

Risico's en gevoeligheden

1.1 Algemeen

De grondexploitatieberekening voor het project Donge Oevers is tot stand gekomen op grond van een tamelijk globaal plan (visie), zonder alle risico's en onzekerheden in hun volledige omvang te kennen. De looptijd van het totale plan is gesteld op ongeveer 10 jaar en is per deelgebied niet bijzonder lang in tijd gezien. Op basis van de Stedenbouwkundige visie zijn de risico's, hoe globaal te bepalen ook, in beeld gebracht en waar mogelijk gekwantificeerd.

1.2 Parameters

Stijgingen en dalingen in renten en kostprijzen zijn onbeïnvloedbare factoren. Er is getracht de negatieve gevolgen voor de grondexploitatieberekening zoveel mogelijk uit te sluiten door koppelingen tussen kosten en inkomsten aan te brengen. Niettemin zullen renteschommelingen en kostprijsstijgingen leiden tot een veranderende afzetmarkt en andere prijsontwikkelingen. Welk effect dat heeft wordt hieronder modelmatig aangegeven.

a. rente

Ten opzichte van de Grondexploitatieberekening, waarin uitgegaan is van 1,95 % rente, is het effect op het grondexploitatie saldo, bij gelijkblijvende kosten- en opbrengstenstijgingen, onderzocht bij een rentepercentage van:

- rente 0,5%: daling resultaat met 38 duizend
- rente 1,0%: daling resultaat met 24 duizend
- rente 1,5%: daling resultaat met 11 duizend
- rente 2,5%: stijging resultaat met 12 duizend
- rente 3,0%: stijging resultaat met 21 duizend
- rente 4,0%: stijging resultaat met 35 duizend
- rente 5,0%: stijging resultaat met 43 duizend

Wat opvalt in het vorenstaande tabelletje is dat de rentefactor niet z'n grote invloed heeft op het verwachte resultaat bij gelijk blijvende parameters met betrekking tot kosten- en opbrengstenstijging. Afname van de rentefactor heeft een licht negatief effect op het te verwachte resultaat en toename van de rentefactor heeft nagenoeg weinig invloed. Afname van de rentefactor met een procent leidt gemiddeld tot een afname van het resultaat met € 25.000,-. Rente is een factor die gaat lopen zodra de investering heeft plaatsgevonden. Ondanks dat de rente factor nagenoeg geen invloed heeft wegen we nauwlettend de momenten van investering af en monitoren we om er voor te zorgen dat de uitgaven niet te ver voorlopen op de inkomsten.

b. kosten- en opbrengstenstijging

In de Grondexploitatie is voor de kostenstijging uitgegaan van een percentage van 2%. Voor de opbrengstenstijging is ook uitgegaan van een percentage van 2,0%. In onderstaande matrix is ten opzichte van dat uitgangspunt, waarbij een positief resultaat behaald wordt van 2.7 miljoen euro, het effect van wijzigingen van deze percentages voor zowel de kosten- als de opbrengstenstijgingen (bij gelijkblijvend rentepercentage) in het dan te verwachten resultaat aangegeven. Zoals te zien in de matrix schommelt het resultaat dan tussen 3.3 miljoen euro negatief en 2.8 miljoen euro positief.

Kostenstijging	resultaat (x €1.000)						
5%	- 3.319	- 2.504	- 1.641	- 1.190	- 726	- 249	+ 242
4,5%	- 3.026	- 2.212	- 1.348	- 898	- 434	+ 44	+ 535
4,0%	- 2.742	- 1.927	- 1.063	- 613	- 149	+ 328	+ 819
3,5%	- 2.465	- 1.650	- 787	- 336	+ 128	+ 605	+ 1.096
3,0%	- 2.195	- 1.380	- 255	- 67	+ 397	+ 875	+ 1.366
2,0%	- 1.678	- 863	+ 0	+ 196	+ 915	+ 1.392	+ 1.883
1,0%	- 1.188	- 374	+ 489	+ 940	+ 1.404	+ 1.881	+ 2.373
0,0%	- 725	+ 90	+ 760	+ 1.404	+ 1.868	+ 2.345	+ 2.836
Opbrengsten stijging	0%	1,0%	2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	4%

Rekening houdend met vorenstaande cijfers zou het berekende resultaat tussen 611 duizend negatief en 5.7 miljoen positief uitkomen. Wat opvalt, is dat indien geen sprake is van kosten- of opbrengstenstijging, dit tot een negatieve beïnvloeding van het resultaat leidt. Dit wordt met name veroorzaakt binnen het plangebied Achter de Hoeven. De startdatum van de exploitatie Donge Oevers ligt in 2020 en de eerste opbrengsten (geïndexeerd) vinden pas in 2025 plaatsvinden. Mocht in de toekomst blijken dat kostenstijging geen gelijke tred houdt met de opbrengstenstijging dan zal heroverweging van grondprijs c.q. uit te geven m2 bouwkavels plaats vinden.

1.3 Planning en fasering

De planontwikkeling is zodanig opgezet dat de deelgebieden "de Oude Haven" en "Rivierkade" nu in uitvoering worden genomen. Voor deelgebied Achter de Hoeven staat voor als de start gepland in 2024. In de nu voorliggende opzet wordt rekening gehouden met een fasering in de ontwikkeling van de drie deelgebieden en is uitgegaan van X aantal woningen en zijn de (woning)typologieën een afgeleide van de woonvisie. Voor de opzet is uitgegaan van een uitgeefbaar gebied van ca 45% (ten opzichte van het bruto plangebied) voor deelgebied Oude Haven. 67% voor deelgebied Rivierkade en 73% (aangepast plangebied) voor deelgebied Achter de Hoeven. 60 a 70 % uitgeefbaar wordt binnen de grondexploitatie als gangbaar gezien. Vanuit dit perspectief gezien is er nog ruimte aanwezig om het uitgeefbaar gebied te vergroten mochten en tegenvallers optreden. Voor alle drie de deelgebieden moet nog wel een bestemmingsplan wijziging plaatsvinden. Het vorenstaande kan tot de volgende risico's leiden:

a. niet tijdige beschikbaarheid van de benodigde grond.

Investerings (plankosten, planstructuur en dergelijke) worden dan niet tijdig gedekt door gronduitgiften. De rentelasten zullen navenant stijgen. Gezien de aannames is dit is een reëel risico. Voorts is een klein risico aanwezig dat hindernissen van buiten het plangebied niet op tijd zijn weggenomen (geluid, hoogspanningsmasten). Indien bovenstaand risico realiteit wordt zal de fasering aangepast moeten worden in die zin dat investeringen in het kader van het bouwrijp maken uitgesteld worden tot een zo laat mogelijk tijdstip.

b. Grondaankoop / Inbrengwaarde.

Ten opzichte van de verspreide fasering met betrekking tot de realisatie heeft de aankoop van de gronden aan de voorkant plaatsgevonden (voor het opstellen van de exploitatie). Bij de huidige opzet is de inbrengwaarde van de gemeentelijke gronden gelijk aan het bedrag van de boekwaarde. De gemeentelijke gronden worden bij aanvang van de ontwikkeling ingebracht. Indien vertraging optreedt in de ontwikkeling kan overwogen worden de inbreng van de gemeentelijke gronden uit te stellen tot een later tijdstip. In een theoretische variant is doorgerekend wat de gevolgen voor de ontwikkeling zijn indien de gemeentelijke gronden voor deelgebied Achter de Hoeven pas in 2024 worden ingebracht. Uitgaande van huidige parameter heeft latere inbreng van de gemeentelijke bijna geen invloed en leidt tot verhoging van het exploitatieresultaat van € 4.000.

c. de organisatie.

We onderkennen een tweetal risicoaspecten:

- De door de provincie te verkrijgen medewerking om Achter de Hoeven tot ontwikkeling te brengen moet formeel nog door bij het opstellen van de bestemmingsplannen bevestigd worden. Hier verwachten wij geen problemen omdat de ontwikkeling binnen het door de provincie aangewezen stedelijk gebied ligt. De op te stellen stedenbouwkundige visie dient vertaald te worden in een bestemmingsplan. In de nu voorliggende opzet gaan we er vanuit dat de gemeente als ontwikkelaar optreedt. In het kader van risico beperking kan onderzocht worden of het ontwikkeling van het plangebied in handen van een ontwikkelaar wordt gegeven.
- Op bestuurlijk niveau moeten nog definitieve besluiten worden genomen met betrekking tot stedenbouwkundige visie, woningtypologieën en aantal woningen. Het zal duidelijk zijn dat hierin risico's in de planning schuilen. Vertraging leidt tot meer uitgaven (vooral in de plankosten) en tot renteverliezen. Een efficiënt planproces zal ook uitgangspunt moeten zijn.

d. marktontwikkelingen.

Wanneer de afzet van de woningen stagneert door conjuncturele of concurrentie-invloeden, leidt dat ook tot een lagere gemiddelde bouwproductie. Om dit risico te beperken wordt een bestemmingsplan gemaakt dat de flexibiliteit in zich herbergt om in te spelen op de veranderende omstandigheden.

e. looptijd deelgebieden.

Ten opzichte van de uitgangspunten in de Grondexploitatie is het effect onderzocht van het versnellen c.q. vertragen van de totale looptijd van het deelgebied Achter de Hoeven. De Grondexploitatie gaat uit van een totale looptijd van 10 jaar (2020 - 2029) en een uitgifte fase van vier jaar. Indien de looptijd van het plan met vijf jaar uitloopt, waarbij de uitgaven in tijd (moment van investeren) niet veranderen en de opbrengsten in tijd naar achteren schuiven waarbij het opbrengsten niveau gelijk blijft (geen doorrekening opbrengsten stijging) leidt dit tot een negatief effect van € 30.000 en is in feitelijk verwaarloosbaar.

1.4 Kosten

De investeringen van het plan zijn redelijk betrouwbaar in beeld gebracht, gebaseerd op kengetallen en ervaringscijfers. Los hiervan zijn nog een aantal onzekerheden aanwezig die invloed kunnen hebben op het resultaat. Onderstaand worden deze nader toegelicht.

a. Hoogspanningsmast Rivierkade:

in het deelgebied rivierkade is een hoogspanningsmast aanwezig. Deze mast maakt onderdeel uit van de 150 kv lijn, die wordt verkabeld en uit het plangebied zal verdwijnen. Op dit moment is nog niet met zekerheid te stellen in welk jaar de mast wordt verwijderd. Dit kan mogelijk invloed hebben op het tijdstip van de uitgeefbaarheid van een gedeelte van de kavels in dit gebied.

b. flora fauna:

de flora en fauna onderzoeken voor de deelgebieden moeten nog worden uitgevoerd. De eventuele aanwezigheid van beschermde diersoorten (vleermuizen, vossen, steenmarter e.d.) of planten (bosboterbloem, grasklokje e.d.) kunnen er toe leiden dat de ontwikkeling van deelgebieden vertraging oploopt.

c. Bodem verontreiniging:

Voor deelgebied de Oude Haven zijn al bodemonderzoeken uitgevoerd. Voor de deelgebieden Rivierkade en Achter de Hoeven *nog niet*. Daar deelgebied Rivierkade in het verleden volledig gesaneerd is en deelgebied Achter de Hoeven in de jaren tachtig is aangelegd (opgehoogd) is de kans klein dat bodemvervuiling wordt aangetroffen. Vooralsnog wordt dan ook volstaan met een P.M. post met betrekking tot eventuele saneringskosten. Niettemin blijft een risico bestaan dat toch nog een vervuiling gevonden wordt. Het is zonder meer mogelijk dat bij graaf werkzaamheden alsnog een verontreiniging wordt aangetroffen. Het risico is echter verwaarloosbaar en moet gezocht worden in de grote van enkele 10 duizenden euro's. Vanuit het worstcase perspectief nemen we een bedrag van € 60.000 op.

1.5 Plankosten

In de opbouw van de uitvoeringskosten wordt een bedrag opgenomen voor planontwikkelingskosten. Bij de deelgebieden Oude Haven en Rivierkade wordt uitgegaan van een percentage van 20 % en deelgebied Achter de Hoeven 30 % van de kosten voor het bouwrijp maken en de aanleg van infrastructuur. Met deze post worden alle uitvoeringskosten voor o.a. ontwerpwijzigingen of ontwerpgrondslagen op bestek, inzet van personeel (manuren) en het opstellen van het bestemmingsplan afgedekt.

In het kader van de analyse is een tweetal varianten doorgerekend en vergeleken met het voorgerekende resultaat van de Grondexploitatieberekening. Het gaat om een verhoging en een verlaging van 5% ten opzichte van de aanname:

- 5 %: verlaging levert een verhoging van het berekende resultaat op van € 186.000.
- 5%: verhoging levert een verlaging van het berekende resultaat op van € 186.000.

1.6 Opbrengsten

De huidig vastgestelde grondprijs bedraagt € 285 m2. Dit is echter de minimale verkoopprijs. Uitgangspunt is dat bij de verkoop van gronden een marktconforme prijs zal worden berekend, wat inhoudt dat voor de uitgifte een taxatie voor bepaling van de gronduitgifteprijs plaats kan vinden. Voorts zal de bestemming van de grond (sociale koop of vrije sector) invloed hebben op de uitgifteprijs van de grond. Gezien grondprijzen in de omliggende gemeenten gaan wij er voorshands vanuit dat de richtprijs van € 285 voldoende waarborgen geeft voor de gecalculeerde opbrengst.

Neemt niet weg dat een eventuele stagnaties in de afzet kan leiden tot programmawijzigingen (meer goedkopere woningen), of verlaging van de gerealiseerde opbrengst, dat wil zeggen lager dan de nu gehanteerde grondprijs. In het kader van risico beheersing is een worstcase scenario doorgerekend waarin de gemeente de grondprijs moet verlagen met vijf procent.

Verlaging uitgifte prijs met 5% leidt tot een vermindering van het resultaat van € 720.000.

Verhoging van de uitgifte prijs met 5% leidt tot een verhoging van het resultaat van € 720.000.

Grondslag voor de opgestelde risicoparagraaf / exploitatieopzetten vormen de opgestelde locatieconcepten voor de Oude Haven en Rivierkade en de in april vastgestelde uitgangspunten voor Achter de Hoeven. Voor alle drie de deelgebieden geldt dat ze nog niet volledig uitgewerkt in een definitief plan. Bijsturing met betrekking tot verkaveling, woningtype en aantallen behoort dus nog tot mogelijkheden. De vorenstaande risicobeschrijving laat echter zien dat de risico's, redelijk beheersbaar zijn. Het instellen van een voorziening is op basis van de inbeeld gebrachte risico's op dit moment niet aan de orde. Vorenstaande laat onverlet dat wij de ontwikkeling van de Donge Oevers nauwgezet zullen monitoren, indien nodig bijsturen of als nog een voorziening in het leven roepen indien wijzigingen in de uitvoering hierom vragen.