskeuzes. Bijvoorbeeld een lagere opbrengst bij meer sociale woningbouw of de keuze voor tiny houses is geen risico, maar het gevolg van beleidskeuzes.

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 2020 zijn de risico's geactualiseerd en net als in voorgaande jaren specifiek en expliciet per project uitgewerkt.

Risico's doen zich niet allemaal tegelijkertijd voor. Rekening houdend met de kans van optreden is het effect met een Monte Carlo Analyse berekend op ongeveer € 12,7 miljoen. Voor dit bedrag is in de basis weerstandscapaciteit nodig om de risico's op te kunnen vangen. Dit bedrag is verlaagd met € 4,4 miljoen, omdat tegenover een deel van de risico's nog een positief geraamd projectresultaat wordt verwacht. Per saldo leidt dit tot een benodigde weerstandscapaciteit van € 8,3 miljoen voor wat betreft de grondexploitaties. Daarbij is al rekening gehouden met de verwachte kansen van optreden van de risico's.

5.5. Conclusies

De investeringen in grondexploitaties leggen nog een aanzienlijk beslag op het vermogen van de gemeente Heusden. De ontwikkelingen zijn voor de komende jaren in beeld gebracht. De bruto boekwaarde van de projecten is in 2020 verder afgenomen van € 69,3 miljoen naar € 65,1 miljoen. Deze boekwaarde is voor € 14,1 miljoen afgedekt door een verliesvoorziening. Met de verkoop van gronden is vanaf 2009 een groot deel van de boekwaarde van voor de vorige economische crisis (2008) terug verdiend. Een groot deel van de nu nog resterende boekwaarde (€ 51,5 miljoen) betreft de projecten Steenenburg en De Grassen.

Door een vastgesteld bestemmingsplan is voor Steenenburg het risico in 2020 sterk afgenomen. Voor De Grassen zijn een bestemmingswijziging en daarmee bouwtitels voor alle deelfases essentieel om opbrengsten te genereren en de boekwaarde terug te verdienen. Voor de Grassen is een bestemmingswijziging voor een vervolgfase in voorbereiding, maar blijft het eerst wachten op een uitspraak van de Raad van State over de randweg.

De geraamde verkopen door woningbouw zijn begin maart in lijn met de provinciale prognoses (behoefte). Ook voor wat betreft de verkoop van bedrijventerreinen zijn vraag en aanbod regionaal in evenwicht. De nieuwe provinciale woningbehoefteprognoses van december 2020 bieden meer ruimte om te kunnen voorzien in het (landelijk) tekort aan woningen. Het effect van Corona op de woningmarkt is in 2020 beperkt gebleven. De gemeente bezit al een aantal jaren voldoende grondposities om in de woningbehoefte te kunnen voorzien.

De risico's

Voor de grondexploitaties zijn naast de algemene risico's (prijs, planning en programma) de specifieke risico's in beeld gebracht. Niet alle risico's treden tegelijk op. Op basis van kans van optreden, is het benodigde weerstandsvermogen vanwege de risico's grondexploitaties met een Monte Carlo analyse berekend op € 8,3 miljoen (was € 8,4 miljoen). Het grootste aandeel in dit bedrag heeft het project De Grassen (met een aandeel van € 5,6 miljoen). Het uiteindelijke programma en de daadwerkelijke realisatie van alle vervolgfases (op langere termijn) vormen de grootste risico's voor dit project. De risico's kunnen goed afgedekt worden met ons weerstandsvermogen.

De effecten van corona op de woningmarkt zijn in 2020 en begin 2021 beperkt gebleven. De vraag naar woningen blijft de komende jaren veel groter dan het aanbod. Dit zorgt ervoor dat de woningprijzen verder zijn gestegen. Ondertussen kan de economische onzekerheid rondom corona nog wel even blijven. Er zijn signalen dat de (Nederlandse) economie uiteindelijk vrij snel kan herstellen van corona. Voorzichtigheidshalve hebben we de kans op negatieve effecten wat hoger in gerekend dan vorig jaar.

Bijlages

Bijlage 1: totaal verloopoverzicht grondexploitaties artikel 70 BBV

Bijlage 2: overzicht reserves en voorzieningen

Bijlage 3: toelichting kleinere complexen op hoofdlijnen