

Zaaknummer 25674-2022

Bilaae 9: Risicoinventarisatie grondbedrijf MIP 2022

Status	Risico	Omschrijving	Strategie	Omschrijving strategie	Kans	Fin. gevolg	Totaal risico's Programma-rekening 2020	Totaal risico's Programma-rekening 2021
Ongewijzigd	1. Grondexploitatie algemeen: vertragsrisico	Ondanks een weloverwogen fasering in het MIP 2022 is een vertraging in de uitgifte t.o.v. de bijgestelde aannames niet uit te sluiten. Met name als gevolg van bezwaar/beroep procedures bij een nieuw bestemmingsplan is dit risico aanwezig, ook al wordt hier al zoveel mogelijk rekening mee gehouden. Daarnaast speelt regelgeving op het gebied van bodem en flora en fauna ook steeds vaker een rol. Het financiële effect van dit risico zit enerzijds in een latere opbrengst en anderzijds in extra rente over de boekwaarde als gevolg van verlengen van de looptijd. De gemiddelde verkoopomzet per jaar voor de resterende looptijd van de lopende grex bedraagt op basis van het MIP 2022 ca. € 14,2 miljoen. Een gemiddelde vertraging van 1 jaar betekent een extra renteverlies van 1,83% van € 14,2 miljoen = afgerond € 259.000,-. De boekwaarde per 1-1-2022 bedraagt circa € 41,5 miljoen. Een gemiddelde vertraging van 1 jaar betekent een extra renteverlies van 1,83% van € 41,5 miljoen = afgerond € 1.018.000,-. Totale renteverlies afgerond € 759.000,- voor 1 jaar vertraging. Dit valt in de klasse tot € 5.000.000. De kans dat dit risico zich voordoet wordt ingeschat op 30%.	Beheersen	Jaarlijks worden de grondexploitaties herijkt en wordt een voorziening gevormd voor de verwachte exploitatienadelen. Plannen worden weloverwogen geprioriteerd afhankelijk van marktsituatie en voorraad., waarbij zoveel mogelijk wordt ingespeeld op de flow/het momentum in verkopen (welke plannen 'lopen' en welke niet). We focussen op speerpunten/toplocaties (niet alles tegelijk) en er wordt een mix gezocht tussen herstructurering en nieuwe ontwikkeling bedrijventerreinen. Jaarlijks communiceren/afstemmen met planontwikkelaars over planningen.	2	5	€ 1.500.000	€ 1.500.000
Ongewijzigd	2. Grondexploitatie algemeen: verkoopprijsdaling	De woningmarkt is op dit moment nog goed. De gevolgen van de oorlog in Oekraïne en de wereldwijde grondstoffencrisis daar is nog geen rekening mee gehouden. Ook zijn de gevolgen van de hoge inflatiecijfers nog niet duidelijk. De vraag naar onze bedrijventerrein blijft groot. Een prijsdaling is echter niet uit te sluiten. Diverse omstandigheden, waaronder de hiervoor vermelde, kunnen tot een terugval van de markt leiden. Totaal hebben we nog circa 136.287 m2 woningbouwgrond te verkopen, 122.000m2 bedrijfsterreinengrond en 7.384 m2 commerciële grond). Als risico gaan we uit van een mogelijke gemiddelde prijsdaling van € 5 per m2. Dit betekent een risico van in totaal 265.651 x € 5 = € 1.328.255, dit valt in de klasse tot € 5 mln. De kans dat zich dit bij alle gronden voordoet schatten wij thans in op 10% (dit is een combinatie van kans en het totaalbedrag aan risico, een deel van de gronden is reeds in overeenkomst).	Beheersen	Marktconformiteit van prijzen is extern getoetst en gebaseerd op huidige prijsniveau en gemiddelde kavelgrootte. Jaarlijks opnieuw beoordelen.	1	5	€ 500.000	€ 500.000
Geactualiseerd	3. Grondexploitatie algemeen: plankosten	Het totale plankostenbudget in de lopende exploitaties voor de resterende looptijd van de lopende grex bedraagt ca. € 4,9 miljoen (zie onderbouwing risicoparagraaf 2020. Naar aanleiding van nieuwe regelgeving, aanwezigheid flora en fauna, intensieve omgevingsdialoog is het soms noodzakelijk extra inspanningen te doen, bovenop de geraamde kosten, om tot afzet te komen. Wij denken dat 15% hogere plankosten zeker als risico gezien mag worden. Dit betekent dus circa € 735.000 en valt in de klasse tot € 900.000. De kans dat dit risico zich voordoet mag ingeschat worden op 50%.	Beheersen	Prioriteren plannen. Toepassen kostenverhaal grex-wet. (RO-)procedure pas in gang zetten na getekende anterieure overeenkomst waarin stortingen in reserves, afwentelen planschadeclaims, bijdrage plankosten, grondtransactie en afspraken over bouwrijp maken openbare ruimte a.g.v. project zijn geregeld. Formatie wordt afgestemd op projectplanningen.	3	3	€ 450.000	€ 450.000
Ongewijzigd	4. Grondexploitatie algemeen: Te nemen maatregelen a.g.v. aanwezigheid PFAS, flora en fauna, archeologie, explosieven etc.	In sommige grondexploitaties worden als gevolg van verplichte onderzoeken dingen aangetroffen waar maatregelen voor nodig zijn. Los van de vertraging die hierdoor ontstaan kosten de maatregelen zelf ook geld. Op basis van ervaringen met aangetroffen explosieven, aanwezigheid beschermde flora en fauna, archeologische waarden wordt het risico voor de lopende grondexploitaties ingeschat op het risico van € 2.000.000,- (stelpost) inclusief extra kosten als gevolg van een pandemie zoals COVID-19. Dit valt in de klasse tot € 5.000.000. De kans dat dit risico zich voordoet wordt ingeschat op 30%.	Beheersen	Jaarlijks herijken grondexploitatie-ramingen	2	5	€ 1.500.000	€ 1.500.000
Ongewijzigd	5. Grondexploitatie algemeen: onvoorziene planeconomische risico's	In elke grex / t.a.v. gesloten overeenkomsten met derden kunnen zich onvoorziene omstandigheden voordoen, zoals bijvoorbeeld schadeloosstelling ivm onteigening, planschade, beroepszaken op grond van Ladder van Duurzaamheid en rechtszaken vanwege geschillen over gesloten overeenkomsten. Dit kan extra kosten met zich mee kunnen brengen dan wel de fasering beïnvloeden. Daarbij gaat het om omstandigheden die zich niet aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid voor zullen doen. Omstandigheden waar dat wel voor geldt worden gewoon opgenomen in de grex. Het gaat om een risico dat in de klasse 3 van € 500.000 valt. Het risico wordt thans op 30% geschat.	Beheersen	Omstandigheden waarvan aannemelijk is dat deze zich voordoen worden opgenomen in de exploitatie-berekening. Het betreft hier het restrisico.	2	3	€ 150.000	€ 150.000
Ongewijzigd	6. Grondexploitatie algemeen: planaanpassingen	De kwaliteit van de woonomgeving is en blijft belangrijk voor de afzetmogelijkheden. We lopen daarom het risico dat bestaande plannen/verkavelingen aangepast moeten worden om de vereiste kwaliteit te halen. Dit zal veelal betekenen dat er minder grond verkocht kan worden om tot minder intensieve bebouwing te komen en om de openbare ruimte de gewenste kwaliteit te geven. Daarnaast doen zich vaker niet voorziene onverwachte belemmeringen voor waardoor minder ontwikkeld kan worden. Totaal is per 1-1-2022 een opbrengst van € 62,7 miljoen geraamd op deze locaties. Per locatie is a.d.h.v. hoe ver de plannen gevorderd zijn het risico op planaanpassing ingeschat. Dit betekent potentieel een lagere opbrengst van circa € 8,8 miljoen. Voor een deel zal er ook minder uitgegeven hoeven worden (bouw- en woonrijpmaken) en voor een deel zal het juist extra ingericht moeten worden. Een correctie leidt niet tot een indeling in een andere klasse, derhalve blijft het hoogste klasse tot € 5 mln. De kans dat dit zich voordoet is te stellen op 30%.	Beheersen	Jaarlijks herijken grondexploitatie-ramingen	2	5	€ 1.500.000	€ 1.500.000
Ongewijzigd	Grondexploitatie algemeen: Uiteindelijke kosten BWRM duurder dan op basis van normalcalculatie.	Wanneer kosten voor een grondexploitatie geraamd worden wordt dit in eerste instantie op normen gedaan, naarmate de plannen verder vorderen valt steeds beter te ramen wat de verwachte kosten zullen zijn. Soms ligt dat op basis van (later te maken) specifieke keuzes in een plan boven de norm. Ramingen van enig moment worden in de tijd doorgerekend met een algemene indexering. In de markt waarin veel vraag is staan de prijzen onder druk. Dit leidt soms tot een hoger aanbestedingsresultaat dan waarmee gerekend is. Voor de locaties waar nog (delen) bouw- en woonrijp gemaakt moeten worden speelt dit risico. Wij denken dat 15% hogere kosten zeker als risico gezien mag worden. Dit betekent dus circa € 2,6 miljoen aan risico (zie onderbouwing risicoparagraaf 2020) wat valt in de klasse 5 tot € 5.000.000. De kans dat dit risico zich voordoet mag ingeschat worden op 30%.	Beheersen	Jaarlijks herijken grondexploitatie-ramingen	2	5	€ 1.500.000	€ 1.500.000
Ongewijzigd	Grondexploitatie algemeen: waardedaling verspreid liggende gronden/opstallen	Het grondbedrijf beschikt over een paar percelen grond die onder andere onder het complex Ruilgronden zitten. Het betreft restant Zeelandsdijk 16, perceel aan de Vluchtoordweg (naast Wiltec), locatie voorheen Kortestraat 5a en een perceel nabij Hoevenesweg. Het risico op waardedaling wordt in de huidige markt ingeschat op maximaal € 265.000, circa 10% van de eind 2020 getaxeerde waarde van deze gronden. Dus klasse 3. De kans dat het risico zich manifesteert wordt nu ingeschat op 10 %.	Beheersen	Periodiek, om het jaar, herwaarderen gronden (Voorziening). Ingebruikgeven, verpachten gronden, zoveel mogelijk afstoten gronden.	1	3	€ 50.000	€ 50.000
Ongewijzigd	Grondexploitatie algemeen: Hogere verwervingskosten nog te verwerven gronden.	Voor de grondexploitatie Hoogveld-Zuid is geraamd om gronden in het bezit van derden binnen het plangebied minnelijk te verwerven. Inmiddels is hier een voorkeursrecht op gevestigd. Afhankelijk van het te volgen pad (wel/niet via de rechter) is de grondprijs hoger dan waar nu rekening mee is gehouden. Het risico wordt nu ingeschat op een afwijking van 10% op de huidige raming. Dit gaat om een bedrag van circa € 25.500,- en valt daarmee in klasse 2 tot €100.000,-. De kans dat het risico zich manifesteert wordt thans ingeschat op 30 %.	Beheersen		2	2	€ 30.000	€ 30.000

TOTAAL

€ 7.180.000

€ 7.180.000