

Toelichting Grondexploitaties 2022

Gemeente Heusden



Inhoudsopgave

Samenvatting

Hoofdstuk 1: Inleiding

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

Hoofdstuk 2: Programma

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

Hoofdstuk 3: Cockpit grondexploitaties

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

Hoofdstuk 4: Toelichting belangrijkste projecten

Hoofdstuk 5: Financiële analyse jaarrekening

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

Bijlagen:

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

Samenvatting

Voor u ligt de 'Toelichting grondexploitaties 2022' van de gemeente Heusden. Deze toelichting is opgesteld aan de hand van de boekwaarde van de projecten tot en met het boekjaar 2022. De toelichting geeft een beeld van de stand van zaken voor de verschillende bouwgrondexploitaties en geeft een doorkijk naar de komende jaren. De toelichting beschrijft de verwachte financiële gevolgen en risico's van projecten en geeft inzicht in gehanteerde uitgangspunten en parameters.

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

De conjunctuur en marktontwikkelingen hebben invloed op de grondexploitaties. In een gunstig economisch klimaat is in de afgelopen jaren een flink deel van de aanzienlijke boekwaarde van de grondexploitaties terug verdiend. Het grootste deel van de resterende boekwaarde en de resterende risico's betreft nog het project De Grassen. De voortgang van dit project blijft op korte termijn afhankelijk van een positieve uitspraak van de Raad van State inzake het GOL.

Het uitbreken van de oorlog in Oekraïne begin 2022 heeft ook effect gehad op de economische ontwikkelingen. De ontwikkeling van de woningprijzen was minder positief door de gestegen rente, maar de woningprijzen waren eind 2022 nog steeds hoger dan een jaar eerder. De economische ontwikkeling blijft lastig voorspelbaar. Een recessie is vooralsnog uit gebleven. Door de krapte op de woningmarkt blijft de vraag naar woningen groot. Het stikstofdossier kan ondertussen zorgen voor vertragingen van projecten. In de paragraaf weerstandsvermogen is een risicobuffer gecreëerd om tegenvallers in de toekomst op te kunnen vangen.

Programmering

De woningbouwplanning van de gemeente is in de afgelopen jaren steeds afgestemd op de maximale aantallen die volg(d)en uit de woningbehoefteprognoses van de provincie (provinciale prognoses van 2020). De uitdaging is nu om bij ruimere mogelijkheden voor woningbouw te sturen op voldoende aanbod in de verschillende woningbouwcategorieën. Met de Nationale woon- en bouwagenda en daaruit volgende Regionale Woondeals, is landelijk ingezet op het toevoegen van ruim 900.000 woningen, waarvan 2/3^e betaalbaar (maximaal NHG-grens) inclusief het toegroeien naar 30% sociale huur in iedere gemeente. Dit vraagt om een gerichte inzet en een goede afstemming om zuur met zoet te kunnen compenseren, oftewel goedkoop met duur. En een goede sturing op aantallen, ook voor de langere termijn. Want wanneer bouwmogelijkheden op langere termijn 'doorschieten' (bij programmering van te grote aantallen) kan op langere termijn het risico ontstaan dat alleen de krenten uit de pap worden gehaald en in mindere tijden enkel de minder rendabele en nauwelijks haalbare projecten overblijven. Maar daar is nu nog geen sprake van.

Daadwerkelijke realisatie van opbrengsten uit plannen als De Grassen en Steenenburg blijft ondertussen essentieel om ook andere ontwikkelingen binnen de gemeente mogelijk te kunnen blijven maken. Om te kunnen voorzien in de woningbehoefte is er binnen de gemeente aandacht voor differentiatie qua programma en verdeling over de verschillende locaties/kernen. De woonvisie geeft op basis van uitgevoerde woningbehoefteonderzoeken richting aan het type woningen dat de komende jaren bij nieuwbouw zal worden nagestreefd, waarbij ook rekening zal worden gehouden met de afspraken uit de woondeal met betrekking tot betaalbaar en sociale huur.

De afgelopen jaren zijn de nodige bedrijfskavels verkocht. Ondertussen begint langzaam aan krapte op de markt voor bedrijfsgrond te ontstaan. Er is nog net voldoende ruimte om in de lokale behoefte te voorzien. Ook regionaal / provinciaal ontstaat er krapte aan bedrijfsgrond en wordt geïnventariseerd waar toekomstige uitbreidingen mogelijk kunnen zijn.

Financiële positie:

Op basis van onderstaande “meters” (indicatoren) geven we voor de grotere projecten voor de aspecten boekwaarde, exploitatie en risico aan of er sprake is van een hoog, acceptabel of laag aandachtprofiel.

Legenda indicatoren:		
		
Hoog aandachtprofiel	Acceptabel aandachtprofiel	Laag aandachtprofiel

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

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

Boekwaarde	Exploitatie	Risico
		
Boekwaarde: Bruto € 47,0 miljoen Netto € 39,5 miljoen	Exploitatie (nog verwacht): Kosten: € 54,2 miljoen Opbrengsten: € 108,8 miljoen Eindwaarde: € 1,6 miljoen nadelig	Risico: € 9,6 miljoen

Boekwaarde:

De boekwaarde bestaat uit het saldo van gerealiseerde kosten en opbrengsten in de **in Exploitatie Genomen Gronden (IEGG)**. De netto boekwaarde bedraagt ultimo 2022 netto € 39,5 miljoen. Dit is opgebouwd uit een brutobedrag (de boekwaarde voor verliesneming) van € 47 miljoen en een gevormde verliesvoorziening voor de bouwgrond in exploitatie van in totaal € 7,5 miljoen. Op basis van de prognoses neemt de boekwaarde de komende jaren verder af, wat voor een groot deel valt te verklaren door de realisatie van Steenenburg.

Exploitatie:

Om de boekwaarde ook echt af te bouwen, zijn opbrengsten in de vorm van grondverkoop nodig. Om de verkoop mogelijk te maken, maakt de gemeente eerst kosten. De kosten bestaan uit verwervingskosten, transformatiekosten, plankosten en rente (totaal € 54,2 miljoen). Daarmee kunnen dan opbrengsten gerealiseerd worden, voornamelijk bestaande uit gronduitgiften, van € 108,8 miljoen. Het totaal verwacht eindresultaat van alle grondexploitaties in exploitatie laat een nadelig resultaat zien van € 1,6 miljoen op eindwaarde. Met toekomstig verwachte verliezen is al rekening gehouden door de vorming van verliesvoorzieningen.

Risico's:

De complexe en langdurige processen rondom projecten brengen risico's met zich mee. Dit kan leiden tot tegenvallende resultaten, waardoor verliezen hoger uit kunnen vallen dan verwacht. Wanneer voorzieningen ontoereikend blijken, is voldoende weerstandsvermogen nodig om aanvullende verliezen op te kunnen vangen. Voor de jaarrekening 2022 zijn de risicoanalyses geactualiseerd. Daarbij zijn zowel algemene risico's (conjunctuur, prijs, rente, planning en programma) als projectspecifieke risico's in beeld gebracht voor alle

projecten. Op basis van een geschatte kans van optreden van risico's ontstaat een totaalbedrag van € 9,6 miljoen waarmee we in de paragraaf weerstandsvermogen voor grondexploitaties in exploitatie rekening houden. Voor dit bedrag is weerstandsvermogen nodig om de risico's zo nodig op te kunnen vangen.

Hoofdstuk 1 Inleiding

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

1.1 Economische tendens

Na een snel herstel uit de coronapandemie was er tot het uitbreken van de oorlog in de Oekraïne nog sprake van een sterke groei van de economie. In de periode na het uitbreken van de oorlog in de Oekraïne hebben personeelstekorten, materiaal-schaarste, oplopende energiekosten en gestegen rentes een negatieve weerslag op de economische ontwikkeling gehad. Na de zomer van 2022 was er sprake van een beperkte krimp van de economie en was de groei eruit. De komende jaren zijn voor wat betreft de economische ontwikkeling lastig te voorspellen. Wel is duidelijk dat nagenoeg alle experts uitgaan van een lager groeitempo. De voorspellingen fluctueren los daarvan nogal in de loop van de tijd. De daadwerkelijke ontwikkeling van de economie blijft dus koffiedik kijken.

De DNB ziet eind 2022 dat de economie afkoelt terwijl de koopkracht door stijgende prijzen begint af te nemen. De Europese Commissie schat de economische vooruitzichten half februari minder pessimistisch in dan eerder aangenomen. Een eerder gevreesde recessie blijft vooralsnog uit.

Er zijn de afgelopen jaren landelijk minder woningen gebouwd dan noodzakelijk. Door de stikstofproblematiek die landelijk speelt, zal het aantal nieuwbouwwoningen dat de komende jaren beschikbaar komt onvoldoende blijven. De druk op de woningmarkt blijft daarmee nog steeds hoog. De verwachting is dat de woningprijzen op den duur zullen stabiliseren. De grootste uitdaging ligt de komende jaren in de bouw van voldoende (betaalbare) woningen.

1.2 Wet- en regelgeving

Omgevingswet

Over het afgelopen jaar zijn geen grote wijzigingen te melden qua wet- en regelgeving met betrekking tot grondexploitaties. Indirect bleef het wachten op de invoering van de omgevingswet. Daarover is uiteindelijk duidelijkheid gekomen: dinsdag 14 maart 2023 stemde de Eerste Kamer in met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024. In het afgelopen jaar zijn al de nodige voorbereidingen gedaan op de invoering van de Omgevingswet.

Didam-arrest

Op 26 november 2021 oordeelde de Hoge Raad in het zogenaamde 'Didam-arrest' dat een overheidslichaam dat een onroerende zaak wil verkopen dat niet exclusief aan één partij mag doen. De gemeente moet alle potentiële gegadigden een kans bieden om voor aankoop in aanmerking te komen. Onze gemeente voldeed in de basis al aan de voorwaarden van de uitspraak van de Hoge Raad. Om het huidige uitgiftebeleid nog beter aan te laten sluiten bij het Didam-arrest, heeft het college op 13 december 2022 de 'Uitvoeringsregeling uitgifte onroerende zaken' vastgesteld.

1.2.2 Vennootschapsbelasting Grondexploitaties

Met ingang van 2016 zijn ook gemeentes vennootschapsbelastingplichtig. De gemeente geeft in overleg met een fiscaal adviseur invulling aan de vennootschapsbelastingplicht. Eind 2020 heeft de gemeente een vaststellingsovereenkomst (VSO) gesloten met de belastingdienst. De VSO geeft duidelijkheid over de berekening(swijze) van de jaarlijks verschuldigde Vpb. De belastingdienst heeft tot en met 2019 definitieve

aanslagen opgelegd. Onder het kopje vennootschapsbelasting (A.1.4 in de jaarrekening) is nadere informatie opgenomen bij de berekening van de vennootschapsbelasting.

Tot en met 2021 was de gemeente per saldo nog geen vennootschapsbelasting verschuldigd. Als gevolg van voortvarende verkopen zijn de positieve fiscale resultaten inmiddels zodanig dat er in het boekjaar 2022 weer sprake is van een fiscale last / kostenpost in de jaarrekening. Daarbij is al rekening gehouden met compensabele verliezen uit het verleden.

1.3 Inzoomen op de positie van Heusden

De ontwikkeling van de verkoopprijzen van koopwoningen is in het afgelopen jaar negatief beïnvloed door de stijgende rente en de gestegen bouwkosten. Toch waren in de loop van 2022 de koopwoningen ongeveer 13% duurder dan een jaar eerder. In het jaar daarvoor waren de prijzen van koopwoningen ook al aanzienlijk gestegen, waarmee het effect van stijgende bouwkosten op de grondprijzen kan worden gecompenseerd. Gezien de eerder oververhitte woningmarkt, hoeft het niet negatief te zijn dat de woningmarkt inmiddels wat begint af te koelen. Het zal voor een groot deel van de ontwikkeling van de rente en inflatie afhankelijk blijven hoe de woningprijzen zich de komende tijd zullen ontwikkelen. Eerder dit jaar werden voor de periode 2023 tot en met 2024 door diverse banken en de NVM prijsdalingen van 6% (3% per jaar) tot 8% verwacht. Daarmee blijven de woningprijzen nog steeds hoog. Dit valt te verklaren door de aanblijvende krapte op de woningmarkt. Ook in projecten als Geerpark en Steenenburg is het afgelopen jaar nog goed verkocht.

In hoofdstuk 3 en 4 en bijlage 3 volgt een nadere toelichting op de ontwikkelingen bij de afzonderlijke projecten. In de loop van 2022 is de boekwaarde van de projecten verder gedaald.

Stikstof

Er speelt momenteel de nodige onzekerheid rondom stikstof. Dit kan effect hebben op ontwikkelingen waarvoor nog stikstofvergunningen nodig zijn. De provincie Noord-Brabant heeft begin maart 2023 besloten om de vergunningverlening voor aanvragen met stikstofeffecten op Natura 2000 gebieden voorlopig stil te leggen. Aangezien de gemeente Heusden binnen bepaalde afstanden van deze gebieden ligt, kan dit ook effect hebben op de voortgang van de realisatie van ontwikkelingen in de gemeente Heusden. Waar mogelijk blijft de gemeente anticiperen op de ontwikkelingen in het stikstofdossier. De ontwikkelingen volgen zich echter snel op en zijn moeilijk voorspelbaar.

Stikstof leidt bij het project De Grassen indirect tot vertraging omdat een vervolgfase van De Grassen pas van start kan na duidelijkheid over de ontsluitingsweg als onderdeel van de GOL (Gebiedsontsluiting Oostelijke Langstraat). Bij een tussenuitspraak van de Raad van State is in november 2021 aangegeven dat nog een nadere onderbouwing nodig was voor wat betreft stikstof. Nu blijft het nog steeds wachten op een definitieve uitspraak van de Raad van State. Het ziet er naar uit dat er in de 1^e helft van 2022 meer duidelijkheid ontstaat, ook gezien een geplande zitting van de Raad van State op 13 juni 2023.

Ontwikkeling omvang voorzieningen voor lopende projecten

Voor verliesgevende projecten zijn in de loop der jaren verliesvoorzieningen gevormd. In de onderstaande tabel wordt het verloop van de verliesvoorziening gedurende 2022 weergegeven.

Project	31-12-2022	31-12-2021
	jaarrekening eind- waarde rente 0,8%	jaarrekening eind- waarde rente 0,8%
* 1.000		
- Geerpark	3.277	3.318
- Verdoorn Heesbeen	155	141
- Steenenburg	3.515	3.833
- Victoria (afgesloten complex)	0	321
- De Gorsen	333	348
- Schoolstraat-Zuid Drunen	1.784	1.680
- Nassaudwarsstraat, nabij 3	191	197
Totaal voorziening verliescompensatie	9.255	9.838

Bij de 2^e Berap 2022 was er geen aanleiding voor tussentijdse bijstellingen van de grondexploitaties. In de loop van 2022 is de rekenrente die wordt toegerekend aan de grondexploitaties gelijk gebleven. De mutaties in de hoogte van de benodigde verliesvoorzieningen bleven bij de actualisatie voor de jaarrekening 2022 beperkt.

Daarbij valt met name het volgende op:

- de verliesvoorziening van Steenenburg nam verder af. De oorzaken worden toegelicht in hoofdstuk 4;
- de verliesvoorziening voor de Schoolstraat nam toe, grotendeels door verschuldigde bijdragen per woning aan het fonds bovenwijkse voorzieningen (na invoering van de Nota kostenverhaal eind 2022). Daar staat een toevoeging aan het fonds tegenover. Per saldo blijft dit voor de gemeentelijke financiën 'vestzak-broekzak';
- het complex Victoria is afgesloten en de gevormde verliesvoorziening is ingezet om het uiteindelijke negatieve resultaat af te dekken.

Daarnaast waren er kleinere bijstellingen voor de overige verliesgevende complexen

Ontwikkeling eindwaarde winstgevende complexen

De eindwaarde van de winstgevende complexen bedraagt ultimo 2022 € 5,9 miljoen.

Project (positieve complexen)	31-12-2022	31-12-2021
	jaarrekening eind- waarde rente 0,8%	jaarrekening eind- waarde rente 0,8%
* 1.000		
- De Grassen	2.907	8.465
- Dillenburg	660	632
- Von Suppéstraat	181	178
- Hoog I Nieuwkuijk	651	890
- Het Hoog II Nieuwkuijk	226	148
- Metal Valley	1.255	1.170
Totaal positieve complexen	5.880	11.483

De eindwaarde van de winstgevende complexen is ten opzichte van vorig jaar met € 5,6 miljoen afgenomen. De grootste daling komt voort uit de actualisatie van de grondexploitatie van het complex De Grassen. De oorzaken van de daling van het resultaat van dit complex worden in hoofdstuk 4 toegelicht.

Ook winstnemingen hebben een effect op de eindwaarde. De winstnemingen zijn berekend volgens de voorgeschreven winstnemingsregels. Winstnemingen verhogen in de basis de boekwaarde en leiden daarmee tot een verlaging van de resterende eindwaarde. De grootste winstnemingen in 2022 betreffen de complexen Het Hoog I (€ 0,2 miljoen) en Het Hoog II (€ 0,2) miljoen. Door de afgenomen eindwaarde is voor het complex De Grassen echter voor € 0,45 miljoen aan winstnemingen terug geboekt. Per saldo bedroeg de winstneming voor alle winstgevende complexen in het boekjaar ongeveer € 0,1 miljoen. De ontwikkeling van de resultaten is toegelicht in hoofdstuk 4 en in bijlage 3.

1.4 Doel toelichting grondexploitaties

Met de lopende projecten en grondposities zijn flinke bedragen gemoeid. De boekwaarde nam in het boekjaar 2022 af van ongeveer € 63,1 miljoen naar € 48,9 miljoen (inclusief grondexploitaties die nog niet in exploitatie zijn c.q. ‘warme gronden’). De toelichting grondexploitaties geeft jaarlijks:

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

1.5 Uitgangspunten en parameters

In 2022 zijn de woningprijzen opnieuw sterk gestegen. Onder meer als gevolg van de toenemende bouwkosten en de stijgende hypotheekrente is in het laatste kwartaal van 2022 een daling in gezet. Toch is de verwachting dat de daling van de woningprijzen minder heftig zal zijn dan de dalingen ten tijde van de kredietcrisis eerder deze eeuw. Dit komt door de krapte op de woningmarkt die naar verwachting nog wel een aantal jaren aan zal houden. Wat ook mee speelt is dat er nu minder woningen ‘onder water staan’ (hypotheek is hoger dan de verkoopwaarde van de woning). Omdat de prijzen in het begin van 2022 nog sterk zijn gestegen, zijn de woningprijzen – ondanks de dalingen aan het einde van 2022 – nog steeds hoger dan in 2021. Om die reden zijn de grondprijzen ook in 2022 weer geïndexeerd. Met het risico van prijsdalingen is in de risicoanalyses net als voorgaande jaren weer rekening gehouden.

De (in de grondexploitaties) gehanteerde grondprijzen zijn bepaald op basis van actuele marktinzichten en gerealiseerde verkopen. Gerealiseerde verkopen en verkoopadvies van makelaars bevestigen de haalbaarheid van de gehanteerde grondprijzen.

Bij de vaststelling van de parameters is rekening gehouden met de toenemende inflatie. Zo zijn de geraamde kostenposten die inflatiegevoelig zijn bij de actualisatie naar prijspeil 2023 met 6% verhoogd in plaats van de eerder geraamde 2%. Voor de jaren daarna wordt wel weer een normalisering verwacht tot 2% per jaar. In de risicoanalyses is er echter wel rekening mee gehouden dat de inflatie de eerstkomende jaren toch nog hoger uit kan vallen.

De rente heeft nog geen effect (gehad) op het rentepercentage dat in de grondexploitatieberekeningen wordt gehanteerd. De rente in de grondexploitaties is bepaald op basis van een voorgeschreven berekeningswijze voor de verhouding tussen het vreemd vermogen en het totaal vermogen van de gemeente (conform de verslaggevingsregels in het BBV).

Bij de bepaling van de parameters voor de ontwikkeling van de rente, kostenstijgingen en opbrengstenstijgingen zijn diverse bronnen, waaronder het CPB en Metafoor geraadpleegd. De parameters zijn eind 2022 door de gemeenteraad vastgesteld. De paramaters zijn als volgt:

Parameters

Rente	: 0,8%
Kostenstijging	: 6% gehanteerd in 2022 en daarna 2% per jaar

- Opbrengstenstijging : 2% gehanteerd in 2022 en daarna 1% per jaar voor bedrijfskavels
2% voor woningbouwkavels
- Onvoorzien : In beginsel 10% over sloopkosten en kosten bouwrijp en woonrijp maken als onderdeel van de betreffende kostenpost

Voor de gezamenlijke grondexploitatie Geerpark (met woningcorporatie Woonveste) geldt een rente van 4% in tegenstelling tot de hierboven genoemde 0,8%.

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

Hoofdstuk 2 Programma

2.1 Uitgangspunten bepaling programma

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

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

2.2 Programma in de planexploitaties

De woningbouwplanning van de gemeente is in de afgelopen jaren steeds afgestemd op de maximale aantallen die volgden uit de woningbehoefteprognoses van de provincie. Inmiddels ligt er een grotere opgave dan opgenomen in de provinciale prognoses. Over de woningbouwopgave zijn afspraken vastgelegd in de Regionale Woondeal.

2.2.1 Woningen

Regionale Woondeal

Er is landelijk een groot tekort aan woningen, met name in het betaalbare segment (inclusief sociaal). Om het woningtekort terug te dringen tot een gezond evenwicht, wordt tot en met 2030 nationaal ingezet op de realisatie van ruim 900.000 woningen. In de Nationale Woon en Bouwagenda heeft het rijk haar ambities op de volkshuisvesting geformuleerd: het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. Om invulling te geven aan deze doelstellingen stellen gemeenten, woningbouwcorporaties, provincie en het rijk regionale woondeals op. De gemeente Heusden maakt deel uit van de Woondeal voor de Regio Noordoost-Brabant (RNOB)

Op 9 maart jl. is de Regionale Woondeal Noordoost Brabant ondertekend door gemeenten, de corporaties die actief zijn in de regio en het rijk. Hierin zijn (proces)afspraken gemaakt over:

- *Woningbouwplannen*
In de woondeal zijn afspraken gemaakt over het aantal toe te voegen woningen tot en met 2030 en de verdeling daarvan. Voor nieuwbouw is ingezet op een aandeel van 2/3 deel betaalbare huur/koop inclusief de opgave om toe te groeien naar een aandeel van minimaal 30% sociale huur.
- *Woningbouwlocaties en versnelling*
In de woondeal zijn woningbouwlocaties benoemd die in belangrijke mate bijdragen aan de woningbouwopgave in de regio en worden procesafspraken gemaakt over hoe deze locaties versneld in uitvoering zouden kunnen worden gebracht. Om de woningbouw te versnellen wordt ook gekeken naar flexwoningen en transformatie van bestaand vastgoed.
- *Huisvesten van aandachtsgroepen*
Voor wat betreft het huisvesten van doelgroepen worden afspraken gemaakt over o.a. het verbeteren van de slagingskansen voor jongeren op de woningmarkt. Ook wordt een link gelegd naar de woonzorgvisies die gemeenten moeten opstellen.
- *Duurzaamheid en toekomstbestendigheid van de nieuwbouw*
Over duurzaamheid is afgesproken dat de landelijke lijn gevolgd wordt, eventuele aanscherping zal op landelijk niveau moeten plaatsvinden
- *Samenwerking*
In de woondeal worden procesafspraken gemaakt over de monitoring, evaluatie, bijsturing en afstemming van de afspraken uit de woondeal.

Op hoofdlijnen komen de gemaakte afspraken overeen met de doelstellingen zoals die in het coalitieprogramma “Heusden Nu en Straks” zijn geformuleerd. Ingezet wordt op het versnellen van het woningbouwprogramma en het verhogen van het percentage sociale huurwoningen. Wel dient opgemerkt te worden dat de doelstellingen afwijken van de kaders zoals deze in de woonvisie “tHuis in Heusden” zijn vastgelegd. Op het gebied van betaalbaarheid (percentage sociale huur en deel betaalbare huur en koop) zal de woonvisie geactualiseerd moeten worden. Daarbij gaat het over het verhogen van het percentage sociale huur van de 25% nu naar 30% van de totale woningvoorraad in 2030 en het opstellen van kaders ten aanzien van prijzen (betaalbaarheid) van de nieuw te bouwen woningen. De opgaven uit de woondeals hebben met name effect op projecten waarvoor nog een bestemmingswijziging nodig is. Dit speelt ook in de vervolgfases van De Grassen. Het hogere aandeel sociaal in het programma heeft een negatief effect op het resultaat van de grondexploitatie. In de toekomst zal het dan ook des te belangrijker zijn te zoeken naar een goede balans binnen de programma’s en tussen de kernen. Ook bij projecten van derden zal hier op gestuurd worden. Actualisatie van de woonvisie zal in 2023 worden voorbereid en voor besluitvorming aan de raad worden voorgelegd.

Bevolkingsgroei en woningbouw

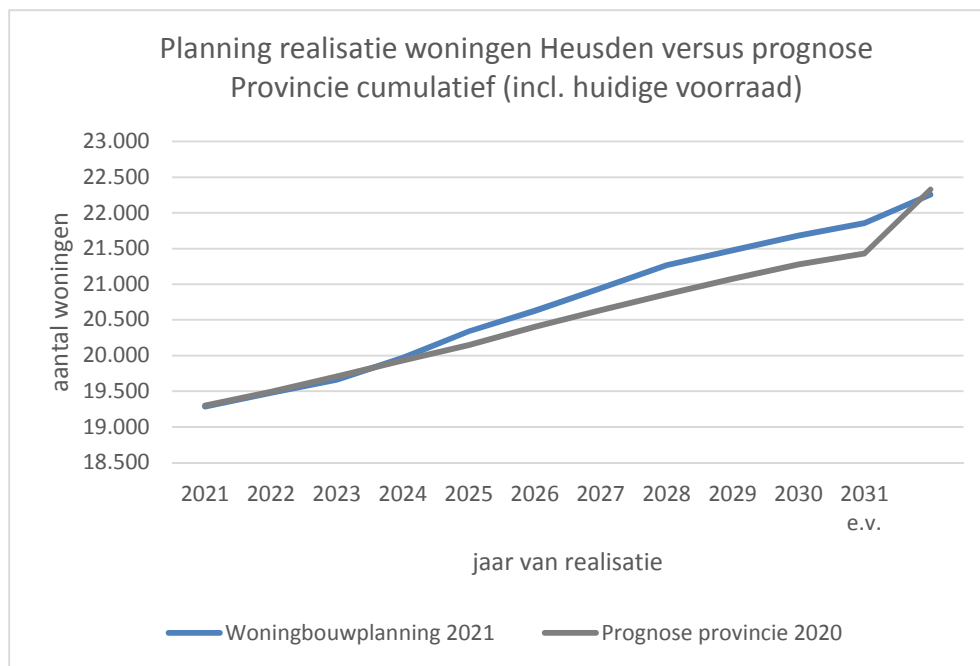
De provinciale woningbehoefteprognose van 2020 wordt gehanteerd als randvoorwaarde bij de fasering van de woningbouwplanning binnen de gemeente Heusden. De woningbouwplanning is in december 2022 geactualiseerd en in 2023 volgt nog een verdere concretisering. De aantallen uit de woningbouwplanning van december 2022 zijn tevens de voor Heusden opgenomen aantallen in de Woondeal.

In de periode tot en met 2030 liggen de aantallen in de woningbouwplanning aanzienlijk hoger dan de eerdere prognose van de provincie uit 2020. Dit wordt gecorrigeerd in de periode vanaf 2031, waardoor beide uiteindelijk weer op elkaar aansluiten. In het licht van de gepresenteerde doelstellingen uit de Nationale Woon en Bouwagenda en de daaruit volgende Provinciale woningbouw afspraken (en vervolgens de woondeals) lijkt de provinciale prognose 2020 achterhaald. Aan gemeenten wordt zelfs gevraagd om over te programmeren in afwachting van een geactualiseerde provinciale prognose. Dit zien we dan ook terug in het verloop van de woningbouwplanning. Gezien de ervaring dat een deel van de plannen ten opzichte van de eerdere prognose doorschuift in de tijd, zullen we bovendien alle zeilen bij moeten zetten om de geplande aantallen tot en met 2030 te halen. De ontwikkelingen op het gebied van stikstof, stijgende bouwkosten en capaciteitsproblemen gelden daarbij als risico op het gewenste bouwtempo.

Voor de lange termijn is het van belang geen overschot te creëren, maar wel over voldoende locaties te beschikken om indien gewenst snel invulling te kunnen geven aan de woningbouwbehoefte. In de woningbouwplanning is daarom met name voor de periode na 2030 nog de nodige flexibiliteit in de vorm van nog nader te benoemen locaties.

Aantallen woningen planning versus prognose

	Gemeentelijke planning 2022	Provinciale prognose 2020	Verschillen 2022
2022-2025	1.206	910	+ 296
2026-2030	1.229	1.030	+ 199
2031-2040	400	895	-495
TOTAAL	2.835	2.835	0



Woningbouwplanning 2022

Ten opzichte van de woningbouwplanning van vorig jaar zijn enkele wijzigingen doorgevoerd. Zo zijn diverse projecten in Drunen doorgeschoven in de tijd (o.a. Schoolstraat, Politiebureau, Voorste Venne Noord). In Vlijmen is bij Geerpark juist een versnelling te zien. Verder zijn er in Vlijmen ten opzichte van de voorgaande planning (jaarrekening 2021) enkele nieuwe projecten als de Wolput en de flexwoningen aan de Hoge Heide opgenomen. Ook in de andere kernen zijn diverse projecten toegevoegd aan de planning. De meest in het oog springende hiervan zijn plannen van initiatiefnemers om in de Oosters in Oudheusden, afhankelijk van de bouw mogelijkheden, 135 woningen te realiseren in de periode 2025-2030 en initiatieven voor de Wolfshoek/Dekkerseweg in Elshout (200 woningen in de periode 2027-2030 en 200 vanaf 2031).

De uiteindelijke daadwerkelijke verdeling van de totale aantallen en programma over projecten en kernen vraagt nog om verdere concretisering. Net als de verdeling van het programma over de tijd. Ook is nader onderzoek nodig naar de haalbaarheid van deze initiatieven en moeten ook nog afspraken worden gemaakt met initiatiefnemers over het kostenverhaal bij deze plannen.

Ook de komende jaren blijft het van belang om te sturen op een evenwichtige verdeling van het (sociale) programma over de verschillende kernen en projecten. Dit gebeurt aan de hand van de woonvisie in combinatie met woningbehoefteonderzoeken. Aan de hand van een Nota kostenverhaal is tevens verevening mogelijk waarbij projecten met minder sociale huur ook kunnen bijdragen aan de sociale woningbouwopgave in de gemeente Heusden (fonds sociaal). Met een evenredige verdeling van verhaalbare kosten van ontwikkelingen over de verschillende projecten (ook van derden) kan gemeentebreed meer mogelijk gemaakt worden. Zo kan ongebreidelde nieuwbouw zonder een bijdrage te leveren aan het beoogde programma en / of de (met nieuwbouw) samenhangende kosten worden voorkomen.

2.2.2 Bedrijventerreinen

De gunstige economische ontwikkelingen in de afgelopen jaren hebben ervoor gezorgd dat we de geraamde opbrengsten konden realiseren. Het resterende aanbod aan bedrijfskavels binnen de gemeentelijke grondexploitaties is afgenomen. Momenteel merken we dat er langzaam maar krapte op de markt ontstaat, waarbij er nog net voldoende kavels beschikbaar zijn om in de lokale behoefte te voorzien. Ook regionaal/

provinciaal ontstaat er krapte aan bedrijfsgrond en wordt er geïnventariseerd waar toekomstige uitbreidingen mogelijk zouden kunnen plaatsvinden.

Onderzoek behoefte bedrijventerreinen

Iedere 4 jaar laat de provincie nieuwe prognoses maken van de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen en kantorenlocaties. De meeste recente, uitgevoerd door de STEC-groep, is van september 2022. Daarin concludeert zij dat de uitgifte de laatste jaren hard is gegaan en tegelijkertijd de ruimtelijke druk op bedrijventerreinen explosief is gegroeid door onder andere woningbouw, klimaatadaptatie, biodiversiteit en energie. De leegstand is hierdoor gedaald tot een ongezond laag niveau van zo'n 2% van de totale voorraad bedrijfsruimte op bedrijventerreinen. Op basis van dit onderzoek is voor zowel de regio Hart van Brabant als voor de regio Noordoost Brabant in de periode tot en met 2030 nog een aanzienlijke uitbreidingsvraag voor bedrijventerreinen te verwachten. Na 2031 wordt bovendien nog een aanzienlijke doorgroei van de ruimtevrage verwacht. Het tekort aan aanbod speelt met name in het grootschalige distributie werkmilieu.

In Heusden heeft de gemeente nog ongeveer 12,3 ha. bedrijventerrein uit te geven in de verschillende complexen. Dit betreft locaties binnen de complexen Metal Valley, Landgoed Steenenburg, Het Hoog I en II en Dillenburg.

Prognose versus plancapaciteit

Prognose

In de Langstraat en omgeving (dus ook de gemeente Heusden) is de vraag naar bedrijfsgrond langzaam aan groter dan het aanbod. Het bestaande aanbod van onbebouwde bedrijfsgrond is nodig om invulling te geven aan de lokale vervangingsvraag. Om ruimte te geven aan bedrijfsverplaatsingen vanuit de industrie, uitbreidings- en vervangingsvraag vanuit het MKB en om flexibiliteit te bewaren richting het lokale bedrijfsleven, zijn de komende jaren waarschijnlijk uitbreidingen van bedrijventerreinen noodzakelijk. Dit zal conform de afspraken in Noordoost Brabant vraaggericht plaatsvinden. Dit houdt in dat er aantoonbaar behoefte van een eindgebruiker moet zijn, wil een bedrijventerrein ontwikkeld kunnen worden.

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

In de zomer van 2022 zag het er even naar uit dat verkoop van bedrijfskavels bemoeilijkt zou worden door de aankondiging van netbeheerder TenneT dat het elektriciteitsnetwerk in Noord-Brabant en Limburg zo vol zit, dat er geen grootverbruikers meer aangesloten konden worden. In september volgde het bericht dat er toch extra ruimte kon worden vrijgemaakt. Het hoogspanningsnet in onze regio kan sinds afgelopen december weer intensiever worden benut. Bijna overal is dat genoeg om alle grote afnemers op de huidige wachtlijst te kunnen helpen.

Plan capaciteit

Van de 12,3 ha uitgeefbare hectare bedrijfsgrond in bezit van de gemeente, heeft ongeveer 3,0 hectare betrekking op de bedrijventerreinen Hoog I (0,5 ha) en Hoog II (2,5 ha). Beide terreinen zijn bijna uitgegeven. De resterende grond in het Hoog II betreft voor 1,4 ha grond waar een bedrijf een optie op heeft. Ook op het laatste kavel in het Hoog I rust een optie. In Dillenburg is nog ongeveer 0,5 ha bedrijfsgrond beschikbaar. Daarvan is 1 perceel in optie en is voor het andere perceel de uitgifte reeds gestart. Er zijn daarmee niet veel percelen meer beschikbaar op deze locaties. In Metal Valley is nog 3,4 hectare en in Steenenburg nog 5,4 hectare beschikbaar. Ook voor de grond in Steenenburg zijn al eerder optieovereenkomsten afgesloten.

In Metal Valley zijn in 2022 geen kavels meer verkocht. In het zuidelijk deel blijft nog ongeveer 3,4 ha over voor de verkoop. Voor een groot deel van deze resterende meters was en is nog de nodige belangstelling. Wel zien we dat, mede door de beperkte aansluitmogelijkheden op het stroomnet, het lastiger is om de grotere kavels te verkopen. Er is inmiddels een onderzoek gestart naar de mogelijkheden om dit kavel te verkavelen naar kleinere kavels voor de lokale ondernemer.

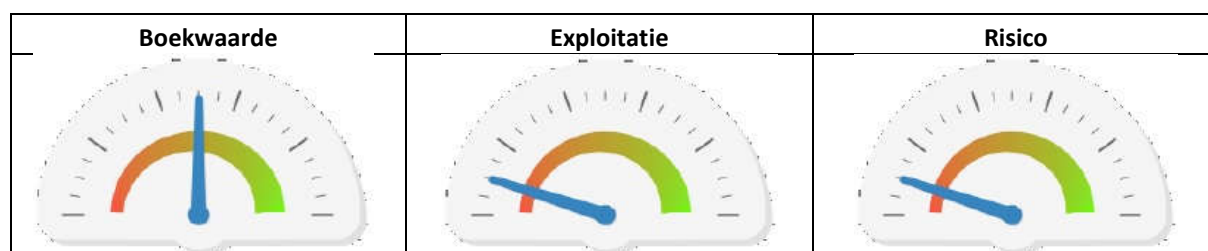
Voor Steenenburg (5,4 ha) zijn concrete plannen voor specifieke bedrijvigheid die voorziet in een concrete behoefte met als belangrijke drager een medisch research & development centrum. De realisatie van het research & development centrum is doorgeschoven naar 2023. Voor deze gronden zijn al eerder optieovereenkomsten gesloten. De High Tech Medische Campus Steenenburg krijgt een bovenregionale aantrekkingskracht en is gelegen in een cultuurhistorische en parkachtige setting die inspirerend is voor ondernemers, toponderzoekers en studenten.

Hoofdstuk 3: Cockpit grondexploitaties

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

Paragraaf 3.1 behandelt de lopende (vastgestelde) grondexploitaties. In paragraaf 3.2 komen de overige (nog niet vastgestelde) grondexploitaties aanbod.

3.1 Cockpit lopende grondexploitaties (IEGG)



Boekwaarde:

Bruto: 47,0 miljoen
Netto: 39,5 miljoen



Exploitatie (nog verwacht):

Kosten: 54,2 miljoen
Opbrengsten: 108,8 miljoen
Eindwaarde: 1,6 miljoen nadelig



Risico:

9,6 miljoen

Boekwaarde indicator: gemiddeld aandachtsprofiel

Door verkopen en levering van bouwgronden, nam de bruto boekwaarde in 2022 met ongeveer € 14,1 miljoen af. De afname komt vooral door gerealiseerde verkopen in de projecten Geerpark € 3,5 miljoen en Steenenburg voor € 10,5 miljoen. In Steenenburg komt de opbrengst voor een groot deel uit de verkoop van vrije kavels in het zuidelijk deel van het plangebied.

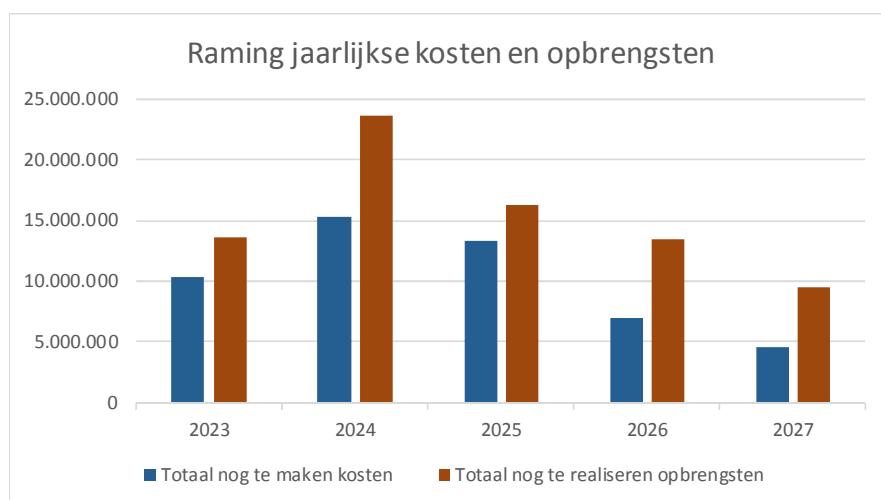
Op de bruto boekwaarde is een bedrag met betrekking tot het aandeel in het project Geerpark (gezamenlijk met Woonveste) van +/- € 9,25 miljoen gesaldeerd. In de loop van de tijd loopt dit saldo terug naar € 0, wanneer uiteindelijk na afronding van dit project de onderlinge vorderingen en schulden in het gezamenlijke project zijn afgewikkeld.

Door de aanzienlijke daling van de boekwaarde in 2022, is het saldo van de boekwaarde eind 2022 inmiddels lager dan het saldo van de boekwaarde in 2006 (gecorrigeerd voor inflatie). De boekwaarde heeft daarom een lager aandachtsprofiel "gemiddeld aandachtsprofiel" gekregen dan vorig jaar. De complexen met de hoogste bruto boekwaarde zijn: de Grassen (voor € 22,9 miljoen) en Steenenburg (voor € 29,1 miljoen).

Exploitatie indicator: hoog aandachtsprofiel

Gezien de hoge omvang van de resterende kosten en opbrengsten blijft de kwalificatie “hoog aandachtsprofiel” van toepassing. De prognose van de totale toekomstige resultaten komt uit op € 1,6 miljoen negatief (eindwaarde); een optelsom van € 5,9 miljoen aan verwachte voordelige resultaten en € 7,5 miljoen aan verwachte negatieve resultaten (beide ook tegen eindwaarde). De afname van het positief resultaat ten opzichte van vorig jaar (met ongeveer € 5 miljoen) komt grotendeels door een lager geraamd resultaat in de Grassen.

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



De hoge opbrengsten in de eerstkomende jaren betreffen met name de projecten De Grassen en Steenenburg. Ook na 2025 betreft het grootste deel van de geraamde opbrengsten het project De Grassen. Tegen die tijd zijn veel nu nog lopende projecten (grotendeels) afgerond.

Risico indicator: hoog aandachtsprofiel

Het risico op de grondexploitatie is aanzienlijk, maar wel in lijn met de omvang van de projectenportefeuille. De omvang van de berekende risico's is dus gezien de aanzienlijke boekwaardes en kasstromen verklaarbaar. Paragraaf 3.1.3. bevat een nadere onderbouwing van de risico's. De som van de gesignaleerde risico's en de kans van optreden resulteren, op basis van een uitgevoerde Monte Carlo analyse, in een gecombineerd risicobedrag van € 9,6 miljoen (was € 6,2 in 2021). Het geactualiseerde risicobedrag vormt weer input voor de paragraaf weerstandsvormen bij de jaarrekening. Van het totale risicobedrag heeft per saldo ongeveer € 7,4 miljoen betrekking op De Grassen. Dit bedrag neemt af bij een onherroepelijk bestemmingsplan voor een vervolgfase. Hoe groter het aantal woningen dat in een vervolgfase van De Grassen kan worden meegenomen, hoe meer het risicobedrag af kan nemen.

Niet alle risico's zijn voor de gemeente Heusden beïnvloedbaar. Om die reden blijft een aanzienlijke buffer in het weerstandsvormen de komende jaren noodzakelijk.

3.1.1 IEGG Ontwikkeling boekwaarde, inclusief voorziening nadelige resultaten.

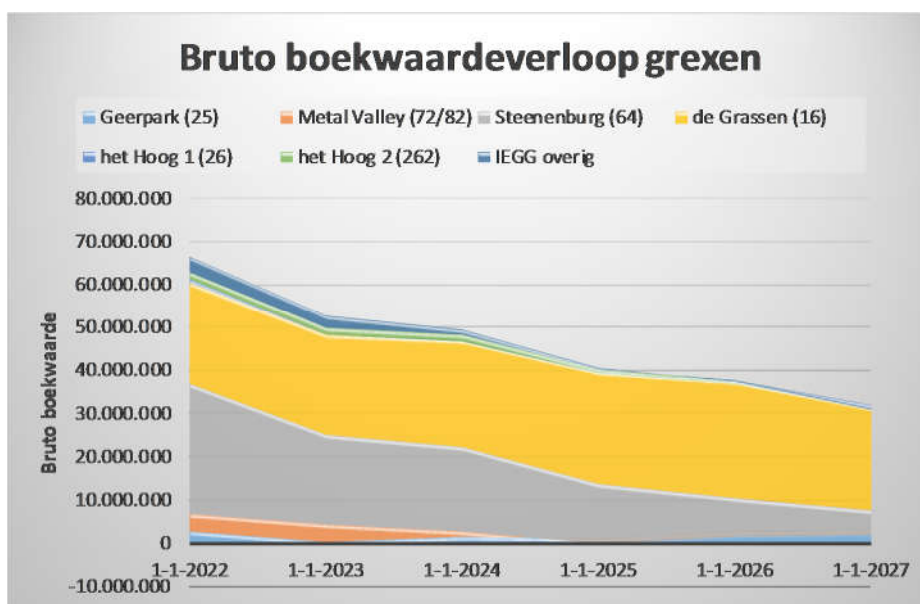
De boekwaarde is een belangrijke indicator van de financiële positie voor de grondexploitatie van de gemeente. De bruto boekwaarde bestaat uit het saldo van al gemaakte kosten (voor verwerving, transformatiekosten, plankosten en rente) en opbrengsten en bedraagt eind 2022 € 47,0 miljoen. Voor verliesgevend (in exploitatie genomen) complexen is een voorziening gevormd van ongeveer € 7,5 miljoen. Door de voorziening in mindering te brengen op de bruto boekwaarde, ontstaat een netto boekwaarde eind 2022 van € 39,5 miljoen. Onderstaande tabel laat de wijzigingen zien ten opzichte van de jaarrekening 2021:

Tabel: ontwikkeling boekwaarde 2021-2022 (in miljoenen)

	31-12-2022	31-12-2021	Mutatie
Bruto boekwaarde	€ 47,0	€ 61,1	-/- € 14,1
Voorziening	€ 7,5	€ 8,1	-/- € 0,6
Netto boekwaarde	€ 39,5	€ 53,0	-/- € 13,5

Onderstaande grafiek maakt de ontwikkeling van de boekwaarde van 1-1-2022 naar 1-1-2023 en de eerstkomende jaren voor de (grotere) projecten inzichtelijk. De grafiek is opgebouwd uit de boekwaarde van de grondexploitatie in exploitatie en de helft van de boekwaarde van de gemeenschappelijke grondexploitatie Geerpark (samen met Woonveste). Voor Geerpark heeft de onderlinge verrekening van resultaten en inbrengwaarde aanvullend ook nog een effect op het verloop van de boekwaarde.

De grafiek laat zien dat de boekwaarde in 2022 door verkopen in Steenenburg aanzienlijk is gedaald. Een verdere daling blijft afhankelijk van de ontwikkelingen in De Grassen en Steenenburg. Waarbij valt te zien dat met name in Steenenburg de boekwaarde sneller af kan nemen. Voor De Grassen is eerst een bestemmingswijziging voor een vervolgfase nodig.



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

Voorziening nadelige resultaten grondexploitatie

Gemeenten zijn voor de verwerking van hun financiële mutaties gehouden aan het voorzichtigheidsbeginsel. Winsten worden genomen op basis van de winstnemingsregels uit het BBV en verliezen moeten al genomen

worden zodra ze zijn geraamd. De geraamde verliezen zijn in de loop van de jaren al ten laste van het resultaat gebracht door het treffen van verliesvoorzieningen bij de jaarlijkse herziening van de grondexploitaties.

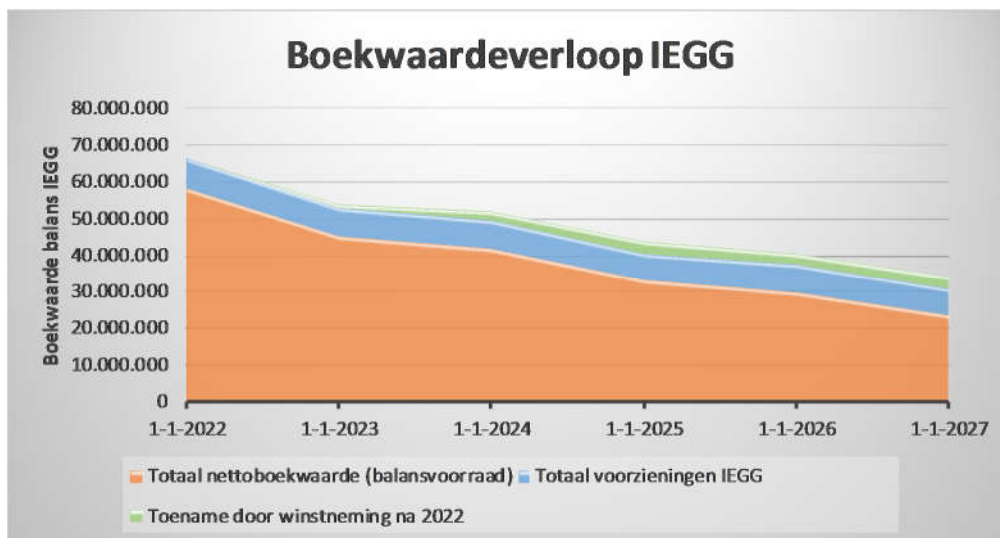
Zoals hierboven aangegeven heeft de gemeente ultimo 2022 voor € 7,5 miljoen verliesvoorzieningen gevormd voor de In Exploitatie Genomen Gronden. Daarnaast zijn ook nog verliesvoorzieningen gevormd voor 'Gronden bestemd voor gebiedsontwikkeling op termijn door de gemeente' die nog niet in exploitatie zijn genomen. Dit ter grootte van € 1,75 miljoen. Daarmee is de totale verliesvoorziening bepaald op € 9,25 miljoen.

In 2022 zijn de volgende mutaties aangebracht in de verliesvoorziening: (bedragen in miljoenen)

Voorziening 01-01-2022	€ 9,85
Afgesloten complex	AF € 0,32
Jaarlijkse herziening	AF € 0,26
Voorziening 31-12-2021	€ 9,25

De voorziening nam voor € 0,3 miljoen af door de financiële afwikkeling van het afgesloten complex Victoria. Daarbij is de voorziening ingezet om het daadwerkelijk berekende verlies af te kunnen dekken. Bij de actualisatie van de grondexploitaties voor de jaarrekening 2022 daalde de verliesvoorziening met € 0,25 miljoen. Daarmee bleef de mutatie van de verliesvoorziening in 2022 beperkt.

De verliesvoorziening is nodig voor het deel van de boekwaarde dat de gemeente uiteindelijk niet meer terug kan verdienen. De verliesvoorziening is in mindering gebracht op de boekwaarde aan het einde van het boekjaar, waarna per saldo de netto boekwaarde aan het einde van het boekjaar over blijft. In onderstaande grafiek is te zien dat de bruto en netto boekwaarde in de loop van de tijd afnemen. De jaarlijkse verplichte winstnemingen voor de winstgevende complexen, leiden tot een toename van de boekwaarde, wat de afname van de boekwaarde afremt. In onderstaand verloop is het aandeel van de winstneming in de periode 1-1-2023 tot en met 1-1-2027 ongeveer € 3,2 miljoen. De boekwaarde is tot en met 31-12-2022 al hoger doordat tot en met 2022 al voor € 9,4 miljoen aan winstnemingen op de IEGG complexen is 'opgeplust'.

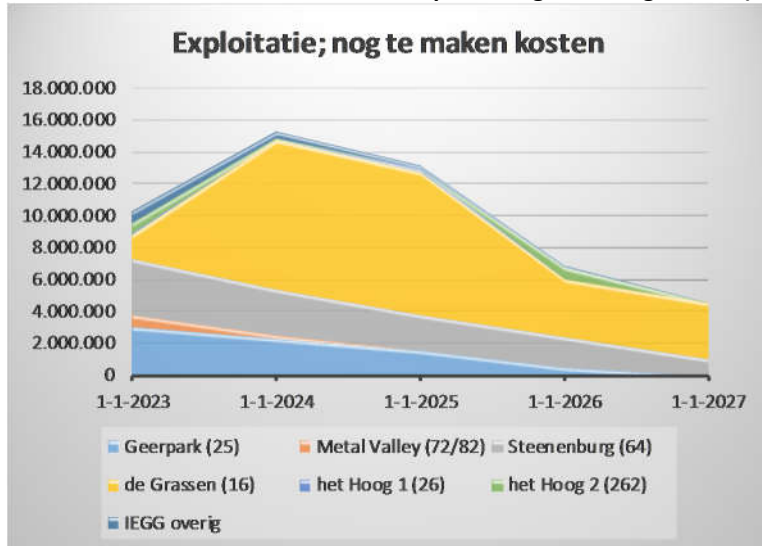


3.1.2 IEGG Ontwikkeling exploitatie

Onderstaand overzicht maakt inzichtelijk welke kosten per project voor de in exploitatie genomen gronden de komende jaren worden gemaakt. Over de gehele looptijd van de grondexploitaties gaat het om een bedrag van in totaal € 54,2 miljoen euro. Daarmee kan uiteindelijk voor ongeveer € 108,8 miljoen aan opbrengsten mogelijk gemaakt worden. Het totaal verwacht eindresultaat van alle grondexploitaties **in exploitatie** laat een negatief saldo zien van € 1,6 miljoen berekend op eindwaarde. Uit de herzieningen van de grondexploitaties

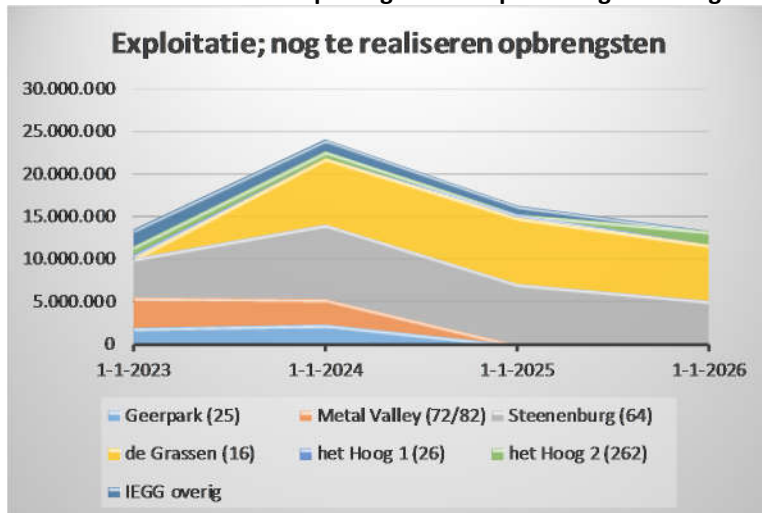
blijkt de volgende verwachte ontwikkeling van nog te maken kosten (inclusief rente) en opbrengsten en de daaruit voortvloeiende prognose van de ontwikkeling van de boekwaarde (inclusief de helft van de gezamenlijke grondexploitatie in Geerpark):

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



In de jaren 2024 en 2025 is rekening gehouden met nabetalings die in die jaren verschuldigd zijn na bestemmingswijzigingen voor de vervolgfases voor De Grassen. In dat geval worden ook kosten gemaakt op de gronden bouwrijp te maken. In Steenenburg zijn de komende jaren nog de nodige opbrengsten te verwachten. Een flink deel van de kosten is in Steenenburg al eerder gemaakt.

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



Het bovenstaande financiële totaalbeeld is tevens het kader voor de budget votering van de kosten en opbrengsten per jaar van de in exploitatie genomen gronden. Op basis van de jaarlijkse herziening van de grondexploitaties zijn de verwachte resultaten in beeld gebracht. Voor de actualisaties is steeds uitgegaan van het meest realistische scenario naar de situatie begin 2023. Onderstaande tabel laat het totaal te verwachten resultaat op eindwaarde zien. De eindwaarde nam in vergelijking met vorig boekjaar af van € 3,3 miljoen voordelig naar € 21,6 miljoen nadelig. Het saldo bestaat uit een optelsom van voordelige en nadelige saldo's van grondexploitaties.

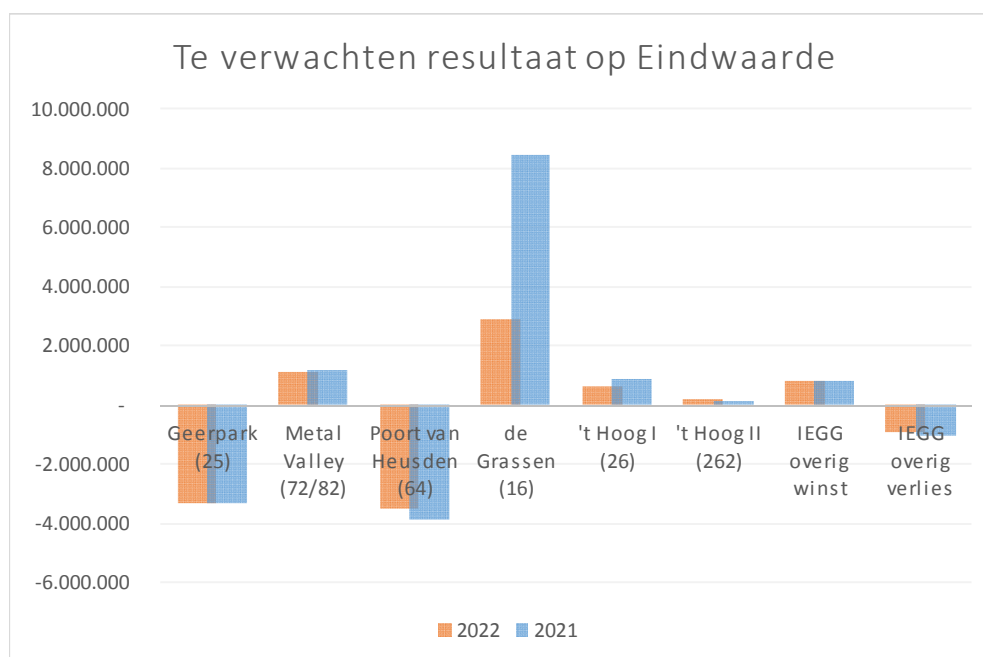
Ramingen (x miljoen):	Eindwaarde 2022	Eindwaarde 2021
-----------------------	-----------------	-----------------

Voordelige resultaten	€ 5,9	€ 11,5
Nadelige resultaten	€ 7,5	€ 8,2
Totaal resultaten	Nadeel € 1,6	Voordeel € 3,3

Het geraamde bedrag aan voordelige resultaten valt met name lager uit door de bijstelling van het resultaat van De Grassen. In het project De Grassen daalde het resultaat onder meer door rekening te houden met een hogere nabetaling op eerder aangekochte gronden. Een andere belangrijke verklaring voor de daling van het resultaat in De Grassen is gelegen in de opgave om minimaal 30% sociale huur in vervolgfasen te realiseren.

De daling van de verwachte nadelige resultaten komt voor de helft door een positiever resultaat op Steenenburg. De andere helft van de daling valt te verklaren door afsluiting van het complex Victoria, waarbij de nadelige eindwaarde is gedekt uit de daarvoor gevormde verliesvoorziening.

Onderstaande tabel splitst de eindwaarde uit over diverse complexen. Daar valt met name op dat het positieve resultaat van De Grassen veel lager is geraamd dan voorgaand jaar.



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

3.1.3 IEGG Ontwikkeling benodigde weerstandscapaciteit

De complexe en langdurige processen van grondexploitaties brengen de nodige risico's met zich mee. Deze risico's zijn zo goed mogelijk in beeld gebracht en gekwantificeerd. Dat maakt een betere beheersing van risico's en betere sturing mogelijk. Naast de algemene risico's (conjunctuur, prijs, planning en programma) zijn ook de projectspecifieke risico's in beeld gebracht. Aan de verschillende risico's is een kans van optreden gekoppeld. Op basis van gesignaleerde risico's en gecombineerde kans van optreden, is de benodigde weerstandscapaciteit bepaald op € 9,6 miljoen. Voor de project-specifieke risico's is een Monte Carlo analyse gebruikt gemaakt.

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

Onderdelen weerstandscapaciteit IEGG:	2022	2021	Mutatie
---------------------------------------	------	------	---------

Benodigde weerstandscapaciteit algemene risico's (incl. rente)	6,2	3,1	+/- 3,1	
Benodigde weerstandscapaciteit projectrisico's	5,6	6,4	-/- 0,8	
Aandeel van positieve complexen	-/- 2,2	-/- 3,3	+/- 1,1	
Totaal benodigde weerstandscapaciteit	9,6	6,2	+/- 3,4	

Algemene risico's

De inschatting van de algemene risico's is sterk gestegen (met ongeveer € 3,1 miljoen). Voor € 2 miljoen als gevolg van mogelijke effecten op de opbrengsten, voor € 0,5 miljoen door negatievere rentescenario's en voor € 0,7 miljoen door het meegenomen risico van extra inflatie in 2023 en 2024. Het inflatierisico is bij de jaarrekening 2022 als extra risico toegevoegd aan de algemene risico's. Eerder was de verwachting dat de kostenstijgingen op langere termijn in de pas zouden blijven met de stijging van de opbrengsten. In 2022 viel de inflatie echter hoger uit en het risico is dat de inflatie ook de eerstkomende jaren nog hoger uit kan vallen.

Ongeveer 2/3e deel van de algemene risico's betreft het project De Grassen. De Grassen blijft gevoelig voor fluctuaties in opbrengsten, inflatie en rente gezien de aanzienlijke opbrengsten en kosten die in de toekomst nog nodig zijn om de hoge boekwaarde voor dit project goed te kunnen maken. Het project De Grassen heeft een aandeel van € 7,4 miljoen in de benodigde weerstandscapaciteit.

De projectspecifieke risico's

In 2022 zijn de projectspecifieke risico's geactualiseerd. Gesignaleerde risico's kunnen zich in verschillende combinaties voordoen, maar zullen zich nooit allemaal tegelijk optreden. Als bijvoorbeeld een project niet door gaat, is er ook geen risico meer van lagere verkoopprijzen of hogere plankosten in dat project. Met de toepassing van de Monte Carlo Analyse zijn verschillende combinaties van risico's doorgerekend. De afname van de projectspecifieke risico's komt voor € 0,6 miljoen voor rekening van De Grassen. Dit komt doordat de kosten vanwege een nabetalingsverplichting al ingerekend zijn in de grondexploitatie en doordat het risico dat er in de toekomst onvoldoende woningbehoefte blijkt te zijn voor een vervolgfase is afgenomen. Er is nog geen rekening gehouden met het risico dat er als gevolg van stikstof nooit meer woningbouw in De Grassen zou kunnen plaats vinden.

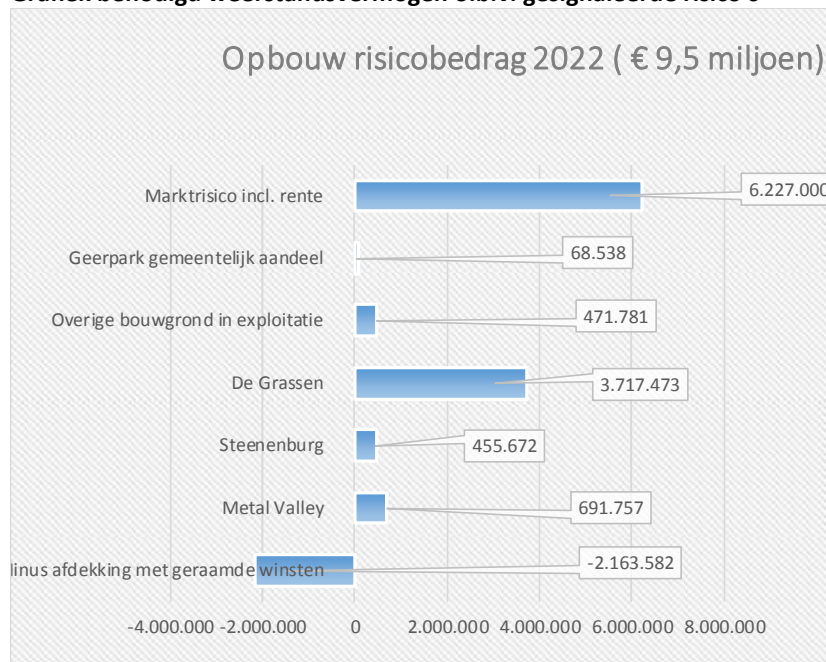
Benodigde weerstandscapaciteit

De benodigde weerstandscapaciteit van € 9,6 miljoen is opgebouwd door voor de gesignaleerde risico's het maximale risicobedrag te vermenigvuldigen met de kans dat een risico zich voordoet. Daarbij is ook rekening gehouden met ramingsonzekerheden waarbij kostenposten kunnen variëren (bijvoorbeeld tussen -5% van de raming en + 10% van de raming). Deze variaties zijn samen met de projectspecifieke risico's (met kans van optreden) doorgerekend in een Monte Carlo Analyse. De uitkomsten zeggen niets over de maximale risico's, maar geven inzicht in de uiteindelijke benodigde weerstandscapaciteit.

Bij projecten met een positief saldo kan de geraamde winst worden ingezet om het risico af te dekken. Dit komt tot uitdrukking in de regel 'aandeel van positieve complexen'. Het saldo van het 'aandeel van positieve complexen' is afgenomen doordat voor De Grassen de 'correctie' voor het geraamde positieve resultaat is afgenomen. Dat wil zeggen dat bij De Grassen niet het volledige positieve saldo ingezet kan worden om de gesignaleerde risico's af te dekken, omdat de resterende risico's bij daarvoor nog te groot zijn. Het bedrag van de winst dat is meegenomen om de risico's af te dekken is voor De Grassen verlaagd naar rato van de afname van het positieve resultaat op dit complex.

De onderstaande grafiek brengt de samenstelling van de risico's inzake grondexploitaties in beeld. Het totaal berekende risico bedraagt ongeveer € 11,8 miljoen. Voor de winstgevende complexen kan het risicobedrag per saldo met € 2,2 miljoen worden verlaagd (afdekking met geraamde winsten). Waarna per saldo € 9,6 miljoen aan weerstandscapaciteit nodig is.

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



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

Bovenstaande grafiek laat zien hoe de benodigde weerstandscapaciteit verdeeld is over de algemene marktrisico's en de projectspecifieke risico's. Het grootste gedeelte van de risico's heeft nog betrekking op De Grassen. Inclusief het aandeel van de Grassen in de marktrisico's, is per saldo voor De Grassen een risicobedrag van € 7,4 miljoen opgenomen. Dat is meer dan 70% van het totale risicobedrag van € 9,5 miljoen.

Voor De Grassen is gezien de grote vraag naar woningen inmiddels aangenomen dat alle in het verleden aangekochte gronden uiteindelijk toch ingezet moeten kunnen worden voor woningbouw en een deel voor maatschappelijke voorzieningen. Mocht op een deel van De Grassen nooit meer woningbouw mogelijk blijken te zijn, dan kan dit nog aanvullende consequenties hebben gezien de resterende boekwaarde van € 23 miljoen in De Grassen. Ondertussen nemen we aan dat ook het stikstofprobleem op langere termijn zal worden opgelost. Risico's van stikstof zijn meegenomen als vertragingsrisico (vertraging tot 2 jaar) en waar mogelijk van toepassing is stikstof meegenomen onder de projectspecifieke risico's.

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

3.2 Cockpit Grond bestemd voor gebiedsontwikkeling op termijn door de gemeente

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



Boekwaarde:
Bruto: 2,0 miljoen
Netto: 0,2 miljoen



Exploitatie (nog verwacht):
Kosten: 0,75 miljoen
Opbrengsten: 0,95 miljoen
Eindwaarde: 1,8 miljoen nadelig



Risico:
0,18 miljoen

De resterende boekwaarde betreft enkel nog het project Schoolstraat. Nadere informatie over beide projecten is opgenomen in bijlage 1 tot en met bijlage 3 bij deze toelichting grondexploitatie 2021.

Begin 2020 zijn taxaties uitgevoerd om de terugverdienpotentie te onderbouwen. Voor het project Schoolstraat is de taxatie begin 2022 geactualiseerd. De taxatie laat een hogere waarde zien in de huidige staat dan de waarde die is verantwoord in de jaarrekening. In de jaarrekening is rekening gehouden met een terugverdienpotentie op basis van voornamelijk sociale huurwoningen in lijn met de uitgangspunten in de Woonvisie.

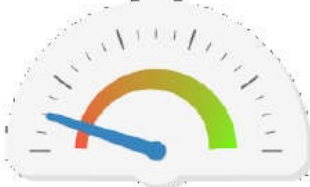
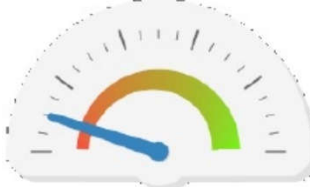
Hoofdstuk 4: Toelichting belangrijkste projecten

Vanuit het portefeuilleniveau in het vorige hoofdstuk wordt dit hoofdstuk verder ingezoomd op de positie van de grootste projecten. Ook hier bekijken we aan de hand van dezelfde drie indicatoren hoe de projecten er voor staan.

Complex 16: De Grassen

De gemeente ontwikkelt het project 'De Grassen' zelf. Het plangebied beslaat in totaal 40,5 hectare grond, waarvan ongeveer 25,7 hectare uitgeefbaar voor woningbouw. De gemeente heeft in 2008 al een bouwclaim afgesproken met een ontwikkelaar. De bouwclaim komt voort uit uitgevoerde grondtransacties en daarbij overeengekomen condities. In de afgelopen jaren is de eerste fase met 160 woningen gerealiseerd. De laatste kavel van de 1^e fase is begin 2022 geleverd. In het hele plan is rekening gehouden met 811 woningen. Het vervolg van De Grassen wacht al enkele jaren op een definitieve uitspraak van de Raad van State over de ruimtelijke procedure voor het GOL (onder andere nieuwe randweg Vlijmen). In de grondexploitatie is rekening gehouden met gefaseerde verkoop van de vervolgfase(n) in de periode vanaf 2023 tot en met 2031.

cockpit

Boekwaarde	Exploitatie	Risico
		
Boekwaarde: Bruto € 22,9 miljoen Netto € 22,9 miljoen	Exploitatie (nog verwacht): Kosten: € 37,6 miljoen Opbrengsten: € 63,5 miljoen Eindwaarde: € 2,9 miljoen voordelig	Risico: Projectspecifiek € 3,7 miljoen

Toelichting

De boekwaarde per 31 december 2022 bedraagt € 22,9 miljoen. Daarmee heeft deze grondexploitatie binnen de gemeente Heusden de op één na hoogste boekwaarde. De indicator voor de boekwaarde is daarom ook als "hoog aandachtsprofiel" opgenomen. De boekwaarde neemt tot start van de verkoop in de vervolgfase toe door nog te maken voorbereidingskosten en een nabetalingsverplichting op in het verleden aangekochte gronden. Daarna maken de opbrengsten uit verkopen de boekwaarde en resterende kosten uiteindelijk weer goed.

De boekwaarde is in 2022 afgenomen doordat eerdere winstnemingen voor € 0,45 miljoen zijn tegen geboekt. Tegenover de gemaakte rentekosten en plankosten staat ongeveer een zelfde bedrag uit tijdelijke verhuur van de bedrijfshallen. Eerdere winstnemingen zijn tegen geboekt, omdat door een daling van de resultaatverwachting er geen winstneming meer mogelijk is, ook gezien de resterende risico's in dit project.

De exploitatie krijgt net als vorig jaar ook een "hoog aandachtsprofiel" als indicator. De verwachte eindwaarde in 2031 is nog € 2,9 miljoen positief. Tot en met 2031 maakt de gemeente nog veel kosten (€ 37,6 miljoen) en moeten nog veel opbrengsten (€ 63,5 miljoen) binnen komen. Daarmee blijft de verwachte eindwaarde gevoelig voor schommelingen en wijzigingen. Dit verklaart ook de aanzienlijke daling van het resultaat met meer dan € 5 miljoen bij de actualisatie van 2022.

Resultaat

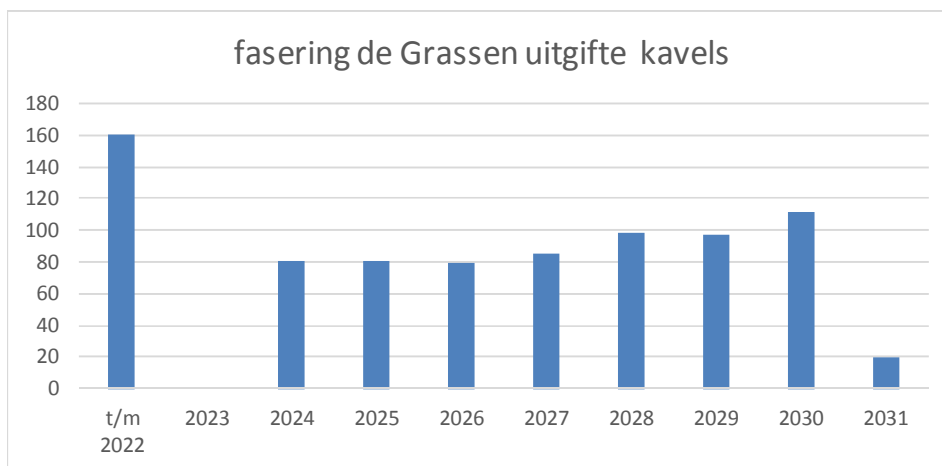
Bij de actualisatie van de grondexploitatie nam de eindwaarde met € 5,6 miljoen af. De afname van de eindwaarde valt te verklaren door:

- € 2,6 miljoen minder resultaat door rekening te houden met de volledige nabetaling aan Innoseeds. Bij de aankoop van de gronden is in het verleden een nabetalingsclausule opgenomen.

Op grond van een inspanningsverplichting zet de gemeente zich in om alle gronden indien mogelijk uiterlijk in 2026 te bestemmen voor woningbouw. Bij bestemmingswijziging is een nabetaling verschuldigd;

- € 2,2 miljoen minder resultaat als gevolg van meer sociale huurwoningen in het resterende plan. Op grond van de regionale Woondeal realiseert de gemeente minimaal 30% sociale huurwoningen binnen het vervolg van De Grassen;
- € 0,7 miljoen minder resultaat doordat de bijdrage aan het fonds bovenwijkse voorzieningen na vaststelling van de Nota kostenverhaal (december 2022) hoger uitvalt dan de bijdrage aan het fonds rood voor groen die in eerdere grondexploitaties was ingerekend. Per saldo is deze bijdrage voor de gemeentelijke financiën min of meer vestzak-broekzak. Dit aangezien de bijdrage voor het fonds een extra opbrengst betekent;
- € 0,2 miljoen extra plankosten vanwege een langere doorlooptijd en meer onderzoekskosten;
- € 0,3 miljoen aan meevaller door een langere verhuur (latere sloop) van de Innoseeds hallen;
- € 0,2 miljoen minder resultaat door meer sanerings- sloopkosten in te rekenen;
- € 1,6 miljoen lager resultaat door de hoger ingerekende inflatie in 2022;
- € 0,8 miljoen meer opbrengsten door de vertraging in het plan, waarbij de indexering van de opbrengsten een positiever effect heeft dan de rente over de latere opbrengsten.
- het resterende verschil kan onder meer worden verklaard door verschuivingen van kosten en opbrengsten over de jaren.

Voor de realisatie van nog ongeveer 650 woningen in de vervolgfasen van De Grassen blijft het eerst wachten op een positieve uitspraak van de Raad van State met betrekking tot de aanleg van de GOL. De definitieve uitspraak laat al een aantal jaren op zich wachten. Door het uitblijven van een uitspraak is de fasering van de woningaantallen met een jaar door geschoven. Gezien de grote vraag naar woningen is het eindjaar in de planning gelijk gebleven.



De exploitatie van De Grassen is gevoelig voor mutaties. Zo kunnen wijzigingen in kosten en wijzigingen in de hoogte van grondprijzen doorwerken in het resultaat. Ook de beschikbare hoeveelheid meters om te kunnen bebouwen werkt door in de opbrengstpotentie. Als bijvoorbeeld meer waterberging nodig blijkt te zijn, dan heeft dat meteen effect op de resterende opbrengstpotentie. Ook de risico-indicator heeft daarom een "hoog aandachtprofiel" gekregen. De projectrisico's van De Grassen zijn begin 2023 geactualiseerd op basis van de gesignaleerde risico's, mogelijke impact en kans van optreden. Niet alle risico's zullen zich tegelijk voordoen. Op basis van een Monte Carlo analyse is het benodigde weerstandsvermogen voor de projectspecifieke risico's voor De Grassen berekend op € 3,7 miljoen. Daarmee zijn de specifieke risico's afgenomen, ook omdat inmiddels rekening is gehouden met een hoger bedrag aan nabetalingsverplichting.

Het grootste risico-effect treedt op wanneer voor De Grassen (een deel van) de geplande woningbouw nooit door zou kunnen gaan. Dat risico is erg klein gezien de grote vraag naar woningen. De boekwaarde van het project neemt pas substantieel af op het moment dat in totaal binnen De Grassen ongeveer 600 woningen zijn gerealiseerd. Inclusief het effect van de algemene risico's van De Grassen, heeft De Grassen een aandeel van ongeveer € 7,4 miljoen in het benodigde weerstandsvermogen dat volgt uit de risicoberekeningen voor de grondexploitaties.

Een negatieve uitspraak over de GOL kan leiden tot vertraging in de realisatie van een vervolgfase. Ondanks een positieve tussenuitspraak in 2021 blijft het nog steeds wachten op een definitieve uitspraak in het GOL-dossier. Mocht er uiteindelijk toch sprake blijken te zijn van een negatieve uitspraak, dan kan in het uiterste geval een andere ontsluiting van De Grassen nodig zijn waarmee dan alsnog een volgende fase in De Grassen mogelijk gemaakt kan worden. Wat minimaal zal leiden tot vertraging. Een vertragingsrisico is voor alle projecten al ingerekend (1 tot 2 jaar) in de algemene risico's. Door de lage rente in combinatie met de jaarlijkse verhoging van de grondprijzen blijft het effect van vertraging voor de grondexploitatie in de eerste jaren nog beperkt.

De woonvisie zette al in op meer woningen voor specifieke doelgroepen, zoals starters en senioren. Op grond van de Regionale Woondeal moeten minimaal 30% sociale huur en meer betaalbare koopwoningen gerealiseerd worden. Binnen de Grassen zijn in het kader van de bouwclaim in het verleden afspraken gemaakt over het programma. Dus wat dat betreft is er vooralsnog weinig speelruimte. De speelruimte zit nog op het deel van het programma dat niet onder de bouwclaim valt. Bij de verdere concretisering van het programma is dit een aandachtspunt. Bij de actualisatie van de grondexploitatie 2022 is inmiddels rekening gehouden met het effect van 30% sociale huur binnen de vervolgfases van De Grassen.

Andere risico's blijven de onzekerheden die zich blijven voordoen in het stikstofdossier en het inmiddels al wel afgenomen risico van de zonering van een geitenhouderij die een belemmering kan opleveren bij de verkoop van vervolgfases. Met het totaal van gesignaleerde risico's is rekening gehouden in de risicoanalyse. Naast de specifieke risico's zijn ook ramingsonzekerheden meegerekend in de Monte Carlo analyse. Zo zijn bijvoorbeeld de opbrengsten in afwachting van de definitieve invulling voorzichtig ingerekend.

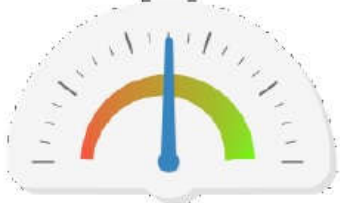
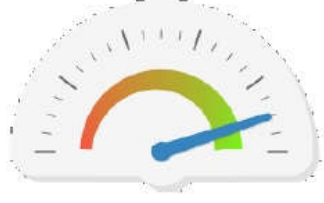
Complex 25: Geerpark (gemeenschappelijke grondexploitatie)

De gemeente realiseert het project 'Geerpark' in een samenwerking met Stichting Woonveste. Het gaat om ongeveer 49 hectare, waarvan meer dan 19 hectare uitteefbaar terrein (ongeveer 40%) voor woningbouw. De samenwerking bevat de realisatie van 725 woningen. De grond voor fase 3 is niet in bezit van de samenwerking. De eigenaren van fase 3 kunnen gezamenlijk maximaal 75 woningen realiseren, waarmee het totaal van het aantal woningen binnen Geerpark op maximaal 800 woningen komt. In december 2022 is een posterieure overeenkomst gesloten met de eigenaar van het nog niet ontwikkelde deel van fase 3. Daarmee is de realisatie van het volledige plangebied geborgd.

De gemeente Heusden en Woonveste realiseren het project voor gezamenlijke rekening en risico. Hiervoor is er een gezamenlijke grondexploitatie voor het complex Geerpark. De kosten en de opbrengsten verband houdende met de ontwikkeling van het project Geerpark (inclusief eventuele winsten en/of verliezen) worden 50/50 verdeeld tussen Woonveste en de gemeente.

Cockpit

Onderstaande gegevens hebben betrekking op het gemeentelijk deel (inclusief 50% van de gezamenlijke exploitatie met Woonveste). Hiervoor is bij een aantal cijfers 50% van de (nog te maken) kosten en opbrengsten gehanteerd. Het financieel eindresultaat van de gezamenlijke grondexploitatie komt dus ook voor de helft ten gunste van de gemeente. Dit resultaat valt vrij in de gemeentelijke grondexploitatie Geerpark.

Boekwaarde	Exploitatie	Risico
		
Boekwaarde gemeentelijk deel: Bruto € 3,6 miljoen Netto € 0,3 miljoen	Exploitatie van gemeenschappelijke grex (aandeel helft van nog verwacht): Kosten: € 7,4 miljoen Opbrengsten: € 4,4 miljoen Eindwaarde gemeentelijke grex: € 3,3 miljoen nadelig	Risico: Projectspecifiek (aandeel helft van risico gezamenlijke grex) € 0,35 miljoen

Toelichting

De boekwaarde per 31 december 2022 bedraagt € 3,6 miljoen voor de gemeentelijke grondexploitatie die bepalend is voor het resultaat van de gemeente. Rekening houdende met de al gevormde verliesvoorziening voor het gemeentelijk deel, resteert een netto boekwaarde € 0,3 miljoen. Hoewel de boekwaarde relatief laag is, met name doordat er meer opbrengsten dan kosten zijn gerealiseerd, moet er nog steeds voor respectievelijk € 7,4 en € 4,4 miljoen voor kosten en opbrengsten gerealiseerd worden. Het project heeft daarom voor wat betreft de boekwaarde de indicator "acceptabel aandachtsprofiel" gekregen.

Per saldo valt vanuit de gezamenlijke grondexploitatie met Woonveste nog een aandeel in het positieve resultaat te verwachten van € 0,6 miljoen. Rekening houdend met de kosten die enkel voor de gemeente zijn en de toekomstige rente, resulteert dit in de gemeentelijke grondexploitatie uiteindelijk in een geraamd resultaat van € 3,3 miljoen nadelig waar een verliesvoorziening voor is gevormd. Ten opzichte van de jaarrekening 2021 is het resultaat nagenoeg gelijk gebleven (+ € 0,04 miljoen).

De exploitatie betreft voor het grootste deel de gezamenlijke grondexploitatie waar de gemeente en Woonveste beiden een aandeel van 50% in hebben. In de gezamenlijke grondexploitatie is nog € 14,7 miljoen aan kosten en nog € 8,8 miljoen aan opbrengsten geraamd. Per saldo valt nog een uitkering van het

uiteindelijke resultaat van de gezamenlijke grondexploitatie van ruim € 1,2 miljoen te verwachten, waarvan dus de helft voor de gemeente is.

In 2022 is voor de deelplannen 1a, 1b, 1c, 2a en 2b in totaal een bedrag van € 1,8 miljoen aan winst genomen dat voor ieder de helft is uitgekeerd aan Woonveste en gemeente (aandeel van de gemeente € 0,9 miljoen). De resultaatuitkeringen vormen een kostenpost in de gezamenlijke grondexploitatie en een opbrengst in de gemeentelijke grondexploitatie. Door de resultaatuitkeringen neemt de boekwaarde van de gemeentelijke grondexploitatie af.

Fases 1a, 1b, 1c en 2a zijn volledig uitgegeven. In fase 2b is nog één kavel beschikbaar. In december 2022 is een posterieure overeenkomst gesloten met de eigenaar van het nog niet ontwikkelde deel van fase 3. Het betreft de bouw van 25 woningen. De verkoop hiervan start, eveneens als de verkoop van het laatste deel van fase 2c, in het voorjaar van 2023. Dit betekent dat er inmiddels voor alle uitgeefbare projectmatige gronden en voor de grond die niet in eigendom was van de gezamenlijke partners overeenkomsten zijn gesloten. Naar verwachting zal eind 2024 alle grond zijn uitgegeven. De nog te maken kosten betreffen voornamelijk het bouw- en woonrijp maken van de verschillende fases, plankosten en de aanleg van een rotonde aan de Abt van Engelenlaan. De exploitatie van Geerpark heeft de risico-indicator “acceptabel aandachtsprofiel”.

De projectrisico's van Geerpark zijn begin 2023 geactualiseerd op basis van gesignaleerde risico's, mogelijke impact en kans van optreden. Het grootste deel van de resterende risico's betreffen de bandbreedtes voor de resterende kosten die nog gemaakt moeten worden. Aan de opbrengstenkant zijn de risico's afgedekt met overeenkomsten. Het risicobedrag voor de bepaling van het benodigde weerstandsvermogen is met de Monte Carlo analyse berekend. De helft van dit bedrag is voor risico van samenwerkingspartner Woonveste. Als indicator van de risico's is een “laag aandachtsprofiel” opgenomen.

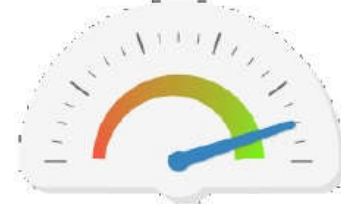
Resultaat

Het resultaat binnen de gemeentelijke grondexploitatie is € 3,3 miljoen nadelig. Ten opzichte van vorig jaar is dit een lichte verbetering (ongeveer € 0,04 miljoen). Grootste mutaties zijn het positieve resultaat van het sluiten van de posterieure overeenkomst voor fase 3 (€ 1 miljoen), meerkosten voor de aanleg van een rotonde aan de Abt van Engelenlaan en een stijging van de kosten voor bouw- en woonrijp maken. Dit laatste zien we zowel terug in een hogere raming voor de aanleg van bruggen en duikers in het plangebied op basis van het schetsontwerp als de algemene indexatie van de prijsgevoelige gevoelige posten budgetten met 6%.

Complex 26: het Hoog I

De gemeente Heusden ontwikkelt het project 'Het Hoog I'. Het bedrijvenpark ligt in Nieuwkuijk, direct aan de noordzijde van de snelweg A59. Het park omvat twee delen en dit complex is het eerste deel hiervan. Het totale plangebied betreft ongeveer 32,3 hectare. Hiervan wordt in totaliteit 23,3 hectare uitgegeven als bedrijventerrein. De komende jaren resteert nog een opbrengst van ongeveer € 900.000 uit de verkoop van ongeveer 0,5 hectare. Het Hoog is een gemengd en regionaal bedrijvenpark voor middelgrote en grootschalige bedrijvigheid.

cockpit

Boekwaarde	Exploitatie	Risico
		
Boekwaarde: Bruto € 0,05 miljoen Netto € 0,05 miljoen	Exploitatie (nog verwacht): Kosten: € 0,2 miljoen Opbrengsten: € 0,9 miljoen Eindwaarde: € 0,65 miljoen voordelig	Risico: Projectspecifiek € 0,4 miljoen

Toelichting

De boekwaarde per 31 december 2022 bedraagt € 0,05 miljoen. De boekwaarde is in 2022 met € 950.000 gedaald, met name door de gerealiseerde opbrengsten. Gezien de beperkte boekwaarde heeft dit een "laag aandachtsprofiel".

Tot en met 2022 is al voor € 6,1 miljoen aan winst genomen in het complex Hoog I. In 2022 is aanvullend nog een kleine € 0,2 miljoen aan winst genomen, waardoor de totale winstneming nu circa € 6,3 miljoen bedraagt. Ondanks eerdere winstnemingen blijft nog een positief resultaat van € 0,65 miljoen over dat binnen zal komen als de laatste verkopen zijn gerealiseerd. De verwachting is dat ook de resterende kavels verkocht kunnen worden. In dit complex zijn verder nauwelijks kosten meer geraamd. Dit maakt dat ook de exploitatie een "laag aandachtsprofiel" krijgt.

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

Resultaat

Door het herverdelen van de plankosten tussen het Hoog I en II is het exploitatieresultaat van de grondexploitatie Hoog I ten opzichte van vorig jaar circa € 0,05 miljoen verslechterd. Hier staat de (grotere) positieve resultaatontwikkeling bij het Hoog II tegenover.

Complex 262: het Hoog II

Het project 'Het Hoog II' betreft het tweede deel van de ontwikkeling van het bedrijvenpark dat ligt in Nieuwkuijk, aan de noordzijde van de snelweg A59. Deel 2 betreft de verdere uitbreiding van het Hoog I en omvat bruto 17 hectaren grond waarvan meer dan 14 hectare uitgeefbaar. Het Hoog is een gemengd en regionaal bedrijvenpark voor middelgrote en grootschalige bedrijvigheid. De gemeente ontwikkelt ook Het Hoog II zelf. Er is een onherroepelijk bestemmingsplan dat de uitgifte van bedrijventerrein mogelijk maakt. Op basis van de actualisatie in 2022 is een verdere positieve ontwikkeling van het resultaat te zien.

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

cockpit

Boekwaarde	Exploitatie	Risico
		
Boekwaarde: Bruto € 1,7 miljoen Netto € 1,7 miljoen	Exploitatie (nog verwacht): Kosten: € 1,7 miljoen Opbrengsten: €3,7 miljoen Eindwaarde: € 0,2 miljoen positief	Risico: Projectspecifiek € 0,025 miljoen

Toelichting

De boekwaarde per 31 december 2022 bedraagt € 1,7 miljoen. Doordat er nog maar 2 percelen uit te geven zijn, waarvan er voor 1 reeds een optieovereenkomst is gesloten, heeft de grondexploitatie voor wat betreft de boekwaarde - ondanks de nog benodigde investeringen - de indicator "acceptabel aandachtsprofiel". Dit is gelijk aan vorig jaar.

De exploitatie heeft een "acceptabel aandachtsprofiel" als indicator gekregen. De verwachte eindwaarde in 2026 is € 0,2 miljoen positief en daarvoor dient dus nog een deel van de kosten (€ 1,7 miljoen) en opbrengsten (€ 3,7 miljoen) in de grondexploitatie gerealiseerd te worden. Voor een groot deel van de geraamde opbrengsten is al een optieovereenkomst afgesloten met een reeds gevestigd bedrijf voor toekomstige uitbreiding. Indien deze optie niet geëffectueerd wordt, zal het perceel opnieuw in de markt gezet moeten worden.

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

Resultaat

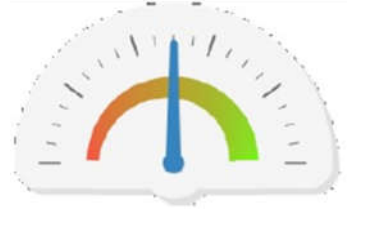
Het resultaat van de grondexploitatie is ongeveer met € 0,4 miljoen gestegen ten opzichte van vorig jaar. Dit wordt met name veroorzaakt door lagere plankosten. Naar verwachting zal de grondexploitatie van het Hoog II uiteindelijk circa € 0,5 miljoen positief uitkomen, waarvan in 2022 al € 0,3 miljoen als tussentijdse winstneming verantwoord is.

Complex 64: Steenenburg

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

De gemeente ontwikkelt Steenenburg in samenwerking met de initiatiefnemer van de campus. In 2022 zijn de eerste kavels in het zuidelijk deel van het plangebied geleverd aan particuliere kavelkopers. In het noordelijk deel is de grond voor de realisatie van het diagnostisch centrum geleverd. Ook werd in 2022 het kasteel verkocht en geleverd. De initiatiefnemer heeft op grond van in 2021 gesloten optieovereenkomsten de mogelijkheid om ook de overige gronden op de medische campus in het noordelijk deel van het plangebied af te nemen. De daadwerkelijke ontwikkeling van de campus laat nog even op zich wachten. Voor de ontwikkeling van patiowoningen en appartementen in het middengebied is begin 2022 een overeenkomst getekend met initiatiefnemer. De concretisering van de plannen voor het middengebied gebeurt in samenwerking met de aannemer die deze plannen zal realiseren. De inzet is om in de loop van 2023/2024 van start te gaan met de realisatie.

cockpit

Boekwaarde	Exploitatie	Risico
		
Boekwaarde: Bruto € 20,7 miljoen Netto € 17,2 miljoen	Exploitatie (nog verwacht): Kosten: € 11,9 miljoen Opbrengsten: € 29,1 miljoen Eindwaarde € 3,5 miljoen nadelig	Risico: Projectspecifiek € 0,45 miljoen

Toelichting

De boekwaarde nam in 2022 af met € 9,4 met name dankzij voorspoedige verkoop van kavels in het zuidelijk deel van het plangebied. Dankzij deze sterke afname is Steenenburg niet langer het complex met de hoogste boekwaarde. Voor het nog geraamde nadelige resultaat van € 3,5 miljoen is een verliesvoorziening gevormd. De netto-boekwaarde is per saldo € 17,2 miljoen. De indicator voor de boekwaarde is daarom verlaagd van ook "hoog aandachtsprofiel" naar "laag aandachtsprofiel". Eind 2022 was bijna de helft van de gemeentelijke kavels in het zuidelijk deel van het plangebied geleverd. Er is nog veel belangstelling voor de overige kavels. In 2023 waren tot en met maart nog eens 7 kavels in het zuidelijk deel geleverd.

Resultaat

Het berekende resultaat op Eindwaarde is € 3,5 miljoen nadelig. Deze eindwaarde is ongeveer € 0,3 miljoen voordeliger dan vorig jaar. De toename van het resultaat kan grotendeels worden verklaard door:

- € 0,35 miljoen na verkoop van het kasteel (het kasteel was voorzichtig geraamd);
- € 0,1 miljoen minder verwervingskosten in het zuidelijk deel van Steenenburg;
- € 0,25 miljoen hogere kostenramingen door rekening te houden met de toegenomen inflatie;
- € 0,3 miljoen extra plankosten als gevolg van een combinatie van onderzoekskosten (o.a. explosieven en stikstof), juridische kosten (Didam en ondersteuning bij overeenkomsten, verkoopkosten en daarmee samenhangende ambtelijke urenbesteding
- € 0,3 miljoen aan ontvangen rente en reserveringsvergoedingen bij de verkoop van kavels. In dit bedrag is ook de reserveringsvergoeding voor de bedrijfskavels op de campus inbegrepen.

In de loop van 2022 is voor € 1 miljoen uit gegeven aan het bouwrijp maken van het plangebied. De plankosten bedroegen ongeveer € 0,85 miljoen (inclusief verkoopkosten) en de rente over de boekwaarde bedroeg ongeveer € 0,25 miljoen. Tegenover deze kosten stond in 2022 voor € 11,6 miljoen aan gerealiseerde opbrengsten uit verkopen inclusief de ontvangen reserveringsvergoedingen en reserveringsrente.

Eind 2022 zijn het zuidelijk deel en het middengebied van Steenenburg nagenoeg bouwrijp. De campus is al eerder bouwrijp gemaakt. Nagenoeg alle resterende kavels in het zuidelijk deel van Steenenburg zijn verkocht of gereserveerd. Voor de patio's en de appartementen in het middengebied van Steenenburg is eerder al een koopovereenkomst afgesloten met daarin uiterste afnamedata en een jaarlijkse indexering van de koopprijs. In de fasering in de grondexploitatie is rekening gehouden met de data uit de overeenkomst en te verwachten leveringen van kavels in het zuidelijk deel.

De projectrisico's van Steenenburg zijn begin 2023 geactualiseerd op basis van gesignaleerde risico's, mogelijke impact en kans van optreden. Niet alle risico's zullen zich tegelijk voordoen. Op basis van een Monte Carlo analyse is het benodigde weerstandsvermogen voor de projectspecifieke risico's binnen Steenenburg berekend op € 0,45 miljoen (acceptabel risicoprofiel). Dat is ongeveer gelijk aan vorig jaar. De lage uitkomst van de risicoberekeningen valt ook te verklaren door de kans op meer opbrengsten op de campus (wanneer meer vierkante meters BVO worden gerealiseerd dan voorzichtigheidshalve meegenomen in de grondexploitatie).

Complex 72/82: Metal Valley

De gemeente ontwikkelt het project 'Metal Valley' zelf. Het plangebied beslaat ongeveer 18,2 hectare, hiervan wordt 9,9 hectare uitgegeven (exclusief het terrein van de voormalige Gieterij). Tot en met 2022 is 6,4 hectare bedrijventerrein uitgegeven.

Het project is in twee afzonderlijke exploitatieopzetten (twee deelgebieden) uitgewerkt en berekend, namelijk Groenewoud Noordwest en Zuidwest. Deze deelgebieden worden gezamenlijk wel als één te ontwikkelen plan en exploitatie gezien. Voor de ontwikkeling van Metal Valley sloot de gemeente in 2010 een samenwerkingsovereenkomst met de BOM. De samenwerking met de BOM is in de loop van 2019 beëindigd waarmee het project sindsdien weer geheel voor rekening en risico van de gemeente komt. Het noordelijk deel van het plangebied is inmiddels afgerond. In het zuidelijk deel is nog een deel van de gronden in de verkoop.

cockpit

Boekwaarde	Exploitatie	Risico
		
Boekwaarde: Bruto € 4,25 miljoen Netto € 4,25 miljoen	Exploitatie (nog verwacht): Kosten: € 1 miljoen Opbrengsten: € 6,5 miljoen Eindwaarde: € 1,25 miljoen voordelig	Risico: Projectspecifiek € 0,7 miljoen

Toelichting

De boekwaarde per 31 december 2022 bedraagt € 4,25 miljoen, ten opzichte van € 4,1 miljoen eind 2021. In het afgelopen jaar zijn geen opbrengsten gegenereerd. Een groot deel van de kosten in het project is al gemaakt. De komende jaren is rekening gehouden met een afnemende boekwaarde bij verkoop van de gronden. Het aandachtsprofiel voor de exploitatie blijft "acceptabel".

De resterende risico's zijn ongeveer gelijk gebleven in vergelijking met vorig jaar. Het civiele werk is grotendeels afgerond en er resteert alleen nog het middengebied van het zuidelijk deel van Metal Valley om te verkopen. Hiervoor is de nodige belangstelling. In totaal is tot en met 2022 reeds voor € 0,9 miljoen aan winst genomen. Zonder winstneming zou de eindwaarde ongeveer € 2,1 miljoen zijn.

Resultaat

In 2022 bleef het geraamde resultaat ongeveer gelijk. De afwijkingen op onderdelen bleven beperkt. Door de beperkte capaciteit op het stroomnet, is er in 2022 niet verkocht aan grotere bedrijven. Indien nodig kunnen de komende jaren kleinere kavels worden verkocht. De totaal verwachte looptijd van het project is met een jaar verlengd.

Geboekte kosten en opbrengsten in 2022

De gerealiseerde kosten van ongeveer € 0,15 miljoen in 2022 betreffen plankosten, rente en een bijdrage in de kosten van de verplaatsing van het oude carillon uit de voormalige gieterij die eerder is gesloopt. Het risicobedrag bleef ongeveer gelijk en bedraagt nog € 0,7 miljoen voor de specifieke projectrisico's.

Hoofdstuk 5: Financiële analyse jaarrekening

5.1. Resultaten (afgesloten) projecten

In 2022 is het complex Victoria afgesloten. Na de levering van de laatste kavels komt het uiteindelijke negatieve resultaat (€ 321.000) ten laste van de eerder gevormde verliesvoorziening. Nog te maken kosten voor de verdere afwikkeling zijn toegevoegd aan de voorziening voor afgesloten complexen.

Winstnemingen

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

In 2022 bedraagt de winstneming per saldo € 81.000. De verdeling van de winstnemingen is als volgt:

- -/- € 456.000 voor de Grassen;
- -/- € 900 voor de Von Suppéstraat;
- € 54.000 voor Dillenburg;
- € 181.000 voor Hoog I;
- € 292.000 voor Hoog II;
- € 10.000 voor Metal Valley.

Voor de projecten De Grassen en Von Suppé zijn volgens de voorgeschreven winstnemingsmethodiek eerdere winstnemingen terug genomen. Voor de Grassen zijn alle winstnemingen uit het verleden tegen geboekt vanwege de aanzienlijke verlaging van het resultaat en de nog resterende risico's op dit project. Dat er in het verleden winstnemingen nodig waren, kwam door de wettelijk voorgeschreven methodiek.

5.2. Ontwikkeling voorziening nadelige resultaten en voorziening afgesloten complexen

De voorziening voor verliesgevende complexen bedraagt per 31-12-2022 nog € 9,25 miljoen op eindwaarde. Aanvullend bedraagt de gevormde voorziening voor de resterende kosten ter afronding van afgesloten complexen nog € 62.000. Gezamenlijk ongeveer € 9,3 miljoen.

De mutaties in de voorziening verliesgevende complexen gedurende 2021 zijn als volgt te verklaren (* € 1 mln):

- Beginsaldo 1-1-2022	9,85
- Afgesloten complex Victoria	-/- 0,32
- Jaarlijkse herziening grondexploitaties	-/- 0,26

Saldo eind 2022	9,25

De voorziening is gevormd voor zeven complexen. In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van de voorzieningen. De grootste voorzieningen zijn nodig voor Steenenburg en het project Geerpark in Vlijmen. De verliesvoorziening voor Geerpark wijzigt nauwelijks en bedraagt € 3,3 miljoen en de verliesvoorziening voor Steenenburg is in 2022 met € 0,3 miljoen afgenomen naar € 3,5 miljoen.

Reservering voor afgesloten complexen

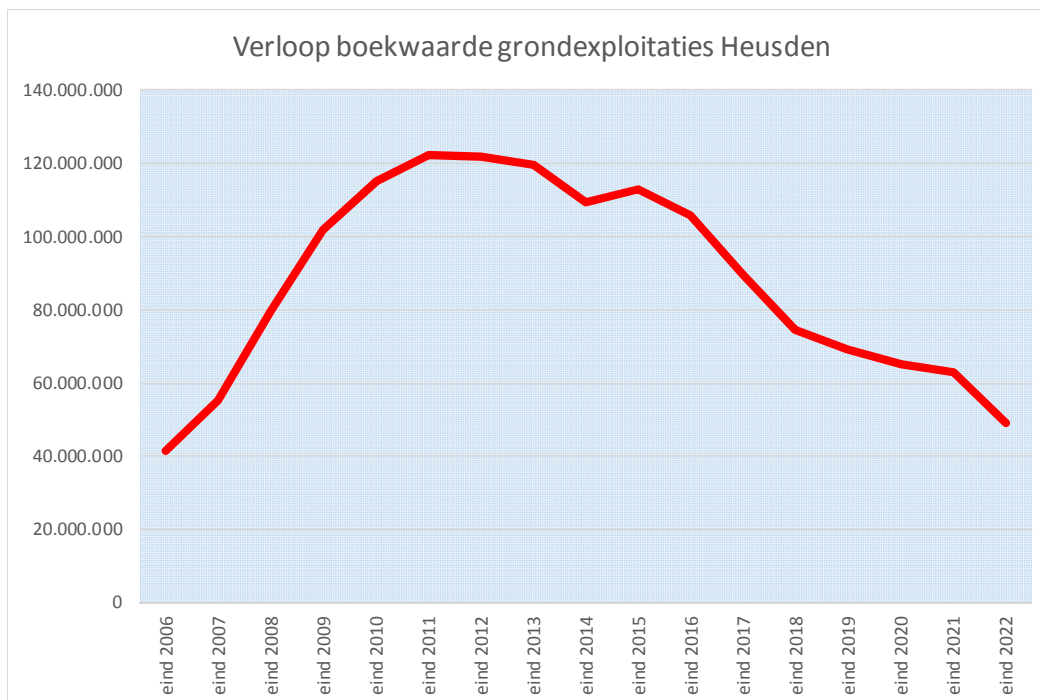
Voor de afgesloten complexen zijn nog middelen gereserveerd voor nog te maken kosten ter afronding. In 2022 bedroegen de gemaakte kosten voor deze complexen ongeveer € 86.000. Het saldo van deze voorziening nam in 2022 af van € 364.000 naar € 62.000. De afname komt voor een groot deel door het vrijvallen van bedragen voor enkele complexen waar ook de resterende werkzaamheden inmiddels zijn afgerond en geen kosten meer worden verwacht. Dit betreft de voormalige complexen Parklaan, Groenewoud III en Ruimte voor ruimte Haarsteeg. Voor het complex Victoria is een beperkt bedrag toegevoegd voor nog resterende kosten na het afsluiten van dit complex.

Per saldo viel in 2022 voor ongeveer € 0,25 miljoen vrij (ten gunste van het resultaat) uit de reservering voor afgesloten complexen. Dit komt voor € 48.000 door een verlaging van de geschatte kosten voor het complex Jacob van Lennepstraat. En doordat voor enkele definitief afgewikkelde complexen uiteindelijk minder kosten zijn gemaakt dan eerder geraamd. Voor de definitief afgewikkelde complexen vielen de volgende bedragen vrij:

€ 129.000 voor de Parklaan, € 57.000 voor Groenewoud III en voor € 10.000 voor Ruimte voor ruimte Haarsteeg.

5.3. Grond in de balans

De bruto boekwaarde nam in het boekjaar 2022 verder af van € 63,1 miljoen naar € 48,9 miljoen (inclusief de boekwaarde van de voormalig Niegg-complexen). De complexen Geerpark (afname € 3,5 miljoen) en Steenenburg (afname € 9,4 miljoen) hebben het grootste aandeel in de daling van de boekwaarde. De resterende boekwaarde betreft voor bijna de helft de boekwaarde van De Grassen (€ 22,9 miljoen). De Grassen is dan ook het project waar de gemeente nog het grootste risico over loopt. Ook Steenenburg maakt nog voor € 20,7 miljoen onderdeel uit van de resterende boekwaarde. Het onderstaande plaatje brengt de sterke afname van de bruto boekwaarde van de afgelopen jaren in beeld:



Afname van de relatieve boekwaarde

Gecorrigeerd voor inflatie (uitgaande van de ontwikkeling van de CPI index vanaf 2006) is de boekwaarde eind 2022 relatief gezien lager dan de boekwaarde eind 2006. Dit vertaalt zich ook in een daling van de grondexploitatie die jaarlijks wordt aangehaald in de accountantsrapportages. De grondexploitatie neemt als gevolg van de daling van de boekwaarde af naar een minder kritische omvang.

Opbrengsten in 2022

De opbrengsten bedroegen in het boekjaar € 22,1 miljoen. De grootste opbrengsten kwamen voort uit de verkopen in de projecten Geerpark (€ 8,3 miljoen), Het Hoog I (€ 1,2 miljoen) en Steenenburg (€ 11,6 miljoen). Door de ontvangen bedragen nam de boekwaarde af.

Uitgaven in 2022

De boekwaarde nam met ongeveer € 7,2 miljoen toe vanwege:

- voor € 0,01 miljoen uitgaven bij de verwerving van grond in Steenenburg;
- voor € 2,4 miljoen aan plankosten, waarvan het grootste deel voor rekening kwam van Steenenburg en Geerpark;
- voor € 0,01 miljoen aan sloopkosten voor het slopen van een kassencomplex op het Hoog II;
- voor € 1,6 miljoen bouwrijp maken, waarvan € 0,7 miljoen voor Geerpark en € 0,9 miljoen voor Steenenburg.;
- voor € 0,9 miljoen woonrijp maken, waarvan € 0,75 miljoen voor Geerpark en € 0,1 miljoen voor Steenenburg.;
- de beheerkosten zijn € 0,3 miljoen negatief door de tijdelijke verhuur van bedrijfshallen in De Grassen;

- voor € 0,1 miljoen aan overige uitgaven, waarvan bijna de helft in Metal Valley. In Metal Valley heeft de gemeente een bijdrage gedaan in de kosten van de verplaatsing van het carillon van de voormalige Gieterij. Verder betreft het diverse uitgaven bij de andere complexen;
- voor € 0,3 miljoen door toevoeging van rente;
- er is voor € 0,25 miljoen in de bestemmingsreserves rood voor groen en bovenwijkse voorzieningen gestort. Het merendeel hiervan vanuit Geerpark;
- voor € 1,85 miljoen toename van de boekwaarde door geboekte winstnemingen (waarvan € 1,8 miljoen aan resultaatuitkering vanuit de gezamenlijke grondexploitatie in Geerpark);

5.4. Benodigde weerstandscapaciteit

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

De complexe en langdurige processen rondom projecten, brengen risico's met zich mee. Dit kan leiden tot tegenvallende resultaten, waardoor verliezen hoger uit kunnen vallen dan verwacht. Verliezen zijn afgedekt met voorzieningen. Wanneer voorzieningen ontoereikend blijken, moet het gemeentelijk weerstandsvermogen toereikend zijn om aanvullende verliezen op te kunnen vangen. Bij de totstandkoming van de jaarrekening 2022, zijn nieuwe risicoanalyses opgesteld om het mogelijke effect van optredende risico's in beeld te brengen. De uitkomsten vormen input voor de paragraaf weerstandsvermogen bij de jaarrekening.

Risicobeoordeling bij de jaarrekening 2022

Ook dit jaar is gekeken naar de algemene risico's op de onderdelen prijs, vertraging en programma. Na enkele jaren van sterke stijgingen zijn de verkoopprijzen in de tweede helft van 2022 voor het eerst weer wat gedaald. Dit is vooral het gevolg van de stijgende rente en toenemende bouwkosten. Het risico is dat de prijzen nog enkele jaren blijven dalen. Door het blijvende tekort aan woningen is voorsnog de verwachting dat de prijsdalingen minder sterk zullen zijn dan tijdens de kredietcrisis aan het begin van het vorige decennium. In de risicoscenario's is rekening gehouden met een grotere kans op prijsdalingen en grotere prijsdalingen dan in de voorgaande risicoanalyses

Qua rente is de gemeente gehouden aan de voorgeschreven berekeningswijze voor de rente die wordt berekend in de grondexploitaties. Door de stijgende rente, valt te verwachten dat ook de rente die moet worden toegerekend aan grondexploitaties de komende jaren geleidelijk weer op zal lopen. De impact van de stijgende rente blijft beperkt, omdat renteconversies en herfinancieringen van langlopende leningen een beperkt effect hebben op de gemiddelde rente in de leningenportefeuille.

In de risicoberekeningen is nu ook als risico toegevoegd dat de inflatie hoger uit kan vallen dan geraamd. Voorheen was de inschatting dat kostenstijgingen op langere termijn gelijke tred zouden houden met de opbrengstenstijgingen. In 2022 nam de inflatie echter flink toe. En het risico is dat dit nog een aantal jaren zo blijft.

De ontwikkelingen op het gebied van stikstof bleven al enkele jaren lastig voorspelbaar. In de loop van 2022 zijn de stikstofeisen als gevolg van landelijke gerechtelijke uitspraken alleen maar strenger geworden. Begin maart 2023 werd bekend dat de provincie Noord-Brabant de vergunningverlening voor aanvragen met stikstofeffecten voorsnog stil heeft gelegd. Dit vanwege de uitkomsten van uitgevoerde natuurdoelanalyses voor Natura 2000 gebieden.

De recente ontwikkelingen in het stikstofdossier kunnen ook een weerslag hebben op projecten in de gemeente Heusden en tot vertragingen in de uitgifte van kavels leiden. In de algemene scenario's is al rekening gehouden met een vertraging tot maximaal 2 jaar. Het stikstofrisico maakt dan ook onderdeel uit van het reguliere vertragingrisico. Voor een aanzienlijk deel van de ontwikkelingen in onze gemeente ligt het financiële risico van vertraging inmiddels bij ontwikkelende/kopende partijen. Dit geldt ook voor projecten als Geerpark en Steenenburg. Mocht de impasse rondom stikstof langer dan 2 jaar blijven duren, dan kan dit met name in combinatie met een oplopende rente op langere termijn meer impact gaan krijgen op bijvoorbeeld de resultaatontwikkeling in de vervolgfases in het project De Grassen. Met een langere vertraging dan 2 jaar is in de risicoberekeningen geen rekening gehouden.

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

Algemene risico's		maximaal	effect
- lagere grondprijs 7% tot 15% in startjaar		14.064	2.999
- kostenstijging 3% per jaar tot 6% per jaar in 2023 en 2024		4.363	705
- vertraging 1 tot 2 jaar uitgifte		-2.179	-353
- indexering opbrengst verlaagd		17.418	2.268
- twee rentescenario's		3.200	608
	A	36.866	6.227
Projectspecifieke risico's			
- grotere projecten			5.358
- overige projecten			212
	B		5.570
- correctie winstgevende projecten	C		-2.164
	Totaal A + B + C	(bedragen * 1.000)	9.633

Risico's die contractueel bij de ontwikkelende partij liggen zijn vanzelfsprekend niet meegenomen in de berekeningen. Voor de gezamenlijke grondexploitatie Geerpark (met Woonveste) zijn de algemene en projectspecifieke risico's in bovenstaand overzicht voor de helft meegenomen aangezien gemeente en Woonveste het risico gezamenlijk dragen.

Risico's van een wijziging in het woningbouwprogramma zijn over het algemeen niet meegenomen in de risicoberekeningen. Dit aangezien de financiële gevolgen van een ander woningbouwprogramma over het algemeen het effect is van bewuste beleidskeuzes. Bijvoorbeeld een lagere opbrengst bij meer sociale woningbouw of de keuze voor tiny houses kwalificeren vanuit dat oogpunt niet als risico, maar het gevolg van beleidskeuzes.

Per saldo minimaal noodzakelijke weerstandscapaciteit voor grondexploitaties

Niet alle projectrisico's zijn beïnvloedbaar. De opgestelde risicoprofielen geven echter wel inzicht of en op welke wijze het mogelijk is om de risico's te beperken. In 2022 zijn de risico's geactualiseerd en net als in voorgaande jaren specifiek en expliciet per project uitgewerkt.

Risico's doen zich niet allemaal tegelijkertijd voor. Rekening houdend met de kans van optreden is het effect met een Monte Carlo Analyse berekend op ongeveer € 11,8 miljoen. Voor dit bedrag is in de basis weerstandscapaciteit nodig om de risico's op te kunnen vangen. Dit bedrag is verlaagd met € 2,2 miljoen, omdat tegenover een deel van de risico's nog een positief geraamd projectresultaat wordt verwacht. Per saldo leidt dit tot een benodigde weerstandscapaciteit van € 9,6 miljoen voor wat betreft de grondexploitaties. Daarbij is al rekening gehouden met de verwachte kansen van optreden van de risico's.

5.5. Conclusies

De boekwaarde van de grondexploitaties is in 2022 dankzij verkopen in Geerpark en Steenenburg aanzienlijk (met € 14,1 miljoen) afgenomen. Daarmee neemt ook het relatieve beslag van de grondexploitaties op het vermogen van de gemeente Heusden verder af. Met name het project De Grassen heeft nog het grootste aandeel in de resterende boekwaarde van € 48,9 miljoen. Dit project heeft in de afgelopen jaren stil gelegen, omdat het project niet verder kan in afwachting op een positieve uitspraak inzake de realisatie van de ontsluitingsweg (GOL) die ook nodig is voor De Grassen. Een definitieve uitspraak van de Raad van State laat al een aantal jaren op zich wachten.

Door de toename van risico's neemt ook het benodigde weerstandsvermogen om de risico's die samenhangen met grondexploitaties af te kunnen dekken toe. Het benodigde weerstandsvermogen is met € 3,4 miljoen toegenomen naar € 9,6 miljoen. De toename is vooral nodig als gevolg van de ontwikkeling van algemene risico's zoals de toenemende (hypotheek)rente, de hoge inflatie, het risico dat de woningprijzen en grondprijzen kunnen dalen of minder zullen stijgen dan ingerekend binnen de grondexploitaties.

Van de berekende € 9,6 miljoen benodigd weerstandsvermogen heeft € 7,4 miljoen betrekking op De Grassen. Mocht er uiteindelijk op een deel van De Grassen nooit meer woningbouw kunnen komen (bijv. als gevolg van stikstof) dan kan het werkelijke effect nog hoger uitvallen. In de risicoberekeningen is vooralsnog rekening gehouden met stikstof in de vorm van een vertraging van projecten met 2 jaar. Vooralsnog heeft vertraging financieel geen groot effect gezien de lage rente en de risico's die voor een flink deel (contractueel) bij afnemende partijen ligt of zijn meegenomen in de specifieke risicoberekeningen. Het stikstofdossier blijft de komende tijd desondanks een onzekere factor voor de voortgang van ontwikkelingen.

Bijlages

Bijlage 1: totaal verloopoverzicht grondexploitaties artikel 70 BBV

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

Bijlage 3: toelichting overige grondexploitaties en faciliterende projecten op hoofdlijnen