

**TOELICHTING
BOUWGRONDEXPLOITATIE
2014**

INHOUDSOPGAVE BOUWGRONDEXPLOITATIE

I. ALGEMENE TOELICHTING OP DE BOUWGRONDEXPLOITATIE	5
A. Algemeen	5
A 1. Inleiding	5
A 2. Overzicht vermogenspositie bouwgrondexploitatie	7
A 3. Reserves	8
A 4. Voorzieningen en reserves	12
B. Resultaat in 2014 afgewikkelde exploitaties	13
B 1. Algemeen	13
B 2. Per 31 december 2014 uit de niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG)	13
B 3. In 2014 afgewikkelde exploitaties	13
C. Uitkomsten lopende en komende bouwgrondexploitaties	15
C 1. In exploitatiegenomen gronden (BIE)	15
C 1a. <i>uitleggebieden (BIE)</i>	15
C 1b. <i>stedelijke vernieuwing (BIE)</i>	25
C 1c. <i>bedrijventerreinen (BIE)</i>	30
C 2. Niet in exploitatiegenomen gronden (NIEGG)	36
C 2a. <i>uitleggebieden (NIEGG)</i>	36
C 2b. <i>stedelijke vernieuwing (NIEGG)</i>	42
C 2c. <i>bedrijventerreinen (NIEGG)</i>	43
C 2d. <i>overige exploitatiegebieden (NIEGG)</i>	45
D. Kansen en bedreigingen (risicoparagraaf)	49
 II. OVERZICHT GEACTIVEERDE BATEN EN LASTEN	 57
 III. OVERZICHT RESERVES EN VOORZIENINGEN M.B.T. GRONDEXPLOITATIES	 61

I. ALGEMENE TOELICHTING OP DE BOUWGRONDEXPLOITATIE

A. Algemeen

A 1. Inleiding

Jaarlijks wordt voor de totale bouwgrondexploitatie een uitgebreide toelichting gemaakt. Deze toelichting is met name van belang omdat we een forse grondpositie hebben. De hiermee gepaarde gaande risico's worden door middel van deze rapportage in beeld gebracht, waarbij vervolgens de genomen beheersmaatregelen worden toegelicht. Deze rapportage is conform de toezegging van het college met ingang van 2014 openbaar geworden voor zover hierdoor de belangen van de gemeente niet geschaad worden.

In de rapportage wordt expliciet onderscheidt gemaakt tussen in bouwgrond in exploitatie (BIE) en de niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG). Er is een tweetal scenario's uitgebreid uitgewerkt waarvan de uitgangspunten en effecten beschreven worden bij de reservepositie en de risicoparagraaf. De toelichting bouwgrondexploitaties is samengesteld op basis van de werkelijke baten en lasten over het jaar 2014. In het kader van de jaarafsluiting zijn de exploitatieopzetten opnieuw doorgerekend. De financiële consequenties van deze "herzieningen" zijn cijfermatig in deze rapportage verwerkt. Voor zover de mutaties betrekking hebben op de algemene reserve en nog niet waren geraamd, zal worden voorgesteld dit in 2014 te verwerken, in een voorstel tot saldobestemming van het jaarrekeningresultaat 2014.

Per lopende exploitatieopzet is beoordeeld of, afhankelijk van de nog aanwezige risico's bij het plan en de in de begroting bepaalde gedragslijn, de winst *voor een gedeelte* als gerealiseerd kan worden beschouwd. Bij de toelichting per plan wordt dit nader toegelicht. In 2014 zijn een aantal complexen afgewikkeld.

Voor de lopende plannen zijn de navolgende exploitatieopzetten (EO) opgesteld en herzien op basis van de gerealiseerde cijfers van de jaarrekening 2014 of zijn er globale (voorlopige) exploitatieverkenningen (GE) gemaakt:

- Uitleggebieden: Geerpark (EO), Hoofdstraat Herpt (EO), Dillenburg (EO), Venne West III (EO), Bruneilaan (EO), RvR W v/d Berkstraat Haarsteeg (EO), De Grassen (GE), Victoria (GE), De Gorsen. (GE) en Nassau Dwarsstraat nabij 3 (GE);
- Stedelijke vernieuwing: Frans Halslaan (EO), Wolput/Looiersteeg (GE) en Centrumplan Vlijmen "nieuw" (EO);
- Bedrijventerreinen: 't Hoog I (EO), Metal Valley (= vml Groenewoud NW en Groenewoud Z/O) (EO), Grotestraat/Verdoorn/Heesbeen (EO) en 't Hoog II (GE);
- Overige plannen: Groenewoud III (GE), Poort van Heusden (GE);

Financiële verantwoording

Naast deze Toelichting Bouwgrondexploitaties (bijlage bij de jaarrekening 2014) informeren wij u, zodra daar aanleiding toe is, via de tussentijdse rapportages over het verwachte verloop van de resultaten van de exploitatieopzetten en de ontwikkeling van de algemene reserve grondexploitaties. Bij de 2^e tussentijdse rapportage (berap) heeft conform het advies van de accountant al een eerste herziening van de grondexploitaties plaatsvonden. De effecten hiervan zijn verwerkt in de 2^e berap.

De volgende uitgangspunten voor de herziening van de exploitatieopzetten van de diverse grondexploitaties per 1 januari 2015 zijn in de raadsvergadering van 16 december 2014 vastgesteld.

- a. Basis voor de berekening is de boekwaarde op 1 januari 2015;
- b. Prijspeil voor lasten en baten is 1 januari 2015;
- c. De geraamde kostenbedragen en opbrengsten voor woningbouw en bedrijventerrein binnen de grondexploitaties van 2014 worden met 0% geïndexeerd naar prijspeil 1 januari 2015;
- d. Stijgingspercentage lasten: 2%;
- e. Stijgingspercentage baten: 1%;
- f. Het gehanteerde rentepercentage is over het algemeen 3%; voor de gezamenlijke grondexploitatie Geerpark geldt een rente van 4%;
- g. Fondsvorming: bij alle uitbreidingsplannen behalve Venne West III het uitgangspunt hanteren dat per m² uitgifbare grond een bijdrage wordt gedaan aan de bestemmingsreserve "Rood voor Groen" van € 5. Voorts geldt voor het Geerpark ook een storting in de reserve bovenwijkse voorzieningen van € 7 per m² uitgifbare grond;
- h. Voor de plankosten wordt de methodiek volgens de Wro (de plankostenscan) gehanteerd. De uitkomst hiervan bevat de kosten voor planvorming en voorbereiding en toezicht (o.a. interne uren). De kosten voor het uitvoeren van bestemmingsplanonderzoeken moeten apart geraamd worden;
- i. De post onvoorzien is 10% gerekend over sloopkosten, bouwrijp maken en woonrijp maken;
- j. Voor de fasering van de woningbouwplanning wordt uitgegaan van de laatst vastgestelde woningbouwplanning, zoals opgenomen in de bijlage bij het raadsbesluit. Bij de herzieningen worden de actuele afwijkende gegevens gehanteerd die zijn opgenomen in de berekeningen voor de exploitaties;
- k. Voor de planning van de uitgifte van bedrijventerreinen wordt uitgegaan van de prognose zoals opgenomen in de bijlage bij het raadsbesluit.

Daarnaast is in de herzieningen rekening gehouden met de door de raad en het college voor 2015 vastgestelde grondprijzen voor de uitgifte van bouwrijpe grond voor woningbouw en bedrijventerreinen.

A 2. Overzicht vermogenspositie bouwgrondexploitatie

Netto-geïnvesteerde bedragen in bouwgrond-exploitaties en projecten stedelijke vernieuwing:

	per 31-12-2013 x €. 1.000	per 31-12-2014 x €. 1.000
a. gronden in exploitatie		
1. Uitleggebieden	19.726	16.282
2. Stedelijke vernieuwing	2.006	5.715
3. Bedrijventerrein	15.124	16.028
4. Overige (Centrumplan Vlijmen)	14.494	-
totaal gronden in exploitatie	51.350	38.025
b. gronden (nog) niet in exploitatie		
1. Uitleggebieden	35.327	37.648
2. Stedelijke vernieuwing	1.995	1.676
3. Bedrijventerrein	8.446	8.659
4. Overige	22.711	23.450
totaal gronden (nog) niet in exploitatie	68.479	71.433
Totaal boekwaarde (netto-investeringen)	119.829	109.458
c. bestemmingsreserve centr. Plan Vlijmen	780	-
d. voorzieningen bouwgrondexploitatie	28.094	21.563
Financieringstekort bouwgrondexploitatie	90.955	87.895

Het verloop van de boekwaarde wordt achter in dit boekwerk samengevat weergegeven onder “ II. Overzicht geactiveerde baten en lasten”.

Het verschil in boekwaarde wordt enerzijds veroorzaakt door een toename van de kosten bestaande uit rentebijdragen (€ 3,9 miljoen), de kosten van voorbereiding/toezicht en plankosten (€ 2,3 miljoen), bouw- en woonrijp maken (€ 1,0 miljoen), de verwervingskosten (€ 0,3 miljoen) en overige kosten (€ 0,2 miljoen). Anderzijds een toename van de inkomsten van door opbrengsten verkopen gronden en overig onroerende zaken (€ -5,8 miljoen), overige inkomsten (€ -0,4 miljoen), inzet van verliesvoorzieningen € - 9,3 miljoen) en het nemen van verliezen (€ -2,5 miljoen). Per saldo leidt dit tot een afname van de boekwaarde van € 10,4 miljoen.

De grootste mutaties per complex betreffen:

- Centrumplan Vlijmen, afname van de boekwaarde € 11,3 miljoen; Deze afname ontstaat omdat de kosten van de oude planvorming wordt afgewikkeld met inzet van de verliesvoorziening;
- De Putter, afname met € 3,5 miljoen inclusief inzet verliesvoorziening. Dit complex is financieel afgesloten omdat alle bouwgrond is verkocht;
- De Grassen, toename van de boekwaarde € 1,8 miljoen; betreft met name rentelasten en plankosten;
- Poort van Heusden, toename boekwaarde € 0,7 miljoen; betreft voornamelijk rentelasten;
- Metal Valley, toename boekwaarde € 0,6 miljoen; betreft voornamelijk rentelasten, bouwrijp maken en saneringskosten.

A 3. Reserves

Algemene reserve

Alle mutaties voortvloeiend uit grondexploitatie maken onderdeel uit van het totale jaarrekeningresultaat 2014, de opbouw is als volgt:

- Afwikkelen diverse kosten restpercelen	16.452
- Afwikkeling diverse afgesloten complexen	60.508-
- Verliesneming centrumplan Vlijmen, oude planvorming	1.808.359
- tussentijdse winstneming Venne West III	216.000-
- Mutaties voorziening verliesgevende complexen	3.766.917
- Mutaties voorziening afgesloten complexen	13.707-
Totaal resultaat grondexploitaties 2014	<u>5.301.513</u>

Toelichting financiële positie grondexploitatie

In 2014 zijn nog uren besteed aan plannen die in eerdere jaren al waren afgesloten. De kosten groot € 16.452 worden nu als verlies genomen.

In 2014 is een aantal complexen financieel afgewikkeld. De grootste financiële effecten zijn: het positieve saldo groot € 143.000 van het complex Ruimte voor Ruimte Koesteeg Nieuwkuijk waar de voor deze ontwikkeling benodigde grond is overgedragen aan Ruimte voor Ruimte; het negatieve resultaat groot € 30.000 van het complex de Putter waar alle bouwgrond is overgedragen; het negatieve resultaat groot € 43.000 van complex Tongerlostraat waar in de toekomst mogelijk nog wel kostenverhaal kan worden gerealiseerd en het negatieve saldo van Molenpark/Meliepark II groot € 9.000 waar alle bouwgrond is uitgegeven.

Bij het centrumplan Vlijmen worden de saldi van de oude plannen, die niet tot ontwikkeling zijn gekomen afgewikkeld en de financiële effecten voor het nu in ontwikkeling zijnde plan, waarvoor een overeenkomst is gesloten, verwerkt in de jaarrekening 2014. De "oude" exploitatie wordt financieel afgewikkeld met de inzet van de beschikbare verliesvoorziening en de bestemmingsreserve centrumplan. Het nu te nemen verlies na aftrek van de voorzieningen en de bestemmingsreserve bedraagt € 1.808.000 en betreft met name de afboeking tot taxatiewaarde van in te brengen panden in het huidige plangebied.

Op basis van de winstnemingsregeling, vastgesteld in de raadsvergadering van 29 juni 2010, kan bij het plan Venne West III een bedrag van € 216.000 als tussentijdse winst genomen worden.

De voorzieningen voor nadelige exploitatieresultaten zijn in de loop van 2014 al bijgesteld. Als eerste zijn de voorzieningen in de loop van 2014 naar beneden bijgesteld omdat de toegerekende rente in 2014 is verlaagd van 4% naar 3%. Hierdoor nam de voorziening af met een bedrag van € 2.195.000. De rentebijbeschrijving op de voorziening in 2014 betreft een bedrag van € 777.000. Verder is in de 2^e berap 2014 is een storting van € 421.000 opgenomen als gevolg van de tussentijdse herziening van de grondexploitaties.

Voorts moet bij het opmaken van de jaarrekening 2014 als gevolg van de actualisatie van de exploitatieberekeningen een bedrag van € 3.767.000 toegevoegd worden aan de verliesvoorzieningen.

De grootste bijstellingen van de gevormde voorzieningen betreffen de complexen:

Centrumplan, Vlijmen	4.029.000
Poort van Heusden, Drunen	355.000
Schoolstraat/van Delft, Drunen	203.000
Geerpark, Vlijmen	162.000
Frans Halslaan, Drunen	-379.000
Het Hoog II, Nieuwkuijk	-602.000

Tot slot zijn de voorzieningen voor de complexen De Putter, Molenpark/Meliepark II en het centrumplan Vlijmen ingezet ter afdekking van het nadelige saldo bij het afsluiten van het complex in 2014.

De mutaties in, alsmede de hoogte van de getroffen voorzieningen voor verliescompensaties vindt u in bijlage III, het overzicht van reserves en voorzieningen m.b.t. grondexploitaties, achter in dit boekwerk.

Overigens was het saldo van de Algemene reserve eind 2014 voor verwerking van bovengenoemde onttrekking reeds onder het vastgestelde minimum niveau van € 10 miljoen. Door deze onttrekking komt de algemene reserve nog verder onder het minimum niveau. In 2018 zal de reserve echter naar verwachting weer nagenoeg op het minimum niveau komen.

Voor de in uitvoering zijnde exploitaties zijn de belangrijkste winstpotenties die nog genoemd kunnen worden:

't Hoog I	1.368.000
Metal Valley (2/3 van het positieve saldo)	630.000
Venne West III	50.000
Frans Halslaan	249.000
Dillenburg	3.248.000

In het meerjaren perspectief is met deze winstpotentie voor bovenstaande plannen al rekening gehouden.

Verder tonen de globale exploitatie verkenningen van de plannen De Grassen en De Gorsen nog een winstpotentie. Deze winstpotentie kan ook nog ingezet worden om mogelijke toekomstige risico's op te vangen.

Risico's

De algemene reserve vervult met name een bufferfunctie voor de opvang van *algemene risico's* van grondexploitaties. De algemene risico's worden met name gevormd door de ontwikkeling van de rente (van belang voor onze grondposities) en in deze tijd met name de marktontwikkeling. Het renterisico is momenteel niet zo groot. De actuele rentestand voor langlopende geldleningen is namelijk lager dan ons huidige rente omslagpercentage. Vanzelfsprekend volgen wij de renteontwikkeling nauwgezet.

Er komen signalen van een voorzichtig herstel van de economie. De (algemene) marktontwikkeling is op dit moment echter nog niet optimaal. Het is nog niet duidelijk of het economisch herstel ook definitief doorzet en dit gelijk ook tot een positieve impuls leidt ten aanzien van de grondverkopen.

In dat kader hebben we bij de jaarrekening 2014 een tweetal scenario's doorgerekend, die inzicht geven in mogelijke gevolgen als bepaalde omstandigheden zich voordoen. De scenario's zijn doorgerekend voor de plannen: De Grassen, Poort van Heusden, Metal Valley, Geerpark, Het Hoog II en De Gorsen. Deze plannen vertegenwoordigen een boekwaarde van circa € 85 miljoen.

In het eerste scenario wordt de prijs structureel met 15% verlaagd ten opzichte van de basis voor vrije kavels en tweekappers en ook voor alle kavels op bedrijfsterreinen. Eerst vanaf 2017 geldt een inflatie van 2%. Het uitgiftetempo van de bouwgrond in 2015 wordt gehalveerd en waar mogelijk zijn ook de kosten bouwrijp maken etc. evenredig getemporiseerd, 2016 is weer conform basis waardoor de looptijd met een jaar wordt verlengd. In dit scenario is het programma ongewijzigd gelaten. Het effect van dit scenario op de doorgerekende plannen is, dat het totaal van het berekende nadelige saldo (op contante waarde) toe neemt met € 12 miljoen tot een bedrag van € 18 miljoen. Mocht dit scenario zich voordoen dan moeten de verliesvoorzieningen met € 6,3 miljoen extra worden gevoed.

In het tweede scenario blijft de prijs ongewijzigd, het uitgiftetempo van de bouwgrond wordt in 2015 gehalveerd en waar mogelijk zijn ook de kosten bouwrijp maken etc. evenredig getemporeerd. In 2016 is alles weer conform basis waardoor de looptijd een jaar wordt verlengd.

In dit scenario wordt het woningbouwprogramma aangepast naar 40% in sociale sfeer, 40% in de projectmatige sfeer en 20% vrije kavels. Hierbij wordt ook globaal rekening gehouden met de invloed hierop voor het ruimtegebruik en de verhouding openbaar/uitgeefbaar gebied. Voor de toename van het aantal woningen door het gewijzigd programma wordt qua bovengrens rekening gehouden met de maximaal volgens de provincie te bouwen woningen. Niet benodigde ruimte kan dan worden verkocht tegen de pacht prijs die geldt voor geliberaliseerde pachtgrond. Bedrijfslocaties blijven ongewijzigd.

Het effect van dit scenario op de doorgerkende plannen is, dat het totaal van het berekende nadelige saldo (op contante waarde) toe neemt met € 12,6 miljoen tot een bedrag van € 18,6 miljoen. Mocht dit scenario zich voordoen dan moeten de verliesvoorzieningen met € 6,9 miljoen extra worden gevoed.

In de paragraaf weerstandsvermogen is opgenomen dat de kans dat deze scenario's zich voordoen op 50% wordt geschat. Mocht een van deze scenario's werkelijkheid worden dan is er dus sprake van een risico van € 3,5 miljoen. Dit risico kan binnen het verwachte verloop van de algemene reserve worden opgevangen.

In 2014 zijn in een aantal complexen grondtransacties gerealiseerd. In het Geerpark is met name met de projectmatige bouw gestart in enkele deelfasen. De uitgifte van vrije kavels komt eind 2014/begin 2015 aarzelend op gang.

De laatste kavels in het plan Molenpark/Meliepark II zijn begin 2014 overgedragen, daarnaast is de bouwgrond in het plan de Putter eind 2014 overgedragen aan de ontwikkelaar voor dat gebied. Deze twee plannen worden in 2014 financieel afgesloten. In 2014 treedt nog wel stagnatie op in het plan Ruimte voor Ruimte Haarsteeg (v/d Berkstraat). Begin 2015 zijn de laatste kavels in Venne West III en in het plan Hoofdstraat Herpt verkocht. Ook wordt begin 2015 de grond in het plan Frans Halslaan uitgegeven en worden de op deze locatie voorziene woningen gebouwd. Al met al zien we daarmee een markt die herstel vertoont.

Op 26 maart 2014 is het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Centrumplan Vlijmen door de Raad van State vernietigd. In 2014 is onderzocht hoe verder te gaan met dit plan en de bij het plan behorende bijdrage van de gemeente. In maart 2015 is met Heijmans een overeenkomst gesloten tot verkoop van bouwgrond voor de ontwikkeling van de oostzijde van het Plein en de bouw van een paviljoen op het Plein. In de jaarrekening 2014 wordt de boekwaarde van de oude, niet in ontwikkeling genomen, plannen financieel afgewikkeld, voor de dekking de gevormde verliesvoorziening en bestemmingsreserve Centrumplan Vlijmen in te zetten en het dan overblijvende negatieve saldo als verlies te nemen. Van het in ontwikkeling te nemen gebied is een nieuwe exploitatieberekening gemaakt waarbij voor het verwachte tekort een nieuwe verliesvoorziening is gevormd.

Van de overige grote woningbouwplannen zoals Geerpark en De Grassen zit met name De Grassen nog in een voorbereidende fase. In het plan Geerpark zijn in 2013 en 2014 bouwgronden uitgegeven en in 2014 zijn de eerste woningen in de sociale sfeer opgeleverd. Bij de uitwerking van deze plannen wordt een zo groot mogelijke flexibiliteit ingebouwd om goed in te kunnen spelen op de vraag.

Momenteel wordt de mogelijkheid geboden om gronden in erfpacht uit te geven.

Mede gezien de vraag vanuit de markt wordt bij o.a. de Grassen rekening gehouden met de realisatie van middeldure huurwoningen. Nagenoeg alle vrije kavels voor de 1^e fase zijn gereserveerd. Om de start van de uitgifte van deze vrije kavels in 2015 mogelijk te maken wordt voortvarend de ruimtelijke procedure voortgezet.

We gaan er vanuit dat wij de nu in te schatten gevolgen van de crisis voor deze plannen zo goed mogelijk hebben afgedekt.

Naast de algemene risico's zijn er ook specifieke risico's. Deze zijn beoordeeld en voor zover er een gerede kans bestond dat deze zich binnen de plannen zouden voordoen, zijn ze financieel vertaald en verwerkt in de herziene exploitatieopzetten. Voor de plannen met een tekort zijn voorzieningen gevormd dan wel bijgesteld.

Dit leidt tot de volgende voorzieningen per plan. Voor de vergelijking geven we hierbij zowel de eindstand per 31-12-2014 al de eindstand per 31-12-2013:

	31-12-2014 *€ 1.000	31-12-2013 *€ 1.000
Poort van Heusden, Drunen	6.654	6.645
't Hoog II, Nieuwkuijk	4.077	5.354
Centrumplan, Vlijmen	4.029	8.484
Wolput/ Looiersteeg/Achterstraat, Vlijmen	2.249	2.209
Geerpark, Vlijmen	1.895	2.069
Schoolstraat-Zuid, Drunen	1.054	782
Bruneilaan, Drunen	851	925
Groenewoud III, Drunen	342	322
Burg. Buijsstraat/Hoofdstraat, Herpt	260	291
Verdoorn, Heesbeen	50	51
Victoria	99	0
Ruimte voor Ruimte Haarsteeg	4	0
De Putter, Vliedberg	0	604
Frans Halslaan, Drunen	0	329
Meliepark II/Molenpark, Vlijmen	0	29
	21.564	28.094

Op de risico's wordt in de risicoparagraaf (onderdeel D) verder ingegaan.

Toekomstperspectief

De Algemene reserve dient ook om de algemene risico's van de grondexploitatie op te vangen. Het minimum niveau van de Algemene reserve is € 10 miljoen. Bij de jaarrekening 2013 is besloten dat het daadwerkelijk niveau op korte termijn lager mag zijn. Het saldo van de Algemene reserve eind 2014 was reeds onder het vastgestelde minimum niveau van € 10 miljoen. Door deze onttrekking komt de algemene reserve nog verder onder het minimum niveau. In 2018 zal de reserve echter naar verwachting weer nagenoeg op het minimum niveau komen.

De winstpotentie op langere termijn bij vooral het complex De Grassen biedt nog uitzicht op een eventuele aanvulling van de algemene reserve.

A 4. Voorzieningen en reserves

De specificatie van de voorzieningen en reserves bouwgrondexploitaties is als volgt:

		per 31-12-2013	per 31-12-2014
	<u>Voorzieningen</u>		
a.	geprognosticeerde exploitatie-resultaten	19.610.554	17.534.258
b.	Centrumplan Vlijmen	8.483.849	4.028.860
c.	restant-kosten afgewikkelde exploitaties	163.327	371.157
		28.257.730	21.934.275
	<u>Reserves stadvernieuwingsprojecten</u>		
a.	Centrumplan Vlijmen	780.000	-
		780.000	-
	Totaal	29.037.730	21.934.275

De voorzieningen en reserves bouwgrondexploitaties zijn ten opzichte van vorig jaar met ca. € 7 miljoen afgenomen. Een specificatie treft u aan in bijlage III. De afname van de reserves en voorzieningen kunnen grotendeels verklaard worden door:

1. Verlaging van de af te dekken berekende contante waarde op 1 januari 2014 door een renteaanpassing in de rekenrente van 4% naar 3% van € 2,2 miljoen;
2. Aan de reserve Centrumplan en de verliesvoorzieningen toegevoegde rente van € 0,8 miljoen;
3. De vrijval van de reserve Centrumplan Vlijmen ter dekking van het te nemen verlies Centrumplan bij afwikkeling boekwaarde "oude", niet uitgevoerde plannen van € 0,8 miljoen;
4. De mutaties in de verliesvoorzieningen voor de onderstaande complexen:
 - 40, Centrumplan Vlijmen "oude planvorming"; vrijval € 8,7 miljoen;
 - 40, Centrumplan Vlijmen nieuwe planvorming; voeding nieuwe voorziening € 4,0 miljoen;
 - 74, De Putter, Vlijmen/Vliedberg; vrijval € 0,6 miljoen;
 - 64, Poort van Heusden, Drunen; een toename van € 0,5 miljoen;
 - 25, Geerpark, Vlijmen; een toename van € 0,4 miljoen;
 - 67, Frans Halslaan Drunen; een afname van € 0,4 miljoen;
 - 262, 't Hoog II, Nieuwkuijk; een afname van € 0,6 miljoen;
 - 66, Schoolstraat Zuid (van Delft) Drunen, een toename van € 0,2 miljoen

Geprognosticeerde exploitatieresultaten

Batige saldi worden, binnen de hiertoe vastgestelde regels, ten gunste van de algemene reserve gebracht. Voor de verwachte tekorten van de in exploitatie genomen plannen zijn de gevormde voorzieningen bezien op toereikendheid en zijn de voorzieningen geactualiseerd ten laste van de algemene reserve op basis van de contante waarde.

Aan de voorzieningen voor geprognosticeerde nadelige exploitatieresultaten en aan de reserve Centrumplan Vlijmen vindt een rentetoerekening plaats van 3%.

Een samenvattend overzicht van de aanpassingen van de voorzieningen van lopende grondexploitaties in het boekjaar 2014 is weergegeven in bijlage 3 van dit boekwerk

Toelichtingen per plan vindt u in onderdeel C van dit boekwerk.

B. Resultaat in 2014 afgewikkelde exploitaties

B 1. Algemeen

Bij de bepaling van de resultaten van de afgewikkelde exploitaties wordt (indien nodig) rekening gehouden met nog te realiseren kosten en/of opbrengsten, via het vormen van een voorziening restantkosten afgewikkelde exploitaties.

In een aantal complexen is in 2014 de laatste grond uitgegeven. Deze complexen worden financieel afgesloten. Er moeten in de toekomst nog wel kosten worden gemaakt. Dit betreffen kosten woonrijp maken, mogelijke planschades etc.. Bij het afsluiten van deze complexen is voor de nog te verwachten kosten, de voorziening nog uit te voeren werken gevoed. Het betreft de complexen:

- De Putter, Vliedberg
- Molenpark/Meliepark II, Vlijmen
- Ruimte voor ruimte Koesteeg, Nieuwkuijk

B 2. Per 31 december 2014 uit de Niet In Exploitatie Genomen Gronden (NIEGG)

Alle projecten die ultimo 2014 zijn opgenomen onder de Niet in Exploitatie genomen Gronden worden naar verwachting op korte of langere termijn in exploitatie genomen.

B 3. In 2014 afgewikkelde exploitaties

Complex 74, De Putter, Vlijmen

In 2014 is het bestemmingsplan de Putter na de uitspraak van de Raad van State onherroepelijk geworden. Er worden maximaal 54 woningen gebouwd. Daarvoor was tussen de gemeente, omwonenden en de ontwikkelaar Merwestreek een hoofdopzet voor het gebied gemaakt. Eind 2014 is het gehele terrein overgedragen aan Merwestreek en is door de ontwikkelaar de verkoop van de woningen gestart. De ontwikkelaar voert zelf het bouw- en woonrijpmaken van deze locatie uit.

Omdat alle bouwgrond in 2014 is overgedragen wordt deze exploitatie afgesloten. Het resultaat van deze exploitatie is een bedrag van € 592.806 negatief. In het verleden is voor dit complex een verliesvoorziening gevormd. In deze verliesvoorziening is, na de bijstelling in de 2^e berap 2014 een bedrag van € 562.336 beschikbaar zodat er nu bij de jaarrekening een bedrag van € 30.470 als verlies moet worden genomen.

Het bedrag wat nu wordt genomen als verlies wordt grotendeels veroorzaakt doordat bij de afsluiting van dit complex de kosten zijn ingeschat voor een verplichting van de gemeente voor het verplaatsen van een trafohuisje en groenaanplant die gecompenseerd moet worden. Deze kosten, die nu zijn opgenomen in de voorziening nog uit te voeren werken afgesloten complexen, waren nog niet eerder opgenomen in een exploitatieberekening. In totaal betreft dit een nadeel van € 87.000. Daarnaast zijn de interne doorbelastingen € 20.000 hoger. Als voordeel kunnen de rentekosten worden genoemd. Omdat de totale koopsom eerder dan verwacht is verwerkt vallen deze rentelasten afgerond € 60.000 voordeliger uit.

Complex 75, Molenpark/Meliepark II, Vlijmen

Op deze locatie zijn in het verleden twee marktpartijen begonnen met de realisatie van in totaal 4 twee-onder-een-kap en 18 vrijstaande woningen. Met de twee projectontwikkelaars zijn overeenkomsten afgesloten die voorzien in de aanleg en overdracht van de openbare ruimte aan de gemeente.

Het moment van aanvang van het woonrijp maken in dit westelijke deel van het project zal mede afhankelijk zijn van de verkoop van de kavels in het oostelijk deel van het project. In dit oostelijk deel is nog een kavel van de ontwikkelaar te koop. Voor de kosten van afwerking van het woonrijp maken is in de voorziening afwikkeling plannen bouwgrondexploitatie budget opgenomen ten laste van dit complex.

Alle door de gemeente uit te geven kavels in dit plan gebied zijn verkocht en bij de notaris gepasseerd. Dit complex wordt daarom afgesloten en het negatieve saldo van € 42.945 wordt afgewikkeld. De in het verleden ingestelde verliesvoorziening voor dit plan bedraagt € 33.806, dit na bijstelling bij de 2^e berap 2014. Hierdoor blijft er in de jaarrekening 2014 een verlies over van € 9.139. Dit verlies wordt voornamelijk veroorzaakt door de in dit plan verantwoorde toezichtkosten.

Complex 81, Ruimte voor Ruimte Koesteeg, Nieuwkuijk

Aan de zuidwestelijke rand van Nieuwkuijk, langs het pad Koesteeg is een Ruimte voor Ruimte ontwikkeling gerealiseerd voor 11 vrijstaande woningen, met kavels variërend van circa 1.100 m² tot 500 m². Door de gemeente zijn in 2014 haar eigendommen aan de Koesteeg groot ca 3.500 m² ingebracht in deze ontwikkeling. Op de overige gemeentelijke gronden wordt de infrastructuur gerealiseerd.

De ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte zal het gehele gebied inclusief de openbare ruimte voor haar rekening en risico bouw- en woonrijp maken en de gronden uitgeven. De gemeente heeft in de uitvoerende fase geen actieve rol. De gemeente heeft in 2014 de bijdrage uit het project voor haar werkzaamheden en de ingebrachte gronden ontvangen. Daarom kan dit complex nu ook worden afgesloten.

De boekwaarde voor dit plan bedraagt op 31 december 2014 € 143.380 positief. Dit bedrag wordt nu als winst genomen. Dit saldo is ongeveer € 6.000 minder positief dan eerder voorzien. Hogere voorbereiding- en toezichtkosten zijn daarvan de oorzaak. Voor het toezicht op het uitvoeren van het woonrijp maken is ten laste van dit complex een budget opgenomen in de voorziening afwikkeling plannen bouwgrondexploitatie.

C. Uitkomsten lopende en komende bouwgrondexploitaties

De toelichting op de onderscheiden exploitatiegebieden is opgezet in de tweedeling, bouwgrond in exploitatie (BIE) en nog niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG). Deze tweedeling is vervolgens weer gespecificeerd in de onderdelen:

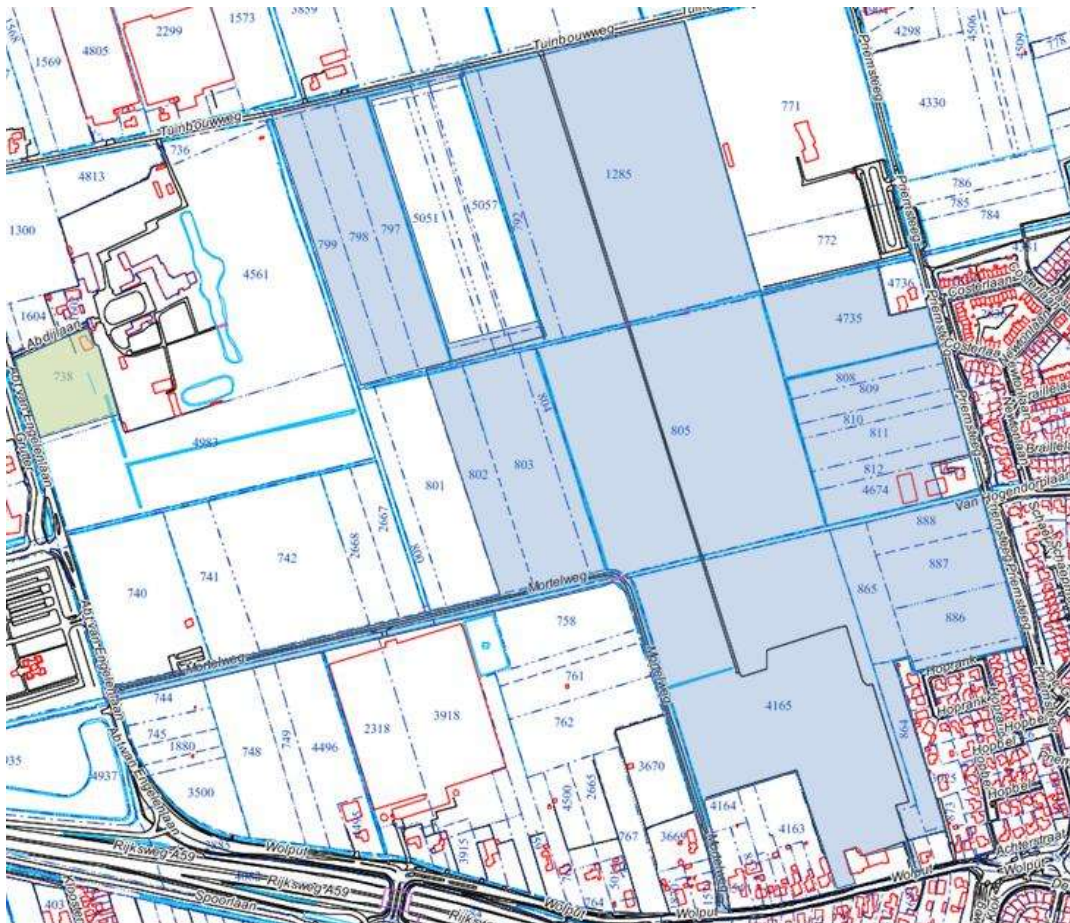
- a. Uitleggegebieden
- b. Stedelijke vernieuwing
- c. Bedrijventerreinen
- d. Overige exploitatiegebieden

C 1. Bouwgrond in exploitatie (BIE)

C 1a. uitleggegebieden (BIE)

Complex 25, Geerpark, Vlijmen

a. Algemeen



verwerving in m ²				gronduitgifte in m ²				
t/m 2013	in 2014	derden (incl. nog verwerven)	totaal plangebied	openbaar gebied	totaal	t/m 2013	in 2014	nog uit te geven
164.520	0	322.534	487.054	296.141	190.913	5.133	4.514	181.266

in %								
34%	0%	66%	100%	61%	39%			
					100%	3%	2%	95%

b. Beleidsdoelstelling

Aan de westzijde van Vlijmen tussen de Abdij Mariënkroon, Tuinbouwweg, Priemsteeg en het pand van de voormalige graszaadhandel Mommersteeg wordt Geerpark ontwikkeld. Een groene, waterrijke, duurzame nieuwbouwwijk waar maximaal 800 woningen gerealiseerd worden.

De eerste fase van Geerpark bestaat uit de deelprojecten Morgen I (gelegen aan de Wolput, achter het pand Mommersteeg) en Morgen II (gelegen aan de Priemsteeg). Hier worden in totaal 115 woningen gerealiseerd. De verkoop en verhuur van de woningen is voorspoedig verlopen. Nadat in 2013 is gestart met de bouw van 36 appartementen is in 2014 een aanvang gemaakt met de bouw van 27 sociale huur en ca. 25 koopwoningen en de verkoop van 24 vrije kavels.

De tweede fase start al medio 2015 en ligt achter de nieuwe woningen aan de Priemsteeg.

Planning:

2015	Oplevering woningen Morgen I en II (fase 1a) Woonrijp maken Morgen I en II Bouwrijp maken fase 1b
juli 2015	Vaststellen bestemmingsplanherziening en 2 ^e herziening exploitatieplan Geerpark
2015-2023	Realisatie overige woningen in Geerpark
2024	Woonrijp maken laatste fase

c. Financiële toelichting

	2013	2014
Boekwaarde per 31 december	11.296.415	11.510.507
Voorziening per 1 januari	2.384.094	2.068.455
Bijstelling voorziening ivm rente aanpassing		-642.044
rente toevoeging per 1-1	95.364	42.792
Bijstelling in 2e berap		264.000
Saldo voorziening op 31 december	2.479.458	1.733.203
Geprognostiseerd aandeel van de gemeente in het saldo volgens exploitatieopzet begin 2015 (+ batig, - nadelig)	-2.068.455	1.895.126-
Aanpassing voorziening	411.003	161.923-

Algemeen

Bij de ontwikkeling van dit plan is sprake van meerdere ontwikkelende partijen. Woonveste heeft 57% van de gronden binnen Geerpark in eigendom, de gemeente zo'n 34% en het overige is in bezit bij derden.

Met Woonveste is een samenwerkingsovereenkomst gesloten waardoor kostenverhaal is verzekerd. Voor de derde partij waarmee geen overeenkomst is gesloten en die mogelijk zelf gaat ontwikkelen is een exploitatieplan opgesteld ter borging van het kostenverhaal.

De samenwerkingsovereenkomst met daarin financiële afspraken tussen gemeente en Woonveste, het wettelijke exploitatieplan voor met name de derde partij en de gemeentelijke financiële boekhouding, leiden er toe dat er in feite drie verschillende soorten financiële (exploitatie) opzetten zijn met verschillende resultaten.

Als eerste de bij het exploitatieplan behorende exploitatieopzet. Deze exploitatieopzet moet volgens de wettelijke bepalingen geldend bij exploitatieplannen worden opgezet. Dit houdt in dat o.a. uit gegaan moet worden van een fictieve ontwikkeling van de gemeente voor het gehele gebied en met getaxeerde inbrengwaarden (niet boekwaarden) van de in te brengen gronden en panden en vaste normen voor plankosten. Dit exploitatieplan wordt jaarlijks herzien aan de actuele stand van zaken. Nu er een bestemmingsplanherziening wordt vastgesteld, wordt ook het exploitatieplan overeenkomstig herzien.

Ten tweede de gezamenlijke exploitatieopzet zoals die hoort bij de samenwerkingsovereenkomst die is gesloten met Woonveste en waarin beiden 50% van het saldo voor hun rekening nemen. Deze exploitatieopzet is gebaseerd op de afspraken zoals deze met Woonveste zijn gemaakt. Dit is afwijkend van de exploitatieopzet bij het exploitatieplan. Afwijkingen betreffen o.a. het gezamenlijk te ontwikkelen gebied en de hiermee samenhangende lagere opbrengsten en kosten. Daarentegen wordt een verwachte exploitatiebijdrage van het exploitatieplan opgenomen.

Tot slot de financiële opzet voor de gemeente waarin tot uitdrukking komt het saldo van de uiteindelijk voor rekening van de gemeente komende kosten en opbrengsten. Dit is het resultaat van de bij de gemeente verantwoorde boekwaarde van de gronden en de ten laste van de gemeente blijvende interne kosten afgezet tegen het aandeel in het resultaat van de gezamenlijke grondexploitatie.

Gezamenlijke grondexploitatie

De samenwerkingsovereenkomst met Woonveste gaat uit van gelijkwaardigheid; gemeente en Woonveste nemen beide voor 50% deel aan de grondexploitatie. Het gemeentelijk deel van de gezamenlijke grondexploitatie voor Geerpark wordt om verslagtechnische redenen ook in deze jaarrekening verantwoord.

Deze grondexploitatie heeft een positief saldo van € 10,8 mln. Dit saldo is € 0,3 mln. nadeliger dan bij de 2^e berap 2014. Dit komt met name door een verdere spreiding in de uitgifte van bouwrijpe grond. De vrije kaveluitgifte verloopt voor de eerste fase minder voorspoedig dan geraamd. Ook wordt verwacht dat de gronden in een latere fase (fase 1c) later zullen worden uitgegeven, afhankelijk van hoe de verkopen van de nu voorliggende fase (fase 1b) verlopen.

Gemeentelijke financiële opzet

Van de gezamenlijke grondexploitatie komt 50% ten gunste van de gemeente. Uit dit bedrag dienen alle (historische) gemeentelijke kosten die niet meegenomen zijn in de gezamenlijke grondexploitatie en de werkelijke verwervingskosten voor zover deze de inbrengwaarde overstijgt, te worden afgedekt. Ten laste van deze begroting komen ook de kosten van projectleiding en een aantal gemeentelijke kosten die niet zijn toe te rekenen aan het project Geerpark. De gerealiseerde kosten zijn in 2014 € 66.000 hoger dan geraamd en worden veroorzaakt door hogere plankosten in de eerste fase. De restant raming van € 530.000 staat onder druk, maar vooralsnog wordt deze gehandhaafd. Verwacht wordt

namelijk, dat de plankosten afnemen, naarmate de ontwikkeling vordert, doordat effectiever wordt gewerkt en andere afspraken met Woonveste worden gemaakt over de verrekening van de plankosten.

De totale boekwaarde van Geerpark is € 11,5 miljoen. Hiervan heeft € 4,2 mln. betrekking op het gemeentelijke aandeel in de gezamenlijke grondexploitatie met Woonveste. Het restant van € 7,3 mln. betreft de boekwaarde van gemeentelijke financiële opzet. Het resultaat van de gezamenlijke grondexploitatie is ontoereikend om de gemeentelijke boekwaarde per 31-12-2014 en de nog te maken kosten voor de gemeente af te dekken. Het tekort voor de gemeente bedraagt € 1,9 miljoen (op contante waarde). Er is reeds een voorziening getroffen van € 1,7 miljoen, waardoor de voorziening negatief moet worden bijgesteld met € 162.000. De bijstelling is met name een gevolg van de rentenadelen die ontstaan, omdat de verkoop van de vrije kavels in 2014 niet zijn gerealiseerd en doorgeschoven in de tijd.

Complex 37, Hoofdstraat 15-17, Herpt

a. Algemeen



verwerving in m ²					gronduitgifte (door gemeente) in m ²			
t/m 2013	in 2014	Uitname in 2013	totaal plangebied	openbaar gebied	totaal	t/m 2013	in 2014	nog uit te geven
10.523	0	-7.550	2.973	1.061	1.912	1.405	26	481

in %								
354%	0%	-254%	100%	36%	64%			
					100%	73%	1%	25%

b. beleidstoelichting

In 2008 zijn in Herpt drie percelen verworven en opgenomen binnen dit complex. Van de drie percelen is alleen het perceel wat wordt aangeduid als Hoofdstraat 15-17 ontwikkeld tot een woningbouwlocatie voor 11 woningen. In 2014 zijn de eerste negen woningen, gebouwd door leden van het bouwcollectief

Herpt, opgeleverd. Eind 2014 zijn koopovereenkomsten gesloten voor de laatste 2 bouwkavels, die in maart 2015 zijn verkocht en gepasseerd.

De andere twee in 2008 aangekochte percelen zullen onbebouwd blijven. Eén daarvan is toegevoegd aan de openbare ruimte in Herpt, hier is onder meer een trapveldje gerealiseerd.

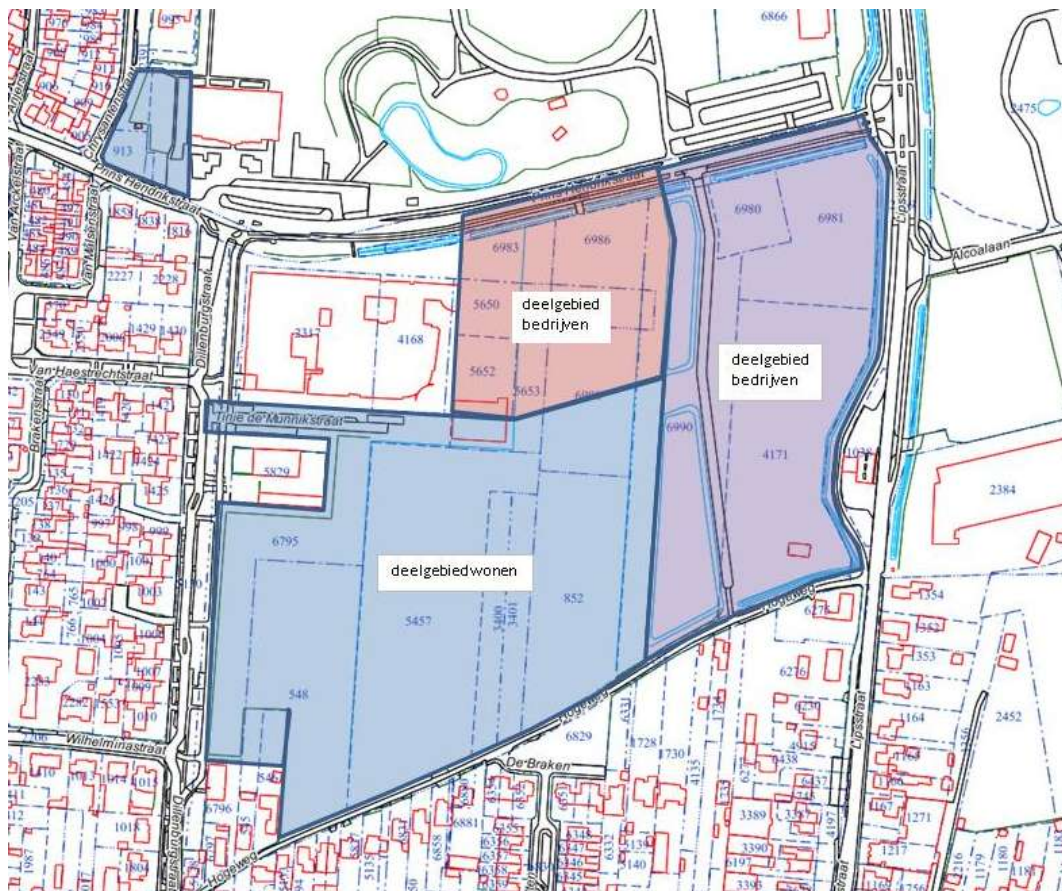
c. Financiële toelichting

	2013	2014
Boekwaarde per 31 december	264.165	351.840
Voorziening per 1 januari	280.195	291.146
aanpassing voorziening nav rente aanpassing		595
Rentebijdriving	11.208	8.752
bijstelling 2e berap		5.000-
Saldo voorziening ultimo boekjaar	291.403	295.493
Geprognosticeerde saldo volgens de globale exploitatie-opzet (+ batig; - nadelig) (contante waarde)	291.146-	259.581-
Aanpassing voorziening (- dotatie en + onttrekking)	257	35.912

Het projectresultaat heeft zich ten opzichte van vorig jaar positief ontwikkeld. Lagere kosten voor bouwen woonrijp maken zijn oorzaak van deze positieve ontwikkeling. Omdat alle grond is uitgegeven, wordt dit complex in 2015 financieel afgesloten.

De contante waarde van het tekort op het project is € 259.581 negatief. De gevormde verliesvoorziening inclusief rentebijdriving en bijstelling in de 2^e berap 2014 is groot € 295.493. Hiervan kan een bedrag van € 35.912 vrijvallen.

Complex 51, De Dillenburg, Drunen



verwerving in m ²					gronduitgifte in m ²					
t/m 2013	in 2014	restant 31-12-2014	eigendom derden	totaal plangeb.	openbaar gebied	totaal uit te geven (incl. door derden)	derden	t/m 31-12-2013 (incl. derden)	in 2014	nog uit te geven
57.303	0	0	0	57.303	23.486	33.817	0	3.595	2.165	30.222
in %										
100%	0%	0%	0%	100%	41%	59%				
						100%	0%	11%	6%	89%

b. Beleidstoelichting

In december 2012 heeft de raad ingestemd met het bestemmingsplan Dillenburg en begin 2013 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. In de eerste helft van 2013 is uitvoering gegeven aan de civieltechnische voorbereidingen met betrekking tot het bouwrijp maken van de bedrijfsgronden in het plan. De uitvoering van deze werkzaamheden is eind 2013 afgerond. Met een groep zorgondernemers is in 2014 overeenstemming bereikt over de afname van grond in dit plan.

De gemeente heeft een mondeling akkoord met een projectontwikkelaar over de realisatie van woningbouw in het plan Dillenburg conform de gemeentelijke woningbouwplanning (oplevering woningen 2017). Om de realisatie van de woningbouw door de projectontwikkelaar mogelijk te maken zal de gemeente ook gronden gaan verkopen aan de ontwikkelaar. Het plangebied dat eerst bestond uit alleen het gebied waar bedrijfsgronden zouden komen is derhalve in 2014 uitgebreid met het gebied waar de woningen komen. De exploitatieopzet van dit gebied bestaat daarom nu uit twee deelgebieden één voor de woningbouw en één voor de overige ontwikkelingen en dan met name bedrijventerrein.

c. Financiële toelichting

	2013	2014
Boekwaarde per 31 december	1.566.498	1.143.904
Geprognoseerde saldo volgens de exploitatie-opzet (+ batig; - nadelig contante waarde)	206.728	3.348.540
Voorziening per 1 januari	nvt	nvt

De berekende contante waarde op 1 januari 2015 bedraagt € 3.348.540 positief. Het verwachte resultaat is met name toegenomen doordat:

- de ophoging (€ 2,9 miljoen) van de inbrengwaarde van de reeds in eigendom zijnde gronden die als dekking gold voor de bijdrage voor het tekort in het centrumplan Vlijmen, niet als zodanig mag worden verantwoord. Dit verlaagt de (verwervings)kosten in het plan.
- de verkoopprijs van de woningbouwgronden nabij sporthal Onder de Bogen opwaarts is bijgesteld.
- in 2014 een exploitatiebijdrage is ontvangen voor de aanleg van openbare ruimte. In voorgaande exploitatieberekeningen was deze bijdrage niet opgenomen.
- Tot op heden werd in de exploitatieberekening nog geen rekening gehouden met de ontwikkeling van het woningbouwgedeelte. Op basis van de gesprekken met een projectontwikkelaar voor het woningbouwgedeelte zijn de kosten en opbrengsten voor het woningbouwgedeelte in de exploitatieberekening meegenomen.

Complex 53, Venne-West III , Drunen

a. Algemeen



verwerving in m ²				gronduitgifte (door gemeente) in m ²				
t/m 2013	in 2014	derden	totaal plangebied	openbaar gebied	totaal	t/m 2013	in 2014	nog uitgeefbaar
	0		152.966	87.814	65.152	64.893	0	259

in %								
0%	0%	0%	100%	57%	43%			
					100%	99,6%	0%	0,4%

b. Beleids-toelichting

In dit plan waarin de bouw van een 400-tal woningen was voorzien, is in 2013 de voorlaatste bouwka-vel verkocht. Op de laatste kavel is eind 2014 een optie genomen. Deze laatste kavel is begin 2015. In 2015 wordt naar verwachting de laatste hand gelegd aan de afronding van het woonrijp maken en kan dit complex worden afgesloten.

c. Financiële toelichting

	2013	2014
Boekwaarde per 31 december	219.412-	11.655
Voorziening per 31 december (+ verwacht nadelig saldo, - verwacht batig saldo)	n.v.t.	n.v.t.
Geprognostiseerd saldo volgens herziene exploitatie-opzet (+ batig, - nadelig) contante waarde per 31-12-2014	12.530.066	12.542.475
Waarvan reeds gerealiseerd winst tot en met 2013	12.276.000	12.276.000
Winstneming 2014	geen	216.000
Aanpassing voorziening (+ voordelig/minder benodigd, - nadelig/meer benodigd)	n.v.t.	n.v.t.

In 2007 is een bedrag van € 5.500.000 als voorlopige winst genomen. Conform de door de raad op 29 juni 2010 vastgestelde winstnemingregeling is in 2010 tot en met 2012 nog eens een winst genomen van € 6.776.000. In 2014 wordt een bedrag van € 216.000 als tussentijdse winst genomen. Naar verwachting zal na de verkoop van de laatste kavel in 2015 dit complex worden afgesloten, waarna het restant van de winst wordt genomen.

De voordelige afwijking met de bij de jaarrekening 2013 berekende exploitatieopzet bedraagt ca. € 12.000. De belangrijkste oorzaken van deze afwijking zijn de lagere kosten voor het woonrijp maken van de gereedgekomen delen van het plangebied (€ 8.000) en een positief effect bij de rentecomponent.

Complex 55, Bruneilaan, Drunen

a. Algemeen



De gemeente is in gesprek met een nieuwe koper/ontwikkelaar voor de locatie. De gewijzigde plannen gaan uit van realisatie van acht grondgebonden woningen. Hiervoor moet het bestemmingsplan aangepast worden. Het ontwerp van dit bestemmingsplan is eind maart 2015 ter inzage gegaan.

c. Financiële toelichting

	2013	2014
Boekwaarde per 31 december	1.264.714	1.307.005
Voorziening per 31 december	880.319	924.834
correctie nav rente aanpassing		7.098-
Rentetoevoeging per 1 januari	35.213	27.532
bijstelling 2e berap		1.000
Beschikbare voorziening ultimo	<u>915.532</u>	<u>946.268</u>
Geprognostiseerd saldo volgens herziene exploitatie-opzet (+ batig, - nadelig) op contante waarde	924.834-	850.621-
Aanpassing voorziening (+ voordelig/minder benodigd, - nadelig/meer benodigd)	9.302-	95.647

Het verwachte nadelige saldo op basis van contante waarde is op 1 januari 2014 € 850.621. Het saldo van de exploitatie is € 74.000 positiever ten opzichte van de berekening bij de jaarrekening 2013. De oorzaken van deze afwijking zijn lagere kosten bouwrijp maken (€ 80.000), omdat het plan aangepast is. Daarnaast wordt een hogere opbrengst voor de bouwgrond van € 27.000 verwacht en als gevolg van de hiervoor benoemde effecten is er een rentevoordeel van € 38.000. Per saldo kan de verliesvoorziening met € 95.647 verlaagd worden.

Complex 80, Ruimte voor Ruimte Haarsteeg

a. Algemeen



b. Beleidsdoelstelling

Op de locatie Willy van den Berkstraat Noord zijn 24 grotere kavels voor woningbouw gerealiseerd. De kavels variëren in oppervlakte van 600 m² tot ruim 1.200 m². 16 kavels worden uitgegeven door de Ruimte voor Ruimte en 8 met een oppervlakte van in totaal 6.654 m² door de gemeente. Helaas stagneert de verkoop van deze kavels door de economische ontwikkelingen. In 2014 zijn de kavels ondergebracht in de KavelWinkel.

c. Financiële toelichting

	2013	2014
Boekwaarde per 31 december	1.886.387	1.957.232
Voorziening per 31 december (+ verwacht nadelig saldo, - verwacht batig saldo)	nihil	0
Geprognostiseerd saldo volgens globale exploitatie verkenning begin 2014 (+ batig, - nadelig) contante waarde per 1 januari	272.691	3.805-
Aanpassing voorziening (+ voordelig/minder benodigd, - nadelig/meer benodigd)	nvt	3.805-

De boekwaarde per 31 december 2014 bedraagt € 1.957.232. Om de stagnatie te doorbreken zijn de prijzen, die voorheen in de berekeningen op € 345 per m² waren gesteld, omlaag bijgesteld. De nieuwe exploitatieberekening is € 276.000 negatiever wat met name veroorzaakt wordt door de lagere verkoopopbrengst van afgerond € 266.000. Voor het tekort is een voorziening gevormd.

C 1b. stedelijke vernieuwing (BIE)

Complex 36, Wolput-Looiersteeg, Vlijmen

Dit gebied aan de noordzijde van de Wolput in Vlijmen ter hoogte van de Wolput, Looiersteeg, Achterstraat en Groen van Prinstererlaan, wordt herontwikkeld door een tweetal derden.

Op het westelijk deel is in opdracht van Woonveste een appartementencomplex voor 25 appartementen gebouwd. Dit appartementencomplex is eind februari 2014 opgeleverd.



Uitgangspunt voor de ontwikkeling van de oostelijke helft van het plangebied is, dat niet alle opstallen zullen worden gesloopt en in combinatie hiermee, de realisatie van een aantal vrij uitgeefbare kavels. In januari 2013 is onder ontbindende voorwaarden overeenstemming bereikt met de eigenaar van de laatste te verwerven eigendommen. Met de projectontwikkelaar was eveneens een overeenkomst gesloten onder ontbindende voorwaarden. De ontbindende voorwaarden waren in beide gevallen afhankelijk van de onherroepelijke vaststelling van het bestemmingsplan aan de Veldweg.

De overeenkomst met de ontwikkelaar zou gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan aan de Veldweg aan de raad worden voorgelegd. Inmiddels heeft de provincie goedkeuring onthouden aan het bestemmingsplan aan de Veldweg. Hierdoor is een nieuwe situatie ontstaan. De provincie heeft wel aangegeven mee te willen denken met het bedrijf voor een nieuwe locatie. Ons college zal naar aanleiding van de uitkomsten van die verkenning zich beraden op vervolgstappen ten aanzien van de locaties Veldweg en Wolput, alsmede hoe nu om te gaan met de ontwikkelaar.

Op dit oostelijke deel van het plan drukt de boekwaarde die op 31 december 2014 € 2.065.333 groot is. De toename van de boekwaarde met ca. € 59.000 wordt met name veroorzaakt door de rentebijbeschrijving 2014.

Berekend is dat realisatie van dit plan een tekort heeft met een contante waarde op 1 januari 2015 van € 2.249.411. Ultimo 2014 is de stand van de eerder gevormde verliesvoorziening (inclusief bijstelling rentepercentage, rentebijbeschrijving 2014 en bijstelling bij de 2^e berap 2014) groot € 2.249.354. De verliesvoorziening is nagenoeg toereikend. Per saldo is de bijstorting een bedrag van € 57.

Wanneer er duidelijkheid is over de verdere aanpak en realisatie van deze zal de raad hierover worden geïnformeerd.

Complex 40, Centrumplan Vlijmen

a. Algemeen



b. Beleidsdoelstelling

Op 26 maart 2014 heeft de Raad van State het bestemmingsplan en de exploitatieplannen voor het Centrumplan Vlijmen vernietigd. Het gevolg van deze uitspraak is dat het proces van planvorming deels opnieuw doorlopen is. Planologisch, aanbestedingstechnisch en ruimtelijk is bekeken wat de mogelijkheden in het centrum zijn. Op 6 november 2014 heeft de raad ingestemd met beëindiging van de Ontwikkel- en realisatieovereenkomst zoals die op 23 oktober 2012 is gesloten met Heijmans. Bovendien heeft de raad ingestemd met het aangaan van een intentieovereenkomst met Heijmans, waarbij zij tot 1 januari 2015 de tijd heeft om met een grondbieding te komen die voldoet aan een door een onafhankelijke partij opgestelde taxatie. Deze intentieovereenkomst heeft geleid tot een door de raad op 31 maart 2015 vastgestelde overeenkomst tot grondverkoop voor de ontwikkeling van de oostwand van het plein en een paviljoen.

c. Financiële toelichting

Het complex centrumplan Vlijmen loopt al een flink aantal jaren. Inmiddels zijn al een aantal planopzetten gemaakt, welke niet tot uitvoering zijn gekomen, die echter nog wel onderdeel uitmaakten van de boekwaarde van het plan. Omdat momenteel een overeenkomst is gesloten met Heijmans voor het nieuwe plan en de oude overeenkomst is ontbonden, moet per 31 december 2014 de oude planvorming worden afgewikkeld en financiële gevolgen van nieuwe ontwikkeling in de jaarrekening 2014 worden verwerkt.

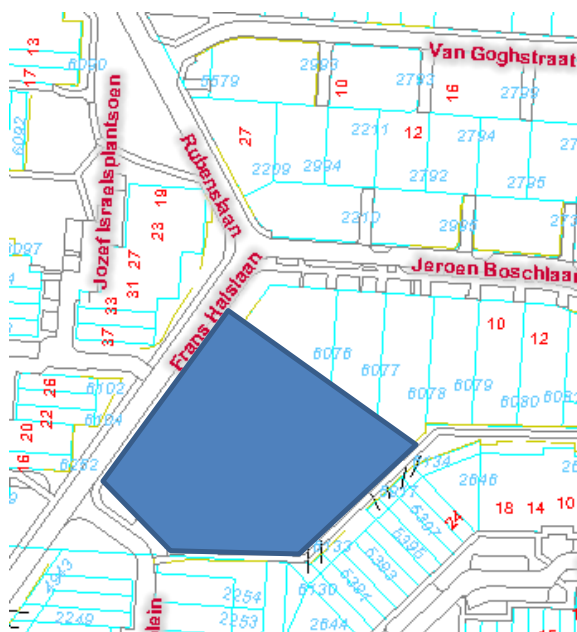
Inbreng voor het nieuwe plan zijn de taxatiewaarden van de panden die nodig zijn voor de nieuwe ontwikkeling. In onderstaand overzicht wordt de opsplitsing weergegeven van het centrumplan in een deel waarin de oude planvorming wordt afgewikkeld en een deel voor de nieuwe planontwikkeling. De bestaande reserve en verliesvoorziening worden volledig ingezet bij het afdekken van de boekwaarde van de oude planvorming en er wordt een verlies genomen. Bij het nieuwe plan wordt een nieuwe voorziening gevormd ter hoogte van de contante waarde van het verwachte tekort.

	2013	2014 oude plannen	2014 nieuw plan
Boekwaarde per 31 december	14.494.259	11.316.510	3.195.000
Reserve centrumplan Vlijmen per 1 januari	6.079.530	780.000	-
Bij: rente	243.181	23.400	-
Bij: aanvulling bij besluit jaarrekening	452.851		-
Af: omzetten reserve naar voorziening	5.995.563-		-
Af: inzet afdekken oude plannen		803.400-	
Stand reserve per 31 december	780.000	-	-
Voorziening i.v.m. afwaardering panden	2.648.192	8.483.850	-
bijstelling ivm aanpassing rente percentage		32.635-	
Bij: rente	105.929	253.536	-
Af: mutaties 2013	5.729.729		
Af: inzet afdekken oude plannen		8.704.751-	
Stand voorziening per 31 december	8.483.850	-	-
Verlies oude planvorming		1.808.359	
Contante waarde 1-1 nieuwe planvorming			4.028.860-
Dotatie verliesvoorziening nieuw plan			4.028.860

De boekwaarde van de oude planvorming bestaat voornamelijk uit het saldo van de verwervingskosten minus de opbrengsten op basis van de taxatiewaarden in verband met de inbreng naar het nieuwe plan en de al genomen verliezen van de panden buiten het plangebied (€ 2,2 miljoen), kosten planvorming (€ 4,6 miljoen) en rentelasten (€ 4,4 miljoen).

Basis voor de nieuwe ontwikkeling is het plan waartoe in de raadsvergadering van 31 maart 2015 is besloten. De hierbij behorende geraamde kosten en opbrengsten (inbrengwaarden van de benodigde panden; plankosten, rentelasten en verkoopopbrengsten) leiden tot een exploitatieberekening met een negatief saldo op contante waarde per 1-1-2015 van € 4.028.860. Voor dit bedrag moet een verliesvoorziening worden gevormd.

a. Algemeen



verwerving in m ²				gronduitgifte (door gemeente) in m ²				
t/m 2013	in 2014	derden	totaal plangebied	openbaar gebied	totaal	t/m 2013	in 2014	nog uitgeefbaar
	0		4.100	1.092	3.008	0	0	3.008

in %					
0%	0%	0%	100%	27%	73%
				100%	0,0% 0% 100,0%

In 2011 is de oude school gesloopt en het terrein vrijgemaakt voor woningbouw. Het bestemmingsplan is in 2014 onherroepelijk geworden. Ondertussen is met de locatievereniging (opgericht door leden van Betaalbaar Wonen Heusden en SIR55) een verkaveling uitgewerkt voor 15 woningen. Hiervan zijn 8 starterswoningen (een voorwaarde voor de provinciale subsidie voor CPO is minimaal de helft koopstarters), en 7 (senioren)patiwoningen. Voor alle kavels in het project zijn verkoopovereenkomsten gesloten. In maart 2015 is de omgevingsvergunning afgegeven en is de gemeente gestart met het bouwrijp maken van de locatie. Alle gronden zullen naar verwachting in 2015 worden uitgegeven.

De boekwaarde per 31 december 2014 van dit complex bedraagt € 455.132. Het huidige plangebied is bepaald op ca. 4.100 m².

Op basis van de ontwikkeling door de locatievereniging is de contante waarde van het projectresultaat € 249.098 positief. Dit is een verbetering van het resultaat met circa € 580.000 ten opzichte van de berekening bij de jaarrekening 2013. Deze verbetering komt vooral doordat:

- In de exploitatieberekening conform het raadsbesluit van 2009 rekening werd gehouden met een verhoging van de inbrengwaarde van de gemeentelijke gronden van € 0,9 miljoen als bijdrage in het tekort voor het centrumplan Vlijmen. Deze bijdrage kan op basis van de huidige

verslagleggingsvoorschriften alleen via de winstnemingregels ten laste van het plan komen. Hierdoor kunnen de verwervingskosten verlaagd worden waardoor een voordeel ontstaat.

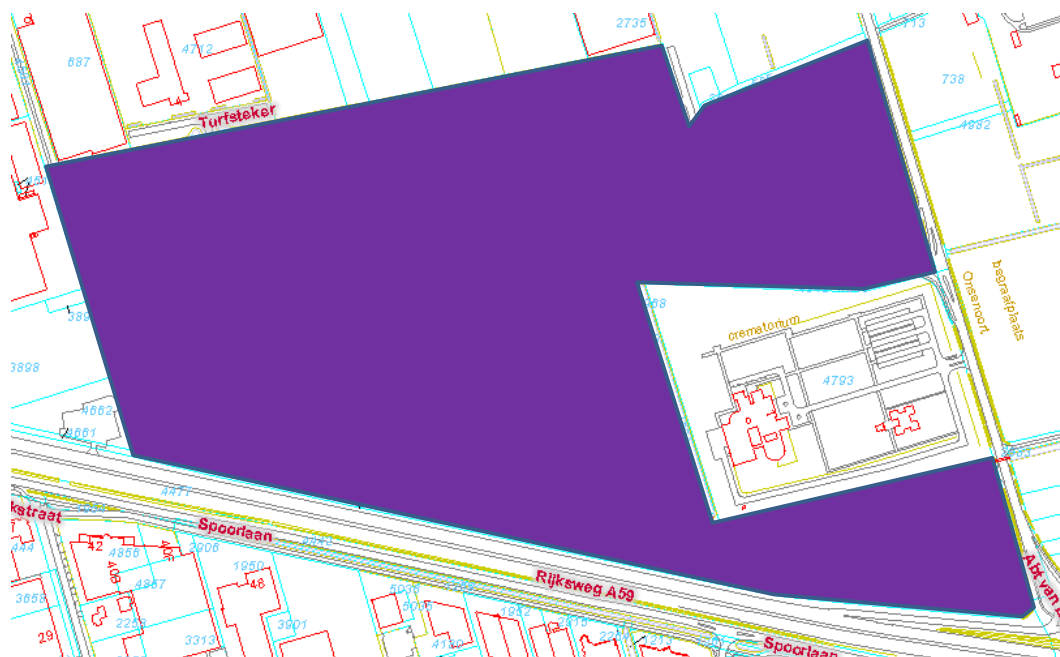
- Door een bijgestelde verkaveling van de locatievereniging minder grond wordt verkocht dan waar in eerdere exploitatieberekeningen rekening mee werd gehouden. Hierdoor dalen de grondopbrengsten en nemen de kosten voor het bouw- en woonrijp maken toe.

De gevormde verliesvoorziening voor dit complex bedraagt ultimo 2014 (inclusief de bijstelling vanwege de rente aanpassing; de rentetoevoeging 2014 en de bijstelling uit de 2^e berap) een bedrag van € 307.507. Dit bedrag kan volledig vrijvallen.

C 1c. bedrijventerreinen (BIE)

Complex 26, Het Hoog I, Nieuwkuijk

a. Algemeen



verwerving in m ²					gronduitgifte in m ²					
t/m 2013	in 2014	restant 31-12- 2014	eigendom derden	totaal plan- gebied	openbaar gebied	totaal uit te geven	derden	t/m 2013	in 2014	nog uit te geven
323.610		0	0	323.610	90.309	233.301	0	159.889	0	73.412

in %										
100%	0%	0%	0%	100%	28%	72%				
						100%	0%	69%	0%	31%

b. Beleidsdoelstelling

Bedrijvenpark Het Hoog I is gelegen in Nieuwkuijk, direct aan de noordzijde van de rijksweg A59. Het bedrijvenpark wordt betiteld als bedrijventerrein met hogere milieucategorieën. Het Bedrijvenpark is niet bedoeld voor één bepaald segment maar voor bedrijvigheid uit meerdere sectoren. Het Hoog is ook een regionaal bedrijvenpark. Het betekent dat zowel lokale bedrijven als bedrijven uit de regio voor vestiging in aanmerking kunnen komen. Op dit moment is er nog circa 6 ha grond te verkopen of in erfpacht uit te geven. In 2014 zijn voorbereidingen getroffen voor diverse verkopen. Begin januari 2015 is een kavel verkocht en een kavel in erfpacht uitgegeven.

c. Financiële toelichting

	2013	2014
Boekwaarde per 31 december	7.416.365	7.732.714
Voorziening per 31 december (+ verwacht nadelig saldo, - verwacht batig saldo)	nihil	nihil
Geprognostiseerd saldo volgens exploitatie-opzet 01-01-2015 (+ batig, - nadelig); contante waarde per 1-1-2015	5.074.726	5.262.338
Waarvan winstneming 2010	3.893.400	3.893.400

Dit is een plan waar de effecten van de economische recessie merkbaar zijn. Vanaf 2009 is de vraag naar kavels afgenomen. Bij de herziening ultimo 2013 van de exploitatieberekening, is de doorlooptijd van het plan al met een jaar verlengd tot 2022. Voor het jaar 2014 zijn geen verkopen van kavels gerealiseerd. Om de gronduitgifte een positieve impuls te geven wordt inmiddels ook de mogelijkheid geboden om gronden in erfpacht uit te geven. Dit heeft geleid tot de uitgifte van een perceel begin 2015.

De herziene exploitatieopzet sluit met een batig saldo op contante waarde per 1 januari 2015 van afgerond € 5.262.000.

Het voordelige verschil met de vorige exploitatieopzet wordt met name veroorzaakt doordat het rentepercentage wat aan de grondexploitatie wordt toegerekend gedaald is van 4% naar 3%.

Complex 59, Grotestraat Verdoorn/Heesbeen

a. Algemeen



verwerving in m ²					gronduitgifte (door gemeente) in m ²			
t/m 2013	in 2014	derden	totaal plangebied	openbaar gebied	totaal	t/m 2013	in 2014	nog uit te geven
2.250	0	0	2.250	0	2.250	0	0	2.250

in %								
100%	0%	0%	100%	0%	100%			
					100%	0%	0%	100%

b. Beleidstoelichting

Binnen dit exploitatiegebied resteren, na het besluit in 2011 tot stopzetting van het woningbouwproject alleen nog twee bedrijfskavels van ieder circa 1.000 m². Deze bedrijfskavels staan in de verkoop en hebben gezien ongunstige marktomstandigheden nog niet tot verkoop geleid.

c. Financiële toelichting

	2013	2014
Boekwaarde per 31 december	343.363	352.206
Geprognoseerd saldo volgens exploitatie-opzet per 1/1/2015 voor totale gebied.(+ batig, - nadelig) contante waarde per 1/1/2015.	51.453-	50.437-
Voorziening per 1-1	44.395	51.453
Bijstelling ivm rente aanpassing		2.809-
Toevoeging rente	1.776	1.459
Bijstelling 2e berap 2014		2.000
Opgebouwde voorziening ultimo dienstjaar	<u>46.171</u>	<u>52.103</u>
Aanpassing voorziening (+ voordelig/minder benodigd, - nadelig/meer benodigd)	5.282-	1.666

De kavels worden vanaf 2012 aangeboden tegen de laagste prijs die is vastgesteld voor bedrijfskavels met als gevolg dat er géén sluitende exploitatie te realiseren is. Voor de afdekking van het tekort op contante waarde is een voorziening gevormd.

Per saldo is de contante waarde op 1 januari 2015 berekenend op € 50.437 negatief. De voorziening, na bijstelling rente aanpassing, rentebijbeschrijving 2014 en bijstelling bij 2^e berap bedraagt per 31 december 2014 € 52.103, uit de voorziening kan een bedrag van € 1.666 vrijvallen, waarna de verliesvoorziening toereikend is om het voorziene nadelige saldo af te dekken.

Complex 72/82, Metal Valley, Drunen

a. Algemeen



verwerving in m ²						gronduitgifte in m ²				
t/m 2013	in 2014	restant 31-12- 2014	eigendom derden	totaal plangeb.	openbaar gebied	totaal uit te geven (incl. door derden)	derden	t/m 2013 (excl. door derden)	in 2014	nog uit te geven
190.749		0	0	190.749	86.612	104.137	0	8.200	0	95.937
in %										
100%	0%	0%	0%	100%	45%	55%				
						100%	0%	8%	0%	92%

b. Beleidsdoelstelling

In dit complex wordt bedrijvigheid voorzien, passend binnen het Metal Valley concept. Het gaat dan om maakindustrie in de metaalsector en bedrijvigheid, die een zwaardere milieucategorie nodig hebben. In de exploitatie van het totale gebied participeert de BOM voor 1/3 deel risicodragend.

Metal Valley Noord

In 2010 is circa 6 ha grond gekocht van het bedrijf Wärtsilä. De gebouwen in dit complex zijn voor een aantal jaren in erfpacht uitgegeven aan Gieterij Drunen B.V. De overige gronden bestaan uit een parkeerplaats, infrastructuur en een groenstrook. Bij de ingebruikneming van het nieuwe Wärtsilä kantoor kan de bestaande parkeerplaats worden opgeheven en kan de gemeente de gronden uitgeven als industriegrond.

De herontwikkeling door Wärtsilä van haar eigen gronden (noordoostelijke) heeft tot gevolg dat deze ontwikkeling zal worden aangesloten op de bestaande Christiaan Huygensweg. Nadat de gronden zijn

gesaneerd, de weg is aangelegd en voldaan is aan de wateropgave, is de gemeente bereid de openbare ruimte over te nemen. Ter ontsluiting van deze gronden heeft de gemeente een additionele noordelijke ontsluiting toegezegd. Hiervoor zijn meerdere scenario's vormgegeven. Deze worden doorgerekend en door de gemeente en Wärtsilä beoordeeld.

Metal Valley Zuid

Het zuidelijke deel van het Metal Valley-terrein is verontreinigd met vormzand. Hoewel dit feitelijk één verontreiniging is, wordt de sanering in twee fases (saneringsplan I en saneringsplan II) aangepakt. Het saneringsplan I ('Van Erp e.o.') is al grotendeels uitgevoerd en het bevoegd gezag heeft ingestemd met de conclusies uit de evaluatie. Het saneringsplan II ligt ter beoordeling bij de omgevingsdienst. Verwacht wordt dat dit in het voorjaar 2015 (maart/april) onherroepelijk zal worden. Hierna kan de grond gesaneerd worden. Vanaf dat moment zijn bodemaspecten niet meer belemmerend bij de uitgifte van grond.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Metal Valley is een flexibel bestemmingsplan en geeft binnen de bestemmingsvlakken veel mogelijkheden. Tijdens de ontwikkeling van het deelgebied Metal Valley Zuid, is gebleken dat op sommige onderdelen toch nog meer flexibiliteit gewenst is. Om die reden is de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan nodig. Vier onderwerpen vereisen een meer flexibele vertaling in het bestemmingsplan:

- a. Inrichting gebied (vormgeving kavels en openbare ruimte)
- b. Milieucategorisering (beschikbare ruimte voor zware bedrijven)
- c. Toekennen geluidsruimte (vaststellen hogere waarden om een duurzame bedrijfsvoering te garanderen)
- d. Staat van bedrijven (meer bedrijven mogelijk, dan alleen metaalbedrijven)

VOCL verontreiniging

Op Metal Valley is er sprake van een verontreiniging van VOCL in het diepe grondwater. De lopende onderzoeken zijn erop gericht om aan te tonen dat de verontreiniging niet groter wordt en goed beheersbaar is. Overigens leidt dit niet tot een beperking van het gebruik.

c. Financiële toelichting

	2013	2014
Boekwaarde per 31 december	7.364.296	7.942.559
Geprognoseerde saldo totale plan o.b.v. contante waarde volgens de exploitatie opzet (+ batig; - nadelig)	18.585	946.834
Voorziening per 1 januari		
Rentebijverschrijving	-	-
Saldo voorziening ultimo boekjaar	-	-
Geprognoseerd saldo volgens (globale) exploitatie (contante waarde) 2/3 aandeel gemeente	12.390	631.223
Aanpassing voorziening	-	-

De boekwaarde stijgt van € 7,37 miljoen naar € 7,94 miljoen. Dit zijn vooral kosten voor het saneren en bouwrijp maken van deelgebied 1, rentekosten en plankosten. Het resultaat op de grondexploitatie ultimo 2014 is berekend op een netto contante waarde van € 0,95 miljoen positief. Dit betekent een

toename van het saldo met circa € 0,9 miljoen. Deze toename wordt vooral veroorzaakt door de verlaging met 1% van de rente die aan grondexploitaties wordt toegerekend. Daarnaast is in 2014 een provinciale subsidie toegekend voor de herstructurering van Metal Valley. Omdat een groot deel van de subsidiabele kosten al in de exploitatieberekening was opgenomen geeft de subsidietoekenning een voordeel op de grondexploitatie. Als laatste waren de werkelijke kosten voor het bouwrijp maken van deelgebied 1 lager. Hierop is de kostenraming voor het bouwrijp maken van deelgebied 2 aangepast wat ook een voordeel geeft.

Over het saldo op de grondexploitatie zijn met de BOM afspraken gemaakt. Deze aan de provincie gelieerde partij participeert risicodragend in deze exploitatie voor één derde deel, de gemeente voor tweederde deel. Het positieve saldo voor de gemeente is op basis van deze afspraken vooralsnog € 0,63 miljoen positief.

b. Beleidstoelichting

De gemeente Heusden heeft als opgave De Grassen in Vlijmen te ontwikkelen tot een nieuw woongebied. Op circa 40 hectare kan een wijk van maximaal 825 woningen komen. Van Wanrooij Projectontwikkeling heeft de eerste ontwikkelrechten voor een groot deel van de woningen. De ambitie is om van De Grassen een unieke ontwikkeling te maken die geheel is afgestemd op de woonwensen van consumenten. Samen met toekomstige bewoners van Vlijmen is de dorpse identiteit bepaald met de hoofdstructuur van water, groen en verkeer. Meer wordt er niet in het plan vastgelegd, zodat het bestemmingsplan de (veranderende) woon- en marktwensen kan faciliteren.

Gemeente Heusden en Van Wanrooij hebben op een aantal punten overeenstemming over de ontwikkeling van projectmatige woningen in de eerste fase (grenzend aan de oostkant van Vlijmen). Samen met de ontwikkeling van de vrije kavels in deze hoek leidt dit tot de start van de uitgifte van kavels naar verwachting eind 2015 / begin 2016

De toekomstige randweg is voorwaardelijk om het bestemmingsplan voor het gehele plangebied De Grassen te kunnen doorlopen. Het bestemmingsplan voor de eerste fase in de zuidwesthoek van het plangebied is in voorbereiding. De vaststelling ervan moet plaatsvinden binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van het projectbesluit dat momenteel voor de vrije kavels wordt doorlopen.

c. Financiële toelichting

	2013	2014
Boekwaarde per 31 december	30.293.229	32.105.663
Voorziening per 31 december	nihil	nihil

In 2014 is een voorbereidingskrediet aangevraagd voor de werkzaamheden tot aan een bestemmingsplan. Momenteel is er voor een deel van het plangebied (ca. 27 vrije kavels) een projectprocedure in voorbereiding. Het bestemmingsplan voor een groter gebied (nog eens ca. 133 woningen) zal hierop volgen zodra hierover overeenstemming is met Van Wanrooij. Het voorbereidingskrediet is voor 75% besteed. Dit is meer dan verwacht en wordt veroorzaakt door de kosten die zijn gemaakt aan de pre-sale van de vrije kavels. Dit zal zich naar verwachting vertalen in een vlotte verkoop van de eerste kavels, omdat nagenoeg alle kavels nu al zijn gereserveerd.

De (globale) exploitatie berekening heeft een positief resultaat wat ten opzichte van de berekening in 2013 is gestegen. De verbetering van het resultaat komt met name door een gewijzigde verantwoording van de bijdrage in het tekort van het Centrumplan Vlijmen en de renteaanpassing naar 3%. Om de bijdrage aan het centrumplan volgens het raadsbesluit van 2009 te kunnen dekken was de inbrengwaarde van de gronden in De Grassen verhoogd. Op basis van de verslagleggingregels kan deze bijdrage nu niet via een verhoging van de inbrengwaarde gerealiseerd worden, maar dient dit middels een bijdrage uit het verwachte resultaat van dit plan conform de winstnemingregeling te geschieden. Door deze wijziging nemen de kosten van verwerving in dit plan af, waardoor het resultaat verbetert. Eventueel benodigde gelden kunnen eerst worden aangewend als er conform de winstnemingregels in De Grassen winst kan worden genomen. Overigens is in het raadsvoorstel van 31 maart 2015 voor de nieuwe ontwikkeling van het centrumplan geen bijdrage uit de winst van de Grassen ingecalculeerd.

a. Algemeen

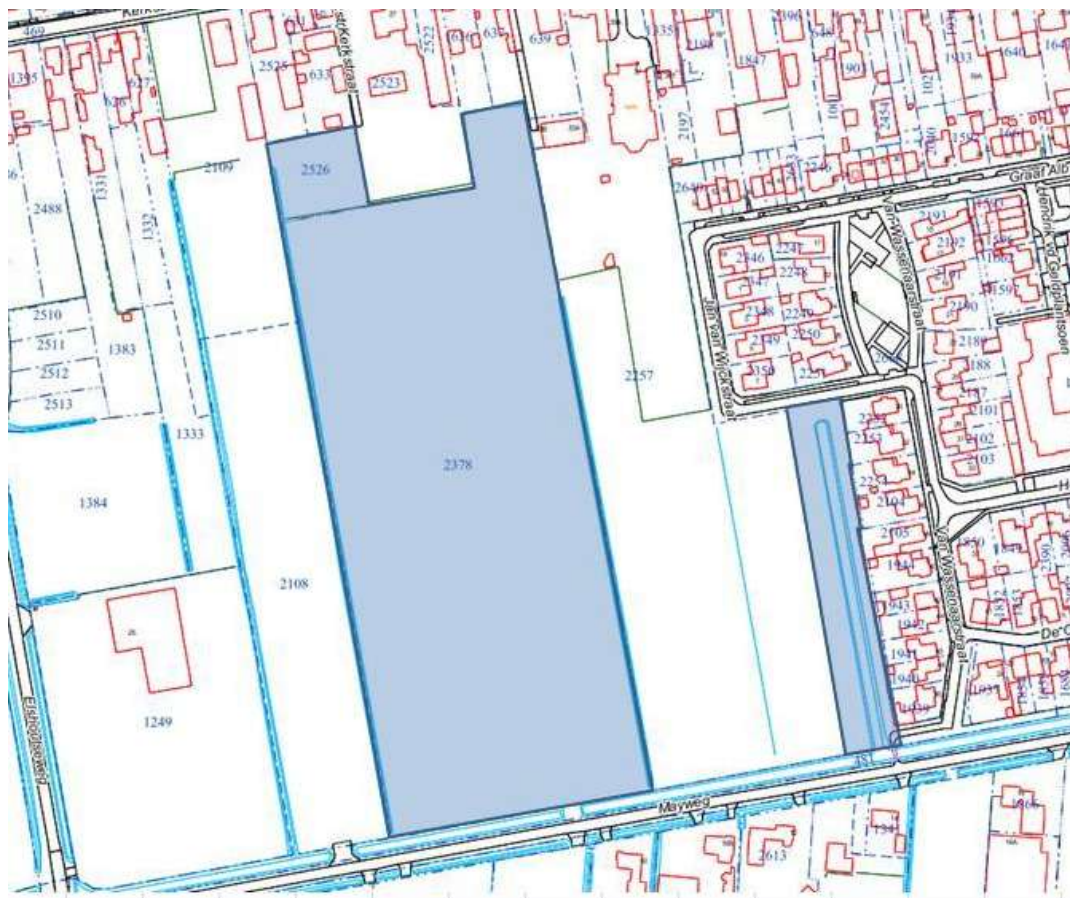


In de structuurvisie is deze locatie in Haarsteeg als een woningbouwlocatie aangemerkt. De gronden gelegen ten oosten van de Mommersteeg zijn deels in eigendom van twee ontwikkelaars en een deel is in eigendom bij de gemeente. Er is een principe akkoord voor de verkoop van de gemeentelijke gronden aan de ontwikkelaars, die het gebied gaan ontwikkelen voor de bouw van 160 woningen. Hierbij wordt het bouwprogramma en temporisering in grote mate aan de ontwikkelaar overgelaten.

De boekwaarde van dit complex bedraagt per 31 december 2014 € 2.563.035. Voor deze locatie is op basis van het principe akkoord met de twee ontwikkelaars een doorrekening gemaakt. Met de verkoopopbrengst zijn alle reeds gemaakte kosten verhaald en zal ook een groot deel van de kosten om de ontwikkeling mogelijk te maken verhaald kunnen worden. Enkele kosten blijven bij de gemeente, bijvoorbeeld de afdracht aan het fonds rood voor groen. De doorrekening sluit met een nadelig saldo (contante waarde) van ca. € 99.000. Voor dit bedrag wordt per 31 december 2014 een verliesvoorziening gevormd. Momenteel valt ca. 55.935 m² gemeentelijk eigendom binnen het exploitatiegebied.

Complex 73, De Gorsen, Elshout

a. Algemeen



verwerving in m ²					gronduitgifte in m ²			
t/m 2013	in 2014	derden	totaal plangebied	openbaar gebied	totaal	t/m 2013	in 2014	nog uit te geven
43.128		0	43.128	17.946	25.182	0	0	25.182

in %								
100%	0%	0%	100%	42%	58%			
					100%	0%	0%	100%

b. Beleidsdoelstelling

Voor deze locatie is er de intentie om hier woningbouw te realiseren in samenwerking met een projectontwikkelaar die hier een bouwclaim heeft. De toekomstige woonbestemming is al aangegeven in de structuurvisie 2009. Er wordt overleg gevoerd met de ontwikkelaar en het kerkbestuur over de contour van het plangebied. Zodra het definitieve plangebied bekend is zal samen met de ontwikkelaar een flexibel stedenbouwkundig plan opgesteld worden.

c. Financiële toelichting

	2013	2014
Boekwaarde per 31 december	2.540.606	2.654.269
Voorziening per 31 december	nihil	nihil

In verband met de mogelijke grondruil met het kerkbestuur en veranderde milieucontouren is het plan opnieuw doorgerekend. Dit leidt, uitgaande van het plangebied in de huidige vorm, tot een verlaging van de kosten aan bouw- en woonrijp maken. De plankosten zijn toegenomen, omdat de planperiode is verlengd en er meer uitgiftecontracten worden verwacht.

De opbrengsten worden gevormd door de uitgifte van bouwrijpe grond voor ca. 86 woningen. De uitgifte wordt over een langere periode gespreid dan eerder aangenomen en zal later beginnen waardoor het verwachte positieve projectresultaat verslechtert met ca. € 150.000 ten opzichte van 2013. Daar volgens de globale exploitatieberekening nog wel een positief resultaat wordt verwacht, hoeft geen voorziening te worden gevormd.

De grootte van het plangebied is 43.128 m² zodat de boekwaarde per m² € 62 is.

Complex 90, Nassau Dwarsstraat nabij 3

a. Algemeen



b. Beleidsdoelstelling

Dit perceel is in 2014 verworven op grond van een in 2009 gesloten overeenkomst. Onderdeel van de overeenkomst is een bouwclaim van twee woningen op vrije kavels van elk groot 500 m². De kavels moeten in deze wijk liggen. De enige logische locatie voor deze kavels is gelegen op dit perceel. In 2014 zijn de voorbereidingen en de daarbij behorende onderzoeken gestart om tot een herontwikkeling van deze locatie te komen.

c. Financiële toelichting

	2013	2014
Boekwaarde per 31 december	-	324.488
Voorziening per 31 december	-	nihil

Dit nieuwe project heeft ultimo 2014 een boekwaarde van € 324.488. De oppervlakte is circa 2.450 m². De boekwaarde is daarmee € 132 per m². De contante waarde van de globale exploitatieverkenning is positief waardoor er geen voorziening gevormd hoeft te worden.

C 2b. stedelijke vernieuwing (NIEGG)

Complex 66, Schoolstraat Zuid locatie van Delft, Drunen



In het kader van sanering van minder gewenste bedrijfsactiviteiten in het centrum van Drunen is deze locatie destijds aangekocht. Het is een wat vreemd gevormd perceel dat wordt ontsloten via de Schoolstraat 9. Op het perceel staan diverse oude hallen. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden van het toekomstige gebruik.

Omdat er nog geen duidelijkheid is over de toekomstige bestemming, hetzij woningbouw, bedrijfsmatig of verkoop van het bestaande pand is evenals vorig jaar de huidige boekwaarde van het complex (vermeerderd met een jaar exploitatielasten) gerelateerd aan de WOZ waarde. Dit heeft ertoe geleid dat gevormde voorziening ter dekking van de overwaarde dient te worden bijgesteld. De berekening van de voorziening luidt als volgt:

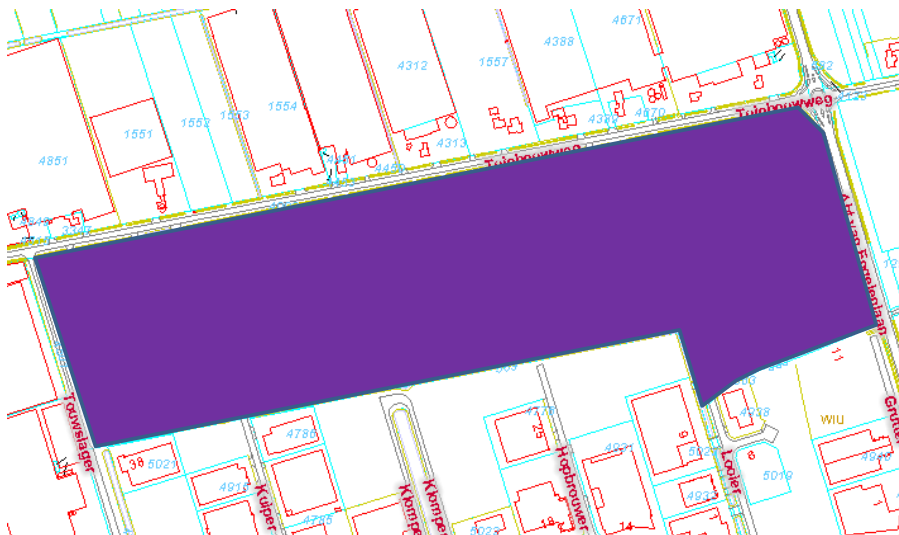
	2013	2014
Boekwaarde per 31 december	1.594.078	1.676.393
Voorziening per 31 december	657.606	782.078
Rentetoevoeging per 1 januari	26.304	23.462
Bijstelling 2e berap 2014		45.000
Beschikbare voorziening ultimo	683.910	850.540
Geprognostiseerd saldo volgens herziene exploitatie-opzet (+ batig, - nadelig) op contante waarde	1.594.000	1.698.000
af: WOZ Waarde	812.000	644.000
berekende nadelige saldo	782.000	1.054.000
Aanpassing voorziening (+ voordelig/minder benodigd, - nadelig/meer benodigd)	98.000-	203.000-

De boekwaarde per 31 december 2014 bedraagt € 1.676.394. De oppervlakte van het perceel is ca. 5.275 m² zodat de berekende netto waarde € 122 per m² is, waarbij de WOZ waarde als basis dient. Wanneer uitgegaan wordt van alleen de bestaande boekwaarde dan is de waarde per m² € 318.

C 2c. bedrijventerreinen (NIEGG)

Complex 26.2, 't Hoog II, Nieuwkuijk

a. Algemeen



verwerving in m ²						gronduitgifte in m ²			
t/m 2013	in 2014	nog te verwerven	eigendom derden	totaal plan-gebied	openbare ruimtes	Totaal	t/m 2013	in 2014	nog uit te geven
143.640		32.110		175.750	58.533	129.477	23.580	0	105.897

in %									
82%	0%	18%	0%	100%	33%	74%			
						100%	18%	0%	82%

b. Beleidsdoelstelling

Dit nog aan te leggen bedrijvenpark is gelegen ten noorden van het bedrijvenpark Het Hoog I. De functies van het Hoog II komen overeen met het Hoog I. De start van de gronduitgifte was oorspronkelijk gepland met ingang van 2010. Mede door de invloed van de economische recessie, waardoor de verkoop van bedrijfskavels stagneert, is in 2012 de uitgiftetermijn van dit gebied bijgesteld. Tot op heden was de verwachting dat de uitgifte niet voor 2021 zal gaan plaatsvinden en de uitgifte door zal lopen tot en met 2029. Er lijken zich echter nu kansen voor te doen waardoor wellicht al vanaf 2016 de eerste uitgifte in dit gebied plaats zou kunnen vinden. Hiertoe zal wellicht in 2015 een voorstel komen om het bestemmingsplan aan te passen.

c. Financiële toelichting

	2013	2014
Boekwaarde per 31 december	8.445.994	8.659.092
Geprognosticeerde saldo volgens de globale exploitatie-opzet op contante waarde (+ batig; - nadelig)	5.354.000-	4.077.000-
Voorziening per 1 januari	4.821.830	5.353.703
Bijstellen ivm rente aanpassing		784.125-
Rentebijbeschrijving	192.873	137.087
Bijstelling in 2e berap		29.000-
Saldo voorziening ultimo boekjaar	<u>5.014.703</u>	<u>4.677.665</u>
Aanpassing voorziening (- dotatie en + onttrekking)	339.000-	601.000

Het Hoog II sluit met een negatief saldo van circa € 4,1 miljoen. Dit is een verbetering van het saldo ten opzichte van 2013 met circa € 1,3 miljoen. Bij de 2^e berap is reeds een verbetering van het saldo gemeld van ca. € 0,7 miljoen door de renteverlaging naar 3%.

Het restant van de verbetering van het saldo ten opzichte van 2013 met circa € 0,6 miljoen heeft in hoofdzaak de volgende oorzaken:

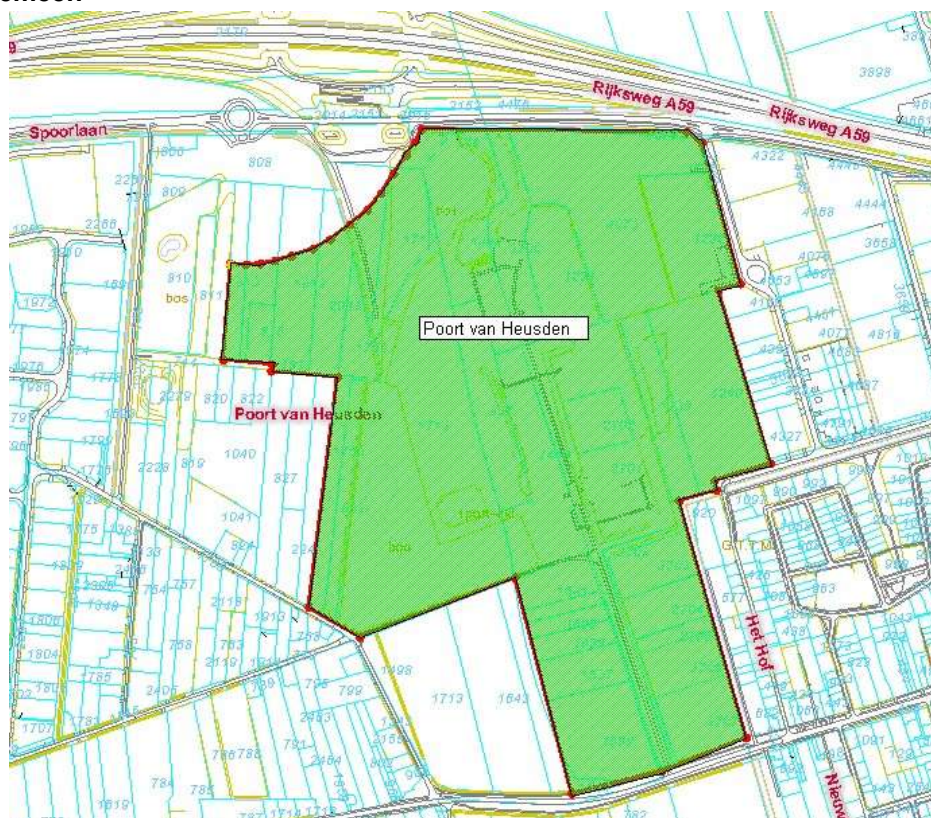
- De mogelijke kansen op verkoop in 2016 van een deel van het gebied wat eerder is dan gepland veroorzaakt een positief effect van circa € 0,7 miljoen op de grondexploitatie.
- Er heeft conform het grondprijzenbeleid een andere differentiatie van de grondprijzen in het plan plaatsgevonden, die meer aansluit bij de huidige economische situatie en de feitelijke ligging van de kavels. Zo zijn kavels die voorheen als zichtlocatie werden beschouwd, nu aangemerkt als reguliere kavels. Dit zorgt voor een daling van de grondopbrengsten. Hier staat tegenover dat dan ook aanpassingen in de infrastructuur doorgevoerd kunnen worden, waardoor de kosten voor verhardingen afnemen. Zowel de lagere opbrengst als de lagere kosten zijn in de herziening bij de jaarrekening 2014 meegenomen. Per saldo hebben deze wijzigingen een klein nadelig effect op het exploitatieresultaat van Het Hoog II

De aanpassing van verliesvoorziening als gevolg van de renteverlaging is reeds bij de 2^e berap meegenomen, als aanvulling hierop naar aanleiding van deze jaarrekening de voorziening nogmaals met € 0.6 miljoen vrijvallen.

De contante waarde van het saldo van de globale exploitatieverkenning per 1-1-2015 bedraagt € 342.000 negatief. Het resultaat is negatiever dan in 2013 was berekend. Oorzaak is hogere interne kosten inzake de effectuering van de gesloten overeenkomst en de voorbereiding voor de realisatie van de verbindingsweg rotonde Ei van Drunen en Christiaan Huygensweg. Daarnaast zijn de rentekosten hoger. De in het verleden gevormde voorziening bedroeg € 313.000 en moet met € 29.000 verhoogd worden om het verwachte tekort op te kunnen vangen.

Complex 64, Poort van Heusden

a. Algemeen



Dit gebied bestaat uit een deel van het voormalige Land van Ooit wat medio 2008 is aangekocht. Samen met andere gemeentelijke eigendommen heeft het plangebied nu een omvang van 398.492 m². Het plangebied is volledig in gemeentelijk bezit.

b. Beleidsvisie

In oktober 2012 heeft de raad een kaderstelling vastgesteld die ruimte biedt voor ontwikkelingen in de Poort van Heusden. Initiatieven die niet passen binnen de kaderstelling blijven mogelijk, mits deze eerst ter goedkeuring voorgelegd worden aan de raad. Op deze manier wordt de mogelijkheid geboden voor allerlei initiatieven teneinde een ruime mate van flexibiliteit te creëren. Vanaf het besluit in oktober 2012 staat het gebied (in delen) te koop. Diverse marktpartijen hebben sinds dien interesse getoond, maar tot op heden heeft dat niet geleid tot de verkoop van (delen van) het gebied.

Met een van de partijen zijn ook vergaande gesprekken geweest. Helaas kreeg deze partij de financiering niet rond. In de tussentijd zijn er nieuwe gegadigden gekomen en zijn wij met een van hun nu serieus in gesprek.

c. Financiële toelichting

Het gebied inclusief opstallen heeft per 31 december 2014 een boekwaarde van € 22.428.933. De oppervlakte is circa 400.000 m². De boekwaarde is daarmee € 56 per m².

Het verwachte resultaat van de globale exploitatieverkenning ultimo 2014 is berekend op een netto contante waarde van € 6.654.000 negatief. Ten opzichte van de stand bij de 2^e berap 2014 betekent dit een verslechtering van het resultaat met € 0,3 miljoen. Dit komt vooral door:

- De aangepaste fasering van de diverse deelgebieden. Er lopen goede gesprekken met marktpartijen over de ontwikkeling van het middengebied, we verwachten dat dit in 2016 tot een daadwerkelijke overdracht van de grond leidt. Voorzichtigheidshalve is de opbrengst echter opgenomen in 2017. Op basis hiervan zijn ook de opbrengsten voor de overige deelgebieden in de tijd doorgeschoven, de ontwikkeling van deze deelgebieden is namelijk sterk afhankelijk van de ontwikkeling van het Hart.
- De grondprijs voor de nog uit te geven bedrijfskavels is in lijn gebracht met de grondprijzen die voor Het Hoog I en Metal Valley worden gehanteerd. Dit resulteert in een verlaging van de prijs en daarmee een nadeel voor de grondexploitatie.
- De exploitatieberekening is aangepast aan de meest reële uitgangspunten gezien de lopende gesprekken. Dit heeft een positief effect op het saldo van de exploitatieberekening.

Na een storting van € 0,3 miljoen bedraagt de verliesvoorziening voor de Poort van Heusden € 6,65 miljoen en is deze toereikend om het voorziene verlies af te dekken.

Restcomplex

Dit is een administratief complex waar eventuele aangekochte gronden en percelen die nog niet in een specifiek plangebied zijn onder te brengen worden verantwoord, alsmede kosten voor locaties waarmogelijk ontwikkelingen verwacht worden. De boekwaarde op 31 december 2014 is nihil.

In de loop van 2014 zijn uitgaven gedaan ten laste van het restcomplex. Onderstaand wordt hiervan een overzicht gegeven. In de kolom "ten laste van het resultaat" worden bedragen verantwoord voor ontwikkelingen die zijn afgerond, of waarbij geen opbrengsten meer te verwachten zijn.

Specificatie boekwaarde restcomplex

	Boekwaarde 31-12-2013	Overhevelen naar een actief complex	Mutaties 2014	Ten laste van resultaat 2014	Boekwaarde 31-12-2014
0110, Tongerlostraat	41.828	0	1.255	43.083	0
0000, Overigen	0	0	16.452	16.452	0
Totaal	41.828	0	17.707	59.535	0

Complex 0110, Tongerlostraat/Meeuwaert, Elshout

De eigenaren van een agrarisch perceel aan de Tongerlostraat willen hun eigendom transformeren. Aan de westzijde van het bedrijventerrein Meeuwaert in Elshout willen zij 6 bedrijfskavels (waarvan 3 met bedrijfswoning) ontwikkelen. De initiatiefnemers hebben in 2010 een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd met bijbehorende onderzoeken. Door het sluiten van een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente zou een projectbesluitprocedure voor de ontwikkeling kunnen worden gestart, maar tot het afsluiten van een dergelijke overeenkomst is het toen niet gekomen. Na overleg met de initiatiefnemer is besloten de ontwikkeling mee te nemen in de bestemmingsplanprocedure voor het gehele bedrijventerrein en om in die procedure afspraken te maken over het kostenverhaal.

Aldus was de locatie in 2011 opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerreinen Groenewoud en Meeuwaert (inmiddels gesplitst in twee losse bestemmingsplannen). De ontwikkeling is nog steeds actueel en gewenst door de initiatiefnemers. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is het voornemen deze op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan. Instemming van het ontwerpbestemmingsplan door het college staat gepland voor het 2^e kwartaal 2015. Vaststelling kan dan plaatsvinden in het 4^e kwartaal 2015. Het kostenverhaal wordt ofwel toch met een anterieure overeenkomst geregeld, ofwel met een exploitatieplan. Op basis hiervan kunnen dan exploitatiebijdragen worden gevraagd.

Vooralsnog wordt bij de jaarrekening 2014 de boekwaarde van € 43.083 als verlies genomen, omdat deze anders door de bijschrijving van de rente erg oploopt. Wanneer voor deze locatie echter in de toekomst inkomsten kunnen worden gegenereerd zullen deze als incidentele baat worden verwerkt in het jaar dat de baten binnenkomen.

Complex 0100, Restcomplex overigen

Binnen het restcomplex worden kosten en opbrengsten verantwoord die betrekking hebben op eerder afgesloten complexen. Het nadeel wat er in 2014 is ontstaan heeft met name betrekking op toegeschreven uren voor nog uitgevoerde werkzaamheden voor complexen die in het verleden zijn afgerond. Het nadelige resultaat van het restcomplex overigen van € 16.452 wordt ten laste van het resultaat 2014 gebracht.

D. Kansen en bedreigingen (risicoparagraaf)

Algemeen

Exploitatie van bouwgrond gaat per definitie gepaard met risico's. De volgende algemene risico's kunnen worden genoemd:

- nationale en regionale marktomstandigheden inzake woningbouw en bedrijventerreinen;
- (verwachte) overheidsmaatregelen (zoals milieuvoorschriften, ruimtelijke ordening, subsidiemogelijkheden);
- prijsontwikkelingen in onder andere de bouwsector;
- procedures die moeten worden doorlopen en de resulterende (mogelijk lange) doorlooptijd;
- claimgevoeligheid (onder andere planschade en staatssteunkwesties);
- algemene economische ontwikkelingen;
- renteschommelingen;
- invloed van provincie en rijksoverheid op gewenste woningbouwprogramma's en uitgifte van bedrijventerreinen.

Verder moet worden bedacht, dat de activiteiten rond de bouwgrondexploitatie de nodige bestuurlijke en ambtelijke inspanning vergen. Het geheel of gedeeltelijk wegvallen van grondexploitaties, betekent het ontbreken van een kostendrager; een beroep op de algemene middelen van de gemeente is dan onontkoombaar.

Binnen bepaalde marges zijn de risico's beheersbaar. Inherent aan een bouwgrondexploitatie is immers het meerjarig karakter. Om dit proces goed te kunnen beheersen is het noodzakelijk voortdurend inzicht te hebben in de ontwikkeling van baten en lasten. Om die reden is het streven erop gericht tenminste één keer per jaar alle belangrijke exploitatieopzetten te herzien. In de 2^e berap van 2014 zijn de exploitatieberekening tussentijds bijgesteld op basis van de op dat moment bekende informatie. Daarnaast worden de berekeningen herzien op het natuurlijke moment bij de jaarrekening wanneer de boekwaarde ook geijkt kan worden. Het spreekt voor zich dat, zodra de omstandigheden zich wijzigen, ook op andere momenten waarnodig de exploitatieopzet zal worden herzien.

Economische crisis

De economische crisis leidt tot stagnatie in de verkoop en ook waardedaling van woningen en panden. In 2014 konden gelukkig ook weer voorzichtige geluiden worden gehoord over stabilisatie van huizenprijzen waarbij in bepaalde segmenten ook weer stijging optreedt. Stagnatie in de verkoop van woningen vindt ook zijn weerslag in de verkoop van bouwrijpe kavels. Tot 2013 waren in onze gemeente nog geen grote woningbouwprojecten in de verkoop, maar zaten wij nog in de voorbereidingsfase. In de loop van 2013 zijn in Geerpark de eerste delen bouwrijp gemaakt waardoor uitgifte eind 2013 begin 2014 kon worden opgestart. De eerste kavels (sociale woningbouw) zijn eind 2013 uitgegeven, dit was zelfs eerder dan voorzien. In 2014 is de uitgifte van kavels bij Geerpark voortvarend door gegaan. Alleen bij de vrije kavels viel de uitgifte tegen. Bij de Grassen zijn daarentegen nagenoeg alle vrije kavels voor de eerste fase al gereserveerd. Bij de herzieningen ten behoeve van de jaarrekening 2014 is natuurlijk weer kritisch gekeken naar het verwachte uitgiftetempo van de bouwgrond.

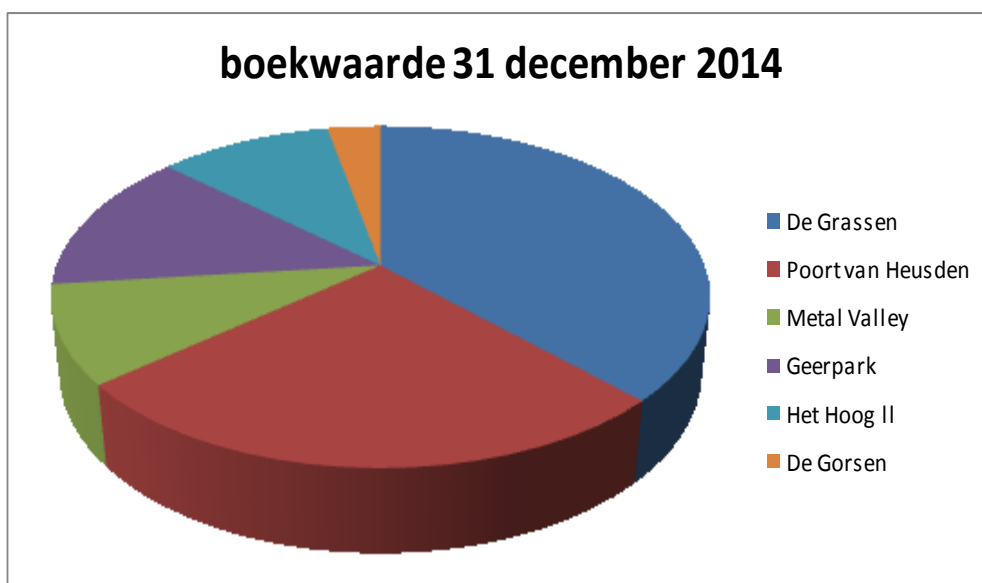
De stagnatie in de verkoop voor woningbouwkavels blijft met name merkbaar bij de uitgifte van kavels in wat kleinere plannen Bruneilaan en Ruimte voor Ruimte Haarsteeg (W. van den Berkstraat). Er zijn inmiddels ook signalen die aanduiden dat het voorzichtig beter gaat. Zo is voor het plan Molenpark gebleken dat de grondprijs niet het breekpunt was voor kopers. De laatste 2 kavels die hier beschikbaar waren zijn in 2014 verkocht. In de plannen Venne West III en Hoofdstraat/Burg Buijsstraat zijn begin

2015 laatste kavels uitgegeven. Verder kan mogelijk ook Bruneilaan gezien lopende gesprekken met een ontwikkelaar op korte termijn worden uitgegeven.

In 2014 hebben op het bedrijvenpark het Hoog I geen kavels verkopen plaatsgevonden, begin 2015 is er echter wel weer een kavel overgedragen. De doorlooptijd van met name 't Hoog I en II wordt hierdoor verlengd. Er wordt nu een nieuwe acquisitie strategie uitgewerkt zodat bedrijfsterreinen nader onder de aandacht worden gebracht.

De aanhoudende crisis heeft tot gevolg dat de grondprijzen onder druk staan. Wij hebben hier al op ingespeeld door bij het vaststellen van de grondprijzen met een bandbreedte te werken ten opzichte van de basisprijzen. Het instrument van erfpacht is ingevoerd en daarnaast zijn er in 2014 starterleningen aangeboden. Bij individuele plannen zijn ook marktonderzoeken naar gehanteerde prijzen verricht waaruit bleek dat de grondprijzen binnen deze bandbreedte opgevangen konden worden.

In verband met toch de onduidelijkheid over het voortzetten van het nu zichtbare voorzichtige herstel, is bij de jaarrekening 2014 een tweetal scenario's doorgerekend die inzicht geven in mogelijke gevolgen als het herstel niet of slechts voorzichtig voortzet. Deze scenario's zijn doorgerekend voor de plannen: De Grassen, Poort van Heusden, Metal Valley, Geerpark, Het Hoog II en De Gorsen. Deze plannen vertegenwoordigen een boekwaarde van circa € 85 miljoen. Deze boekwaarde is als volgt onderverdeeld over deze plannen:



In het eerste scenario wordt de prijs structureel met 15% verlaagd ten opzichte van de basis voor vrije kavels en tweekappers en ook voor alle kavels op bedrijfsterreinen. Eerst vanaf 2017 geldt een inflatie van 2%. Het uitgiftetempo van de bouwgrond in 2015 wordt gehalveerd en waar mogelijk zijn ook de kosten bouwrijp maken etc. evenredig getemporiseerd, 2016 is weer conform basis waardoor de looptijd met een jaar wordt verlengd. In dit scenario is het programma ongewijzigd gelaten. Het effect van dit scenario op de doorgerekende plannen is, dat het totaal van het berekende nadelige saldo (op contante waarde) toe neemt tot een bedrag van € 18 miljoen, een stijging van € 12 miljoen. Mocht dit scenario zich voordoen dan moeten de verliesvoorzieningen met € 6,3 miljoen extra worden gevoed.

In het tweede scenario blijft de prijs ongewijzigd, het uitgiftetempo van de bouwgrond wordt in 2015 gehalveerd en waar mogelijk zijn ook de kosten bouwrijp maken etc. evenredig getemporiseerd. In 2016

is alles weer conform basis waardoor de looptijd een jaar wordt verlengd.

In dit scenario wordt het woningbouwprogramma aangepast naar 40% in sociale sfeer, 40% in de projectmatige sfeer en 20% vrije kavels. Hierbij wordt ook globaal rekening gehouden met de invloed hierop voor het ruimtegebruik en de verhouding openbaar/uitgeefbaar gebied. Voor de toename van het aantal woningen door het gewijzigd programma wordt qua bovengrens rekening gehouden met de maximaal volgens de provincie te bouwen woningen. Niet benodigde ruimte kan dan worden verkocht tegen de pacht prijs die geldt voor geliberaliseerde pachtgrond. Bedrijfslocaties blijven ongewijzigd.

Het effect van dit scenario op de doorgerekende plannen is, dat het totaal van het berekende nadelige saldo (op contante waarde) toe neemt tot een bedrag van € 18,6 miljoen, een stijging met € 12,6 miljoen. Mocht dit scenario zich voordoen dan moeten de verliesvoorzieningen met € 6,9 miljoen extra worden gevoed.

In de paragraaf weerstandsvermogen is opgenomen dat de kans dat deze scenario's zich voordoen op 50% wordt geschat. Mocht een van deze scenario's werkelijkheid worden dan is er dus sprake van een risico van € 3,5 miljoen. Dit risico kan binnen het verwachte verloop van de algemene reserve worden opgevangen.

De laatste jaren zijn de financieringseisen voor met name starters aangescherpt, waardoor het voor deze groep moeilijker is geworden om een woning te kopen. Om deze doelgroep meer kansen te kunnen bieden is het instrument van gronduitgifte in de vorm van erfpacht, met een mogelijkheid tot koop, beschikbaar gekomen in 2014. In 2014 is van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt voor woningen. Wel zijn bij bedrijventerreinen in 2015 de eerste kavels in erfpacht uitgegeven. Om nog meer service te kunnen bieden aan de potentiële kopers van bouwgrond is in 2013 het concept kavelwinkel ontwikkeld, en begin 2014 gelanceerd. Hierbinnen zoeken de "mogelijkmakers", indien nodig, voor de klanten de (ruimtelijke) grenzen van de plannen op. Hierdoor zou het voor nagenoeg iedere klant mogelijk moeten worden om in de gemeente Heusden bouwgrond te kunnen vinden. In principe wordt de klant begeleid binnen het gehele proces om te komen tot het realiseren van zijn of haar "droomhuis".

Vanzelfsprekend blijven we de verdere ontwikkelingen kritisch volgen en zullen daar tijdig op inspelen.

Woningbouwprognose

In 2014 is een bijgestelde woningbouwprognose van de provincie ontvangen. Deze prognose vormt geen barrière voor de realisatie van de door ons geplande woningen.

Rentefactor

Door de relatief hoge boekwaarde van het totaal van onze grondexploitaties, heeft de rentefactor een belangrijke invloed, zeker bij stagnatie van de realisatie of uitgifte van gronden. Door de verlaging van de rente is de impact echter wel minder geworden. Dit aspect speelt zoals gemeld bij met name de stagnatie in de uitgifte van bedrijventerreinen en zou kunnen gaan spelen als de geplande uitgaven in de grotere woningbouwexploitaties niet worden gehaald. De eerste verkopen in 2014 laten een divers beeld zien. De verkoop in Geerpark van projectmatige woningen verloopt goed. De verkoop van vrije kavels loopt daar wat achter bij de planning, terwijl voor de Grassen de eerste vrije kavels nagenoeg allemaal gereserveerd zijn. Dit wordt nauwlettend gevolgd en mede hierom hebben we de reeds eerder genoemde scenario doorrekeningen gemaakt.

Qua renteschommelingen is het risico minder groot om dat de marktrente lager is dan onze rekenrente. Dit komt mede doordat de rekenrente meer een langjarige renteverwachting is.

Specifieke risico's

Onze specifieke financiële risico's zijn dit jaar weer expliciet beoordeeld. Hieronder wordt daar verder op ingegaan.

De verwachte positieve resultaten uit de grondexploitatie van bedrijvenpark **'t Hoog I en De Grassen**, bieden nog kansen om verdere tegenslagen binnen deze plannen op te kunnen vangen.

De ontwikkeling van het **Hoog II** is in het verleden op basis van de afgenomen vraag naar bedrijventerrein al aanzienlijk verder naar achteren geschoven. Er zijn nu wellicht kansen om toch eerder dan gedacht gronden uit te geven. Verder is de differentiatie van de grondprijzen aangepast aan de feitelijke situatie. Hiermee zijn de risico's binnen dit plan afgedekt.

Voor het **Geerpark** is een samenwerkingsovereenkomst met Woonveste gesloten. Beide partijen nemen voor 50% deel in het resultaat van de gezamenlijke (contract) grondexploitatie en delen daarmee ook het ontwikkelrisico. Voorts is een exploitatieplan vastgesteld in verband met het kostenverhaal bij een grondeigenaar, die over wil gaan tot zelfrealisatie. Het grootste risico betreft de verkoop van de bouwrijpe grond voor de ingerekende prijs en conform de planning. De verkoop van grond voor de projectmatige woningen is voorspoedig verlopen. Er is interesse in de vrije kavels, maar deze interesse is niet even groot op iedere locatie in het plan. Door de afzet en de vraag goed te monitoren, o.a. qua grootte van de kavels en qua bouwmogelijkheden, wordt optimaal ingespeeld op de markt om de afzetrisico's te beperken. Hiervoor wordt o.a. het bestemmingsplan aangepast. Verder is de grondexploitatie aangepast aan de herziene uitgifte termijnen.

Het gemeentelijk aandeel van dit plan is niet kostendekkend. Hiervoor is een voorziening gevormd. Door de vorming van de voorziening en de ruime raming van kosten zijn de specifieke risico's ook qua kosten voor dit plan, voor zover nu te overzien, afgedekt.

De voor de **Poort van Heusden** door de raad vastgestelde kaderstelling biedt ruimte voor allerlei initiatieven en creëert een ruime mate van flexibiliteit voor ontwikkelingen in dit plan. Er wordt gezocht naar marktpartijen en/of initiatiefnemers voor de ontwikkeling van (een deel van) het gebied. Gesprekken hierover met gegadigden lopen nog. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat meerdere ontwikkelingen in het gebied mogelijk zijn. Doordat meerdere ontwikkelingen mogelijk zijn, heeft de gemeente meer opties om de gronden en opstallen in de Poort van Heusden af te zetten. Desondanks gelden nog altijd algemene markt/afzetrisico's in deze tijd waarin vastgoed nog moeilijk verkoopbaar is. De ontwikkeling van de overige deelgebieden is sterk afhankelijk van de ontwikkeling van het hart van het gebied. Zo lang er geen duidelijkheid is over het hart van het gebied, vormt dit daarom ook een risico voor het uitgiftetempo van de overige deelgebieden. Er wordt daarom mede ook gezien de beheerskosten van dit gebied ingestoken die gebieden als eerste te verkopen. Momenteel lopen gesprekken met gegadigden en de provincie over de ontwikkeling van dit middengebied en de planologische bestemming van de rest van het gebied. Mochten deze gesprekken goed verlopen dan zal dit een positief effect hebben op de risico's voor dit plan.

In de huidige exploitatieberekening zijn de uitgangspunten van deze gesprekken verwerkt. Dit leidt er wel toe dat de uitgiftetermijnen van de overige gronden dan het middengebied zijn opgeschoven in de tijd om ze volgordekelijk aan te laten sluiten bij de ontwikkeling van het middengebied. Dit nadeel alsmede het voordeel van de renteverlaging, dat grotendeels tegen elkaar wegvalt, is de oorzaak waarom de verliesvoorziening met € 0.1 miljoen verhoogd wordt tot € 6,7 miljoen.

Gezien de uitkomsten van geactualiseerde doorrekening, de lopende gesprekken, de gevormde voorziening en de potenties die het gebied heeft gaan wij er van uit het risico op dit moment voldoende te hebben afgedekt. Overigens worden de risico's die er wel zijn en met name voortvloeien uit het al dan niet krijgen van een planologische titel voor dit gebied, hoewel daar al gesprekken met de provincie over lopen, ook nog uitdrukkelijk meegenomen in ons weerstandsvermogen.

Ten aanzien van het **Centrum van Vlijmen** zijn bij deze jaarrekening de kosten van de oude plannen afgeboekt en verrekend met de hiervoor in het verleden gevormde reserves en voorzieningen. De verworven panden die geen deel meer uit maken van het huidige plangebied zijn conform de verslagleggingsregels gehewaardeerd. Met Heijmans is een overeenkomst gesloten over de koop van grond voor de ontwikkeling van het nieuwe plangebied.

Op basis van deze planvorming is een nieuwe berekening gemaakt met daarin opgenomen de taxatiewaarden van de voor het nieuwe plan benodigde panden (die al in eigendom zijn) en ook de nog te verwerven panden. Ook zijn opgenomen sloopkosten, plankosten en de berekende opbrengsten. Voor het berekende tekort op contante waarde is een nieuwe verliesvoorziening gevormd. Hiermee is het nieuwe plan op basis van de huidige gegevens financieel afgedekt. Specifieke risico's blijven nog de verwerving van de resterende panden en de afloop van de opgestarte juridische procedure. Gezien de voortgang van de gesprekken over de verwerving is dit risico ons inziens beperkt. De procedure zou in het meest nadelige geval tot een vertraging in de voortgang van het project kunnen leiden.

Aanzienlijke grondpositie

Mede door de grondvoorraad in de complexen de Grassen en de Poort van Heusden is de totale boekwaarde van de gronden op de balans per 31/12/2014 aanzienlijk. Hierdoor is de gevoeligheid voor renteschommelingen alsmede door de algemene economische situatie groot. Hier zijn wij ons van bewust en wij volgen die ontwikkeling dan ook nauwlettend en spelen hier adequaat op in. Waar herziene exploitatieopzetten laten zien, dat onze investeringen in gronden in de toekomst geen positief rendement zullen opleveren, zijn voorzieningen gevormd. Overigens hoeft de aanzienlijke grondpositie de eventuele verwerving van gronden niet in de weg staan, als door een dergelijke aankoop onze marktpositie wordt versterkt en beleidsdoelstellingen kunnen worden gerealiseerd. Er wordt wel zeer terughoudend omgegaan met grondverwerving en gekeken of we onze belangen niet op een andere manier bijvoorbeeld via het exploitatieplan kunnen afdwingen.

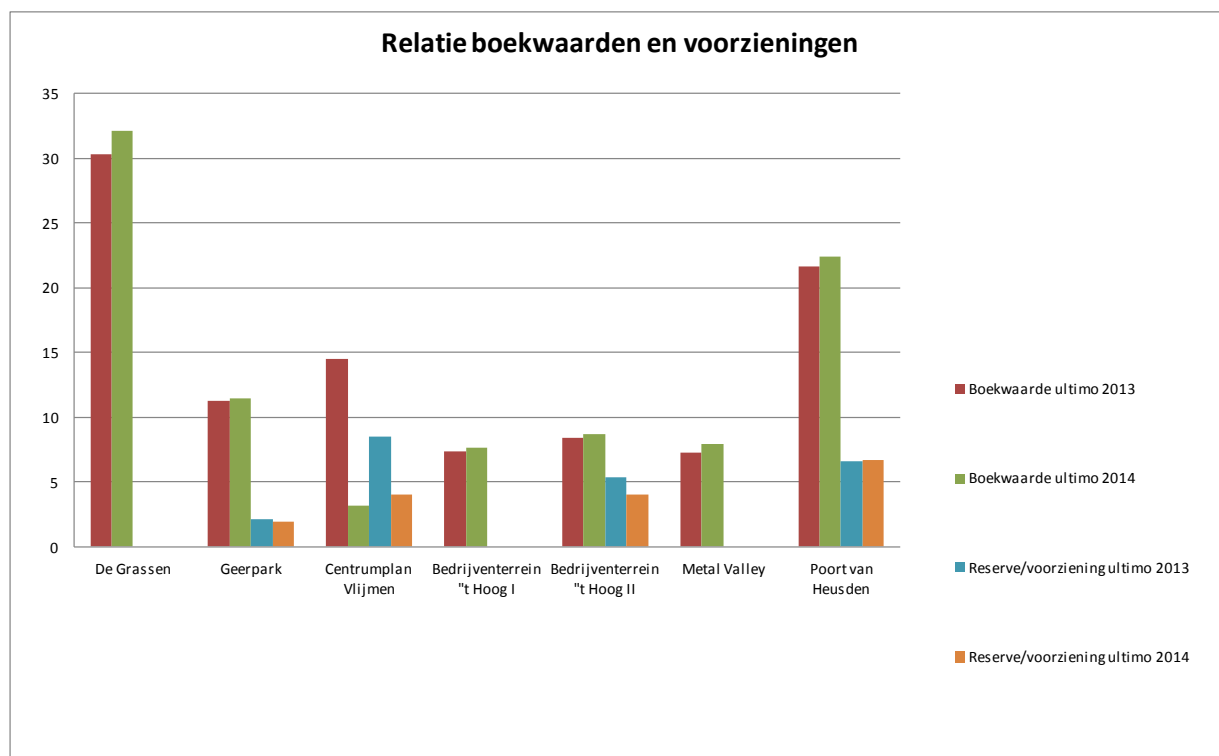
De boekwaarde van de gronden per ultimo 2014 bedraagt € 109,4 miljoen en is ten opzichte van 2013 met € 10,4 miljoen gedaald. Dit komt met name door de afboeking van het (oude) Centrumplan Vlijmen. De belangrijkste onderdelen van de boekwaarde zijn (in miljoenen euro's):

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
De Grassen	32,1	30,3
Poort van Heusden	22,4	21,8
Centrumplan Vlijmen (oude plan)	0	14,5
Centrumplan Vlijmen (nieuwe plan)	3,2	0
Geerpark	11,5	11,3
Bedrijvenpark 't Hoog I	7,7	7,4
Bedrijvenpark 't Hoog II	8,7	8,4
Metal Valley	7,9	7,7
De Putter	0	3,5

Belangrijke relativerende kanttekeningen bij deze hoge boekwaardes:

- De Grassen: voor dit complex wordt een batig saldo verwacht.
- Poort van Heusden: Voor het gebied is een verliesvoorziening gevormd, met deze voorziening in combinatie met de qua ligging voldoende potenties van het gebied, verwachten we de nu bekende risico's voldoende te hebben afgedekt.
- Centrumplan Vlijmen: Voor dit plan is in 2014 een ontwikkelovereenkomst gesloten. De oude planvorming is financieel afgesloten met inzet van de eerder gevormde verliesvoorziening en bestemmingsreserve. Op basis van de nieuwe planvorming, en de daarbij horende exploitatieberekening is een nieuwe verliesvoorziening gevormd ter dekking van het op contante waarde geraamde tekort.
- Geerpark: Er is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Woonveste. Voor het nadelig saldo van het gemeentelijk deel van de exploitatieopzet voor dit plan is een verliesvoorziening gevormd.
- Bedrijvenpark 't Hoog I: dit complex heeft een positieve exploitatieopzet.
- Bedrijvenpark 't Hoog II: Voor de contante waarde van het verwachte tekort van de exploitatieopzet is een verliesvoorziening gevormd.
- Metal Valley (deelgebied Groenwoud Zuidwest en deelgebied Noordwest): Wordt gezamenlijk met een derde ontwikkeld, de exploitatieberekening sluit met een batig saldo.
- De Putter (voormalige werf Vlijmen): Dit complex is in 2014 financieel afgewikkeld.

Hierna volgt een grafiek waaruit voor genoemde plannen het verloop van de boekwaarde versus de hiervoor gevormde reserves of voorzieningen per ultimo 2013 respectievelijk 2014 blijkt.



Ondanks de hoge boekwaardes van de gronden zijn de risico's op basis van de huidige inzichten afgedekt.

Tot zover de financiële en beleidsinhoudelijke toelichting op het verloop van de bouwgrondexploitaties in 2014 en de verwachtingen voor de komende jaren.

II. Overzicht geactiveerde baten en lasten

nr.	naam	pag. nr	Boek- waarde 31- 12-2013	admini- stratieve over- heveling 2014	lasten 2014	baten 2014	mutatie 2014	Waarvan rente over de boekwaarde	Inzet voorziening	admini- stratieve afwik- keling per 31-12- 2014	Winst- neming 2014	Boek- waarde 31-12-2014	Berekende contante waarde saldo exploitatie	Gevormde voor- ziening ultimo 2014
	Bouwgrond in exploitatie (BIE)													
25	Geerpark, Vlijmen*	15	11.296.415		1.771.795	1.557.703	214.092	209.840				11.510.507	1.895.126	1.895.126
37	Hoofdstraat 15-17,, Herpt	18	264.165		89.235	1.560	87.675	7.925				351.840	259.581	259.581
51	Dillenburglocatie, Drunen	20	1.566.498		243.503	666.098	-422.595	46.995				1.143.904	-3.348.540	
53	Venne West III	21	-219.412		15.067		15.067	-6.582			-216.000	11.656	-50.475	
55	Bruneilaan	23	1.264.714		42.291		42.291	37.941				1.307.005	850.621	850.621
	De Putter (Oude gemeentewerf)													
74	Vlijmen	13	3.508.356		284.449	3.200.000	-2.915.549	105.251	562.335	30.470		0		
75	Meliepark 2/Molenpark, Vlijmen	14	125.409		116.946	199.410	-82.464	3.762	33.806	9.139		0		
80	Ruimte voor Ruimte, Haarsteeg	24	1.886.387		70.845		70.845	56.592				1.957.232	3.805	3.805
81	Ruimte voor Ruimte, Nieuwkuijk	14	32.903		46.467	222.750	-176.283	987		-143.380		0		
	Subtotaal uitleggegebieden		19.725.435	-	2.680.598	5.847.521	-3.166.921	462.711	596.141	-103.771	-	16.282.144		3.009.133
	Wolput/Looiersteeg/Achterstraat , Vlijmen	25	2.006.165		69.068	9.900	59.168	60.185				2.065.333	2.249.411	2.249.411
40	Centrumplan Vlijmen (nieuw)	26	-		3.195.000		3.195.000					3.195.000	4.028.860	4.028.860
67	Frans Halslaan, Drunen	28	-	401.271	53.861		53.861	12.038				455.132	-249.098	
	Subtotaal stedelijke vernieuwing		2.006.165	401.271	3.317.929	9.900	3.308.029	72.223	-	-	-	5.715.465		6.278.271
26	Het Hoog 1	30	7.416.364		332.865	16.516	316.349	222.491				7.732.713	-1.368.938	
59	Grotestraat/Verdoorn Heesbeen	31	343.364		10.355	1.513	8.842	10.301				352.206	50.437	50.437
72/ 82	Metal Valley (SAPA, Drunen/Groene Woud Noord- West)	33	7.364.294		784.454	206.190	578.264	220.929				7.942.558	-946.834	
	Subtotaal bedrijfsterreinen		15.124.022	-	1.127.674	224.219	903.455	453.721	-	-	-	16.027.477		50.437
40	Centrumplan Vlijmen	26	14.494.259		1.508.621	4.686.370	-3.177.749	434.828	8.704.751	2.611.759		-		
	Subtotaal Overige plannen		14.494.259	-	1.508.621	4.686.370	-3.177.749	434.828	8.704.751	2.611.759	-	-	-	-

nr.	naam	pag. nr	Boek- waarde 31-12-2013	admini- stratieve over- heveling 2014	lasten 2014	baten 2014	mutatie 2014	Waarvan rente over de boekwaarde	Inzet voorziening	admini- stratieve af- wikkeling per 31-12- 2014	Winst- neming 2014	Boek- waarde 31-12-2014	Berekende contante waarde saldo exploitatie	Gevormde voor- ziening ultimo 2014
	Niet in exploitatiegelegen gronden (NIEGG)													
16	De Grassen, Vlijmen	36	30.293.229		2.088.618	276.184	1.812.434	1.348.654				32.105.663	pm	
70	Victoria, Haarsteeg	38	2.493.370		93.701	24.033	69.667	74.801				2.563.037	99.444	99.444
73	De Gorsen/Elshout V	39	2.540.606		114.163	500	113.663	76.218				2.654.269	pm	
90	Nassaudwarsstraat nabij 3	41	-		324.488		324.488					324.488	pm	
	Subtotaal uitleggebieden		35.327.205	-	2.620.970	300.717	2.320.252	1.499.673	-	-	-	37.647.457		99.444
66	Schoolstraat Zuid (van Delft), Drunen	42	1.594.078		88.099	5.784	82.315	47.822				1.676.393		1.053.789
67	Frans Halslaan, Drunen	28	401.271	-401.271			-					-		
	Subtotaal stedelijke vernieuwing		1.995.349	-401.271	88.099	5.784	82.315	47.822	-	-	-	1.676.393	-	1.053.789
262	Het Hoog II	43	8.445.997		272.746	59.648	213.098	253.380				8.659.095	4.076.741	4.076.741
	Subtotaal bedrijfsterreinen		8.445.997	-	272.746	59.648	213.098	253.380	-	-	-	8.659.095	4.076.741	4.076.741
1	Restcomplex													
	- Tongerloosestraat	48	41.828		1.255		1.255	1.255		43.083		-		
	- Overigen	48	0		15.702	-750	16.452			16.452		-		
63	Groenewoud III	45	957.256		189.511	126.020	63.491	28.718				1.020.747	341.507	341.507
64	Poort van Heusden	46	21.711.415		717.518		787.518	651.342				22.428.933	6.653.796	6.653.796
	Subtotaal Overige plannen		22.710.499	-	923.986	125.270	868.716	681.315	-	59.535	-	23.449.680		6.995.303
	Totaal generaal		119.828.931	-	12.540.622	11.259.428	1.281.194	3.905.673	9.300.892	2.567.523	-216.000	109.457.710		21.563.118

nr.	naam	pag. nr.	Boek- waarde 31- 12-2013	admini- stratieve over- heveling 2014	lasten 2014	baten 2014	mutatie 2014	Waarvan rente over de boekwaarde	Inzet voorziening	admini- stratieve af- wikkeling per 31-12- 2014	Winst- neming 2014	Boek- waarde 31-12-2014	Berekende contante waarde saldo exploitatie	Gevormde voor- ziening ultimo 2014
Recapitulatie:														
Gronden in exploitatie			<u>51.349.881</u>	<u>401.271</u>	<u>8.634.822</u>	<u>10.768.009</u>	<u>-2.133.187</u>	<u>1.423.482</u>	<u>9.300.892</u>	<u>2.507.988</u>	<u>-216.000</u>	<u>38.025.085</u>		<u>9.337.841</u>
U	Uitleggegebieden		19.725.435		2.680.598	5.847.521	-3.166.923	462.710	596.141	-103.771	-216.000	16.282.143		3.009.133
S	Stedelijke vernieuwing		2.006.165	401.271	3.317.929	9.900	3.308.029	72.223		0		5.715.465		6.278.271
B	bedrijfsterreinen		15.124.022		1.127.674	224.218	909.456	453.721		0		16.027.477		50.437
O	Projecten stedelijke vernieuwing		14.494.259		1.508.621	4.686.370	-3.177.749	434.828	8.704.751	2.611.759		-		
Gronden nog niet in exploitatie			<u>68.479.050</u>	<u>-401.271</u>	<u>3.905.800</u>	<u>491.419</u>	<u>3.414.381</u>	<u>2.482.191</u>	<u>=</u>	<u>59.535</u>	<u>=</u>	<u>71.432.625</u>		<u>12.225.277</u>
U	Uitleggegebieden		35.327.205		2.620.969	300.717	2.320.252	1.499.674		0		37.647.457		99.444
S	Stedelijke vernieuwing		1.995.349	-401.271	88.099	5.784	82.315	47.822		0		1.676.393		1.053.789
B	bedrijfsterreinen		8.445.997		272.746	59.648	213.098	253.380		0		8.659.095		4.076.741
O	Projecten stedelijke vernieuwing		22.710.499		923.986	125.270	798.716	681.315		59.535		23.449.680		6.995.303
Totaalgeneraal			<u>119.828.961</u>	<u>-</u>	<u>12.540.622</u>	<u>11.259.428</u>	<u>1.281.194</u>	<u>3.905.673</u>	<u>9.300.892</u>	<u>2.567.523</u>	<u>-216.000</u>	<u>109.457.710</u>		<u>21.563.118</u>

III. Overzicht reserves en voorzieningen m.b.t. grondexploitatie

Naam reserve/voorziening	Stand op 01-01-2014	Mutaties ivm rente aanpassing van 4% naar 3%	Bijge- schreven rente	Stortingen/ vrijval	Inzet in 2014 van de reserve/ voorziening	saldo per 31-12- 2014
Reserve Centrumplan Vlijmen (BR40)	780.000		23.400		803.400	-
Totaal reserves grondexploitatie	780.000	-	23.400		803.400	-
Voorzieningen:						
<u>Verliescompensatie</u>						
- cpl. 25, Geerpark	2.068.455	-642.044	42.792	425.923		1.895.126
- cpl. 262, Het Hoog II, Nieuwkuijk	5.354.413	-784.125	137.109	-630.656		4.076.741
- cpl. 36, Wolput/Looiersteeg/Achterstraat, Vlijmen	2.209.096	-4.869	66.127	-20.943		2.249.411
- cpl. 37, Burg Buijsstraat/Hoofdstraat, Herpt	291.146	595	8.752	-40.912		259.581
- cpl. 40, Centrumplan (nieuwe planvorming)	-			4.028.860		4.028.860
- cpl. 55, Bruneilaan, Drunen	924.834	-7.098	27.532	-94.647		850.621
- cpl. 59, Verdoorn Heesbeen	51.453	-2.809	1.459	334		50.437
- cpl. 63, Groenewoud III	321.521	-10.976	9.316	21.646		341.507
- cpl. 64, Poort van Heusden	6.644.669	-681.102	178.907	511.322		6.653.796
- cpl. 66, Schoolstraat-Zuid, Drunen	782.078		23.462	248.249		1.053.789
- cpl. 67, Frans Halslaan, Drunen	329.273	11.996	10.238	-351.507		-
- cpl. 70, Victoria, Haarsteeg	-			99.444		99.444
- cpl. 74, De Putter, Vliedberg	604.215	-41.754	16.874	-17000	562.335	-
- cpl. 75, Meliepark II (Molenpark)	29.401	-463	868	4.000	33.806	-
- cpl. 80, RvR Haarsteeg (v/d Berkstraat)	-			3.805		3.805
Totaal voorziening verliescompensatie	19.610.554	-2.162.649	523.436	4.187.918	596.141	21.563.118
Centrumplan Vlijmen (oude planvorming)	8.483.850	-32.635	253.536		8.704.751	-
Totaal Voorziening verliescompensatie grondexploitatie	28.094.404	-2.195.284	776.972	4.187.918	9.300.892	21.563.118
<u>Afwikkeling plannen bouwgrondexploitatie</u>						
- cpl. 61, Stiegerstraat, Drunen	53.300		-		41.325	11.975
- cpl. 74, De Putter, Vliedberg	-		-	132.230		132.230
- cpl. 75, Molenpark/Meliepark II, Vlijmen	-		-	101.506		101.506
- cpl. 81, R.R Koesteeg Nieuwkuijk	-		-	37.700		37.700
- cpl. 85, Akkerpad, Vlijmen	77.803		-		6.665	71.138
- cpl. 87 Groene Veen/Th.J. Rijkenstraat, Elshout	23.241		-		15.508	7.733
- cpl. 101, Wielblok, Herpt	7.733		-		27	7.706
- cpl. 103, Groenstraat, Herpt	1.250		-		81	1.169
Totaal voorziening afwikkeling plannen	163.327	-	-	271.436	63.606	371.157
Totaal Voorzieningen grondexploitatie	28.257.731	-2.195.284	776.972	4.459.354	9.364.498	21.934.275
Totaal reserve en voorzieningen	29.037.731	-2.195.284	800.372	4.459.354	10.167.898	21.934.275