

RAADSVORSTEL

17R.00602



Indiener: College van burgemeester en wethouders

Datum: 21 november 2017

Portefeuillehouder(s): Wethouder Ten Hagen

Portefeuille(s): Grondbedrijf

Contactpersoon: S. Koster

Tel.nr.: 8608

E-mailadres: koster.s@woerden.nl

17R.00602



Onderwerp:

Vaststelling Meerjarenperspectief grondbedrijf 2017 (MPG 2017), bijlage jaarschijven bij het MPG 2017 en kredietaanvraag 2017-2018

Samenvatting:

Wij stellen de raad voor om het MPG 2017, de bijlage jaarschijven en de kredietaanvraag 2017-2018 vast te stellen. De opgelegde geheimhouding ten aanzien van bijlage jaarschijven en de kredietaanvraag wordt in raadsvoorstel 17R.00600 bekrachtigd.

Gevraagd besluit:

De raad besluit:

1. Het MPG 2017 met daarin de gemeentelijke grondexploitaties per 2017 vast te stellen. (17i.05366 openbaar)
2. De bijlage jaarschijven bij het MPG 2017 met daarin de eindwaardeberekening per grondexploitatie vast te stellen. (17i.05367 geheim)
3. Een krediet beschikbaar te stellen ter grootte van € 12.058.625 ten behoeve van de gemeentelijke grondexploitatiecomplexen. De kredietaanvraag wordt in document 17i.05368 (geheim) onderbouwd.

Inleiding

De ruimtelijke projecten van de gemeente Woerden worden financieel vertaald in de grondexploitaties. Op basis van de nota grondbeleid van de gemeente Woerden worden deze grondexploitaties jaarlijks geactualiseerd. Daarnaast heeft de commissie BBV in haar notitie grondexploitaties de stellige uitspraak gedaan dat grondexploitaties jaarlijks moeten worden herzien en jaarlijks moeten worden vastgesteld door de raad. Deze jaarlijkse herziening wordt samengevoegd in het MPG om een en ander in breder kader te kunnen beschouwen. Door de koppeling van resultaten binnen het MPG kunnen verliezen en winsten in relatie worden gebracht met de Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG), waarmee afgewogen kan worden of er voldoende dekkingsmiddelen zijn om de uitvoerbaarheid van deze ruimtelijke initiatieven te garanderen.

De lopende grondexploitaties zijn geactualiseerd op basis van de boekwaardes per 1-1-2017, alsmede op basis van de ontwikkelingen die zich hebben voorgedaan binnen de diverse complexen. De grondexploitaties zijn samengevoegd in het Meerjarenperspectief Grondbedrijf. Het betreft de lopende exploitaties Defensie-eiland, Snel & Polanen, Kamerik Noordoost II en Brediuspark. Daarnaast zijn grondexploitaties opgestart voor de nieuwe projecten Jan Steenstraat, Pionier en Harmelen. Op basis van voorliggende, door uw raad vast te stellen Meerjarenperspectief Grondbedrijf en kredietaanvraag, vragen wij krediet aan. Daarmee kunnen deze jaarschijven worden verwerkt in de administratie. Nadere financiële verkenningen met betrekking tot beleidsrijke grex spelen separaat naast de formele vastlegging van het geactualiseerde financiële kader.

De gemeente Woerden is in 2017 overgestapt naar een nieuw rekenmodel om haar grondexploitaties in te administreren. Het betreft het rekenpakket GrexManager. Dit rekenpakket heeft meer uitgebreide mogelijkheden voor risicomanagement, versiebeheer, het presenteren van managementinformatie, verschillenanalyse en consolidatie.

Door deze overstap is de lay-out van de rekenbladen anders dan voorgaande jaren. Waar nodig kan de lay-out alsmede de managementinformatie naar behoefte van College en Raad worden aangepast.

Participatieproces

n.v.t.

Wat willen we bereiken?

Een vastgesteld actueel en integraal financieel kader van deze projecten in combinatie met een beschikbaar krediet om investeringen te kunnen doen.

Wat gaan we daarvoor doen?

Het (laten) vaststellen van het MPG 2017, de bijlage jaarschijven en de kredietaanvraag 2017-2018.

Argumenten

Grondbeleid gaat gepaard met risico's voor de gemeente er zijn immers substantiële kasstromen gemoeid met ruimtelijke ontwikkeling. Door de grondexploitaties jaarlijks te herzien is sprake van een actueel financieel kader, daarmee wordt inzichtelijk of het nodig is om maatregelen te treffen. Onderstaand worden de beslispunten nader toegelicht.

Financiële consequenties MPG 2017

De actuele financiële kaders geven per grondexploitatie de prognose van de verwachte resultaten weer. De verwachtingen van de resultaten van de grondexploitaties zijn met de huidige marktinzichten positief. Met de toevoeging van de nieuwe grondexploitaties (Jan Steenstraat, Pionier en Harmelen), is het resultaat met circa 2,2 miljoen verbeterd.

1. Vaststelling Meerjarenperspectief 2017
Na vaststelling door de gemeenteraad is sprake van een geactualiseerd financieel kader van deze projecten.
2. Beschikbaarstelling krediet grondexploitaties 2017
Binnen het geactualiseerde financiële kader is het aangevraagde krediet nodig om investeringen te kunnen doen. Het benodigde krediet wordt uitgewerkt in bijlage 17i.05368. In deze bijlage worden alle voorgenomen investeringen in de jaren 2017 en 2018 zoals opgenomen in de grondexploitaties samengevoegd teneinde het benodigde krediet te bepalen. Voor een nadere verdieping per project wordt verwezen naar de bijlage jaarschijven 17i.05367

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

Voor de uitvoering van de werkzaamheden is het noodzakelijk dat er financiële middelen ter beschikking worden gesteld in de vorm van een werkkrediet. De onderbouwing van de benodigde jaarschijven is als bijlage opgenomen (17i.05368) en nadere verdieping van deze onderbouwing is op projectniveau te zien in de bijlage bij het MPG (17i.05367)

Communicatie

n.v.t.

Vervolgproces

Na het vaststellen door uw raad zal het Meerjarenperspectief worden verwerkt in de financiële administratie van de gemeente.

De actuele financiële kaders bevatten geen afdrachten RIW en GF meer. Met betrekking tot deze afdrachten zal door de beheerder een separaat voorstel aan u worden voorgelegd.

Bevoegdheid raad:

De bevoegdheid van de voor het vaststellen van het Meerjarenperspectief met de daarin de grondexploitaties vloeit voort uit het budgetrecht dat de raad heeft bij het vaststellen van de begroting (artikel 189 Gemeentewet)

Bijlagen:

- MPG 2017 (17i.05366)
- Bijlage jaarschijven bij het MPG 2017 (17i.05367)
- Kredietaanvraag 2017-2018 (17i.05368)

De indiener: College van burgemeester en wethouders

De secretaris

De burgemeester

drs. M.H.J. van Kruisbergen MBA

V.J.H. Molkenboer

MPG 2017



**Grondexploitaties
per 1-1-2017**



Colofon

Gemeente Woerden

Cluster

Cluster Vastgoed

Opsteller:

Erik van Vliet
Steven Koster
Remco den Boeft

E-mail:

vliet.e@woerden.nl
koster.s@woerden.nl
boeft.r@woerden.nl

Datum

November 2017

Voor u ligt het Meerjarenperspectief Grondbedrijf 2017 (MPG). In de MPG 2017 staat een nadere onderbouwing van de (financiële) stand van zaken van de individuele grondexploitatieprojecten van de gemeente Woerden. In het Jaarverslag is in de paragraaf Grondbeleid op hoofdlijnen al het resultaat van het grondbedrijf in 2016 gepresenteerd. Tevens is daar ingegaan op projecten met de grootste risico's en het benodigde weerstandsvermogen voor het grondbedrijf.

In de MPG 2017 wordt ten eerste ingegaan op de actualiteit ten aanzien van wetgeving die van invloed is op het grondbedrijf en haar grondexploitaties. Vervolgens wordt het jaarresultaat en de stand van de voorzieningen weergegeven. Onderdeel hiervan betreft de boekwaardeontwikkeling.

Vervolgens wordt ingezoomd op de individuele grondexploitaties. Per project wordt ingegaan op het gerealiseerde en te realiseren programma en worden een verschillenanalyse een cashflow overzicht en de risico's weergegeven. Bij het cashflowoverzicht wordt grafisch zichtbaar hoe hoog de huidige positieve of negatieve boekwaarde is wanneer de verwachting is dat kosten worden gemaakt en wanneer er (grond)opbrengsten worden verwacht. Afgesloten wordt met het geprognostiseerde eindresultaat van het project.

1. Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doelstelling	7
1.2 Aanpak	7
1.3 Leeswijzer	9
2. Jaarresultaat Grondbedrijf	11
2.1 Boekwaarde ontwikkeling	11
2.2 Voorzieningen	12
2.3 Stand Algemene Reserve Grondbedrijf	12
2.4 Fondsafdrachten	13
3. Grondexploitaties	15
3.1 Grondexploitaties	15
3.2 Verschillen grondexploitaties	15
3.3 Raming programma woningbouw	16
3.4 Realisatie & te realiseren	17
3.5 Toelichting projectblad	19
Snel & Polanen	20
Defensie-Eiland	22
Kamerik Noord Oost II	24
Brediuspark	26
Jan Steenstraat	28
Harmelen	30
Pionier	32
4. Risicomanagement	35
4.1 Risico's en beheersmaatregelen	35
4.2 Risicovoorziening in grondexploitaties	35
4.3 Risicovoorziening in grondexploitaties - Monte Carlo simulatie	36
4.4 Reserves, weerstandsvermogen en -capaciteit	37
5. Begrippenlijst	39
Bijlage (Geheim)	
<i>Jaarschijven Snel & Polanen (Geheim)</i>	
<i>Jaarschijven Defensie-Eiland (Geheim)</i>	
<i>Jaarschijven Kamerik Noord Oost II (Geheim)</i>	
<i>Jaarschijven Brediuspark (Geheim)</i>	
<i>Jaarschijven Jan Steenstraat (Geheim)</i>	
<i>Jaarschijven Harmelen (Geheim)</i>	
<i>Jaarschijven Pionier (Geheim)</i>	

1. Inleiding



1.1 Aanleiding en doelstelling

Het grondbedrijf is een belangrijk onderdeel van de financiële structuur van de gemeente Woerden. Eén van haar taken betreft het voorzien in uitgifbare bouwrijpe grond voor woningen, bedrijven, kantoren en voorzieningen. Het grondbedrijf is faciliterend aan het behalen van de beleidsdoelstellingen van de gemeente. Het grondbedrijf wordt gekenmerkt door de grote in- en uitgaande stromen van financiële middelen en langjarige projecten. Omdat gronden soms pas vele jaren na verwerving in ontwikkeling worden genomen, blijven de rentelasten op het geïnvesteerde vermogen van invloed op het rendement van het grondbedrijf, tot de gronden worden verkocht. Om een goed beeld van het rendement van alle inspanningen te hebben is het bij gemeenten gebruikelijk om jaarlijks een Meerjarenperspectief Grondbedrijf (MPG) op te stellen. Het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) is een samenvattend document van alle ruimtelijke ontwikkelingsprojecten waar sprake is van het exploiteren van grond (produceren van bouwrijpe grond) door de gemeente.

Grondexploitaties bieden inzicht in de financiële verwachting voor de gemeente van de betreffende ruimtelijke plannen. Bij de ruimtelijke plannen bedragen de begrote kosten en opbrengsten miljoenen euro's. Bij vaststelling van een plan (en bijbehorende grondexploitatie) stelt de gemeenteraad de kaders vast, waarbinnen de uitvoering van het project door het college dient plaats te vinden.

Wanneer is sprake van grondexploitatie?

Allereerst moet hiervoor grond in bezit zijn of worden aangekocht. Vervolgens kan deze grond geschikt gemaakt worden voor nieuwe functies en de realisatie van bebouwing. Dit geschikt maken kan betekenen dat oude bebouwing wordt gesloopt en dat de grond wordt gesaneerd en opgehoogd. Daarna wordt de bouwrijpe grond uitgegeven, de nieuwe bebouwing gerealiseerd en openbare ruimte aangelegd.

De MPG beoogt meer duidelijkheid te verschaffen in de grondexploitaties door de relevante aspecten (saldo, doorlooptijd, rentelast, ontwikkelprogramma, risicoprofiel, etc.) hiervan toe te lichten en op eenduidige wijze hierover te rapporteren, per project en in samenhang.

Doelen onderhavig MPG

- 1. Een MPG levert inzicht en overzicht. Per project worden de financiële, programmatische en planningsuitgangspunten geactualiseerd en geuniformeerd weergegeven.*
- 2. Door middel van een MPG wordt inzicht gegeven in de risico's binnen de projecten en voor alle projecten bij elkaar.*

1.2 Aanpak

Actualiteit - veranderende wetgeving

In 2016 is een aantal regels van het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) gewijzigd. Zo zijn onder andere de zogenaamde 'niet in exploitatie genomen gronden (NIEGG)' komen te vervallen. Deze gronden zijn opnieuw beoordeeld en worden beschouwd als 'bouwgrond in exploitatie' (BIE) óf als 'materiele vaste activa' (MVA). Overige gewijzigde regelgeving in het BBV gaat onder andere in op de rentetoerekening, de disconteringsvoet, fondsafdrachten, de looptijd van grondexploitaties en de wijze van winstnemingen.

Aanpak en werkwijze

De stappen die gezet zijn om te komen tot de actualisatie van de grondexploitaties zijn:

- actualiseren rekenparameters
- verwerken van de gerealiseerde kosten en opbrengsten (boekwaarden) in de grondexploitaties
- controleren van de gerealiseerde kosten en opbrengsten in relatie tot budget en voortgang
- doorlopen traject (project) om alle projectkenmerken te beoordelen op houdbaarheid. Dit proces omvat overleg met projectleider en specialisten. Het doel van deze exercitie is om alle tot nu toe gehanteerde uitgangspunten nog eens tegen het licht te houden, te zoeken naar optimalisaties en het onderscheiden van specifieke projectrisico's voor de resterende looptijd.
- actualiseren van planning en, indien nodig, aanpassen ramingen van kosten en opbrengsten.
- verwerken gewijzigde BBV (Besluit, Begroting en Verantwoording) voorschriften.

Per project is uiteindelijk alle input financieel vertaald en zijn de kasstromen van de projecten opgesteld.

Kasstromen - een toelichting

Een kasstroomoverzicht is een weergave van kosten en opbrengsten per jaar. De kasstroomoverzichten zijn opgesteld met toepassing van de zogenaamde Dynamische Eindwaarde Methode. Bij toepassing van deze methode wordt rekening gehouden met rente, prijs- en opbrengststijgingen gedurende de looptijd van het project. In de berekening van de Dynamische Eindwaarde Methode komt een aantal begrippen voor, te weten de nominale waarde, de boekwaarde, de eindwaarde en de contante waarde.

Onder *nominale* waarde wordt verstaan: het saldo van kosten en opbrengsten zoals deze bekend zijn op het moment dat het kasstroomoverzicht wordt opgesteld, zonder rekening te houden met rente of inflatie. De *boekwaarde* betreft het saldo van reeds geboekte kosten en opbrengsten van een project op 1 januari 2017. De invloed van rente, inflatie en fasering speelt een rol op het moment dat de *eindwaarde* van een project wordt bepaald. Dan wordt rekening gehouden met de veronderstelde einddatum waarop het betreffende project gereed is. Het saldo dat ontstaat op het einde van de looptijd, dus wanneer de vermoedelijke einddatum is bereikt, wordt het resultaat op eindwaarde genoemd. In dit resultaat zijn de invloeden van rente en inflatie verwerkt. Indien een grondexploitatie op eindwaarde een tekort kent, dan dient een verliesvoorziening getroffen te worden. De hoogte van een eventueel te treffen verliesvoorziening wordt aan de hand van de eindwaarde bepaald. Om de projectresultaten onderling vergelijkbaar te maken (deze hebben immers een verschillende einddatum) wordt de eindwaarde teruggerekend naar de waarde op 1 januari 2017. Dit heet contant maken. Het aldus berekende resultaat, waarbij gebruik wordt gemaakt van de disconteringsvoet, wordt de *contante waarde* genoemd.

Rekenparameters

Voor alle gemeentelijke grondexploitaties wordt vanaf 1 januari 2017 gerekend met een intern rentepercentage van 2,17%. De rente van een project wordt berekend over de boekwaarde die wordt geactualiseerd. Naast de renteparameter wordt jaarlijks een voorstel aan het College gedaan met betrekking tot de te hanteren rekenparameters in de grondexploitaties van het betreffende jaar. Onderstaande parameters zijn verwerkt in de grondexploitaties.

- Werkelijke kostenstijging over 2016 vast te stellen op 0%.
- Werkelijke opbrengstenstijging over 2016 vast te stellen op 0%.
- Toekomstige kostenstijging vanaf 1-1-2017 te handhaven op 1,5%.
- Toekomstige opbrengststijging vanaf 1-1-2017 vast te stellen op 1,0%.

In de kasstroomoverzichten wordt het prijspeil 1 januari 2017 gehanteerd. Dit geeft aan vanaf welk moment een eventuele kosten- en/of opbrengststijging wordt berekend. Alle genoemde bedragen zijn exclusief BTW, tenzij anders vermeld.

Doorlopende verbetercyclus

Onder andere ter bevordering van de leesbaarheid en het doorvoeren van een inhoudelijke verbetering is de opzet van de MPG in 2017 aanzienlijk gewijzigd. Voorliggende MPG beoogt op een bondige en gestructureerde wijze de financiële component van de gemeentelijke ruimtelijke ontwikkelingsprojecten weer te geven. De MPG wordt jaarlijks geactualiseerd en, aan de hand van de resultaten van een doorlopende evaluatie, inhoudelijk verbeterd. Voor een nadere toelichting op de totstandkoming en werking van grondexploitaties in algemene zin en de werking van het grondbedrijf kan contact opgenomen worden met de opstellers van de MPG 2017 (zie colofon).

1.3 Leeswijzer

In deze MPG worden de lopende gemeentelijke grondexploitatieprojecten beschreven. Het betreffen de grondexploitaties waar de gemeente eigenaar is van de betrokken gronden en deze ontwikkelt. Met regelmaat ontwikkelen particulieren, die gronden in eigendom hebben, voor eigen rekening en risico. Er is dan sprake van een concessie of zelfrealisatie. Veel van de zelfrealisatieprojecten hebben financieel voor de gemeente een beperkte betekenis. Private partijen betalen de gemeentelijke plankosten en een exploitatiebijdrage van de door de gemeente uitgevoerde of uit te voeren werken, werkzaamheden en (bovenwijkse) voorzieningen. Deze worden behandeld volgens het vastgestelde raadsbeleid omtrent kostenverhaal. De plannen in de MPG hebben enkel betrekking op de gemeentelijke grondexploitaties.

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het jaarresultaat van het grondbedrijf en de stand van de Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG). Cijfers in dit hoofdstuk treft u eveneens in de jaarrekening van de gemeente Woerden bij de paragraaf grondbeleid. Daarnaast is een overzicht opgenomen waarmee de boekwaardenontwikkeling van de separate projecten wordt weergegeven.

In hoofdstuk 3 worden eerst enkele toelichtende grafieken en tabellen weergegeven over de ontwikkelingen ten aanzien van de kosten, opbrengsten en het gerealiseerde programma in het afgelopen jaar. Daarbij wordt ook ingegaan op de verwachten ontwikkelingen voor de komende jaren. Vervolgens worden de diverse gemeentelijke projecten behandeld. Hierbij worden naast de vastgestelde grondexploitaties nog drie nieuwe grondexploitaties geïntroduceerd, dit betreffen de grondexploitaties Jan Steenstraat, Harmelen en de Pionier. Per project wordt inzicht gegeven in het financieel resultaat (netto contant en op eindwaarde), de ontwikkeling van de boekwaarden en de liquiditeitsontwikkeling (jaartotalen) van de grondexploitaties.

In hoofdstuk 4 wordt een nadere toelichting gegeven met betrekking tot het gevoerde (integrale) risicomanagement. Het aan te houden weerstandvermogen (gebaseerd op scenario's), betrekking hebbend op de gehele grondportefeuille, wordt hier behandeld.

In het laatste hoofdstuk, hoofdstuk 5, wordt een begrippenlijst weergegeven.

2. Jaarresultaat Grondbedrijf

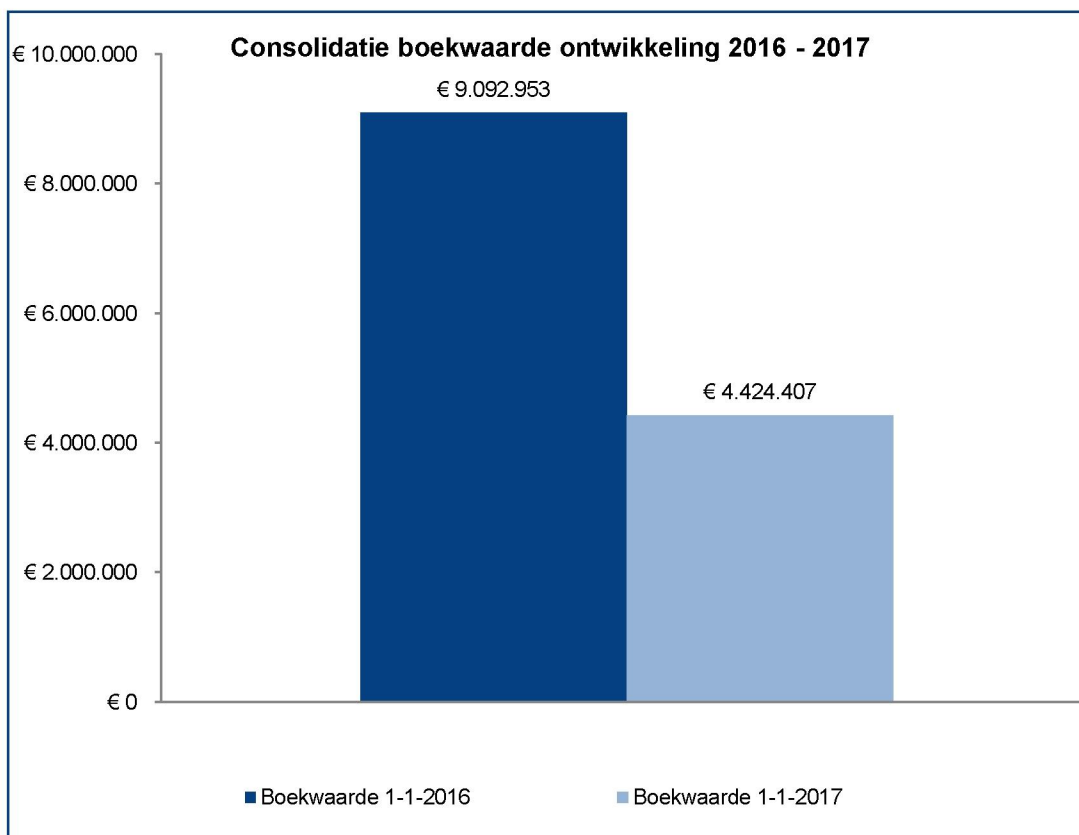


2.1 Boekwaarde ontwikkeling

Hieronder is het verloop van de boekwaarden van de verschillende gemeentelijke complexen weergegeven. Het betreft hier alle gerealiseerde kosten en gerealiseerde opbrengsten tot 31-12-2016.

	a	b	c	d = a + b + c	e = d - a
Boekwaarde per 1-1-2016	Gerealiseerde kosten 2016	Gerealiseerde baten 2016	Boekwaarde per 1-1-2017	Boekwaarde verschil 2016-2017	
<i>Snel & Polanen</i>					
-€ 7.030.166	€ 1.694.148	-€ 7.321.860	-€ 12.657.878	-€ 5.627.712	
<i>Defensie-eiland</i>					
€ 16.358.576	€ 1.195.309	-€ 598.790	€ 16.955.095	€ 596.519	
<i>Kamerik NO II</i>					
-€ 235.457	€ 56.441	-€ 260.096	-€ 439.112	-€ 203.655	
<i>Brediuspark</i>					
€ 0	€ 566.302	€ 0	€ 566.302	€ 566.302	

Hieronder wordt de geconsolideerde boekwaarde per 1-1-2017 ten opzichte van de geconsolideerde boekwaarde per 1-1-2016 grafisch weergegeven. De grafiek toont de daling van de geconsolideerde boekwaarde in 2017 ten opzichte van 2016.



2.2 Voorzieningen

Een verliesvoorziening dekt het 'voorzienbare tekort' af, indien een grondexploitatie aan het eind van de looptijd wordt afgesloten met een negatief resultaat. De hoogte van een eventueel te treffen verliesvoorziening wordt aan de hand van de eindwaarde bepaald. Gedurende de resterende looptijd van het project kan deze verliesvoorziening veranderen door mee- en tegenvallers. Bij de jaarlijkse herziening van de separate grondexploitaties wordt die eventuele wijziging van de verliesvoorziening gepresenteerd. Pas bij het afsluiten van een grondexploitatie is de exacte hoogte van de verliesvoorziening duidelijk. Het treffen van een verliesvoorziening op het niveau van de separate grondexploitaties is conform het beleid van de BBV.

Op de ontwikkeling Defensie-eiland is sprake van een substantieel financieel tekort. Aan het einde van de looptijd van het project wordt een tekort verwacht. Hiertoe is in het verleden reeds een verliesvoorziening getroffen. Onderstaand wordt de ontwikkeling van de verliesvoorziening weergegeven.

Projecten	Voorziening 1-1-2016	Voorziening 1-1-2017	Voorziening verschil
Defensie-eiland	€ 16.527.140	€ 16.792.140	€ 265.000

2.3 Stand Algemene Reserve Grondbedrijf

De gemeente Woerden heeft in haar Nota Grondbeleid; "Vaste grond voor beleid" vastgelegd om te streven naar een omvang van de algemene reserve grondbedrijf (ARG) van 10% van de geconsolideerde boekwaarde, met een minimum van € 1.000.000.

Onderstaand wordt de stand van de Algemene Reserve Grondbedrijf per 1-1-2017 weergegeven (zie jaarrekening 2016 gemeente Woerden p. 84).

Algemene Reserve Grondbedrijf	Bedrag mutatie	Stand ARG
Stand ARG per 31-12-2015		€ 3.024.086
<i>Aanv. verliesvoorziening Def.-eiland</i>	-€ 265.000	
<i>Kosten Breeveld</i>	-€ 10.905	
<i>Rente eigen fin. middelen</i>	€ 128.524	
<i>Rente verliesvoorziening Def.-eiland</i>	€ 702.403	
Totaal mutaties 2016	€ 555.022	
Stand ARG per 31-12-2016		€ 3.579.108

De boekwaarde van alle complexen gezamenlijk bedraagt € 4.424.407. Op basis van de nota Vaste grond voor beleid is de gewenste minimale omvang 10% van de boekwaarde. De huidige stand van de ARG is € 3.579.108. Hieruit blijkt dat de werkelijke stand van de reserve zich boven het gewenste minimale niveau bevindt.

Complex	Boekwaarde 31-12-2016
Snel & Polanen	-€ 12.657.878
Defensie-eiland	€ 16.955.095
Kamerik Noord-Oost II	-€ 439.112
Brediuspark	€ 566.302
<i>Totale boekwaarde</i>	<i>€ 4.424.407</i>
Minimaal gewenste omvang ARG (10%) of 1 miljoen	€ 1.000.000
Werkelijke stand per 31-12-2016	€ 3.579.108
Conform vastgestelde begroting	
Afdracht 2017 aan Algemene Reserve	-€ 500.000
Afdracht 2018 aan Algemene Reserve	-€ 800.000
Afdracht 2019 aan Algemene Reserve	-€ 700.000
Prognose stand 2020 bij ongewijzigde uitgangspunten	€ 1.579.108

In de toekomst kunnen mogelijk afdrachten aan de Algemene Dienst worden gedaan, deze zijn echter afhankelijk van te maken keuzes en het daadwerkelijke financiële verloop in de betreffende projecten. Indien de omstandigheden in lopende grondexploitaties wijzigen of nieuw vast te stellen grondexploitaties een ander financieel beeld geven, zal beschouwd worden of en zo ja in hoeverre afdrachten mogelijk zijn. Het is in alle gevallen van belang om zorg te dragen voor een robuuste Algemene Reserve Grondbedrijf (zie *jaarrekening 2016 gemeente Woerden p. 84*).

2.4 Fondsafrachten

De gemeente Woerden kende het gebruik om vanuit de grondexploitaties afdrachten te doen aan de Reserve Infrastructuurle Werken en het Groenfonds. Dit was voor veel gemeenten een gangbare werkwijze om werkzaamheden met een meer bovenwijks karakter (mede) te financieren.

De Commissie BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) heeft in 2016 bepaald dat deze werkwijze aangepast moet worden. In overleg met de accountant is deze wijziging van regelgeving als volgt verwerkt. De afdrachten worden niet meer rechtstreeks vanuit de grondexploitatie gedaan, dat betekent dat deze afdrachten aan de kostenkant van de grondexploitaties zijn verwijderd. De bijdrage aan genoemde reserve zal pas worden gedaan nadat deze via tussentijdse winstneming uit de grondexploitaties naar de Algemene Reserve Grondbedrijf wordt afgeboekt naar de Algemene Reserve.

Het verwijderen van de fondsafrachten uit de grondexploitaties, resulteert in een resultaatsverbetering op eindwaarde van de diverse grondexploitaties waarin de fondsafrachten waren opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt per project de resultaatsverbetering weergegeven.

3. Grondexploitaties



3.1 Grondexploitaties

In dit hoofdstuk worden de gemeentelijke grondexploitaties behandeld. De grondexploitaties betreffen de gemeentelijke projecten die worden gefinancierd door het verkopen van bouwrijpe grond, waarmee de financiering is verzekerd. De gemeentelijke grondexploitaties worden op de volgende pagina's per project nader toegelicht. Er is sprake van onderstaande gemeentelijke grondexploitaties:

- Snel & Polanen¹ (herziening)
- Defensie-eiland (herziening)
- Kamerik Noordoost II (herziening)
- Brediuspark (herziening)
- Jan Steenstraat (nieuw)
- Harmelen (nieuw)
- Pionier (nieuw)

Deze exploitaties kennen een grondexploitatiebegroting op prijspeil 1-1-2017. Voorliggend MPG is gebaseerd op dit geactualiseerde beeld.

De grondexploitaties Jan Steenstraat, Harmelen en Pionier betreffen nieuwe grondexploitaties, die bij vaststelling geopend worden.

¹ : De grondexploitatie Snel & Polanen bestaat uit vier deelexploitaties, te weten: Algemeen, Cattenbroek, Waterrijk en Snellerpoort.

3.2 Verschillen grondexploitaties

Het herzien van de grondexploitaties op basis van de meest recente inzichten resulteert in gewijzigde eindwaarde. Onderstaand worden de eindwaarde van de grondexploitaties per 1-1-2017 weergegeven ten opzichte van de eindwaarde van de grondexploitaties per 1-1-2016.

Projecten	Eindwaarde 1-1-2016	Eindwaarde 1-1-2017	Eindwaarde verschil
Snel & Polanen	€ 6.667.085	€ 10.028.080	€ 3.360.995
Defensie-eiland	-€ 16.486.817	-€ 16.791.385	-€ 304.568
Kamerik NO II	€ 1.054.349	€ 1.097.496	€ 43.147
Brediuspark	€ 922.407	€ 972.362	€ 49.955
Jan Steenstraat	€ 0	€ 1.352.043	€ 1.352.043
Harmelen	€ 0	€ 802.370	€ 802.370
Pionier	€ 0	€ 75.736	€ 75.736

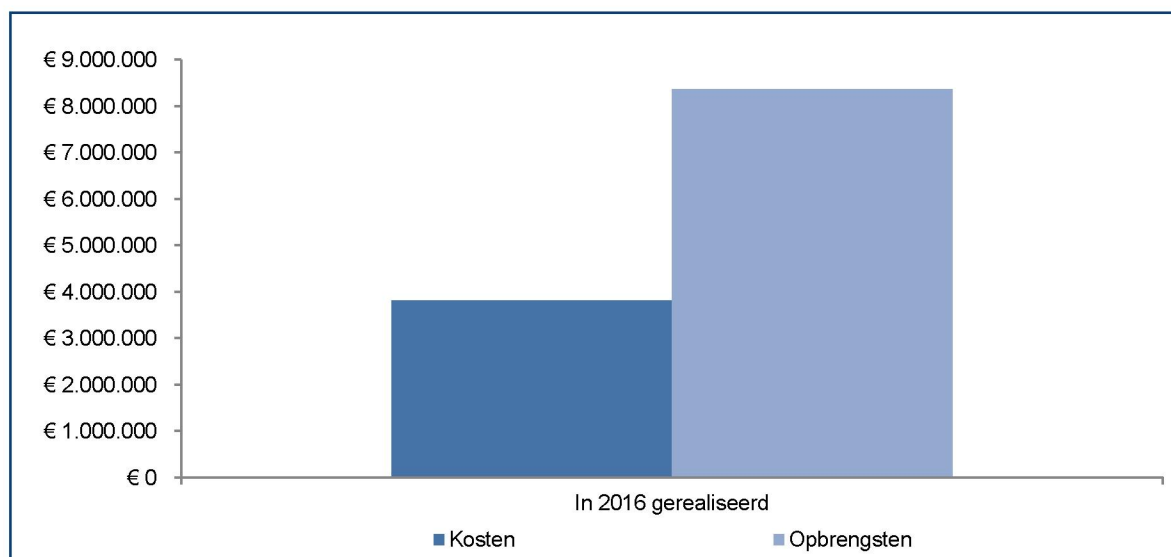
Raming programma woningbouw



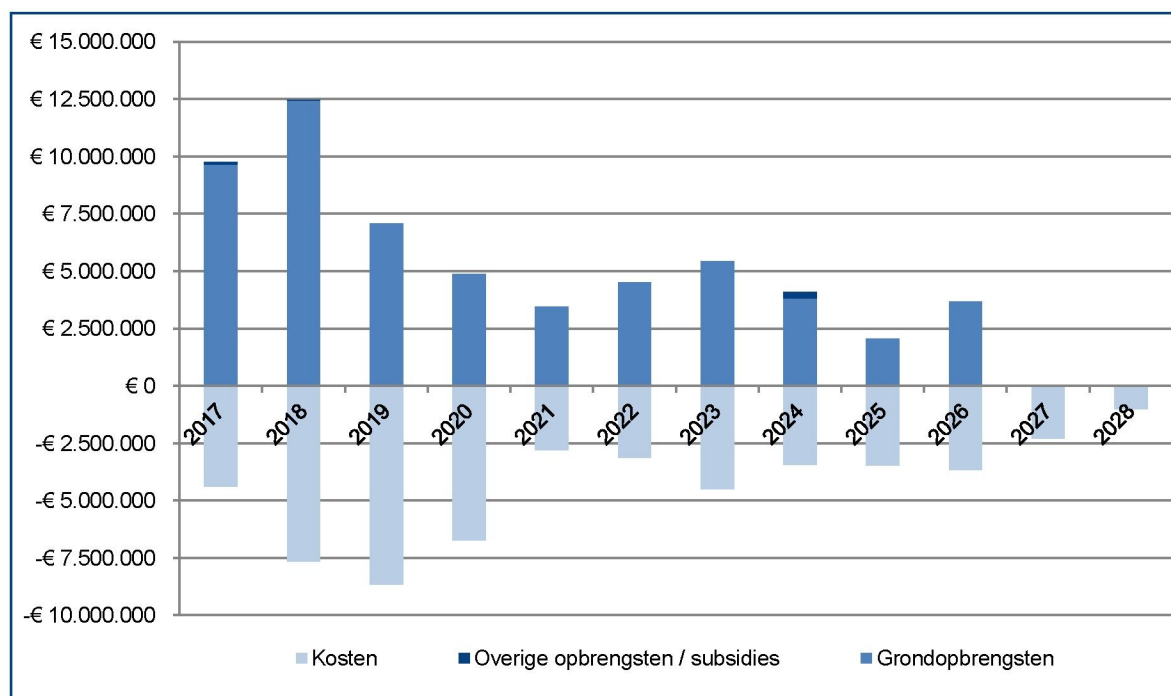
Raming programma in 2017

Project	Aantal Eenheid	Type	Begrote opbrengst
Snel & Polanen	30 kavels	Woningbouw	€ 5.889.758
Defensie-eiland	33 kavels	Woningbouw	€ 718.308
Kamerik NO II	8 kavels	Woningbouw	€ 936.107
Brediuspark	0 kavels	Woningbouw	€ 0
Jan Steenstraat	0 kavels	Woningbouw	€ 0
Harmelen	0 kavels	Woningbouw	€ 0
Pionier	0 kavels	Woningbouw	€ 0
Totaal	71 kavels		€ 7.544.173

Gerealiseerde kosten en opbrengsten in 2016



Te realiseren kosten en opbrengsten



Toelichting projectblad



Ligging in de directe omgeving.

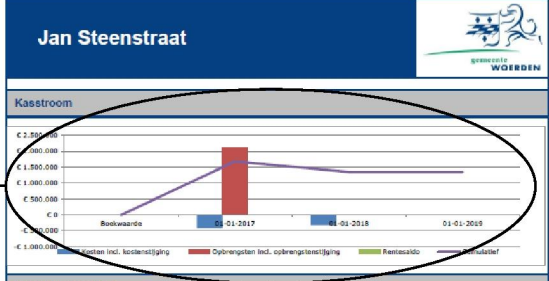
Jan Steenstraat																																																																																											
Plangsheet	Projectbeschrijving																																																																																										
	Ontwikkelprogramma : Woningbouw Grond : 100% eigendom gemeente Type-ontwikkeling : Gronduitgifte Begrijndatum : 2017 Einde datum : 2018																																																																																										
Programma																																																																																											
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Realisatie tot 31-12-2016</th> <th>Te realiseren 1-1-2017</th> <th>Totaal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Woningbouw goedkoop</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Woningbouw betaalbaar</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Woningbouw midden</td> <td>0</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>Woningbouw duur</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Totaal woningbouw</td> <td>0</td> <td>24</td> </tr> </tbody> </table>	Realisatie tot 31-12-2016	Te realiseren 1-1-2017	Totaal	Woningbouw goedkoop	0	0	Woningbouw betaalbaar	0	0	Woningbouw midden	0	24	Woningbouw duur	0	0	Totaal woningbouw	0	24																																																																								
Realisatie tot 31-12-2016	Te realiseren 1-1-2017	Totaal																																																																																									
Woningbouw goedkoop	0	0																																																																																									
Woningbouw betaalbaar	0	0																																																																																									
Woningbouw midden	0	24																																																																																									
Woningbouw duur	0	0																																																																																									
Totaal woningbouw	0	24																																																																																									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Realisatie tot 31-12-2016</th> <th>Te realiseren 1-1-2017</th> <th>Totaal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Stadsbuurte / Kantoor</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Winkel / Horeca</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Commercieel</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Niet-Commercieel</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Totaal niet-woningbouw</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	Realisatie tot 31-12-2016	Te realiseren 1-1-2017	Totaal	Stadsbuurte / Kantoor	0	0	Winkel / Horeca	0	0	Commercieel	0	0	Niet-Commercieel	0	0	Totaal niet-woningbouw	0	0																																																																								
Realisatie tot 31-12-2016	Te realiseren 1-1-2017	Totaal																																																																																									
Stadsbuurte / Kantoor	0	0																																																																																									
Winkel / Horeca	0	0																																																																																									
Commercieel	0	0																																																																																									
Niet-Commercieel	0	0																																																																																									
Totaal niet-woningbouw	0	0																																																																																									
Financieel overzicht 2017																																																																																											
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>BKW 1-1-16</th> <th>Realisatie 2016</th> <th>BKW 1-1-17</th> <th>Te realiseren</th> <th>Totaal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kosten</td> <td>€ 0</td> <td>€ 0</td> <td>€ 0</td> <td>€ 794.728</td> </tr> <tr> <td>Verenigingen</td> <td>€ 0</td> <td>€ 0</td> <td>€ 0</td> <td>€ 0</td> </tr> <tr> <td>Sloopkosten</td> <td>€ 0</td> <td>€ 0</td> <td>€ 0</td> <td>€ 0</td> </tr> <tr> <td>Milieuvoorzieningen</td> <td>€ 0</td> <td>€ 0</td> <td>€ 0</td> <td>€ 0</td> </tr> <tr> <td>Archeologische voorzieningen</td> <td>€ 0</td> <td>€ 0</td> <td>€ 30.000</td> <td>€ 30.000</td> </tr> <tr> <td>Planstructurele voorzieningen</td> <td>€ 0</td> <td>€ 0</td> <td>€ 0</td> <td>€ 0</td> </tr> <tr> <td>Openbare voorzieningen</td> <td>€ 0</td> <td>€ 0</td> <td>€ 153.155</td> <td>€ 153.155</td> </tr> <tr> <td>Ontwikkelingskosten</td> <td>€ 0</td> <td>€ 0</td> <td>€ 305.973</td> <td>€ 305.973</td> </tr> <tr> <td>Diverse kosten</td> <td>€ 0</td> <td>€ 0</td> <td>€ 35.000</td> <td>€ 35.000</td> </tr> <tr> <td>Risicovoorziening</td> <td>€ 0</td> <td>€ 0</td> <td>€ 210.000</td> <td>€ 210.000</td> </tr> <tr> <td>Overige kosten</td> <td>€ 0</td> <td>€ 0</td> <td>€ 0</td> <td>€ 0</td> </tr> <tr> <td>Grondopbrengsten</td> <td>€ 0</td> <td>€ 0</td> <td>€ 2.100.000</td> <td>€ 2.100.000</td> </tr> <tr> <td>Grondopbrengsten</td> <td>€ 0</td> <td>€ 0</td> <td>€ 2.100.000</td> <td>€ 2.100.000</td> </tr> <tr> <td>Overige opbrengsten</td> <td>€ 0</td> <td>€ 0</td> <td>€ 0</td> <td>€ 0</td> </tr> <tr> <td>Faseringkosten</td> <td>€ 0</td> <td>€ 0</td> <td>€ -13.828</td> <td>€ -13.828</td> </tr> <tr> <td>Resultaat op eindwaarde</td> <td>€ 0</td> <td>€ 0</td> <td>€ -1.352.043</td> <td>€ 1.352.043</td> </tr> <tr> <td>Resultaat op contante waarde per 01-01-2017</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>€ 1.299.542</td> </tr> </tbody> </table>	BKW 1-1-16	Realisatie 2016	BKW 1-1-17	Te realiseren	Totaal	Kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 794.728	Verenigingen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	Sloopkosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	Milieuvoorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	Archeologische voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 30.000	€ 30.000	Planstructurele voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	Openbare voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 153.155	€ 153.155	Ontwikkelingskosten	€ 0	€ 0	€ 305.973	€ 305.973	Diverse kosten	€ 0	€ 0	€ 35.000	€ 35.000	Risicovoorziening	€ 0	€ 0	€ 210.000	€ 210.000	Overige kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	Grondopbrengsten	€ 0	€ 0	€ 2.100.000	€ 2.100.000	Grondopbrengsten	€ 0	€ 0	€ 2.100.000	€ 2.100.000	Overige opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	Faseringkosten	€ 0	€ 0	€ -13.828	€ -13.828	Resultaat op eindwaarde	€ 0	€ 0	€ -1.352.043	€ 1.352.043	Resultaat op contante waarde per 01-01-2017				€ 1.299.542
BKW 1-1-16	Realisatie 2016	BKW 1-1-17	Te realiseren	Totaal																																																																																							
Kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 794.728																																																																																							
Verenigingen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0																																																																																							
Sloopkosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0																																																																																							
Milieuvoorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0																																																																																							
Archeologische voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 30.000	€ 30.000																																																																																							
Planstructurele voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0																																																																																							
Openbare voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 153.155	€ 153.155																																																																																							
Ontwikkelingskosten	€ 0	€ 0	€ 305.973	€ 305.973																																																																																							
Diverse kosten	€ 0	€ 0	€ 35.000	€ 35.000																																																																																							
Risicovoorziening	€ 0	€ 0	€ 210.000	€ 210.000																																																																																							
Overige kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0																																																																																							
Grondopbrengsten	€ 0	€ 0	€ 2.100.000	€ 2.100.000																																																																																							
Grondopbrengsten	€ 0	€ 0	€ 2.100.000	€ 2.100.000																																																																																							
Overige opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0																																																																																							
Faseringkosten	€ 0	€ 0	€ -13.828	€ -13.828																																																																																							
Resultaat op eindwaarde	€ 0	€ 0	€ -1.352.043	€ 1.352.043																																																																																							
Resultaat op contante waarde per 01-01-2017				€ 1.299.542																																																																																							

Projectbeschrijving

Programma

Overzicht in kosten en opbrengsten, uitgesplitst naar hoofdkostensoorten.

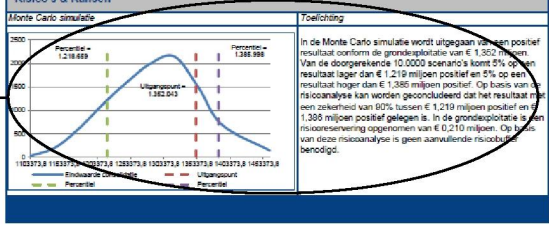
Cashflowgrafiek



Verschillenanalyse

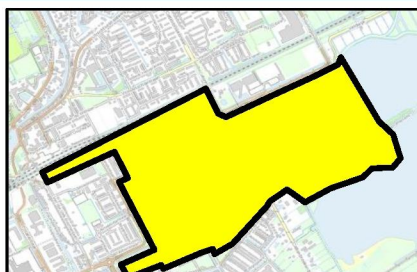
	1-1-2017	1-1-2016	Verspreid	Realisatie
Verenigingen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Sloopkosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Milieuvoorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Archeologische voorzieningen	€ 30.000	€ 0	€ 30.000	Neuwe grondexploitatie
Planstructurele voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Openbare voorzieningen	€ 153.155	€ 0	€ 153.155	Neuwe grondexploitatie
Ontwikkelingskosten	€ 305.973	€ 0	€ 305.973	Neuwe grondexploitatie
Diverse kosten	€ 35.000	€ 0	€ 35.000	Neuwe grondexploitatie
Risicovoorziening	€ 210.000	€ 0	€ 210.000	Neuwe grondexploitatie
Grondopbrengsten	€ 2.100.000	€ 0	€ 2.100.000	Neuwe grondexploitatie
Overige opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Faseringkosten	€ -13.828	€ 0	€ -13.828	Neuwe grondexploitatie
Resultaat op eindwaarde	€ 1.352.043	€ 0	€ -1.352.043	Neuwe grondexploitatie

Risico's & Kansen



Plangebied

Projectbeschrijving



Ontwikkelprogramma : Woningbouw
 Grond : 100% eigendom gemeente
 Type-ontwikkeling : Gronduitgifte
 Begindatum : 2007
 Einddatum : 2027

Programma

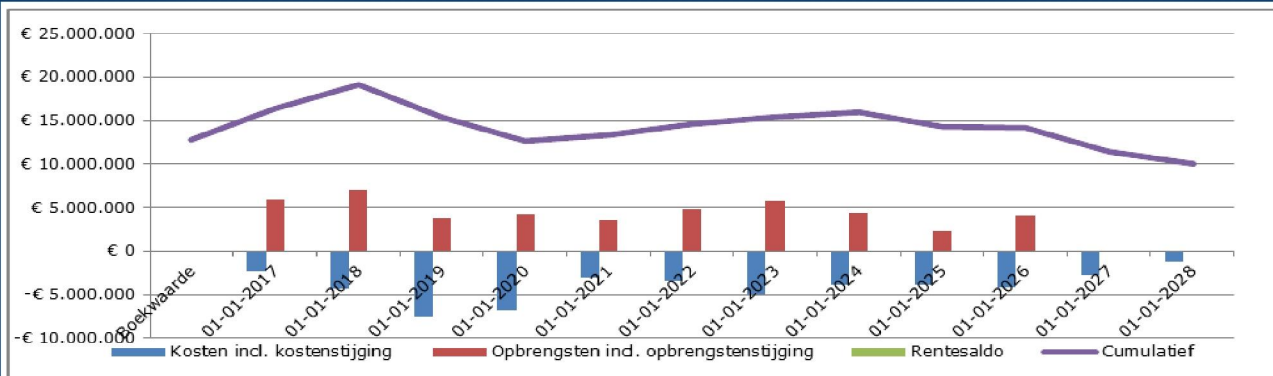
	<i>Realisatie tot 31-12-2016</i>	<i>Te realiseren 1-1-2017</i>	<i>Totaal</i>
Woningbouw goedkoop	765	229	994
Woningbouw betaalbaar	70	265	335
Woningbouw midden	858	113	971
Woningbouw duur	1452	233	1685
Totaal woningbouw	3145	840	3985

	<i>Realisatie tot 31-12-2016</i>	<i>Te realiseren 1-1-2017</i>	<i>Totaal</i>
Bedrijfsruimte / Kantoor (m ²)	0	27.160	27.160
Winkel / Horeca (m ²)	0	1.200	1.200
Commercieel (m ²)	0	7.170	7.170
Niet - Commercieel (m ²)	0	11.840	11.840
Totaal niet-woningbouw	0	47.370	47.370

Financieel overzicht 2017

	<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c = a + b</i>	<i>d</i>	<i>e = c + d</i>
	<i>BKW 1-1-16</i>	<i>Realisatie 2016</i>	<i>BKW 1-1-17</i>	<i>Te realiseren</i>	<i>Totaal</i>
Kosten	€ 191.323.702	€ 1.541.595	€ 192.865.297	€ 44.595.095	€ 237.460.392
Verervingen	€ 31.639.556	€ 5.369	€ 31.644.925	€ 347.700	€ 31.992.625
Sloopkosten	€ 55.066	€ 0	€ 55.066	€ 0	€ 55.066
Milieuvoorzieningen	€ 3.320	€ 0	€ 3.320	€ 0	€ 3.320
Archeologische voorzieningen	€ 7.608	€ 0	€ 7.608	€ 0	€ 7.608
Planstruct. voorzieningen	€ 29.742.140	€ 243.236	€ 29.985.376	€ 17.748.560	€ 47.733.936
Plangerichte voorzieningen	€ 46.000.585	€ 736.681	€ 46.737.266	€ 10.600.791	€ 57.338.057
Planontwikkelingskosten	€ 29.126.624	€ 669.814	€ 29.796.438	€ 7.976.700	€ 37.773.138
Diverse kosten	€ 54.748.803	-€ 113.505	€ 54.635.298	€ 3.565.344	€ 58.200.642
Risicovoorziening	€ 0	€ 0	€ 0	€ 4.356.000	€ 4.356.000
Opbrengsten	€ 198.353.866	€ 7.169.309	€ 205.523.175	€ 43.847.518	€ 249.370.693
Grondopbrengsten	€ 196.850.920	€ 7.143.479	€ 203.994.399	€ 43.555.518	€ 247.549.917
Overig opbrengsten	€ 1.502.946	€ 25.830	€ 1.528.776	€ 292.000	€ 1.820.776
Faseringskosten	€ 0	€ 0	€ 0	-€ 1.882.221	-€ 1.882.221
Resultaat op eindwaarde					€ 10.028.080
Resultaat op contante waarde per 01-01-2017					€ 7.907.073

Kasstroom

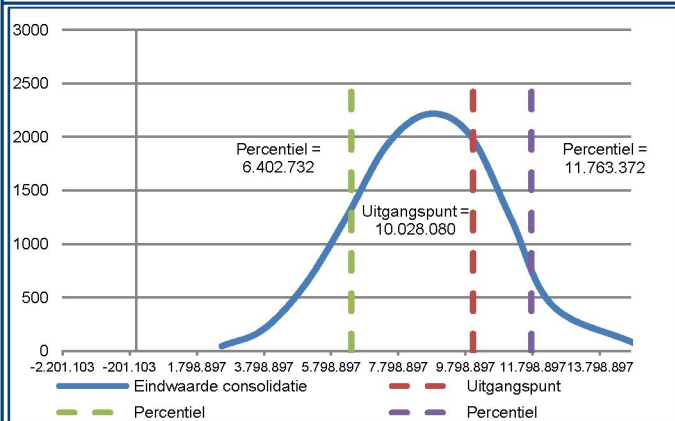


Verschillenanalyse

	1-1-2016	1-1-2017	Vershil	Toelichting
Verervingen	€ 31.991.556	€ 31.992.625	€ 1.069	
Sloopkosten	€ 55.066	€ 55.066	€ 0	
Milieuvoorzieningen	€ 3.320	€ 3.320	€ 0	
Archeologische voorzieningen	€ 7.608	€ 7.608	€ 0	
Planstructurele voorzieningen	€ 47.663.000	€ 47.733.936	€ 70.936	Consistentie in berekening doorgevoerd.
Plangerichte voorzieningen	€ 56.771.900	€ 57.338.057	€ 566.157	Consistentie in berekening doorgevoerd.
Planontwikkelingskosten	€ 37.028.124	€ 37.773.138	€ 745.014	Gevolg van hogere planger. en planstr.
Diverse kosten	€ 61.550.781	€ 58.200.642	-€ 3.350.139	Bijdrage fondsen cf. BBV vervallen.
Risicovoorziening	€ 4.964.000	€ 4.356.000	-€ 608.000	Daling door realisatie verkopen
Grondopbrengsten	€ 246.478.494	€ 247.549.917	€ 1.071.423	Gewijzigd programma
Overige opbrengsten	€ 1.794.946	€ 1.820.776	€ 25.830	Toename door opbrengst realisatie
Faseringskosten	-€ 1.571.000	-€ 1.882.221	-€ 311.221	Gewijzigde fasering
Resultaat op eindwaarde	€ 6.667.085	€ 10.028.080	€ 3.360.995	N.a.v. voorgaande wijzigingen.

Risico's & Kansen

Monte Carlo simulatie

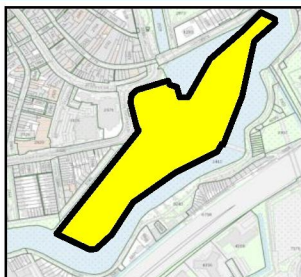


Toelichting

In de Monte Carlo simulatie wordt uitgegaan van een positief resultaat conform de grondexploitatie van € 10,028 miljoen. Van de doorgerekende 10.000 scenario's komt 10% op een resultaat lager dan € 6,403 miljoen positief en 10% op een resultaat hoger dan € 11,763 miljoen positief. Op basis van de risicoanalyse kan worden geconcludeerd dat het resultaat met een zekerheid van 80% tussen € 6,403 miljoen positief en € 11,763 miljoen positief gelegen is. In de grondexploitatie is een risicoreservering opgenomen van € 4,356 miljoen. Op basis van deze risicoanalyse is geen aanvullende risicobuffer benodigd.

Plangebied

Projectbeschrijving



Ontwikkelprogramma : Woningbouw
 Grond : 100% eigendom gemeente
 Type-ontwikkeling : Gronduitgifte
 Begindatum : 2007
 Einddatum : 2020

Programma

	Realisatie tot 31-12-2016	Te realiseren 1-1-2017	Totaal
Woningbouw goedkoop	25	0	25
Woningbouw betaalbaar	0	0	0
Woningbouw midden	27	0	27
Woningbouw duur	45	108	153
Totaal woningbouw	97	108	205

	Realisatie tot 31-12-2016	Te realiseren 1-1-2017	Totaal
Bedrijfsruimte / Kantoor (m ²)	0	0	0
Winkel / Horeca (m ²)	0	661	661
Commercieel (m ²)	0	0	0
Niet - Commercieel (m ²)	0	0	0
Totaal niet-woningbouw	0	661	661

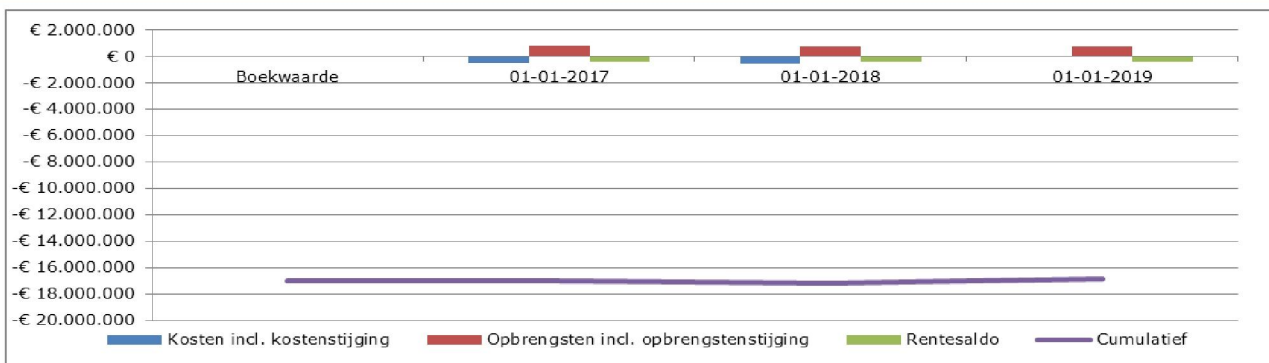
Financieel overzicht 2017

	a	b	c = a + b	d	e = c + d
	BKW 1-1-16	Realisatie 2016	BKW 1-1-17	Te realiseren	Totaal
Kosten	€ 22.239.285	€ 1.535.567	€ 23.774.852	€ 1.016.887	€ 24.791.738
Verwervingen	€ 9.254.123	€ 0	€ 9.254.123	€ 0	€ 9.254.123
Sloopkosten	€ 44.124	€ 0	€ 44.124	€ 0	€ 44.124
Milieuvoorzieningen	€ 6.160	€ 38.612	€ 44.772	€ 50.000	€ 94.772
Archeologische voorzieningen	€ 4.740	€ 0	€ 4.740	€ 0	€ 4.740
Planstructurele voorzieningen	€ 0	€ 8.740	€ 8.740	€ 50.000	€ 58.740
Plangerichte voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Planontwikkelingskosten	€ 5.442.241	€ 395.943	€ 5.838.184	€ 791.887	€ 6.630.071
Diverse kosten	€ 1.193.084	€ 397.032	€ 1.590.116	€ 125.000	€ 1.715.116
Gerealiseerde rentekosten	€ 6.294.813	€ 695.239	€ 6.990.052		€ 6.990.052
Opbrengsten	€ 5.880.706	€ 939.050	€ 6.819.756	€ 2.271.822	€ 9.091.578
Grondopbrengsten	€ 632.908	€ 0	€ 632.908	€ 2.120.718	€ 2.753.626
Overig opbrengsten	€ 5.247.798	€ 939.050	€ 6.186.848	€ 151.104	€ 6.337.952
Faseringskosten	€ 0	€ 0	€ 0	-€ 1.091.224	-€ 1.091.224
Resultaat op eindwaarde					-€ 16.791.385
Resultaat op contante waarde per 01-01-2017					-€ 15.822.897

Defensie-eiland



Kasstroom

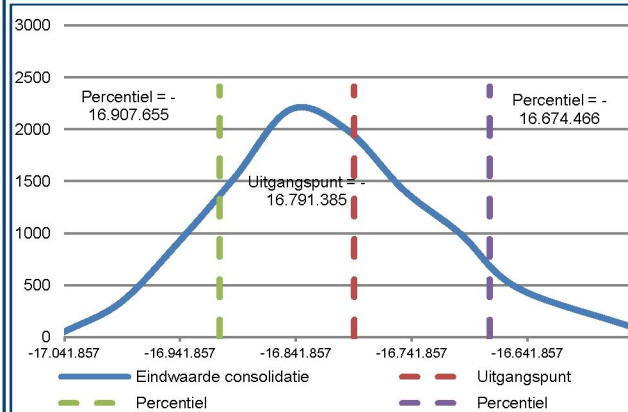


Verschillenanalyse

	1-1-2016	1-1-2017	Vershil	Toelichting
Verwervingen	€ 9.254.123	€ 9.254.123	€ 0	
Sloopkosten	€ 44.124	€ 44.124	€ 0	
Milieuvoorzieningen	€ 6.160	€ 94.772	€ 88.612	Kosten 2016 + aanvullend budget voor '17 '18
Archeologische voorzieningen	€ 4.740	€ 4.740	€ 0	
Planstructurele voorzieningen	€ 0	€ 58.740	€ 58.740	Kosten 2016 + aanvullend budget voor '17 '18
Plangerichte voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	
Planontwikkelingskosten	€ 6.401.861	€ 6.630.071	€ 228.210	Complexiteit meer en langer inzet gemeente.
Diverse kosten	€ 1.563.084	€ 1.715.116	€ 152.032	Correctie nav taxatie en afbouw planschade.
Gerealiseerde rentekosten	€ 6.294.813	€ 6.990.052	€ 695.239	Interne rentetoerekening
Grondopbrengsten	€ 2.753.626	€ 2.753.626	€ 0	
Overige opbrengsten	€ 5.397.798	€ 6.337.952	€ 940.154	Subsidie, interne boekingen voorfinanciering
Faseringskosten	-€ 1.069.336	-€ 1.091.224	-€ 21.888	Gewijzigde fasering
Resultaat op eindwaarde	-€ 16.486.817	-€ 16.791.385	-€ 304.568	N.a.v. voorgaande wijzigingen.

Risico's & Kansen

Monte Carlo simulatie



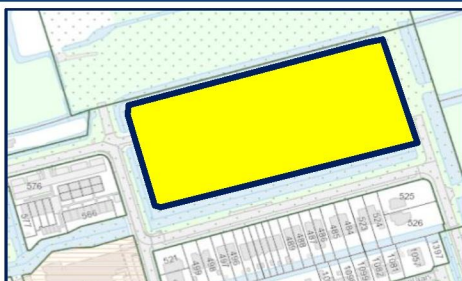
Toelichting

In de Monte Carlo simulatie wordt uitgegaan van een negatief resultaat conform de grondexploitatie van € -16,791 miljoen. Van de doorgerekende 10.000 scenario's komt 10% op een resultaat lager dan € -16,908 miljoen negatief en 10% op een resultaat hoger dan € -16,674 miljoen negatief. Op basis van de risicoanalyse kan worden geconcludeerd dat het resultaat met een zekerheid van 80% tussen € -16,791 miljoen negatief en € -16,908 miljoen negatief gelegen is. Indien het saldo negatiever uitpakt dan de verliesvoorziening (€ 16,79 miljoen) zal dit tekort in eerste instantie uit de ARG gedekt moeten worden.

Kamerik Noord Oost II



Plangebied Projectbeschrijving



Ontwikkelprogramma : Woningbouw
 Grond : 100% eigendom gemeente
 Type-ontwikkeling : Gronduitgifte
 Begindatum : -
 Einddatum : 2020

Programma

	Realisatie tot 31-12-2016	Te realiseren 1-1-2017	Totaal
Woningbouw goedkoop	25	0	25
Woningbouw betaalbaar	0	0	0
Woningbouw midden	0	13	13
Woningbouw duur	12	10	22
Totaal woningbouw	37	23	60

	Realisatie tot 31-12-2016	Te realiseren 1-1-2017	Totaal
Bedrijfsruimte / Kantoor (m ²)	0	0	0
Winkel / Horeca (m ²)	0	0	0
Commercieel (m ²)	0	0	0
Niet - Commercieel (m ²)	0	0	0
Totaal niet-woningbouw	0	0	0

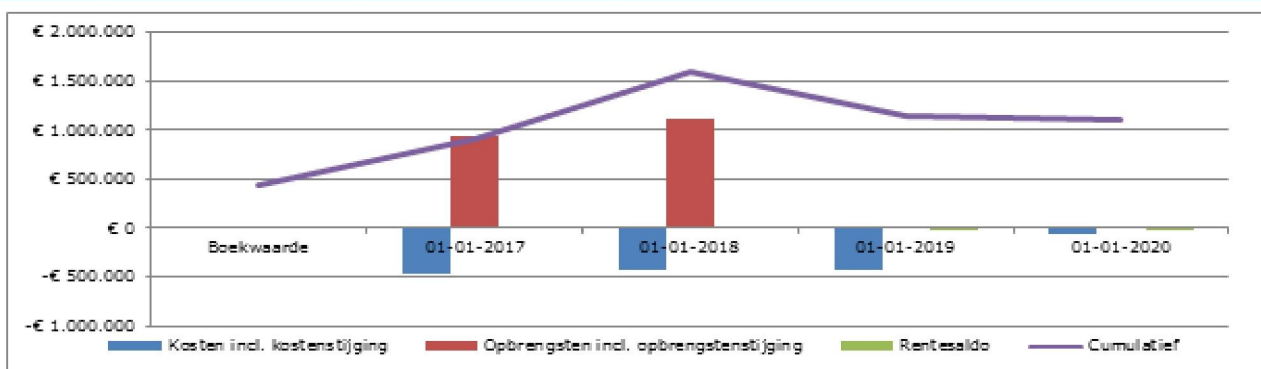
Financieel overzicht 2017

	a	b	c = a + b	d	e = c + d
	BKW 1-1-16	Realisatie 2016	BKW 1-1-17	Te realiseren	Totaal
Kosten	€ 2.631.271	€ 169.607	€ 2.800.878	€ 1.357.297	€ 4.158.174
Verwervingen	€ 365.925	€ 0	€ 365.925	€ 0	€ 365.925
Sloopkosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Milieuvoorzieningen	€ 18.051	€ 0	€ 18.051	€ 0	€ 18.051
Archeologische voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Planstructurele voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Plangerichte voorzieningen	€ 633.609	€ 4.056	€ 637.665	€ 876.401	€ 1.514.066
Planontwikkelingskosten	€ 760.228	€ 51.125	€ 811.353	€ 199.944	€ 1.011.297
Diverse kosten	€ 853.458	€ 114.426	€ 967.884	€ 107.387	€ 1.075.271
Risicovoorziening	€ 0	€ 0	€ 0	€ 173.565	€ 173.565
Opbrengsten	€ 2.985.003	€ 254.986	€ 3.239.989	€ 2.031.503	€ 5.271.492
Grondopbrengsten	€ 2.985.003	€ 254.986	€ 3.239.989	€ 2.031.503	€ 5.271.492
Overig opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Faseringskosten	€ 0	€ 0	€ 0	-€ 15.822	-€ 15.822
Resultaat op eindwaarde					€ 1.097.496
Resultaat op contante waarde per 01-01-2017					€ 1.007.185

Kamerik Noord Oost II



Kasstroon

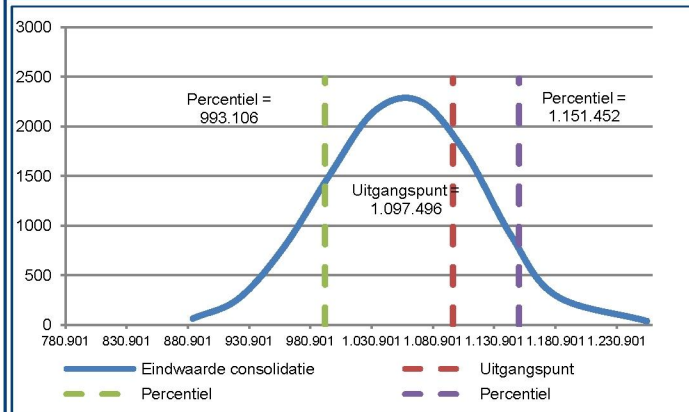


Verschillenanalyse

	1-1-2016	1-1-2017	Vershil	Toelichting
Verwervingen	€ 365.925	€ 365.925	€ 0	
Sloopkosten	€ 0	€ 0	€ 0	
Milieuvoorzieningen	€ 18.051	€ 18.051	€ 0	
Archeologische voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	
Planstructurele voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	
Plangerichte voorzieningen	€ 1.501.114	€ 1.514.066	€ 12.952	Indexatie van de kosten
Planontwikkelingskosten	€ 1.008.342	€ 1.011.297	€ 2.955	Indexatie van de kosten
Diverse kosten	€ 1.086.140	€ 1.075.271	-€ 10.869	Bijdrage fondsen, en toevoeging BKW-rente
Risicovoorziening	€ 171.000	€ 173.565	€ 2.565	Aanpassing aan hogere raming opbrengst
Grondopbrengsten	€ 5.260.196	€ 5.271.492	€ 11.296	Beperkte prijspeilaanpassing
Overige opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	
Faseringskosten	-€ 55.275	-€ 15.822	€ 39.453	
Resultaat op eindwaarde	€ 1.054.349	€ 1.097.496	€ 43.147	N.a.v. voorgaande wijzigingen.

Risico's & Kansen

Monte Carlo simulatie



Toelichting

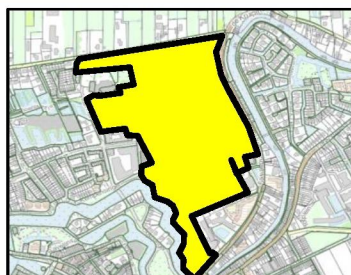
In de Monte Carlo simulatie wordt uitgegaan van een positief resultaat conform de grondexploitatie van € 1,097 miljoen. Van de doorgerekende 10.000 scenario's komt 10% op een resultaat lager dan € 0,993 miljoen positief en 10% op een resultaat hoger dan € 1,151 miljoen positief. Op basis van de risicoanalyse kan worden geconcludeerd dat het resultaat met een zekerheid van 80% tussen € 0,993 miljoen positief en € 1,151 miljoen positief gelegen is. In de grondexploitatie is een risicoservering opgenomen van € 0,174 miljoen. Op basis van deze risicoanalyse is geen aanvullende risicobuffer benodigd.

Brediuspark



Plangebied

Projectbeschrijving



Ontwikkelprogramma : Groen / Woningbouw
 Grond : 100% eigendom gemeente
 Type-ontwikkeling : Gronduitgifte
 Begindatum : 2015
 Einddatum : 2020

Programma

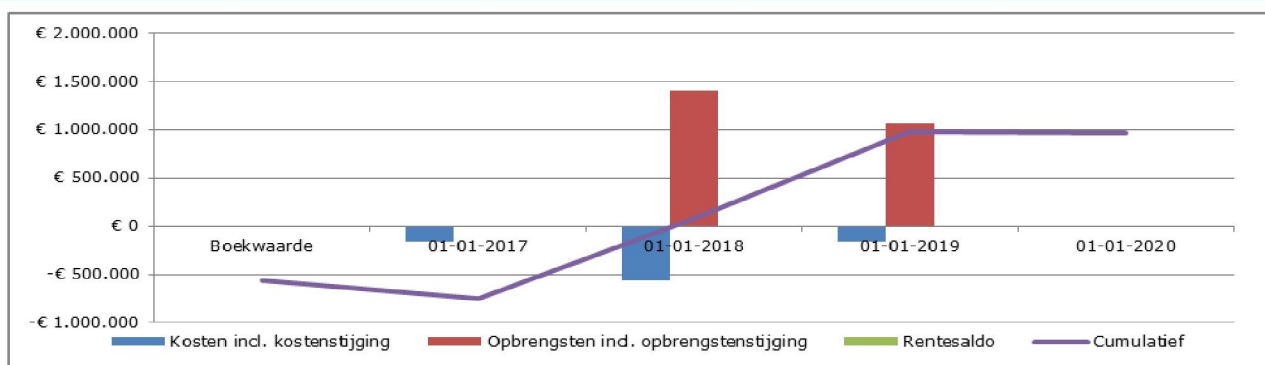
	Realisatie tot 31-12-2016	Te realiseren 1-1-2017	Totaal
Woningbouw goedkoop	0	0	0
Woningbouw betaalbaar	0	0	0
Woningbouw midden	0	0	0
Woningbouw duur	0	7	7
Totaal woningbouw	0	7	7

	Realisatie tot 31-12-2016	Te realiseren 1-1-2017	Totaal
Bedrijfsruimte / Kantoor (m ²)	0	0	0
Winkel / Horeca (m ²)	0	0	0
Commercieel (m ²)	0	0	0
Niet - Commercieel (m ²)	0	0	0
Totaal niet-woningbouw	0	0	0

Financieel overzicht 2017

	a	b	c = a + b	d	e = c + d
	BKW 1-1-16	Realisatie 2016	BKW 1-1-17	Te realiseren	Totaal
Kosten	€ 0	€ 566.302	€ 566.302	€ 881.693	€ 1.447.995
Verwervingen	€ 0	€ 550.732	€ 550.732	€ 0	€ 550.732
Sloopkosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 20.000	€ 20.000
Milieuvoorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Archeologische voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 5.000	€ 5.000
Planstructurele voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Plangerichte voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 425.693	€ 425.693
Planontwikkelingskosten	€ 0	€ 15.570	€ 15.570	€ 164.000	€ 179.570
Diverse kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 25.000	€ 25.000
Risicovoorziening	€ 0	€ 0	€ 0	€ 242.000	€ 242.000
Opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 2.416.790	€ 2.416.790
Grondopbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 2.416.790	€ 2.416.790
Overig opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Faseringskosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 3.566	€ 3.566
Resultaat op eindwaarde					€ 972.362
Resultaat op contante waarde per 01-01-2017					€ 898.312

Kasstroom

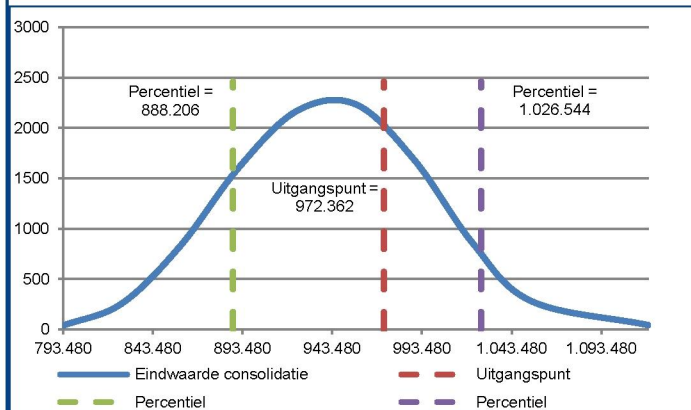


Verschillenanalyse

	1-1-2016	1-1-2017	Vershil	Toelichting
Verwerkingen	€ 550.732	€ 550.732	€ 0	
Sloopkosten	€ 20.000	€ 20.000	€ 0	
Milieuvoorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	
Archeologische voorzieningen	€ 5.000	€ 5.000	€ 0	
Planstructurele voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	
Plangerichte voorzieningen	€ 343.904	€ 425.693	€ 81.789	Nadere civiel technische raming.
Planontwikkelingskosten	€ 151.000	€ 179.570	€ 28.570	Als gevolg van de hogere kosten civiel.
Diverse kosten	€ 211.747	€ 25.000	-€ 186.747	Bijdrage fondsen cf. BBV vervallen.
Risicovoorziening	€ 242.000	€ 242.000	€ 0	
Grondopbrengsten	€ 2.416.790	€ 2.416.790	€ 0	
Overige opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	
Faseringskosten	€ 30.000	€ 3.566	-€ 26.434	Gewijzigde fasering, parameters, looptijd.
Resultaat op eindwaarde	€ 922.407	€ 972.362	€ 49.955	N.a.v. voorgaande wijzigingen.

Risico's & Kansen

Monte Carlo simulatie



Toelichting

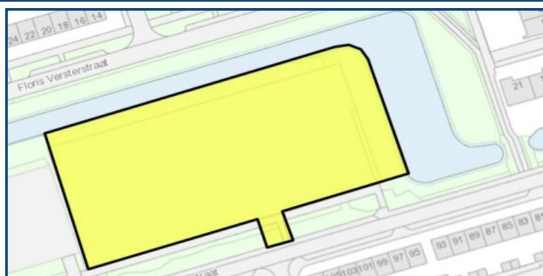
In de Monte Carlo simulatie wordt uitgegaan van een positief resultaat conform de grondexploitatie van € 0,972 miljoen. Van de doorgerekende 10.000 scenario's komt 10% op een resultaat lager dan € 0,888 miljoen positief en 10% op een resultaat hoger dan € 1,027 miljoen positief. Op basis van de risicoanalyse kan worden geconcludeerd dat het resultaat met een zekerheid van 80% tussen € 0,888 miljoen positief en € 1,027 miljoen positief gelegen is. In de grondexploitatie is een risicoreservering opgenomen van € 0,242 miljoen. Op basis van deze risicoanalyse is geen aanvullende risicobuffer benodigd.

Jan Steenstraat



Plangebied

Projectbeschrijving



Ontwikkelprogramma : Woningbouw
 Grond : 100% eigendom gemeente
 Type-ontwikkeling : Gronduitgifte
 Begindatum : 2017
 Einddatum : 2018

Programma

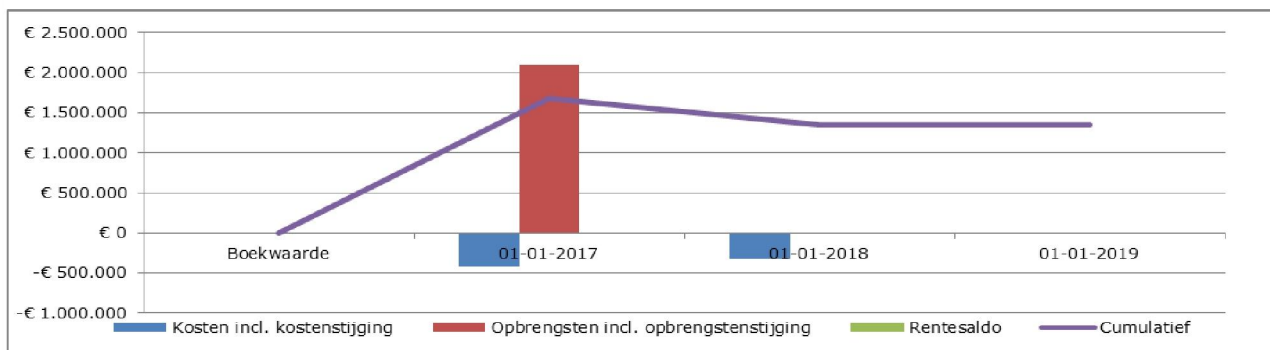
	Realisatie tot 31-12-2016	Te realiseren 1-1-2017	Totaal
Woningbouw goedkoop	0	0	0
Woningbouw betaalbaar	0	0	0
Woningbouw midden	0	24	24
Woningbouw duur	0	0	0
Totaal woningbouw	0	24	24

	Realisatie tot 31-12-2016	Te realiseren 1-1-2017	Totaal
Bedrijfsruimte / Kantoor (m ²)	0	0	0
Winkel / Horeca (m ²)	0	0	0
Commercieel (m ²)	0	0	0
Niet - Commercieel (m ²)	0	0	0
Totaal niet-woningbouw	0	0	0

Financieel overzicht 2017

	a	b	c = a + b	d	e = c + d
	BKW 1-1-16	Realisatie 2016	BKW 1-1-17	Te realiseren	Totaal
Kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 734.128	€ 734.128
Verervingen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Sloopkosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Milieuvoorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Archeologische voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 30.000	€ 30.000
Planstructurele voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Plangerichte voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 153.155	€ 153.155
Planontwikkelingskosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 305.973	€ 305.973
Diverse kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 35.000	€ 35.000
Risicovoorziening	€ 0	€ 0	€ 0	€ 210.000	€ 210.000
Opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 2.100.000	€ 2.100.000
Grondopbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 2.100.000	€ 2.100.000
Overig opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Faseringskosten	€ 0	€ 0	€ 0	-€ 13.828	-€ 13.828
Resultaat op eindwaarde					€ 1.352.043
Resultaat op contante waarde per 01-01-2017					€ 1.299.542

Kasstroom

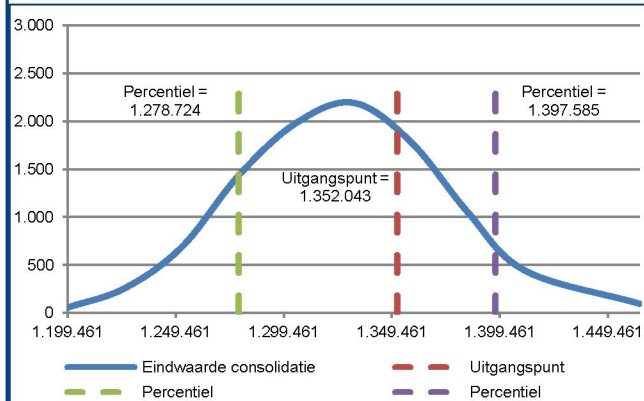


Verschillenanalyse

	1-1-2016	1-1-2017	Vershil	Toelichting
Verwervingen	€ 0	€ 0	€ 0	
Sloopkosten	€ 0	€ 0	€ 0	
Milieuvoorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	
Archeologische voorzieningen	€ 0	€ 30.000	€ 30.000	Nieuwe grondexploitatie
Planstructurele voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	
Plangerichte voorzieningen	€ 0	€ 153.155	€ 153.155	Nieuwe grondexploitatie
Planontwikkelingskosten	€ 0	€ 305.973	€ 305.973	Nieuwe grondexploitatie
Diverse kosten	€ 0	€ 35.000	€ 35.000	Nieuwe grondexploitatie
Risicovoorziening	€ 0	€ 210.000	€ 210.000	Nieuwe grondexploitatie
Grondopbrengsten	€ 0	€ 2.100.000	€ 2.100.000	Nieuwe grondexploitatie
Overige opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	
Faseringskosten	€ 0	-€ 13.828	-€ 13.828	Nieuwe grondexploitatie
Resultaat op eindwaarde	€ 0	€ 1.352.043	€ 1.352.043	Nieuwe grondexploitatie

Risico's & Kansen

Monte Carlo simulatie



Toelichting

In de Monte Carlo simulatie wordt uitgegaan van een positief resultaat conform de grondexploitatie van € 1,352 miljoen. Van de doorgerekende 10.000 scenario's komt 10% op een resultaat lager dan € 1,279 miljoen positief en 10% op een resultaat hoger dan € 1,398 miljoen positief. Op basis van de risicoanalyse kan worden geconcludeerd dat het resultaat met een zekerheid van 80% tussen € 1,279 miljoen positief en € 1,398 miljoen positief gelegen is. In de grondexploitatie is een risicoreservering opgenomen van € 0,210 miljoen. Op basis van deze risicoanalyse is geen aanvullende risicobuffer benodigd.

Plangebied

Projectbeschrijving



Ontwikkelprogramma : Woningbouw
 Grond : 85% eigendom gemeente
 Type-ontwikkeling : Gronduitgifte
 Begindatum : 2017
 Einddatum : 2020

Programma

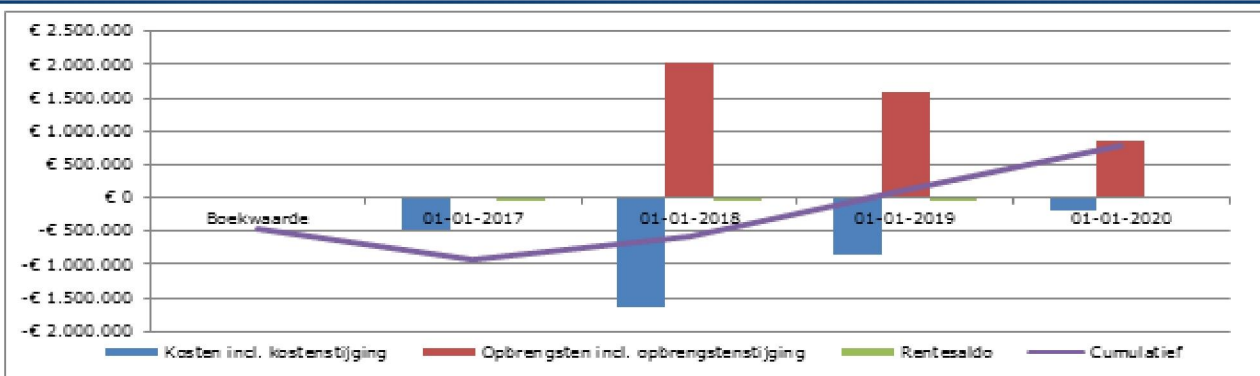
	Realisatie tot 31-12-2016	Te realiseren 1-1-2017	Totaal
Woningbouw goedkoop	0	37	37
Woningbouw betaalbaar	0	11	11
Woningbouw midden	0	8	8
Woningbouw duur	0	15	15
Totaal woningbouw	0	71	71

	Realisatie tot 31-12-2016	Te realiseren 1-1-2017	Totaal
Bedrijfsruimte / Kantoor (m ²)	0	0	0
Winkel / Horeca (m ²)	0	0	0
Commercieel (m ²)	0	0	0
Niet - Commercieel (m ²)	0	0	0
Totaal niet-woningbouw	0	0	0

Financieel overzicht 2017

	a	b	c = a + b	d	e = c + d
	BKW 1-1-16	Realisatie 2016	BKW 1-1-17	Te realiseren	Totaal
Kosten	€ 0	€ 0	€ 456.230	€ 3.105.381	€ 3.561.612
Verwervingen	€ 0	€ 0	€ 308.914	€ 625.000	€ 933.914
Sloopkosten	€ 0	€ 0	€ 142.256	€ 58.036	€ 200.292
Milieuvoorzieningen	€ 0	€ 0	€ 5.061	€ 110.000	€ 115.061
Archeologische voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 25.000	€ 25.000
Planstructurele voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Plangerichte voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 785.831	€ 785.831
Planontwikkelingskosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 829.291	€ 829.291
Diverse kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 230.000	€ 230.000
Risicovoorziening	€ 0	€ 0	€ 0	€ 442.223	€ 442.223
Opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 4.422.233	€ 4.422.233
Grondopbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 4.422.233	€ 4.422.233
Overig opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Faseringskosten	€ 0	€ 0	€ 0	-€ 58.251	-€ 58.251
Resultaat op eindwaarde					€ 802.370
Resultaat op contante waarde per 01-01-2017					€ 741.266

Kasstroom

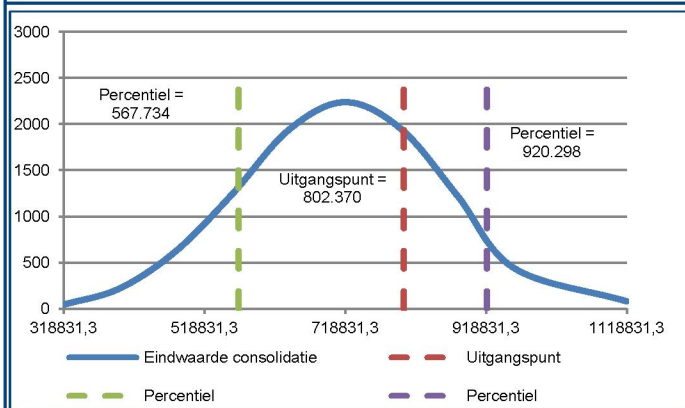


Verschillenanalyse

	1-1-2016	1-1-2017	Vershil	Toelichting
Verervingen	€ 0	€ 933.914	€ 933.914	Nieuwe grondexploitatie
Sloopkosten	€ 0	€ 200.292	€ 200.292	Nieuwe grondexploitatie
Milieuvoorzieningen	€ 0	€ 115.061	€ 115.061	Nieuwe grondexploitatie
Archeologische voorzieningen	€ 0	€ 25.000	€ 25.000	Nieuwe grondexploitatie
Planstructurele voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	
Plangerichte voorzieningen	€ 0	€ 785.831	€ 785.831	Nieuwe grondexploitatie
Planontwikkelingskosten	€ 0	€ 829.291	€ 829.291	Nieuwe grondexploitatie
Diverse kosten	€ 0	€ 230.000	€ 230.000	Nieuwe grondexploitatie
Risicovoorziening	€ 0	€ 442.223	€ 442.223	Nieuwe grondexploitatie
Grondopbrengsten	€ 0	€ 4.422.233	€ 4.422.233	Nieuwe grondexploitatie
Overige opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	
Faseringskosten	€ 0	-€ 58.251	-€ 58.251	Nieuwe grondexploitatie
Resultaat op eindwaarde	€ 0	€ 802.370	€ 802.370	Nieuwe grondexploitatie

Risico's & Kansen

Monte Carlo simulatie

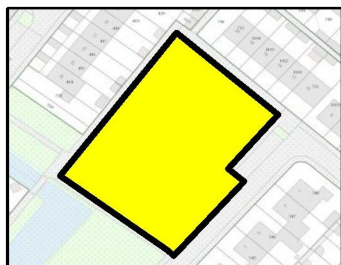


Toelichting

In de Monte Carlo simulatie wordt uitgegaan van een positief resultaat conform de grondexploitatie van € 0,802 miljoen. Van de doorgerekende 10.000 scenario's komt 10% op een resultaat lager dan € 0,568 miljoen positief en 10% op een resultaat hoger dan € 0,920 miljoen positief. Op basis van de risicoanalyse kan worden geconcludeerd dat het resultaat met een zekerheid van 80% tussen € 0,568 miljoen positief en € 0,920 miljoen positief gelegen is. In de grondexploitatie is een risicoreservering opgenomen van € 0,442 miljoen. Op basis van deze risicoanalyse is geen aanvullende risicobuffer benodigd.

Plangebied

Projectbeschrijving



Ontwikkelprogramma : Woningbouw
 Grond : 100% eigendom gemeente
 Type-ontwikkeling : Gronduitgifte
 Begindatum : 2017
 Einddatum : 2018

Programma

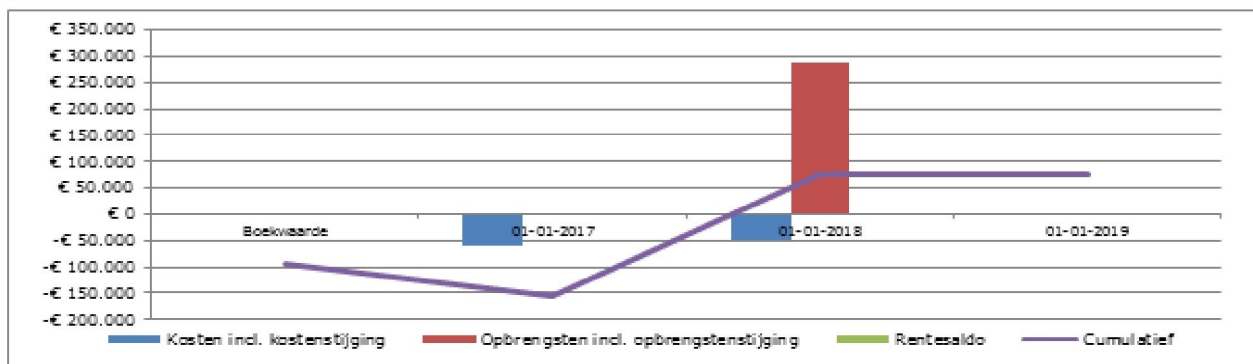
	Realisatie tot 31-12-2016	Te realiseren 1-1-2017	Totaal
Woningbouw goedkoop	0	14	14
Woningbouw betaalbaar	0	0	0
Woningbouw midden	0	0	0
Woningbouw duur	0	0	0
Totaal woningbouw	0	14	14

	Realisatie tot 31-12-2016	Te realiseren 1-1-2017	Totaal
Bedrijfsruimte / Kantoor (m ²)	0	0	0
Winkel / Horeca (m ²)	0	0	0
Commercieel (m ²)	0	0	0
Niet - Commercieel (m ²)	0	0	0
Totaal niet-woningbouw	0	0	0

Financieel overzicht 2017

	a	b	c = a + b	d	e = c + d
	BKW 1-1-16	Realisatie 2016	BKW 1-1-17	Te realiseren	Totaal
Kosten	€ 0	€ 0	€ 94.684	€ 107.710	€ 202.394
Verwervingen	€ 0	€ 0	€ 94.684	€ 0	€ 94.684
Sloopkosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Milieuvoorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 5.000	€ 5.000
Archeologische voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 5.000	€ 5.000
Planstructurele voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Plangerichte voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 8.422	€ 8.422
Planontwikkelingskosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 40.000	€ 40.000
Diverse kosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 35.000	€ 35.000
Risicovoorziening	€ 0	€ 0	€ 0	€ 14.288	€ 14.288
Opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 285.768	€ 285.768
Grondopbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 285.768	€ 285.768
Overig opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Faseringskosten	€ 0	€ 0	€ 0	-€ 7.637	-€ 7.637
Resultaat op eindwaarde					€ 75.736
Resultaat op contante waarde per 01-01-2017					€ 72.795

Kasstroom

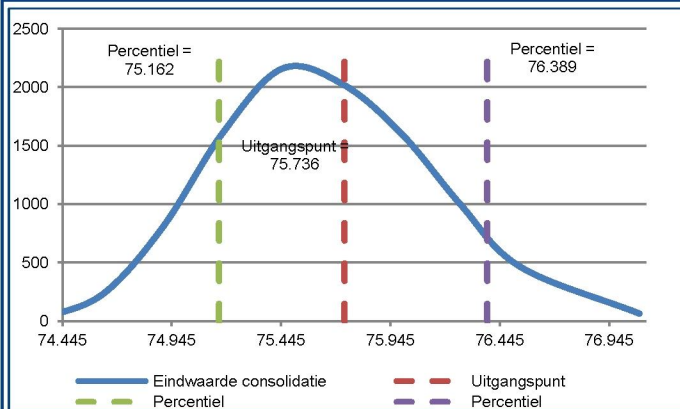


Verschillenanalyse

	1-1-2016	1-1-2017	Vershil	Toelichting
Verwervingen	€ 0	€ 94.684	€ 94.684	Nieuwe grondexploitatie
Sloopkosten	€ 0	€ 0	€ 0	
Milieuvoorzieningen	€ 0	€ 5.000	€ 5.000	Nieuwe grondexploitatie
Archeologische voorzieningen	€ 0	€ 5.000	€ 5.000	Nieuwe grondexploitatie
Planstructurele voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	
Plangerichte voorzieningen	€ 0	€ 8.422	€ 8.422	Nieuwe grondexploitatie
Planontwikkelingskosten	€ 0	€ 40.000	€ 40.000	Nieuwe grondexploitatie
Diverse kosten	€ 0	€ 35.000	€ 35.000	Nieuwe grondexploitatie
Risicovoorziening	€ 0	€ 14.288	€ 14.288	Nieuwe grondexploitatie
Grondopbrengsten	€ 0	€ 285.768	€ 285.768	Nieuwe grondexploitatie
Overige opbrengsten	€ 0	€ 0	€ 0	
Faseringskosten	€ 0	-€ 7.637	-€ 7.637	Nieuwe grondexploitatie
Resultaat op eindwaarde	€ 0	€ 75.736	€ 75.736	Nieuwe grondexploitatie

Risico's & Kansen

Monte Carlo simulatie



Toelichting

In de Monte Carlo simulatie wordt uitgegaan van een positief resultaat conform de grondexploitatie van € 0,075 miljoen. Van de doorgerekende 10.000 scenario's komt 10% op een resultaat lager dan € 0,075 miljoen positief en 10% op een resultaat hoger dan € 0,076 miljoen positief. Op basis van de risicoanalyse kan worden geconcludeerd dat het resultaat met een zekerheid van 80% tussen € 0,075 miljoen positief en € 0,076 miljoen positief gelegen is. In de grondexploitatie is een risicoreservering opgenomen van € 0,014 miljoen. Op basis van deze risicoanalyse is geen aanvullende risicobuffer benodigd.

4. Risicomanagement



4.1 Risico's en beheersmaatregelen

Het bezit van gronden en de ontwikkeling daarvan gaat gepaard met risico's. De gemeente Woerden onderkent dit. In de nota "Vaste grond voor beleid" uit 2006, met het addendum uit 2011, zijn de kaders voor het risicomanagement in de gemeente Woerden vastgelegd.

Voorzienbare risico's

De belangrijkste risico's in algemene zin, die kunnen worden onderscheiden betreffen:

- Renteschommelingen (lees: stijgingen) op de leenportefeuille;
- Afname marktbehoefte. Dit komt tot uitdrukking door kostenverhogingen verband houdend met plan- en programma aanpassingen, lagere opbrengsten en/of verlate opbrengsten.
- Toename kosten door tegenvallende resultaten bij de uitvoering van werken en werkzaamheden. Dit kan betrekking hebben op een aanbesteding en/of de omvang van een bodemsanering.
- Aanwezigheid van belemmerende milieucirkels en/of richtlijnen door bestaande en/of veranderende wet- en regelgeving. Het ontwikkelpotentieel komt hiermee onder druk te staan (deel gebied zit op slot).

Beheersmaatregelen

Om genoemde risico's te beperken worden beheersmaatregelen getroffen binnen de projecten. Ondanks de geïmplementeerde beheersmaatregelen is dit geen garantie dat genoemde risico's niet optreden. Om de financiële gevolgen hiervan af te dekken maakt de gemeente gebruik van risicovoorzieningen.

Risicovoorzieningen

Er zijn twee soorten risicovoorzieningen te onderscheiden in de administratie van het grondbedrijf Woerden:

- Risicovoorziening in grondexploitaties;
- Risicovoorziening via de Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG);

4.2 Risicovoorziening in grondexploitaties

Bij het actualiseren van de grondexploitaties worden voorzienbare risico's meegenomen. Het gaat daarbij om voorzienbare tegen- en meevallers met betrekking tot kosten en opbrengsten en de fasering hiervan in de tijd. Dit gebeurt door het opnemen van een kostenpost risicovoorziening binnen de grondexploitaties. De omvang van de risicovoorziening wordt bepaald als percentage van de toekomstige verkoopopbrengsten. Als algemene richtlijn geldt dat deze 10% is voor woningbouwontwikkeling. Indien aan het einde van de looptijd geen aanspraak wordt/is gedaan op de risicovoorziening, dan komt deze ten gunste van het eindresultaat.

De grondexploitaties Snel & Polanen, Brediuspark, Jan Steenstraat, Harmelen en Pionier kennen een risicopost van 10%. De grondexploitatie Kamerik Noordoost II kent een risicopost van 7,5%.

In de grondexploitatie Defensie-eiland is geen risicoafdekking opgenomen. Deze keuze is gemaakt omdat de projectontwikkelaar in de basis het ontwikkelingsrisico draagt. Het geprognosticeerde verlies in dit project is volledig afgedekt met een verliesvoorziening.

4.3 Risico's in grondexploitaties - Monte Carlo Simulatie

Naast de voorzienbare risico's zijn er ook onvoorziene risico's. Bij het bepalen van het saldo van een grondexploitatie is hier nog geen rekening mee gehouden. Naast het inspelen op voorzienbare risico's in de grondexploitaties wordt ook hieraan op projectniveau aandacht besteed. Een goede methode om een kwantitatieve analyse uit te voeren betreft de Monte Carlo simulatie. Dit betreft een statistische simulatie waarbij gebruik wordt gemaakt van een kwantitatieve definitie van het begrip risico. Deze luidt: risico = kans x gevolg. Als de kans groot is dat een bepaalde gebeurtenis zich voordoet, maar het gevolg klein is, dan gaat het volgens deze definitie toch om een beperkt risico.

De Monte Carlo simulatie berekent op basis van een groot aantal "at random" berekeningen het totale financiële risico van een project. Voor diverse financiële variabelen wordt gesimuleerd dat deze naar boven en/of naar beneden afwijken. Dit gebeurt binnen vooraf vastgestelde bandbreedtes. Per parameter dienen de bandbreedtes te worden aangegeven en de meest waarschijnlijke waarde voor die parameter te worden benoemd. In onderstaande tabel staan de parameters waar een kansverdeling aan is toegevoegd. Per parameter is aangegeven welke bandbreedte is toegekend. De meest waarschijnlijke waarde, is de waarde zoals deze werkelijk in de afzonderlijke grondexploitatie wordt gehanteerd.

Parameter	Waarschijnlijke waarde	Onderkant bandbreedte	Bovenkant bandbreedte
Rentepercentage	2,17%	1,75%	2,50%
Kostenstijging	1,50%	1,25%	1,75%
Opbrengstenstijging	1,00%	0,75%	1,25%

Naast deze parameters kunnen ook kosten en opbrengsten in realiteit anders zijn dan geraamd. In de onderstaande tabel zijn de bandbreedtes van afwijking ten opzichte van de geraamde bedragen gegeven.

Parameter	Waarschijnlijke waarde	Neerwaartse afwijking	Opwaartse afwijking
Kosten	grex 2017	5,00%	10,00%
Opbrengsten	grex 2017	5,00%	5,00%

Binnen de Monte Carlo analyse worden alle parameters aangepast, wat resulteert in een verandering van het eindresultaat van de grondexploitatie. In totaal gebeurt dit 10.000 keer. Voor ieder project is de Monte Carlo simulatie uitgevoerd. Het resultaat van de simulatie betreft een grafiek met een standaard normale verdeling. In de projectbladen zijn per project de resultaten en de conclusie die volgen uit de analyse weergegeven. Onderstaand volgt de samenvattende tabel.

Project	Uitgangspunt	10%	90%
Snel & Polanen	€ 10.028.080	€ 6.402.732	€ 11.763.372
Defensie-Eiland	-€ 16.791.385	-€ 16.907.655	-€ 16.674.466
Kamerik NO II	€ 1.097.496	€ 993.106	€ 1.151.452
Brediuspark	€ 972.362	€ 888.206	€ 1.026.544
Jan Steenstraat	€ 1.352.043	€ 1.278.724	€ 1.397.585
Harmelen	€ 802.370	€ 567.734	€ 920.298
Pionier	€ 75.736	€ 75.150	€ 76.383

4.4 Reserves, weerstandsvermogen en - capaciteit

Het weerstandsvermogen doet een uitspraak over de mate waarin de gemeente financieel in staat is om risico's op te vangen. Het gaat daarbij in feite om de ratio tussen de gecalculerde risico's en de beschikbare weerstandscapaciteit. Voor het grondbedrijf kan dat betrekking hebben op de ARG in combinatie met de aanwezige (stille) reserves.

Ten behoeve van de Algemene Reserve Grondbedrijf (ARG) is door gemeente Woerden besloten dat 10% van het totaal aan boekwaarden van alle complexen samen beschikbaar moet zijn (met een minimum van € 1.000.000). Indien het saldo van de ARG boven dit percentage uitkomt, kan besloten worden om het meerdere ten gunste van de Algemene Reserve te laten komen.

Om de onvoorziene risico's af te dekken, volgend uit de Monte Carlo simulatie, maakt de gemeente gebruik van de ARG. De stand van de ARG per 31-12-2016 bedraagt € 3.579.108. Op basis van het verloop van de ARG de komende jaren en de uitgevoerde risicoanalyses, is thans geen aanpassing van de ARG benodigd.

De aanwezige buffer voor risico's is afdoende om dit risicodeel af te dekken. Er is nu geen directe actie benodigd.

5. Begrippenlijst



Actieve grondpolitiek

Het actief verwerven van gronden (hier: door de gemeente), teneinde invulling te geven aan het ruimtelijk beleid. De gemeente is grondeigenaar en ondernemer; de gemeente draagt alle kosten en risico's, en incasseert de opbrengsten.

BBV

Afkorting voor Besluit Begroting en Verantwoording. In dit besluit zijn eisen en regels opgenomen met betrekking tot de jaarverslaggeving van de gemeente. Ook de wijze waarop verslag gedaan moet worden over de gemeentelijke grondexploitaties zijn hierin opgenomen.

Boekwaarde

Het saldo van geboekte (gerealiseerde) kosten en opbrengsten op een, in dit geval, grondcomplex.

Bouwclaim

Private partijen verkopen de grond aan de gemeente in ruil voor het recht of plicht op afname van bouwrijpe kavels. De gemeenten dragen vrijwel alle risico's van de grondexploitatie, dit is te beperken door de afname van bouwrijpe kavels contractueel te verplichten. De sturingsmogelijkheden voor de gemeente zijn maximaal.

Bouwgrond in exploitatie (BIE)

Officiële benaming in het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV), om gronden waarvoor een ontwikkelingsplan is opgesteld en een grondexploitatie is vastgesteld door de raad, te duiden. In financiële zin kunnen kosten en opbrengsten worden geboekt (geactiveerd).

Bouwrijp maken (BRM)

Het geschikt maken van een gebied om te kunnen worden bebouwd. De werkzaamheden kunnen bestaan uit het slopen en verwijderen van bestaande opstallen, verharding en bossages, ophogen en/of grondverbeteringen, het verleggen en/of aanleggen van kabels en leidingen, aanleg van riolering, aanleg van een bouwweg, realisatie van een waterhuishoudkundige structuur (wadi's, waterpartijen).

Concessie

Gemeente verkoopt gronden aan een private partij, die vervolgens zelf de grondexploitatie uitvoert. De rol van de gemeente is beperkt tot het faciliteren (planologisch besluit), toetsen en het (verplicht) kostenverhaal.

Eindwaarde

Het saldo (resultaat van opbrengsten minus kosten) van een grondexploitatie aan het eind van de geprognostiseerde looptijd, bij afsluiten.

Grondcomplex

Een boekhoudkundige eenheid van kosten en opbrengsten die verband houdt met werken en werkzaamheden binnen een ruimtelijk en/of functioneel samenhangend gebied.

Grondexploitatie

De productie en verkoop van bouwrijpe grond en het inrichten van het openbare gebied.

Grondpolitiek

Synoniem voor grondbeleid. Beleid die de handelswijze van de gemeente beschrijft met betrekking tot het verwerven en verkopen van grondposities.

Kasstroom

Financieel overzicht van jaarlijkse uitgaven en inkomsten, alsmede de ontwikkeling van het projectsaldo (boekwaarde) in de tijd.

Looptijd

Geeft de geprognoseerde duur, veelal in jaren, van de grondexploitatie weer.

Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG)

Overzicht van kasstromen per jaar, die betrokken zijn bij de grondexploitatie, zowel per project als getotaliseerd, voor de gehele looptijd.

Netto contante waarde (NCW)

De waarde (van kosten en/of opbrengsten) uitgedrukt tegen het huidige prijspeil. Deze zijn daarmee onderling vergelijkbaar. Bij het bepalen van de NCW wordt rekening gehouden met het moment van realisatie, kosten- en opbrengstindex alsmede de rente.

Nominale waarde

De waardebepaling (van kosten en/of opbrengsten) op (prijs)peildatum.

Nota Grondbeleid

Nota waarin het gemeentelijk grondbeleid is verwoord. Deze wordt periodiek geactualiseerd en heeft o.a. betrekking op verwervingen, uitgifteprijsvorming, samenwerking, weerstandsvermogen en kostenverhaal.

Nota Kostenverhaal

Nota waarin het gemeentelijk beleid is verwoord met betrekking tot bovenwijkse investeringen, investeringen die voor meerdere ontwikkelingslocaties profijtelijk zijn. Hierin geeft de gemeente toepassing aan de wettelijke mogelijkheden voor kostenverhaal van bovenwijkse investeringen en wordt een actueel overzicht gegeven om welke investeringen het gaat en welke ontwikkelingslocaties een bijdrage in de kosten moeten leveren.

Ontwikkelprogramma

Ruimtelijk programma waarin functies, aantallen en/of hoeveelheden zijn gespecificeerd (aantal en type woningen, m² en categorieën bedrijven, etc.). Het programma is maatgevend voor de opbrengstpotentie in de grondexploitatie.

Overige kosten

Dit is een verzamelterm voor diverse kostenposten in de grondexploitatie. Onder deze post vallen: 'bijdrage aan derden', 'planschade', 'storting bovenwijkse investeringen', 'onvoorzien' (onzekerheidsreserve mbt bouwen woonrijpmaken) en 'winstneming'. Hiermee is niet gezegd dat deze kosten bij alle projecten van toepassing zijn, sommige staan op €0.

Overige opbrengsten

Dit is een verzamelterm van diverse opbrengstposten in de grondexploitatie. Deze post heeft betrekking op 'subsidies', 'exploitatiebijdrage', 'verliesneming' (=afwaardering), huur & pacht

Passieve grondpolitiek

Een door gemeente te voeren grondbeleid dat zich beperkt tot het faciliteren, toetsen en verhalen van kosten van ruimtelijke ontwikkelingen van derden/private partijen.

Peildatum

Datum waarop kosten en/of opbrengsten zijn bepaald.

Planologisch besluit

Een door de raad genomen besluit waarin de planologie van een gebied juridisch is vastgelegd. Voorbeelden hiervan zijn bestemmingsplan, wijzigingsbesluit, afwijkingsbesluit, voorbereidingsbesluit.

Plankosten

Verzamelterm voor werkzaamheden die betrekking hebben op gemeentelijke apparaatskosten, ontwikkelingskosten.

Rekenparameters

Parameters die van invloed zijn op het resultaat van de financiële berekening in de MPG (netto contante waarde-berekening en dynamische eindwaarde berekening). Het betreft veelal het rente-percentages, kosten- en opbrengstindex.

Reserve

In de MPG wordt hiermee een financiële reserve bedoeld die vrij besteedbaar is.

Risico

Kans van optreden maal (financieel) effect. Deze kan zowel een positief als negatief effect hebben op de grondexploitatie.

Structuurvisie

Gemeentelijk ruimtelijk beleid.

Verliesvoorziening

In de MPG wordt hiermee een financiële voorziening bedoeld. Dit is een gelabelde som geld met een specifieke bestemming. Deze is daarmee niet vrij besteedbaar. De voorziening wordt als 'vreemd vermogen' beschouwd.

Voorziening

Synoniem voor verliesvoorziening. In de MPG wordt hiermee een financiële voorziening bedoeld. Dit is een gelabelde som geld met een specifieke bestemming. Deze is daarmee niet vrij besteedbaar. De voorziening wordt als 'vreemd vermogen' beschouwd.

VRI

Afkorting voor Verkeersregelinstallatie. Een mogelijke kostenpost in de grondexploitatie.

VTA

Afkorting voor Voorbereiding, Toezicht en Administratie. Synoniem voor de afkorting VAT. Deze activiteiten zijn onderdeel van de werkzaamheden die vallen onder de verzamelterm 'plankosten'.

Verwervingen

Deze aanduiding in de GREX heeft betrekking op de verwerving van gronden, opstallen, sanering (koop) van hindercontouren, sloopkosten en vrijmaken van het perceel van obstakels.

Weerstandsvermogen

Het vermogen om financiële tegenvallers op te vangen zonder dat dit effect heeft op (andere delen van) de bedrijfsvoering. Bij het bepalen van het beschikbare weerstandsvermogen wordt gekeken naar de aanwezigheid van vrij besteedbare middelen.

Woonrijp maken (WRM)

Het inrichten van de openbare ruimte en geschikt maken voor de eindgebruiker. De werkzaamheden omvatten veelal de aanleg van de definitieve verharding, straatmeubilair, aanbrengen groen en verlichting.

Wvg

Afkorting voor Wet voorkeursrecht gemeente. Wettelijk instrument dat gemeente kunnen vestigen teneinde gronden (en opstallen) te verwerven die noodzakelijk zijn om invulling te geven aan haar ruimtelijk beleid (een taak van de gemeente). Een eigenaar zal in dat geval bij verkoop als eerste zijn gronden aan de gemeente moeten aanbieden, alvorens deze aan andere te mogen aanbieden in geval gemeente geen gebruik maakt van het gevestigde voorkeursrecht (kadastrale aantekening).

Zelfrealisatie

Grondexploitatie die door private partijen zelf wordt uitgevoerd. De rol van de gemeente is beperkt tot het faciliteren (planologisch besluit), toetsen en het (verplicht) kostenverhaal.

