



Monte Carlo risicoanalyse grondexploitaties 2017 Gemeente Laarbeek

16 mei 2017

Monte Carlo risicoanalyse grondexploitaties 2017 Gemeente Laarbeek

Opdrachtgever:	Gemeente Laarbeek
Titel:	Monte Carlo risicoanalyse grondexploitaties 2017
Auteurs:	drs. R. (Rik) Bousema en F. (Frits) Frederiks MSc
Offertenr.	3109
Aantal pagina's:	30
Datum:	16 mei 2017

Inhoud

Verantwoording en colofon	3
1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Doel	5
1.3 Werkwijze	6
1.4 Leeswijzer.....	6
2 Theorie Monte Carlo risicoanalyse	7
2.1 Methode.....	7
2.2 Input Monte Carlo analyse.....	7
2.3 Output Monte Carlo analyse	9
3 Resultaten risicoanalyse	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Onderscheid in algemene en projectspecifieke risico's.....	12
3.3 Algemene risico's grondexploitaties	12
3.4 Project specifieke risico's grondexploitaties	16
3.5 Nieuwenhof 2014.....	17
3.6 De Beekse Akkers.....	19
3.7 D'n Hoge Suute	21
3.8 De Hoge Regt.....	23
3.9 Bemmer IV.....	25
3.10 Samenvatting resultaat risicoanalyses	27
4 Dekking risicobedrag grondexploitaties	28
4.1 Benodigde weerstandscapaciteit grondexploitaties.....	28
4.2 Beschikbare weerstandscapaciteit grondexploitaties	28
4.3 Benodigde versus beschikbare weerstandscapaciteit.....	28
5 Conclusies en aanbevelingen	29
5.1 Conclusies	29
5.2 Aanbevelingen.....	30

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Laarbeek heeft diverse projecten in ontwikkeling. De gezamenlijke boekwaarde van deze projecten bedraagt een aanzienlijk aandeel in de totale begroting van de gemeente. Uit een doorlichting van de financiën van de gemeente door bureau Berenschot en beoordeling van de accountant, volgde het advies om de risico's van de grondexploitaties beter in beeld te brengen.

In opvolging van het advies heeft de gemeente Laarbeek haar risico-systematiek aangepast. Vanaf 2014 hanteert de gemeente de Monte Carlo analyse, welke uitgaat van de daadwerkelijke risico's die spelen in een project. Vorig jaar hebben wij eveneens in opdracht van de gemeente deze analyse uitgevoerd voor de vijf meest risicovolle actieve grondexploitaties. Dit zijn de projecten:

- De Beekse Akkers
- D'n Hoge Suute
- De Hoge Regt
- Nieuwenhof 2014
- Bemmer IV

Het BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) schrijft voor, dat het weerstandsvermogen een relatie met de risico's dient te hebben. Een goede methode hiervoor is het uitvoeren van de door u gewenste Monte Carlo analyse. De risicoanalyse per 1-1-2016 moet worden geactualiseerd aangezien de grondexploitaties van de genoemde projecten in het kader van de jaarrekening 2016 eveneens zijn geactualiseerd.

1.2 Doel

Het doel van de opdracht is om voor de genoemde vijf projecten elk afzonderlijk de Monte Carlo analyse van vorige jaargang te actualiseren, ter onderbouwing van het risicoprofiel van de betreffende projecten. Deze onderbouwingen kunnen vervolgens door de gemeente worden gebruikt om de benodigde weerstandscapaciteit voor de grondexploitaties hierop af te stemmen.

De uitgangspunten en resultaten van de geactualiseerde grondexploitaties zelf zijn door de gemeente aangeleverd. Het is dan ook geen onderdeel van de opdracht aan Metafoor RO om de resultaten en uitgangspunten van deze grondexploitaties uitvoerig en kritisch te beoordelen. Wel zijn ze globaal aan de orde gekomen met het inventariseren van de risico's. De opdracht bestaat dan ook voornamelijk uit het kwantificeren van de door de gemeente aangedragen en besproken risico's.

1.3 Werkwijze

De gevolgde werkwijze bestaat uit een drietal stappen:

1. Actualisatie risico-inventarisatie
2. Risico-kwantificering
3. Verslaglegging

Hieronder worden deze stappen achtereenvolgens toegelicht:

1) *Risico-inventarisatie*

De eerste stap in het uitvoeren van de risicoanalyse betreft het actualiseren van de diverse risico's die spelen binnen de projecten. Hiertoe zijn de vorig jaar opgestelde risicokaarten, met bijbehorende beheersmaatregelen, met medewerkers van de gemeente opnieuw besproken en daar waar noodzakelijk geactualiseerd.

Het actualiseren van de risicokaarten is onderdeel van het risicomanagement (cyclisch proces) van de gemeente.

2) *Risico-kwantificering*

Wanneer de risico's bekend zijn, is de tweede stap het kwantificeren van het risicoprofiel van de projecten. De gemeente Laarbeek kiest ervoor om hiervoor de Monte Carlo analyse te gebruiken.

Een Monte Carlo analyse houdt in dat niet één, maar meerdere parameters tegelijk worden gewijzigd. Per parameter wordt eerst een bandbreedte ingevoerd: Bijvoorbeeld de rente beweegt zich tussen de 1 en 2%, waarbij de meest waarschijnlijke waarde 1,5% is. Nadat alle benodigde parameters hun bandbreedte toegekend hebben gekregen, voert de Monte Carlo analyse (bijvoorbeeld) 10.000 simulaties uit, waarbij per simulatie steeds andere combinaties worden gekozen voor de inputvariabelen. De uitkomst is een grafiek waarin de uitkomsten van al deze simulaties zijn samengevat. Op basis hiervan kan gesteld worden dat met een X % zekerheidsmarge het projectresultaat minimaal bedrag Y bedraagt en wat het meest waarschijnlijke resultaat is. Hiermee ontstaat een statistische onderbouwing van het risicoprofiel per project.

De grondexploitaties van de gemeente Laarbeek worden beheerd in een database programma. Om de Monte Carlo analyse uit te kunnen voeren, zijn deze grondexploitaties overgezet in een eigen rekenmodel in Excel. Hiervoor is het standaard rekenmodel voor gebiedsontwikkeling van Metafoor RO gebruikt (GreXManager). Nadat de projecten zijn overgezet in GreXManager, is per project de Monte Carlo analyse uitgevoerd op basis van de in stap 1 geïnterviewde risico's per project.

3) *Verslaglegging*

In deze rapportage zijn de uitkomsten van de uitgevoerde risicoanalyses samengevat.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een toelichting gegeven op de Monte Carlo analyse en wordt geschetst hoe de uitkomsten geïnterpreteerd dienen te worden. Hoofdstuk 3 behandelt de uitkomsten van de risicoanalyse per project. In hoofdstuk 4 is het berekende risicoprofiel van de grondexploitaties afgezet tegen de aanwezige dekkingsmiddelen. In hoofdstuk 5 volgen tenslotte de conclusies en aanbevelingen.

2 Theorie Monte Carlo risicoanalyse

2.1 Methode

De Monte Carlo analyse houdt in dat het model een groot aantal (bijvoorbeeld 10.000) simulaties doorvoert. Per simulatie wordt steeds per parameter een andere input in het model ingevoerd, waardoor ook de uitkomst steeds anders is. Door per parameter een kansverdeling op te nemen, ontstaat na uitvoering van de simulaties, tevens een kansverdeling rond het resultaat. Hieruit wordt zichtbaar hoe bijvoorbeeld het exploitatieresultaat zich verhoudt tot de kans op betere of slechtere resultaten. Het grote voordeel van de methodiek is dus dat niet alleen de mogelijke resultaten zichtbaar worden, zoals bij een scenarioanalyse (mooi of slechtweerscenario), maar ook de meest waarschijnlijke resultaten. Hiervoor geldt, net als bij de andere methoden om risico's te inventariseren, dat de kwaliteit van de input uiteraard allesbepalend is voor de kwaliteit van de output. Onzinnige inputwaarden zullen leiden tot onzinnige resultaten.

2.2 Input Monte Carlo analyse

De Monte Carlo analyses die in deze rapportage worden beschreven, zijn uitgevoerd op basis van de herzieningen van de grondexploitaties zoals deze zijn opgenomen in de jaarrekening 2016 van de gemeente Laarbeek. Deze vormen het basisuitgangspunt.

Per grondexploitatie heeft een risicosessie plaatsgevonden waaraan de volgende personen namens de gemeente Laarbeek hebben deelgenomen:

- Dhr. B. van Liempd (planeconoom)
- Dhr. N. Withagen (concerncontroller)
- Mevr. R. Slegers (Grondzaken en economie)

Per project zijn de risico's geïnterpreteerd. Daarbij is eerst een overzicht van de risico's per project gemaakt en vervolgens zijn de uitgangspunten voor het kwantificeren ervan besproken. Daarbij is per risico ingeschat welke kansverdeling het meest passend is en welke waarden als uitgangspunt daarbij zijn aangehouden. Er zijn drie soorten kansverdelingen toegepast:

- Driehoek
- Uniform
- Binomiaal

Vanuit statistische invalshoek zijn er overigens meerdere soorten verdelingen mogelijk, zoals de normaalverdeling en de betaverdeling. Voor risicoanalyses in gebiedsontwikkeling achten wij de gekozen drie verdelingen echter voldoende en meest passend.

Driehoek

Bij een driehoekverdeling zijn drie waarden aan de orde: het minimum, het maximum en de meest waarschijnlijke waarde. Met deze verdeling zal het grootste deel van de trekkingen rondom de meest waarschijnlijke waarde liggen, maar zijn ook trekkingen mogelijk die de minimale en maximale waarden benaderen.

Indien de meest waarschijnlijke waarde niet precies in het midden van het minimum en het maximum ligt, dan is sprake van een onevenwichtige verdeling. Indien de meest waarschijnlijke waarde dichterbij de minimale waarde ligt, dan is de kans op een hogere waarde groter en vice versa.

Het lijkt logisch, dat de meest waarschijnlijke waarde overeen komt met de basiswaarde die in de exploitatieberekening is opgenomen. Dit hoeft echter niet het geval te zijn; de waarden in een driehoekverdeling dienen in principe onafhankelijk van de basiswaarde te worden bepaald.

Wel is het zo, dat een basiswaarde vanuit planeconomisch oogpunt bij voorkeur overeenkomt met de meest waarschijnlijke waarde. Immers, een exploitatieberekening gaat het liefst gepaard met een evenwichtig risicoprofiel.

Voor veel variabelen in grondexploitaties ligt de driehoekverdeling voor de hand. Zo kan de renteparameter in een grondexploitatieberekening bijvoorbeeld op 1,5% staan. Indien 1% als minimale waarde wordt opgegeven en 2,5% als maximale waarde, dan is de kans op een hogere renteparameter dus groter dan de kans op een lagere renteparameter.

Uniform

Net als bij de driehoekverdeling wordt bij de uniforme verdeling een minimale en maximale waarde opgegeven. Het verschil betreft echter de kans op een bepaalde waarde; deze is bij een uniforme verdeling voor elke waarde gelijk. Ook deze verdeling is bruikbaar bij exploitatieberekeningen. Zo kan het afzettempo voor woningen en de daaraan gekoppelde grondverkoop op voorhand onzeker zijn en alleen te benaderen met een minimale waarde van bijvoorbeeld 50 en een maximale waarde van 100 woningen per jaar. Bij een uniforme verdeling zal in de Monte Carlo simulatie net zo vaak een waarde van bijvoorbeeld 60 woningen per jaar worden gekozen als een waarde van 90 per jaar. Indien op basis van marktonderzoek een duidelijker beeld ontstaat van de te verwachten afzet (bijvoorbeeld 75 woningen per jaar), dan zou vervolgens bij een actualisatie van de risicoanalyse het type verdeling kunnen worden omgezet naar een driehoekverdeling met een meest waarschijnlijke waarde van 75.

Binomiaal

Bij een binomiale verdeling wordt het aantal positieve trekkingen opgegeven bij een gefixeerd aantal trekkingen. Dit wordt ook wel de "Yes-No verdeling" genoemd. Hiermee kan de kans worden opgegeven dat een kans of risico zich voordoet. Deze verdeling ligt voor de hand bij projectspecifieke risico's, waarbij het niet zeker is dat het risico (of kans op afwijking) zich voordoet (dit in afwijking van de normale risico's zoals rente en inflatie). Bijvoorbeeld het risico op een beroepsprocedure bij Raad van State, waardoor de start van een project een jaar vertraagd.

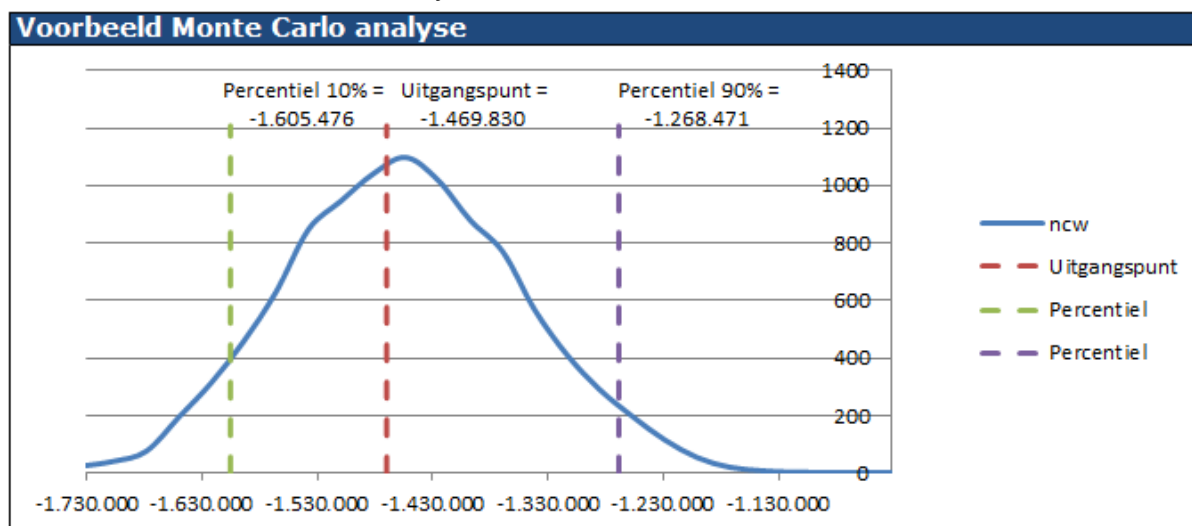
De gehanteerde input per project wordt in het volgende hoofdstuk toegelicht.

2.3 Output Monte Carlo analyse

Het rekenmodel voert 10.000 simulaties uit, waarbij voor iedere parameter steeds, op basis van de daaraan gekoppelde kansverdeling, een waarde wordt gekozen.

Zo kan in één simulatie voor het ene risico de onderkant van de bandbreedte worden gekozen en voor een andere de bovenkant. Elke simulatie levert dus een ander resultaat op, steeds op basis van een andere combinatie van waarden binnen de aangegeven bandbreedtes. De uitkomsten worden samengevat in een grafiek zoals hieronder weergegeven. Deze grafiek dient als voorbeeld en kent fictieve waarden.

Grafiek 2.1 Voorbeeld uitkomst Monte Carlo analyse



Deze grafiek dient als volgt gelezen te worden:

Op de horizontale as is de uitkomst weergegeven waarbinnen het resultaat van de grondexploitatie zich heeft bewogen tijdens de simulaties (netto contante waarde 1-1-2017).

Op de verticale as staat het aantal keer dat een betreffend resultaat uit de simulatie is gekomen. Dat is in het midden het hoogst en naar de zijkanten aflopend (dus steeds minder vaak). Het meest waarschijnlijke resultaat bevindt in het midden van de grafiek.

De rode verticale stippellijn geeft het basisresultaat van de grondexploitatie weer, in dit voorbeeld dus EUR -1.469.830 negatief. Uit de grafiek is af te leiden dat het meest waarschijnlijke resultaat rechts van deze rode verticale stippellijn ligt (top grafiek; circa EUR -1.450.000 negatief).

De percentages die zijn weergegeven in de grafiek bij de rode en groene lijn, zijn gekoppeld aan de oppervlakte onder de grafiek. Het totaal oppervlak onder de grafiek is 100%. De 10%-lijn geeft aan bij welk resultaat de kans 10% is dat de waarde lager uitkomt dan het daarbij genoemde resultaat (10% van de totaaloppervlakte ligt links van de lijn). Dat betekent dus ook dat 90% zeker is dat het resultaat beter is dan dat bedrag (90% van de totale oppervlakte ligt rechts van deze lijn).

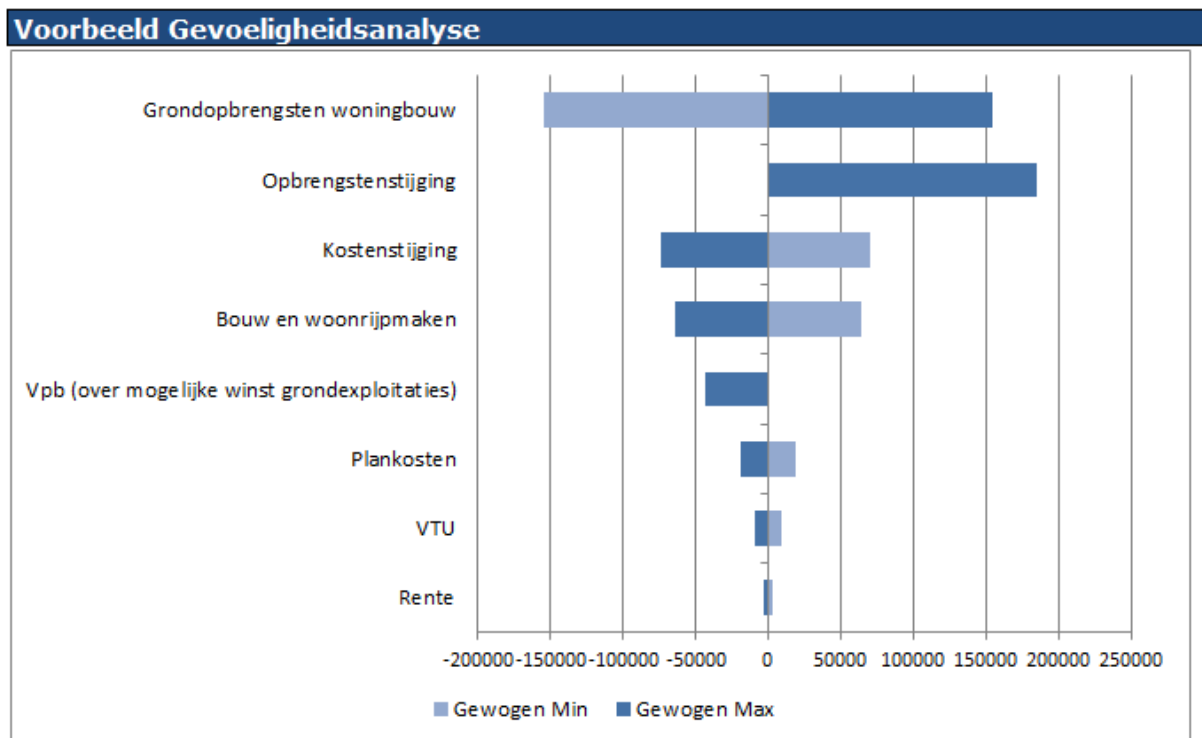
Deze informatie kan gebruikt worden ten behoeve van het bepalen van benodigde weerstandscapaciteit: met een zekerheidsmarge van 90% is het resultaat van dit project hoger dan EUR 1.605.476 negatief.

Dus: door een buffer ter grootte van dit tekort aan te houden, dekt de gemeente de geïnventariseerde risico's voor dit project af met een zekerheidsmarge van 90%.

Daarbij is uitgangspunt dat alleen voor eventuele negatieve resultaten van een grondexploitatie een voorziening getroffen moet worden (dat is in feite het risico dat afgedekt moet worden). Het oorspronkelijke resultaat is EUR -1.469.830 negatief en in feite is er bij een resultaat van EUR -1.605.476 negatief dus sprake van een resultaats-verslechtering van circa EUR135.000. Het positieve resultaat kan echter eerst (zonder directe financiële consequenties) verdampen voordat de gemeente de reserve voor grondexploitatie hoeft aan te spreken. Dat hoeft pas als het resultaat van de grondexploitatie negatief wordt, dan moet er voor het geraamde tekort een voorziening worden getroffen.

Naast de hierboven toegelichte grafiek, is ook de uitkomst van de gevoeligheidsanalyse interessant. Onderstaand is de gevoeligheidsanalyse getoond die hoort bij de grafiek hierboven.

Grafiek 2.2 Voorbeeld gevoeligheidsanalyse



De gevoeligheidsanalyse geeft aan voor welk gesignaleerd risico het resultaat van de grondexploitatie het meest gevoelig is (in positieve dan wel negatieve zin).

Het betreft in feite de doorrekening van de onder- en bovenkant van de opgenomen uitgangspunten in de risicokaart. Op de horizontale as staat het effect van het risico in euro's ten opzichte van het basisresultaat. Zo is af te lezen dat het effect van het risico van de kostenstijging relatief klein is ten opzichte van het effect van de opbrengstenstijging lange termijn.

Ook is af te lezen dat voor sommige risico's (apparaatskosten en opbrengstenstijging korte termijn) zowel voor het maximum als het minimum een negatief effect is verwacht: dat komt doordat de inschatting is dat zelfs in het gunstigste geval niet minimaal het basisuitgangspunt van de grondexploitatie wordt behaald.

De uitkomst van de gevoeligheidsanalyse kan gebruikt worden om te bepalen op welke risico's het meest gestuurd moet worden, namelijk degenen met het grootste negatieve effect op het resultaat.

In het volgende hoofdstuk worden bij de uitkomsten van de Monte Carlo analyse per project steeds beide grafieken getoond en op basis daarvan worden de conclusies toegelicht.

3 Resultaten risicoanalyse

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de resultaten van de Monte Carlo risicoanalyse per project besproken. Per project is de zogenaamde risicokaart opgesteld, waarin de resultaten van de geactualiseerde risico-inventarisatie per project zijn samengevat. Daarnaast wordt per project de uitkomst van de Monte Carlo risicoanalyse gepresenteerd en worden de belangrijkste conclusies per project ten aanzien van het risicoprofiel samengevat.

3.2 Onderscheid in algemene en projectspecifieke risico's

In de risicokaarten is onderscheid gemaakt in algemene en projectspecifieke risico's.

Algemene risico's gelden in principe¹ voor alle projecten binnen de gemeente Laarbeek. Een voorbeeld hiervan vormen de gehanteerde indices voor kosten- en opbrengstenstijging (inflatie). In alle grondexploitaties is rekening gehouden met een jaarlijkse opbrengstenstijging van 2%. Voor alle projecten geldt hetzelfde marktrisico: namelijk dat, met name de eerste jaren, dit percentage niet wordt gehaald. Overigens betekent dit niet dat dit algemene risico voor ieder project hetzelfde effect op het resultaat oplevert. Immers, het effect van een verlaging of verhoging van dit percentage op het resultaat is mede afhankelijk van bijvoorbeeld de looptijd en het aandeel opbrengsten dat nog gerealiseerd moet worden.

Projectsamenlijke risico's zijn, zoals de naam al zegt, alleen geldend voor het specifieke project. Een voorbeeld hiervan is het risico omtrent het afzetrisico in het project Bemmer IV.

3.3 Algemene risico's grondexploitaties

In onderstaande tabel (tabel 3.1) zijn de geïnteriseerde algemene risico's samengevat. De tabel bevat dus de risico's die in principe voor alle projecten gelden. Daarbovenop komen nog de project specifieke risico's. Naast dat de risico's worden gekwantificeerd in de tabel worden deze ook tekstueel toegelicht.

¹ Hierop gelden enkele uitzonderingen:

- Voor bedrijventerrein Bemmer IV gelden uiteraard niet de algemene risico's die specifiek voor woningbouwprojecten zijn benoemd, zoals de concurrentie van woningstichting bij de verkoop van goedkope woningen.

BBV

De commissie BBV (Besluit, Begroting en Verantwoording) heeft in het afgelopen jaar de afbakening, definiëring en verslaggevingsregels rondom grondexploitaties kritisch onder de loep genomen. De oorzaak hiervoor is een aantal ontwikkelingen in grondexploitaties. Ten eerste betreft dit de forse afboekingen in de afgelopen jaren door gemeenten op grondposities. Ten tweede zorgt het rapport Vernieuwing BBV, dat onder andere ingaat op transparantie en vergelijkbaarheid, voor een kritische blik op de bestaande regels. De vennootschapsbelastingplicht en de toekomstige Omgevingswet betreffen eveneens twee redenen voor het aanbrengen van wijzigingen in het BBV en de uitwerking daarvan.

Het nieuwe BBV voorstel is op 1 april 2016 goedgekeurd en bekrachtigd. De voorstellen zullen met terugwerkende kracht per 1 januari 2016 van toepassing zijn. Onderstaand de belangrijkste punten uit het rapport:

- Richttermijn van 10 jaar voor de maximale duur van grondexploitaties.
 - Kostentoerekening aan bouwgronden in exploitatie dient verplicht aan te sluiten op de kostenverhaalsmogelijkheden als benoemd in de Wro (Wet ruimtelijke ordening) en Bro (Besluit ruimtelijke ordening).
- Rente die wordt toegerekend aan de grondexploitaties moet worden gebaseerd op de werkelijke rente over het vreemd vermogen. Afschaffing van de categorie NIEGG (niet in exploitatie genomen gronden).

Tabel 3.1 Algemene risico's grondexploitaties

Algemene risico's		Basis	Type verdeling	Kans	Min.	Midden	Max.
Rente boekwaarden	Parameter	1,12%	Driehoek		1,12%	1,12%	3,00%
Opbrengstenstijging woningbouw kort (eerste 3 jaar)	Parameter	2,00%	Driehoek		1,50%	2,00%	3,00%
Opbrengstenstijging woningbouw lang (t/m jaar 10)	Parameter	2,00%	Driehoek		1,75%	2,00%	2,50%
Opbrengstenstijging bedrijven kort (eerste 3 jaar)	Parameter	2,00%	Driehoek		1,00%	2,00%	2,00%
Opbrengstenstijging bedrijven lang (t/m jaar 10)	Parameter	2,00%	Driehoek		1,50%	2,00%	2,00%
Kostenstijging kort (eerste 3 jaar)	Parameter	2,00%	Driehoek		1,75%	2,00%	2,50%
Kostenstijging lang (t/m jaar 10)	Parameter	2,00%	Driehoek		1,50%	2,00%	2,00%
Apparaatkosten	kosten	0,00%	Uniform		0,00%		5,00%
VPB	kosten	0,00%	Binomiaal	50,00%	0,00%		25,00%

Rente boekwaarden

In de grondexploitatie wordt gerekend met een rekenrente van 1,12%. Dit percentage is afgeleid van de werkelijke rente over het vreemd vermogen. Een risico is dat deze parameter naar boven of beneden wordt bijgesteld gedurende de looptijd van de grondexploitaties. Aan deze parameter is een kansverdeling gehangen met een minimum van 1,12% en maximum van 3,00% met een meest waarschijnlijke waarde van 1,12%. Wij verwachten niet dat gezien de huidige marktomstandigheden de rente (nog) verder zal dalen.

Opbrengstenstijging woningbouw

De opbrengstenstijging betreft de inschatting van de jaarlijkse indexatie van de grondprijs naar de toekomst. In de grondexploitatie is gerekend met een jaarlijkse indexatie van 2% voor de gehele looptijd. In de risicoanalyse wordt een onderscheid gemaakt tussen een korte (eerste 3 jaar) en een langer termijn (vanaf 4 jaar). Voor de korte termijn is gerekend met een minimum van 1,5% en een maximum van 3%. Voor de langer termijn is dit afgevlakt naar een minimum van 1,75% en maximum van 2,5%. In beide gevallen wordt met een meest waarschijnlijke waarde van 2% gerekend (midden).

Opbrengstenstijging bedrijven

Naast woningbouw wordt er voor bedrijventerreinen met een separate opbrengstenstijging gerekend. Reden hiervoor is de minder positieve situatie van bedrijventerreinen in de regio ten opzichte van de lokale woningbouwmarkt. In de grondexploitatie is gerekend met een jaarlijkse indexatie van 2% voor de gehele looptijd. In de risicoanalyse wordt een onderscheid gemaakt tussen een korte (eerste 3 jaar) en een langere termijn (vanaf 4 jaar). Voor de korte termijn is gerekend met een minimum van 1% en een maximum van 2,5%. Voor de langere termijn is gekozen voor een minimum van 1,5% en maximum van 2%. In beide gevallen wordt met een meest waarschijnlijke waarde van 2% gerekend (midden).

Kostenstijging

De kostenstijging is het geraamde inflatiepercentage voor de kosten bouw- en woonrijp maken. In de grondexploitaties wordt gerekend met 2% voor de gehele looptijd. Eveneens is voor deze parameter gekozen voor een korte (eerste 3 jaar) en een langere termijn (vanaf 4 jaar). Voor de korte termijn is gerekend met een minimum van 1,75% en een maximum van 2,5%. Voor de lange termijn is dit afgevlakt naar een minimum van 1,5% en maximum van 2%. In beide gevallen wordt met een meest waarschijnlijke waarde van 2% gerekend (midden). Op basis van verwachting volgens CBS en BDB (GWW cijfers) verwachten wij eerder een stijging van de civieltechnische kosten dan een daling. De economie is op stoom, de vraag neemt verder toe. Daarbij ervaren wij op basis van concrete aanbestedingen dat ook de aanbestedingsindex verder toeneemt. Dit betekent concreet dat de kans op aanbestedingsvoordelen afneemt.

Apparaatskosten

De raad heeft, op basis van het verleden, in de kadernota besloten tot een lagere toerekening van de apparaatskosten aan de grondexploitaties. Er bestaat dan ook een reële kans dat ten opzichte van dat lage niveau de apparaatskosten hoger uitvallen dan momenteel geraamd binnen de grondexploitaties. Als kwantificering is uitgegaan van een maximale toename van 5% van de apparaatskosten binnen de grondexploitaties.

Vpb

Met ingang van 2016 zijn gemeenten verplicht vennootschapsbelasting (Vpb) te betalen over hun winstgevende activiteiten. Dat geldt dus in principe ook voor het activiteitencluster 'Grondbedrijf' of grondexploitaties. De Vpb-heffing moet worden bepaald op basis van de fiscale grondslag. Binnen de risicoanalyse hebben wij het resultaat op eindwaarde van 2016 en 2017 met elkaar vergeleken. Wij gaan er vanuit dat over het (positieve) verschil, oftewel een toename van de verwachte winst, naar alle waarschijnlijkheid Vpb moet worden betaald.

Tabel 3.2 Risicobepaling Vpb

Vpb op basis van EW	EW 2016	EW 2017	Vershil
Bemmer	€ 4.135.332,89	€ 2.419.396,00	-€ 1.715.936,89
de Beekse akkers	€ 2.368.654,72	€ 745.051,87	-€ 1.623.602,86
de Hoge Regt	€ 1.129.155,70	€ 1.563.605,97	€ 434.450,27
d'n Hoge Suute	€ 1.240.924,40	€ 897.836,54	-€ 343.087,85
Nieuwenhof 2014	€ 227.272,40	€ 282.732,67	€ 55.460,28

Uit bovenstaande tabel blijkt dat alleen voor het project De Hoge Regt en Nieuwenhof 2014 een Vpb een verbetering van het eindresultaat verwacht wordt. Wij hebben voorzichtigheidshalve dan ook alleen voor deze twee projecten het Vpb risico gekwantificeerd.

Vooralsnog hebben wij in deze risicoanalyse dus geen rekening gehouden met een eventuele meevaller in Vpb druk (Bemmer IV, de Beekse akkers en d'n Hoge Suute). De verslechtingen in eindresultaat worden niet verrekend met mogelijke verbeteringen in eindresultaat.

De uiteindelijke Vpb-last wordt bepaald op basis van werkelijke gerealiseerde kosten en opbrengsten (jaarwinst).

Gemeente hanteert disconteringsvoet gelijk aan rente vreemd vermogen. Blijft onder max. zoals door commissie is bepaald op basis van streefpercentage inflatie ECB. Discontovoet is besproken met en goedgekeurd door accountant. Om aansluiting te houden met resultaten grondexploitatie hebben wij in berekeningen uitgangspunt discontovoet niet gewijzigd.

3.4 Project specifieke risico's grondexploitaties

Naast de algemene risico's in grondexploitaties zijn er ook een aantal project specifieke risico's. Dit zijn voornamelijk vertragingen in uitgifte. In tabel 3.3 is een overzicht te zien van alle project specifieke risico's.

Tabel 3.3 Project specifieke risico's grondexploitaties

Project specifieke risico's	Basis	Type verdeling	Kans	Min.	Midden	Max.
Rente boekwaarden De Hoge Regt	Parameter	3,35%	Driehoek	2,85%	3,35%	4,35%
Bemmer IV - Uitgifte vertraging	Fasering	0,00	Driehoek	1,00	2,00	3,00
Bemmer IV - Minder uitgeefbare grond	Opbrengsten	0,00%	Uniform	0,00%		5,00%
Bemmer IV - Extra kosten nutsvoorzieningen	kosten	0,00%	Uniform	50.000		200.000
De Beekse Akkers - Uitgifte vertraging	Fasering	0,00	Driehoek	0,00	0,00	1,00
De Beekse Akkers - Verplaatsing 50 woningen	Opbrengsten	0,00%	Binomiaal	50,00%	1.500.000	1.500.000
De Hoge Regt - Uitgifte vertraging	Fasering	0,00	Driehoek	0,00	0,00	3,00
D'n Hoge Suute - Uitgifte vertraging	Fasering	0,00	Driehoek	0,00	0,00	2,00

Bemmer IV

Het bedrijventerrein Bemmer IV kent drie project specifieke risico's.

1. De eerste betreft een vertraging in uitgifte. Hierbij is gekozen voor een driehoekverdeling met als minimum 1 jaar, midden 2 jaar en maximum van 3 jaar vertraging.
2. Het tweede specifieke risico is dat er minder uitgeefbare grond is. Hierbij is gekozen voor een uniforme verdeling met een minimum van 0% en een maximum van 5%.
3. Het derde en laatste project specifieke risico is een kans op extra kosten voor nutsvoorzieningen. Ook hier is voor een uniforme verdeling gekozen met een minimum van € 50.000,- en maximum van € 200.000,-.

De Beekse Akkers

Het woningbouwproject de Beekse Akkers kent twee project specifieke risico's.

1. De eerste betreft een uitgifte vertraging. Hierbij is gekozen voor een driehoekverdeling met als minimum 0 jaar, midden 0 jaar en maximum van 1 jaar vertraging.
2. Het tweede specifieke risico is een verplaatsing van 50 woningen naar de zuidkant van het plan De Beekse Akkers. Wanneer deze verplaatsing definitief is zal dit resulteren in een positief effect van ruim € 1.5 miljoen. Hierbij is gekozen voor een binomiale verdeling met een kans van 50% met een minimale en maximale waarden van € 1.5 miljoen.

De Hoge Regt

Het woningbouwproject De Hoge Regt kent twee project specifieke risico's.

1. Ten opzichte van de andere projecten wordt binnen deze exploitatie een andere rekenrente gehanteerd, afgeleid van projectfinanciering.
2. Daarnaast is er sprake van een risico ten aanzien van vertraging uitgifte. Hierbij is gekozen voor een driehoekverdeling met als minimum 0 jaar, midden 0 jaar en maximum van 3 jaar vertraging.

D'n Hoge Suute

Het woningbouwproject D'n Hoge Suute kent één project specifiek risico.

1. Dit betreft een uitgifte vertraging. Hierbij is gekozen voor een driehoekverdeling met als minimum 0 jaar, midden 0 jaar en maximum van 2 jaar vertraging.

3.5 Nieuwenhof 2014

Korte omschrijving project

Het project Nieuwenhof 2014 betreft een locatie voor de realisatie van 40 woningen in de kern Lieshout. Inmiddels is er voor 20 woningen grond verkocht. De corporatie zal daarnaast grond voor 10 woningen afnemen. De bestemmingsplanprocedure is inmiddels afgerond.

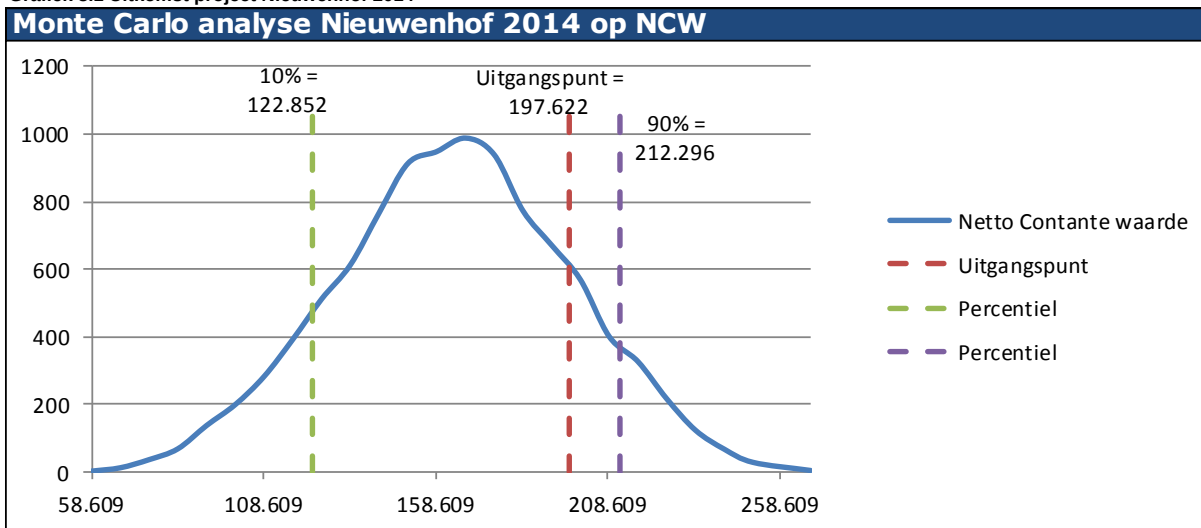
Risicokaart Nieuwenhof

Voor de grondexploitatie Nieuwenhof 2014 gelden geen project specifieke risico's, slechts algemene calculatieve risico's en gevoeligheden.

Uitkomsten risicoanalyse

De uitkomst van de Monte Carlo analyse voor dit project is samengevat in onderstaande grafiek (Voor een toelichting op hoe de grafiek gelezen dient te worden, wordt verwezen naar paragraaf 2.3).

Grafiek 3.1 Uitkomst project Nieuwenhof 2014



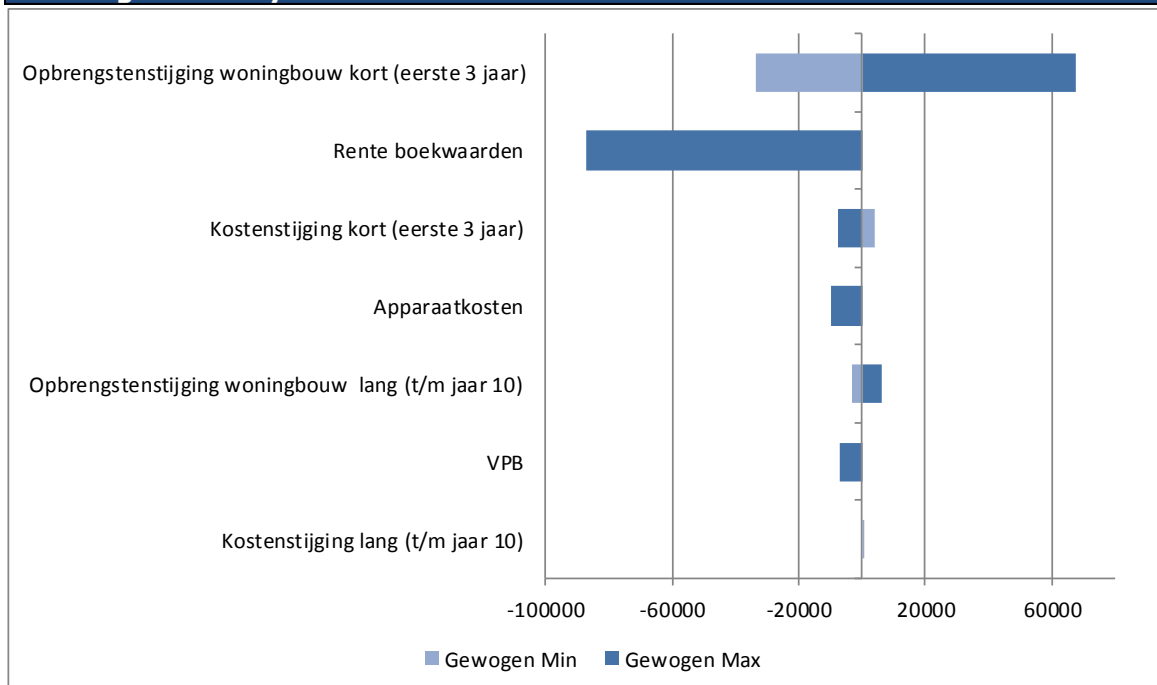
Het basisuitgangspunt van deze grondexploitatie is EUR 197.622 voordelig. Voor dit project geldt dat de kans op een negatiever resultaat dan het basisresultaat aanzienlijk groter is dan op een positiever resultaat (veruit de grootste oppervlakte onder de grafiek bevindt zich links van de rode lijn).

Om de gesignaleerde risico's met een zekerheidsmarge van 90% af te dekken hoeft geen buffer te worden gevormd voor dit project. Dit vanwege het positieve bedrag behorende bij de 10% percentielscore.

De gevoeligheidsanalyse is weergegeven in onderstaande grafiek.

Grafiek 3.2 Gevoeligheidsanalyse project Nieuwenhof 2014

Gevoeligheidsanalyse Nieuwenhof 2014



Uit bovenstaande grafiek is af te leiden dat met name de opbrengstenstijging voor de korte termijn een groot aandeel heeft in de totale risicoanalyse. Zowel in positieve als in negatieve zin. Daarnaast heeft de rente boekwaarden een sterk negatief aandeel. Dit wordt met name veroorzaakt door de maximale rentevoet van 3% die is toegepast.

3.6 De Beekse Akkers

Korte omschrijving project

Het project De Beekse Akkers betreft een woningbouwlocatie voor 427 woningen, waarvan er circa 225 zijn gerealiseerd of in aanbouw zijn genomen. Binnen het gebied is voor een drietal locaties een bouwclaim gesloten en op één locatie beroept de eigenaar zich op zelfrealisatie. Het gebied is reeds voor 95% bouwrijp en 70% woonrijp gemaakt.

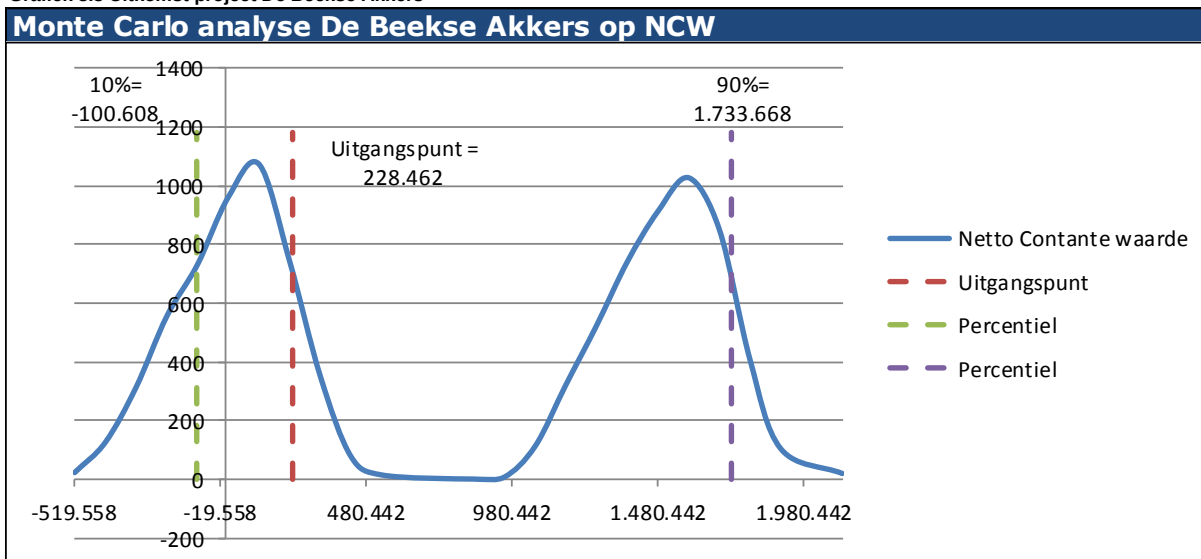
Risicokaart De Beekse Akkers

In onderstaande tabel staan de projectspecifieke risico's van het project De Beekse Akkers samengevat. In de Monte Carlo analyse zijn deze risico's, samen met de algemene risico's zoals opgenomen in tabel 3.1, doorerekend.

Uitkomsten risicoanalyse

De uitkomst van de Monte Carlo analyse voor dit project is samengevat in onderstaande grafiek.

Grafiek 3.3 Uitkomst project De Beekse Akkers



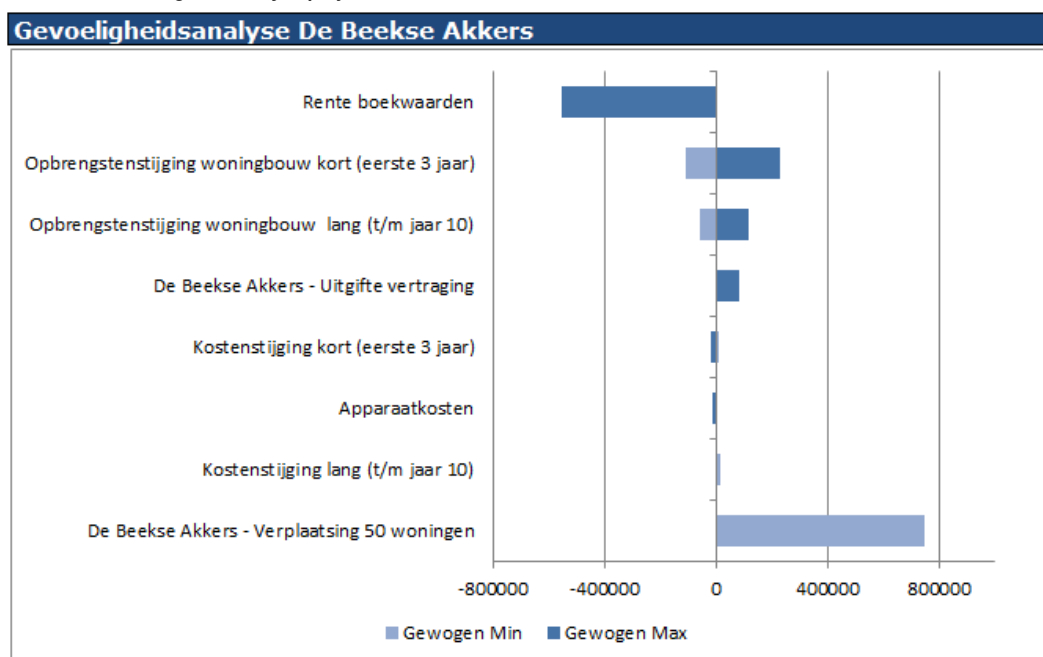
Het basisuitgangspunt van deze grondexploitatie is EUR 228.462 voordelig. Voor dit project geldt dat de kans op een positiever resultaat dan het basisresultaat aanzienlijk groter is dan op een negatiever resultaat (veruit de grootste oppervlakte onder de grafiek bevindt zich rechts van de rode lijn).

Om de gesignaleerde risico's af te dekken dient een risicobuffer van EUR 100.608 te worden gevormd voor dit project.

Het positieve risico 'verplaatsen 50 woningen' met een binomiale verdeling en een relatief groot effect bij kans van optreden zorgt voor de 'vreemde' vorm van de grafiek.

De bijbehorende gevoeligheidsanalyse is weergegeven in onderstaande grafiek.

Grafiek 3.4 Gevoeligheidsanalyse project De Beekse Akkers



Uit bovenstaande grafiek blijkt dat met name mogelijke verplaatsing van 50 woningen binnen het plangebied en de daarmee samenhangende wijzigingen in het programma een groot aandeel heeft in de totale risicoanalyse. Daarnaast blijkt ook in dit geval de opbrengstenstijging voor de korte termijn en lange termijn een relatief groot effect te hebben. De rente boekwaarden heeft de grootste negatieve impact. De reden hiervoor is het lage rente percentage (1,12%) dat nu in de grondexploitatie wordt gehanteerd en de maximale afwijking tot 3%.

3.7 D'n Hoge Suute

Korte omschrijving project

Het project betreft een woningbouwlocatie in de kern Mariahout. In dit plan zijn maximaal 125 woningen voorzien. Het bestemmingsplan is goedgekeurd en de uitgifte loopt iets voor op de grondexploitatie. Inmiddels zijn 31 van 125 woningen verkocht.

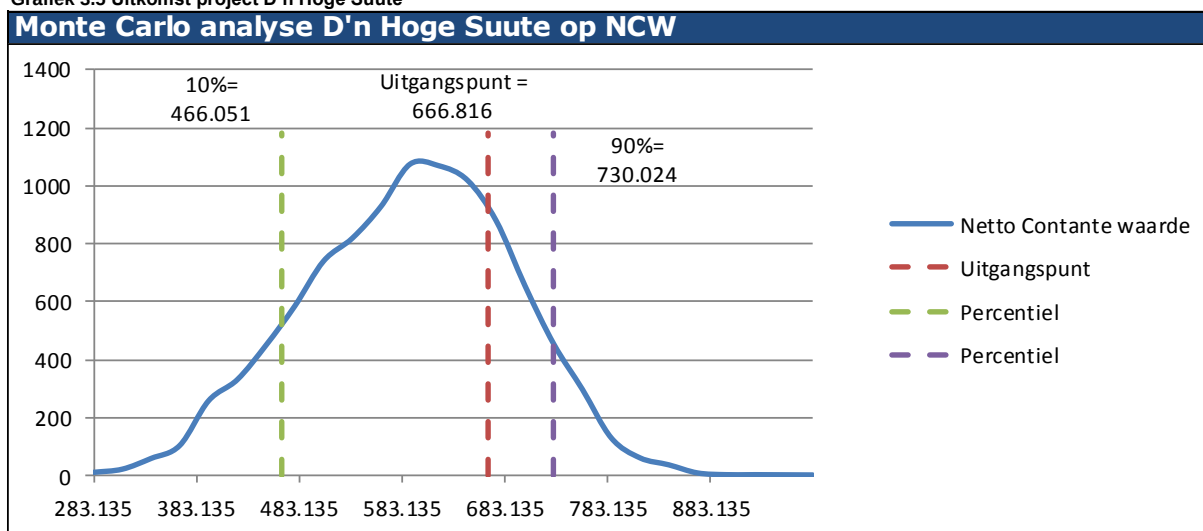
Risicokaart D'n Hoge Suute

Voor dit project is rekening gehouden met een vertraging zoals weergegeven in tabel 3.1. Daarnaast gelden de algemene risico's zoals beschreven in paragraaf 3.3.

Uitkomsten risicoanalyse

De uitkomst van de Monte Carlo analyse voor dit project is samengevat in onderstaande grafiek.

Grafiek 3.5 Uitkomst project D'n Hoge Suute



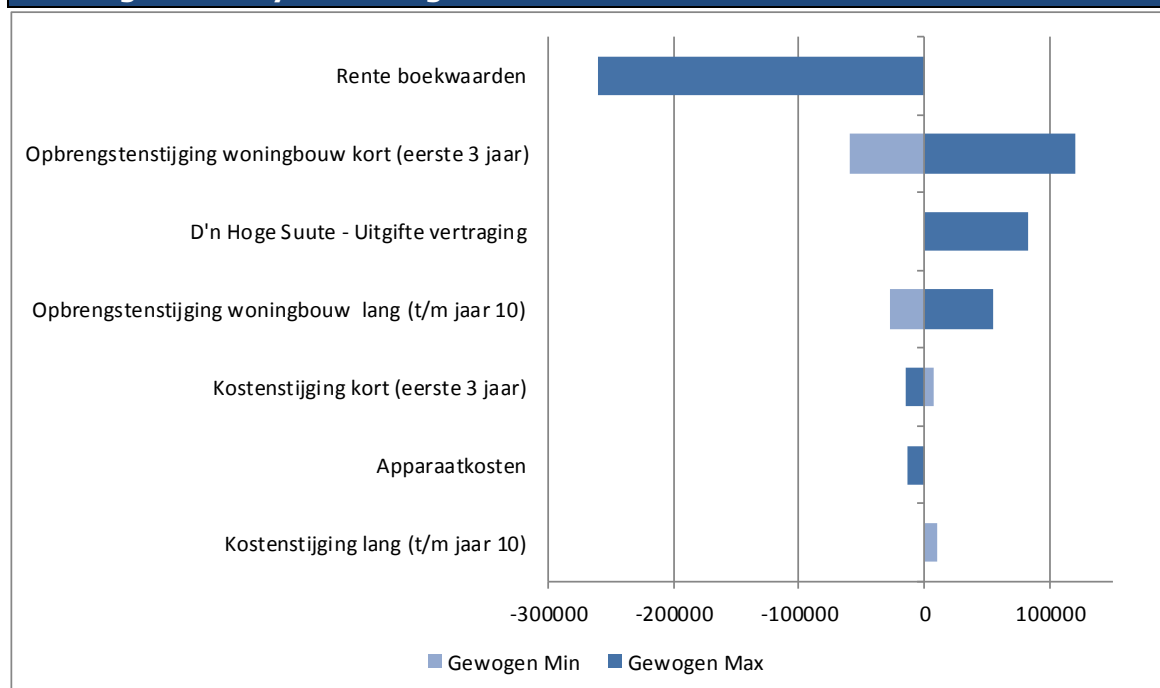
Het basisuitgangspunt van deze grondexploitatie is EUR 666.816 voordelig. Voor dit project geldt dat de kans op een lager resultaat dan het basisresultaat aanzienlijk groter is dan de kans op een positiever resultaat (veruit de grootste oppervlakte onder de grafiek bevindt zich links van de rode lijn).

Om de gesignaleerde risico's met een zekerheidsmarge van 90% af te dekken hoeft geen risicobuffer te worden gevormd voor dit project. Dit vanwege de positieve waarde behorende bij de 10% percentielscore.

De bijbehorende gevoeligheidsanalyse is weergegeven in onderstaande grafiek.

Grafiek 3.6 Gevoeligheidsanalyse project D'n Hoge Suute

Gevoeligheidsanalyse D'n Hoge Suute



Uit bovenstaande grafiek kan worden afgeleid dat de mogelijke vertraging met maximaal 2 jaar tot een verbetering van het resultaat leidt. Dit wordt veroorzaakt doordat de opbrengsten in dat geval sneller stijgen dan de rentekosten. Ook hier heeft de rente boekwaarden de grootste negatieve impact. De reden hiervoor is het lage rente percentage (1,12%) dat nu in de grondexploitatie wordt gehanteerd en de maximale afwijking tot 3%.

3.8 De Hoge Regt

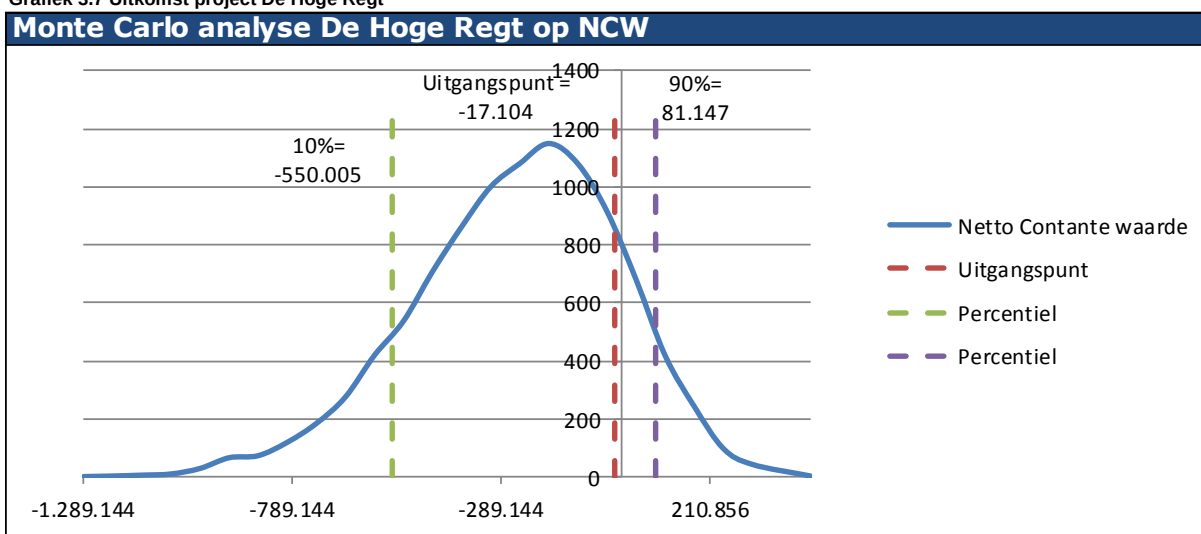
Korte omschrijving project

Dit project betreft een woningbouwlocatie voor maximaal 221 woningen, waarvan er inmiddels ca. 64 verkocht zijn. De Hoge Regt BV is een samenwerking tussen de gemeente Laarbeek en BPD, waarbij de gemeente voor 50% aandeelhouder is. Dat betekent dat het resultaat en dus ook de risico's voor 50% door de gemeente gedragen worden. In de risicoanalyse is in eerste instantie het totale risicoprofiel berekend, waarna voor de benodigde weerstandscapaciteit de uitkomst door twee is gedeeld. De eindwaardedatum van de grondexploitatie is teruggebracht naar 2023.

Uitkomsten risicoanalyse

De uitkomst van de Monte Carlo analyse voor dit project is samengevat in onderstaande grafiek.

Grafiek 3.7 Uitkomst project De Hoge Regt



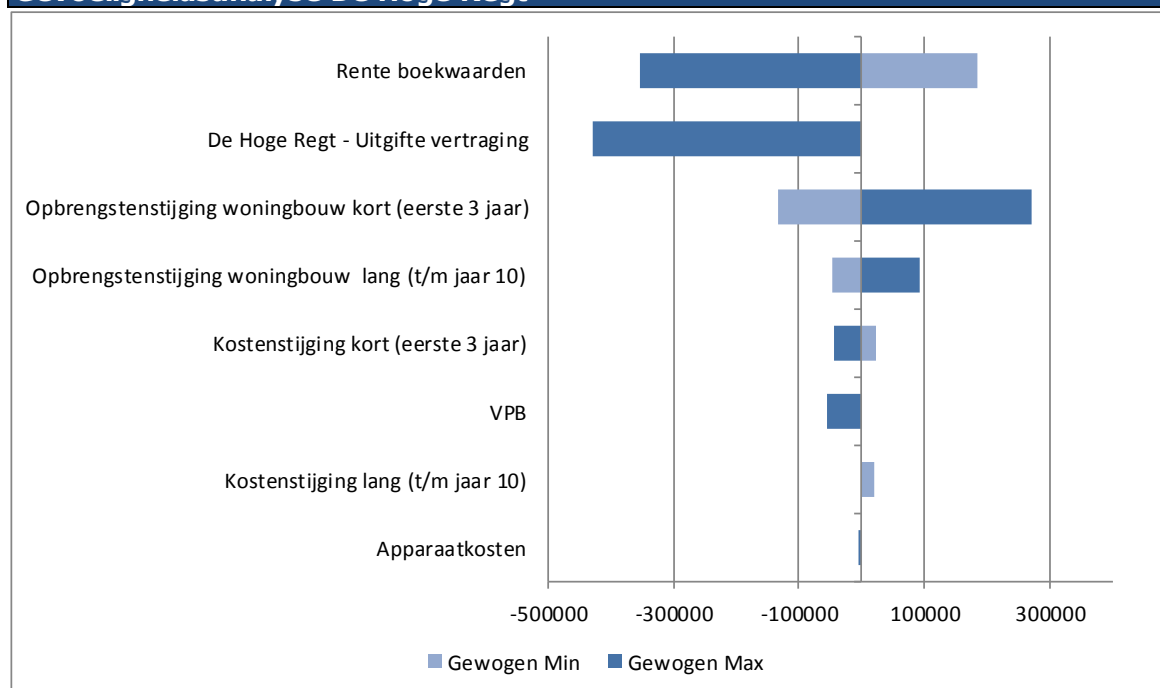
Het basisuitgangspunt van deze grondexploitatie is EUR 17.104 nadelig. Voor dit project geldt dat de kans op een lager resultaat (dan het basisresultaat) aanzienlijk groter is dan op een positiever resultaat (veruit de grootste oppervlakte onder de grafiek bevindt zich links van de rode lijn).

Om de gesignaleerde risico's af te dekken dient een risicobuffer van EUR 532.901 te worden gevormd voor dit project. Dit is iets lager dan de EUR 550.005 uit de grafiek, omdat het uitgangspunt reeds EUR 17.104 negatief is. Zoals eerder vermeld wordt het risicoprofiel voor dit project gedeeld en is de gemeente voor 50% verantwoordelijk.

De bijbehorende gevoeligheidsanalyse is weergegeven in onderstaande grafiek.

Grafiek 3.8 Gevoeligheidsanalyse project De Hoge Regt

Gevoeligheidsanalyse De Hoge Regt



Voor dit project geldt dat het uitgiftetempo een aanzienlijk nadelig effect heeft op het resultaat. In dit geval stijgen de opbrengsten minder snel dan de rentekosten. De opbrengstenstijging en rente boekwaarden aan sich hebben beide het grootste aandeel in de risicoanalyse.

3.9 Bemmer IV

Korte omschrijving project

Het project betreft een bedrijventerrein aan de noordkant van de kern Beek en Donk. Het plangebied is circa 28 ha. groot en biedt ruimte voor ca. 50 à 60 bedrijven. Er is reeds gesaneerd en het plangebied is gedeeltelijk bouwrijp. De uitgifte blijft achter op de begroting. De belangstelling is inmiddels weer voorzichtig aan het toenemen. Afgelopen jaar is slechts 3.000 m² verkocht.

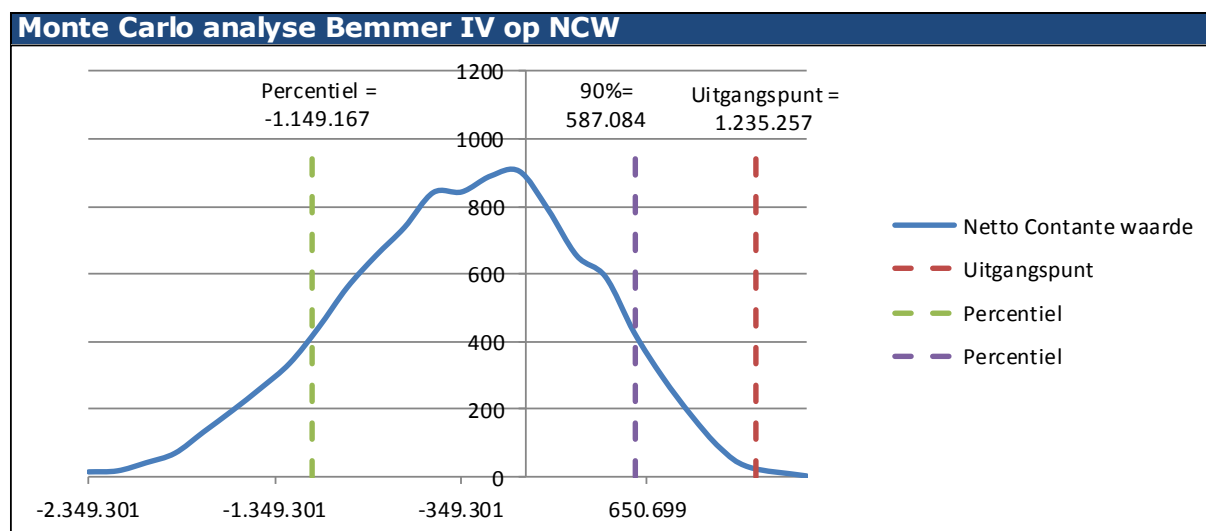
Risicokaart Bemmer IV

In onderstaande tabel staan de projectspecifieke risico's van het project Bemmer IV samengevat. In de Monte Carlo analyse zijn deze risico's, samen met de algemene risico's zoals opgenomen in tabel 3.1, doorgerekend.

Uitkomsten risicoanalyse

In onderstaande grafiek is het resultaat samengevat.

Grafiek 3.9 Uitkomst project Bemmer IV

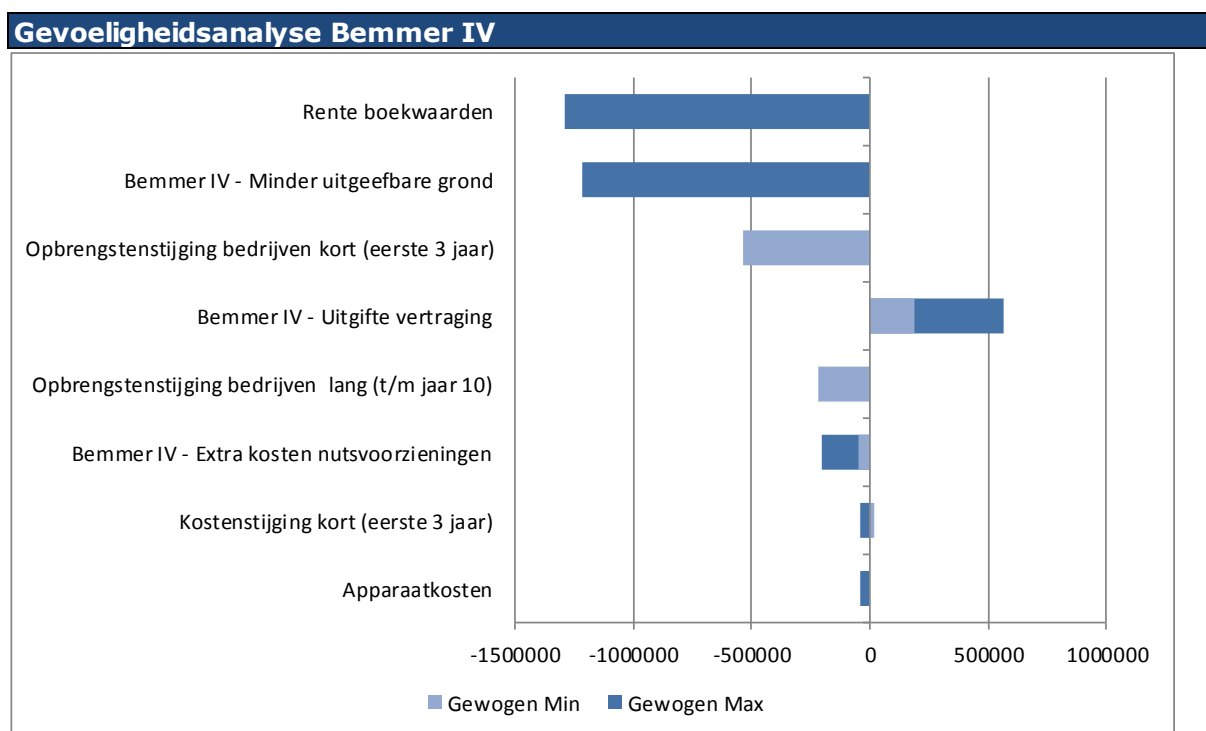


Het basisuitgangspunt van deze grondexploitatie is EUR 1.235.257 voordelig. Voor dit project geldt de kans op een slechter resultaat vele malen groter is dan de kans op een beter resultaat. Sterker, meer dan 90% van alle scores ligt links van de uitgangssituatie.

Om de gesignaleerde risico's af te dekken dient een risicobuffer van EUR 1.149.167 te worden gevormd voor dit project.

De bijbehorende gevoeligheidsanalyse is weergegeven in onderstaande grafiek.

Grafiek 3.10 Gevoeligheidsanalyse project Bemmer IV



Voor dit project geldt dat de risico's op minder uitgeefbare m² en de rente boekwaarden relatief het zwaarst wegen. Voor wat betreft de gronduitgifte komt dit doordat het grootste deel van de gronden nog moet worden uitgegeven. Ten aanzien van de rente geldt een laag uitgangsperscentage en een relatief grote afwijking tot maximaal 3%. Daarnaast is opvallend dat ook in dit geval vertraging tot een verbetering van het resultaat leidt. Dit is het gevolg van sneller stijgende opbrengsten ten opzichte van minder snel stijgende rentekosten.

3.10 Samenvatting resultaat risicoanalyses

In de paragrafen hiervoor is per project een toelichting gegeven op het berekende risicobedrag dat per project nodig is om de geïnventariseerde risico's met een zekerheidsmarge van 90% af te dekken. In onderstaande tabel staan deze bedragen samengevat zodat het totaal benodigde buffer inzichtelijk wordt.

Tabel 3.4 Samenvatting risicobuffer

		Gemeente Laarbeek Grondexploitaties (BIE) 2017	Nieuwenhof	de Beekse Akkers	D'n Hoge Suijte	De Hoge Regt	Bemmer IV	Totaal
MONTE CARLO ANALYSE								
Resultaat grondexploitatie NCW	a	197.622	228.462	666.816	17.104	1.235.257		2.311.053
Resultaat plus verliesvoorziening	b	-	228.462	-	17.104	1.235.257		1.446.615
Minimumresultaat (90% zekerheid)	c	122.852	100.608	466.051	275.003	1.149.167		935.875
Risico t.o.v. resultaat	d=a-c	74.770	329.070	200.765	257.899	2.384.424		3.246.928
Bruto risico (indien > 0)	e=c-b	-	100.608	-	275.003	1.149.167		1.507.674
Onvoorzien in grex (NCW)	f	-	-	-	-	-		-
Netto risico (indien > 0)	g=e-f	-	100.608	-	275.003	1.149.167		1.507.674

In totaal dient op basis van de uitgevoerde risicoanalyse dus een buffer van circa EUR 1.500.000 te worden aangehouden om met een 90% zekerheidsmarge de geïnventariseerde risico's te kunnen afdekken. Ter vergelijking, het verschil ten opzichte van de benodigde weerstandscapaciteit bepaald in de vorige herziening bedraagt circa EUR 4.000.000.

De verklaring van de gewijzigde effecten ziet er als volgt uit:

- De resultaten van de grondexploitaties op basis van aangepaste uitgangspunten en parameters (BBV) zijn fors verbeterd, de uitgangssituatie is met andere woorden sterk verbeterd.
- Voor een aantal grondexploitaties is de looptijd flink ingekort (BBV), dit heeft een minder verregaand effect op het renteresultaat van de grondexploitatie.
- Vertraging levert door de aangepaste parameters een verbetering op, de opbrengsten stijgen sneller dan de rentekosten.
- Er zijn geen risico's ten aanzien van bouw- en woonrijpmaken meer, aangezien deze werkzaamheden grotendeels zijn uitgevoerd.
- Voor wat betreft grondexploitatie De Beekse Akker is rekening gehouden met de mogelijkheid dat de verplaatsing van 50 woningen een forse meevaller betekent.

4 Dekking risicobedrag grondexploitaties

4.1 Benodigde weerstandscapaciteit grondexploitaties

In het vorige hoofdstuk is toegelicht hoe het benodigde risicobedrag (benodigde weerstandscapaciteit) voor de grondexploitaties is berekend op **EUR 1.500.000**.

De dekking van dit risicobedrag wordt in de volgende paragraaf toegelicht.

4.2 Beschikbare weerstandscapaciteit grondexploitaties

De gemeente heeft twee dekkingsbronnen beschikbaar om de risico's in de grondexploitaties op te vangen:

1. Reserve grondexploitatierisico
2. Schrappen van fondsafdrachten in grondexploitaties

Reserve Grondexploitatierisico

De gemeente heeft een reserve (reserve grondexploitatierisico) om tegenvallers in de grondexploitatie op te kunnen vangen. De stand van deze Reserve grondexploitatierisico is volgens de jaarrekening 2016 (stand van zaken grondexploitaties per 1-1-2017) EUR 2.800.000

Schrappen fondsafdrachten

In een aantal grondexploitaties is nog steeds rekening gehouden met een fondsafdracht aan de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen, terwijl inmiddels besloten is om deze fondsafdrachten stop te zetten. In totaal gaat het om een bedrag van EUR 2.200.000 dat nog aan geraamde fondsafdrachten in de grondexploitaties is opgenomen. In de loop van 2017 zullen hier alle grondexploitaties op worden aangepast.

In totaal is dus sprake van een beschikbare weerstandscapaciteit voor de grondexploitaties van **EUR 5.000.000**.

4.3 Benodigde versus beschikbare weerstandscapaciteit

Om het weerstandsvermogen voor de grondexploitaties inzichtelijk te maken, is de benodigde weerstandscapaciteit (risico's) afgezet tegen de beschikbare weerstandscapaciteit (aanwezige dekkingsmiddelen) in onderstaande tabel.

Tabel 4.2 Confrontatie benodigde versus beschikbare weerstandscapaciteit

Weerstandsvermogen	Risicobedrag (EUR)
Benodigde weerstandscapaciteit (risico's)	1.500.000
Beschikbare weerstandscapaciteit (dekking)	5.000.000
Overschot dekking risico's	3.500.000

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de beschikbare middelen om de gesignaleerde risico's in de grondexploitaties af te dekken afdoende zijn: de beschikbare weerstandscapaciteit is hoger dan de op dit moment benodigde weerstandscapaciteit.

5 Conclusies en aanbevelingen

5.1 Conclusies

In totaal dient op basis van de uitgevoerde risicoanalyse een buffer van EUR 1.500.000 te worden aangehouden om met een 90% zekerheidsmarge de geïnventariseerde risico's te kunnen afdekken. De verdeling naar projecten is samengevat in onderstaande tabel.

Tabel 5.1 Samenvatting risicobuffer

	Gemeente Laarbeek Grondexploitaties (BLE) 2017		Nieuwenhof	de Beekse Akkers	D'n Hoge Suinte	De Hoge Regt	Bemmer IV	Totaal
MONTE CARLO ANALYSE								
Resultaat grondexploitatie NCW	a	197.622	228.462	666.816	17.104	1.235.257	2.311.053	
Resultaat plus verliesvoorziening	b	-	228.462	-	17.104	1.235.257	1.446.615	
Minimumresultaat (90% zekerheid)	c	122.852	100.608	466.051	275.003	1.149.167	935.875	
Risico t.o.v. resultaat	d=a-c	74.770	329.070	200.765	257.899	2.384.424	3.246.928	
Bruto risico (indien > 0)	e=c-b	-	100.608	-	275.003	1.149.167	1.507.674	
Onvoorzien in grex (NCW)	f	-	-	-	-	-	-	
Netto risico (indien > 0)	g=e-f	-	100.608	-	275.003	1.149.167	1.507.674	

Uit bovenstaande tabel is af te lezen dat het project Bemmer IV het hoogste risicoprofiel kent van de projecten die lopen binnen de gemeente Laarbeek. Dat risico zit voor een groot deel in de mogelijkheid dat er uiteindelijk minder grond wordt uitgegeven. Daarnaast heeft ook de mogelijk stijgende rente een groot aandeel in de risicoanalyse. Voor wat betreft grondexploitatie De Hoge Regt is vanwege de PPS-constructie rekening gehouden met de helft van de benodigde weerstandscapaciteit.

Over het algemeen kennen de grondexploitaties van de gemeente Laarbeek een lange exploitatieperiode. Deze lange looptijd is mede het resultaat van het nog te realiseren programma maar ook het voorzichtig inschatten van het uitgiftetempo. Op basis van de vernieuwde richtlijnen van het BBV is de looptijd in de verschillende grondexploitatie flink ingekort.

Ondanks de ingekorte looptijd is het resultaat van de verschillende grondexploitaties erg gevoelig voor wijzigingen in de parameters. De parameters opbrengstenstijging en met name de rentevoet hebben dan ook een groot aandeel in het risicobedrag.

Voor het berekende risicobedrag geldt, dat het een momentopname betreft op basis van de huidige (markt-) omstandigheden. Mede daarom is het ook van belang om de risicoanalyse periodiek bij te stellen. Daarnaast betreft het jaarlijks vaststellen van de (indexatie van de) grondprijzen voor bedrijventerrein Bemmer IV ook mede een politieke keuze, waardoor de gemeente dit risico tot op zekere hoogte kan beïnvloeden.

Voor de bedrijfskavels is namelijk de verwachting dat de prijs van de grond niet de belangrijkste factor is. Infrastructuur en ligging worden belangrijker geacht.

Een opvallende conclusie is dat een mogelijke vertraging tot een verbetering van het resultaat van de verschillende grondexploitaties leidt. Dit is het gevolg van de gekozen parameter voor opbrengstenstijging en de rentevoet.

Die laatste is bepaald op basis van de gewijzigde uitgangspunten zoals vastgesteld door de commissie BBV. Het percentage voor opbrengstenstijging is hoger dan het percentage voor rente. Gevolg is dat in geval van 'uitfaseren' de opbrengsten sneller stijgen dan de rentekosten. In geval van de Hoge Regt is de rentevoet bepaald op basis van de uitgangspunten projectfinanciering. Vertraging leidt in dat geval tot een verslechtering van het resultaat van de grondexploitatie.

Conclusie ten aanzien van dekking risico's

In onderstaande tabel is de benodigde weerstandscapaciteit (risicobedrag) afgezet tegen de aanwezige dekkingsmiddelen. Als aanwezige dekkingsmiddelen zijn de Reserve Grondexploitatie-risico (EUR 2.800.000) en het schrappen van fondsafdrachten (EUR 2.200.000) aangewezen. Zoals ook uit onderstaande tabel blijkt, zijn op dit moment voldoende dekkingsmiddelen beschikbaar om de ingeschatte risico's af te dekken.

Tabel 5.2 Confrontatie benodigde versus beschikbare weerstandscapaciteit

Weerstandsvermogen	Risicobedrag (EUR)
Benodigde weerstandscapaciteit (risico's)	1.500.000
Beschikbare weerstandscapaciteit (dekking)	5.000.000
Overschot dekking risico's	3.500.000

5.2 Aanbevelingen

Het risicoprofiel is opgesteld op basis van de herziene grondexploitaties zoals deze in de jaarrekening 2016 zijn verantwoord. Het verdient aanbeveling om dit risicoprofiel periodiek te actualiseren, het liefst tegelijk met de herziening van de grondexploitaties. Immers, zodra een bepaald risico in de grondexploitatie is verwerkt, neemt het risicoprofiel voor dat onderdeel af. Anderzijds kunnen er gedurende de looptijd van het project ook nieuwe risico's optreden.

Daarnaast is het van belang dat de genoemde beheermaatregelen gedurende het jaar in de gaten gehouden worden. Risicomanagement is immers een dynamisch en cyclisch proces.

Ontwikkelingen die het risicoprofiel mogelijk verder beïnvloeden zijn ontwikkelingen omtrent het BBV en de Vpb zoals toegelicht in paragraaf 3.3. In deze inventarisatie is een aanname gedaan voor wat betreft de mogelijke Vpb-druk. Daarnaast zijn de vereisten van het BBV grotendeels verwerkt in de grondexploitatie. Voor wat betreft 'fondsafdrachten' merken wij op dat deze ook eigenlijk niet meer in de grondexploitatie thuishoren met ingang van 2017.

Tot slot, in de grondexploitaties is rekening gehouden met een disconteringsvoet gelijk aan de rentevoet vreemd vermogen. Deze blijft ruim onder de door de commissie BBV bepaalde norm van 2% (maximaal streefpercentage meerjarige inflatie volgens ECB). De commissie stelt echter dat de discontovoet gelijk dient te zijn voor alle gemeenten. Wij adviseren dan ook om in de volgende herziening van de grondexploitaties de discontovoet op 2% te bepalen.

Een laatste aanbeveling is om ervoor te zorgen dat de grondexploitaties steeds zo reëel mogelijke uitgangspunten bevatten, waardoor het risicoprofiel evenwichtiger (kans op positiever resultaat even groot als kans op negatiever resultaat) wordt en het meest waarschijnlijke resultaat van een grondexploitatie dicht bij het huidige resultaat van de grondexploitatie komt te liggen.