



gemeente

Oosterhout

**Meerjaren
Perspectief
Grondexploitaties
2018**

Samenvatting	1
1. Ontwikkelingen grondexploitaties	2
<i>1.1 Algemene informatie</i>	<i>2</i>
<i>1.2 Geactualiseerde grondexploitaties september 2018</i>	<i>4</i>
<i>1.3 Effectuering van invoering vennootschapsbelastingplicht (Vpb)</i>	<i>5</i>
<i>1.4 Toepassing indicatoren</i>	<i>5</i>
2. Informatie per project	7
<i>2.1 Santrijng gebied</i>	<i>8</i>
<i>2.2 Slotjes Midden</i>	<i>11</i>
<i>2.3 Zwaai kom</i>	<i>14</i>
<i>2.4 de Contreie</i>	<i>15</i>
<i>2.5 Veekestraat</i>	<i>18</i>
<i>2.6 Everdenberg Oost</i>	<i>21</i>
<i>2.7 Beneluxweg</i>	<i>23</i>
<i>2.8 Heihoef</i>	<i>25</i>
3. Risico's	27
<i>3.1 Bepaling risico's</i>	<i>27</i>
<i>3.2 Risicomanagement</i>	<i>27</i>
Bijlage 1: Prognose toekomstige inkomsten en uitgaven	31

Samenvatting

In dit meerjaren perspectief grondexploitaties (MPG) wordt een actueel inzicht gegeven in de stand van zaken van de binnen de gemeente Oosterhout geopende grondexploitaties.

De kern van het opstellen van een MPG is om snel inzicht te krijgen in de risico's van alle grondexploitaties binnen een gemeente en om snel een indruk te krijgen van de financiële buffer die binnen dit onderdeel grondexploitaties aanwezig is.

Dit MPG beperkt zich met name tot de financiële risico's binnen de grondexploitaties.

Een belangrijk onderdeel van het risicomanagement is het zorg dragen voor voldoende weerstandsvermogen binnen de functie grondexploitaties.

Het weerstandsvermogen bestaat uit het verschil tussen de **aanwezige** weerstandscapaciteit (reserves) en de **vereiste** weerstandscapaciteit (dekking verliezen & risico's).

Los van de basis, waarvan risicobepaling en -beheersing en weerstandscapaciteit de essentie zijn, kan additionele informatie worden toegevoegd, bijv. als gevolg van andere economische omstandigheden.

Er is voor de 8 geopende grondexploitaties, formeel bouwgrond in exploitaties (BIE) op twee manieren naar de vereiste weerstandscapaciteit gekeken van de exploitaties in totaliteit.

Deze methodes zijn in dit MPG omschreven, de zgn. IFLO norm (IFLO: Inspectie Financiën Lagere Overheden) en de risicokaartmethode. Omdat toepassing van de IFLO methode leidt tot een momentopname, is hier een tweede manier aan toegevoegd, juist omdat binnen de grondexploitaties de fluctuaties groot kunnen zijn. Hier is gekozen om per project een combinatie van deze methoden toe te passen, waaruit vervolgens het vereiste weerstandsvermogen is te herleiden.

Op dit moment (september 2018) bedraagt de hoogte van de aanwezige weerstandscapaciteit:

Aanwezige weerstandscapaciteit	Bedragen 1-9-2018
Algemene bedrijfsreserve*	16.419
Reserve infrastructurele werken**	0
TOTAAL	16.419

* bij de begroting 2019 is voorgesteld € 7 miljoen over te hevelen naar de vrije reserve.

**door de bestaande claims op de reserve Infrastructurele werken uit de perspectiefnota 2018, is er vooralsnog geen geld vrij beschikbaar.

De reserve infrastructurele werken wordt voor dat deel waar al toekomstige claims zijn opgenomen buiten beschouwing gelaten bij het bepalen van het weerstandsvermogen. Daarmee komt het weerstandscapaciteit uit op € 16,419 miljoen.

De benodigde weerstandscapaciteit is te zien als een optelsom van de gekwantificeerde risico's per project. Bij toepassing van de hiervoor benoemde methoden komt het totaal van de op deze manier gekwantificeerde risico's op:

IFLO methode : € 5,48 miljoen voor alle geopende grondexploitaties

Risicokaartmethode: € 0.31 miljoen

De weerstandsratio; dit is de verhouding tussen de beschikbare reservecapaciteit (€ 16,42) en de relevante risico's, waarvan hier met de hoogste uitkomst is gerekend, (€ 5,48 miljoen) bedraagt 3.

Bij een weerstandsratio hoger dan 1, dus bij meer aanwezig weerstandscapaciteit dan vereist, is sprake van een gezonde financiële situatie.

Volgens de risicokaart methode zijn 3 variabelen doorgerekend, namelijk:

- twee jaar vertraging in afzet
- renteverhoging met 1% (t.o.v. de voorcalculatorische rekenrente van 1%)
- kostenstijging 1% meer (t.o.v. de in de grex'en gehanteerde index)

Hieruit blijkt dat van de grondexploitaties de projecten de Contreie, Zwaai kom en Everdenberg-Oost het grootste risicoprofiel hebben.

1. Ontwikkelingen grondexploitaties

1.1 Algemene informatie

Naast de stand per 31 december van een boekjaar – waarbij een belangrijk onderdeel de gemaakte kosten en baten binnen het betreffende jaar betreft- wordt ook een totaalbeeld van de grondexploitaties gegeven. Binnen Oosterhout is ervoor gekozen de stand per 1 september in beeld te brengen en dit als onderdeel van de concernrapportage te integreren, het zogenaamde MPG (Meerjaren Perspectief Grondexploitaties). Hierbij is de stand per 1 september van het jaar het ijkpunt.

Hierdoor is het MPG een geschikt document om een financiële vooruitblik voor de lange termijn te publiceren. Daarbij moeten ook de verwachte risico's van de grondexploitaties aan bod komen en moet worden aangegeven hoeveel weerstandscapaciteit nodig is om eventuele tekorten te kunnen opvangen. Tenslotte wordt hierin ook de in 2019 te hanteren variabele indexen en renten vastgelegd.

Hoofddoel van het MPG blijft dat deze informatie ons als organisatie en bestuur een totaalbeeld geeft omtrent de stand van zaken van grondexploitaties. Verder beogen we hiermee ook om voor derden (bijv. bij een accountcontrole) in een samenhangend geheel de financiële stand binnen één oogopslag zichtbaar te maken.

Per 1 september 2018 zijn de volgende exploitaties geopend:

IN EXPLOITATIE GENOMEN GRONDEN WONINGBOUW	
01	Plan santrijngebied
33	Gronden Slotjes-Midden
79	Zwaaikom
92	De Contreie
94	Veekestraat
IN EXPLOITATIE GENOMEN GRONDEN INDUSTRIETERREINEN	
63	Bedrijventerrein Everdenberg Oost
66	Bedrijventerrein Beneluxweg Zuid (kantoorkavel)
72	Bedrijventerrein Heihoef

Het MPG is inmiddels een ingeburgerd begrip. Naast de actualisatie van de begrote kosten en inkomsten is ook de planning van de realisatie van deze kosten en baten een lastig punt. Dit mede omdat de afnamen van bijvoorbeeld gronden voor woningbouw afhankelijk is van het verstrekken van een omgevings-vergunning én van het percentage van verkoop van de te realiseren woningen. Met name voor de grotere projecten is derhalve in de betreffende projectoverleggen(waaraan deelnemen de directeur Realisatie en Ontwikkeling, de manager Stadsontwikkeling, de unitleider projecten en programmering, de projectmanager en de planeconoom) continue aandacht voor deze prognoses.

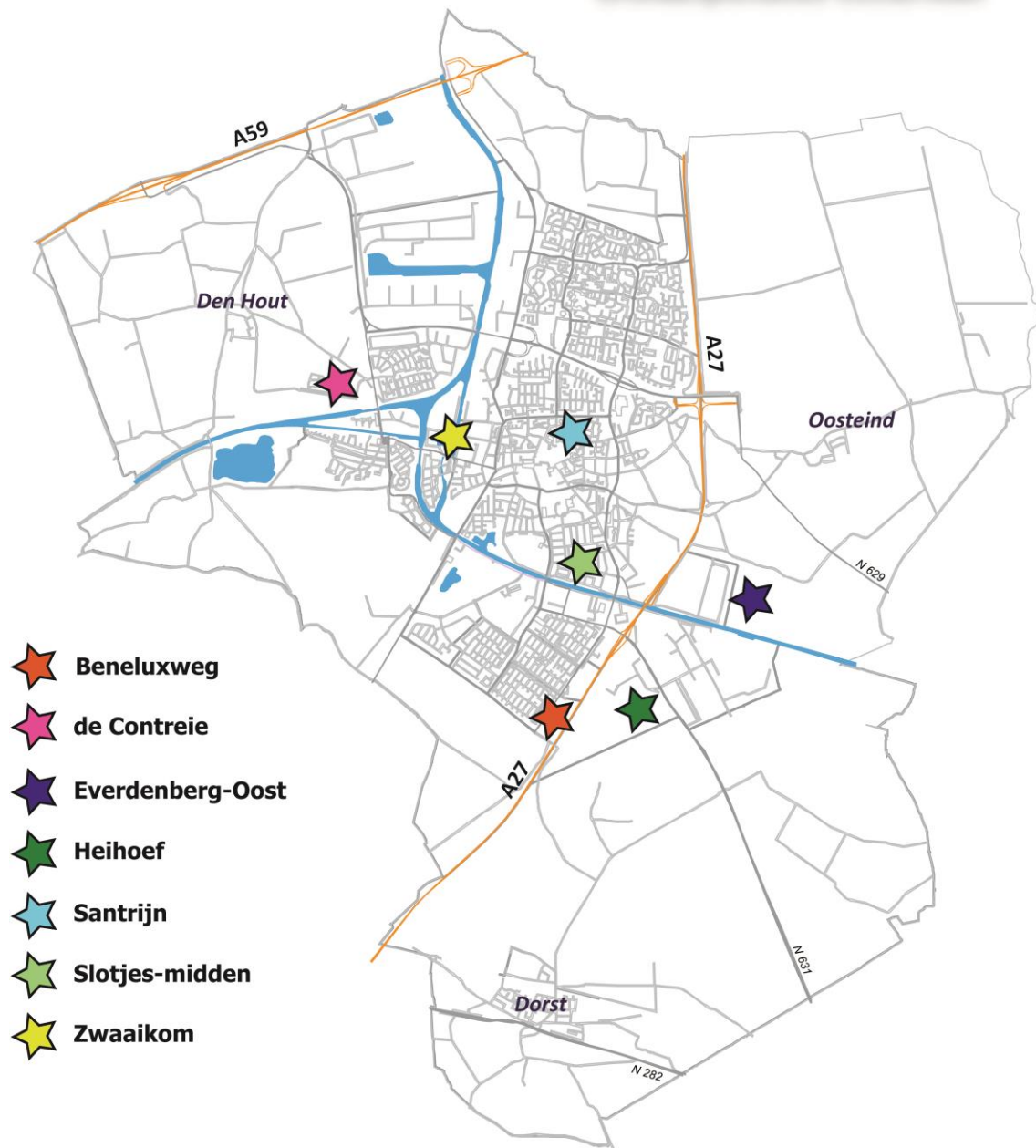
Al deze plannen zijn bouwgronden in exploitatie (BIE), hierbij is sprake van een (door de Raad) vastgestelde grondexploitatie en is de ontwikkeling van de gronden daadwerkelijk gestart. Voor de actualisaties van 2018 van de grondexploitaties zijn zowel de calculaties en contracten van belang als de aangeleverde informatie van de projectmanagers. Immers zij zijn het best op de hoogte van de laatste stand van zaken en de wijzigingen in bijv. inrichting en planning.

De grondexploitatiebegrotingen zijn opgesteld met toepassing van de zogenaamde eindwaarde methode. Bij toepassing van deze methode wordt rekening gehouden met rente en inflatie gedurende de looptijd van het project. Dit geldt zowel voor rentekosten en renteopbrengsten als voor de toe te passen inflatiecorrectie met berekening tot kosten en opbrengsten.

De invloed van rente, inflatie en fasering spelen een rol op het moment dat de eindwaarde van een project wordt bepaald. Er wordt rekening gehouden met de vermoedelijke einddatum waarop het project gereed is. Het saldo dat ontstaat op het eind van de looptijd, dus wanneer de vermoedelijke einddatum is bereikt, wordt het resultaat op eindwaarde genoemd.

Door aangescherpte richtlijnen van de Commissie BBV (Besluit Begroting en Verantwoording) moet er nu jaarlijks winst geonomen worden op basis van de Percentage of Completion methode (POC methode). Deze wijziging houdt in dat er jaarlijks per project vastgesteld moet worden welk percentage van de kosten en van de opbrengsten is gerealiseerd en aan de hand daarvan wordt de te nemen winst bepaald. Om die reden is er in 2017 winst genomen over projecten waar nog een grote boekwaarde op het project zit zoals bij de Contreie, of wanneer er een negatieve boekwaarde (meer opbrengsten dan kosten) ontstaat zoals bij de Heihoef. Deze winst wordt toegevoegd aan de Algemene Bedrijfsreserve (ABR).

Grondexploitaties Oosterhout



1.2 Geactualiseerde grondexploitaties september 2018

MPG	MEERJAREN PERSPECTIEF GRONDEXPLOITATIES								
TOTAAL PROJECT FINANCIERING	SANTRIJN	SLOTJES MIDDEN	ZWAAIKOM	DE CONTREIE	VEEKESTRAAT	EVERDENBERG OOS	BENELUXWEG-ZUID	HEIHOEF	TOTAAL
ALGEMEEN									
projectnummer	C301	C333	C379	C192	C194	C263	C266	C373	
projectfase	uitvoering	uitvoering	start	uitvoering	afroning	start	uitvoering	uitvoering	
jaar vaststelling	2012	2010	2017	2010	2011	2017	2011	2014	
jaar afronding	2020	2023	2026	2022	2018	2025	2019	2019	
kostenindex	2,50%	2,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	
opbrenstenindex	0,00%	0,00%	0,00%	1,50%	0,00%	1,50%	1,50%	1,50%	
rekenrente	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	
kosten nominaal									
verw erving en inbreng	307	0	3.111	31.606	1.225	8.646	0	174	45.069
sloopkosten	208	0	145	358	0	0	0	90	801
bodemsanering	102	0	64	133	0	87	0	0	386
bouw rijpmaken	1.664	2.234	861	4.666	28	1.262	83	381	11.179
w oonrijpmaken	1.918	4.954	1.440	6.621	16	1.892	610	592	18.043
plankosten	786	1.264	1.487	12.428	94	3.402	517	227	20.205
w instneming/storting Infra	0	0	0	1.582	0	0	610	3.727	5.919
overige kosten	554	202	1.045	10.824	357	834	71	48	13.935
onvoorzien	96	207	401	267	2	0	28	14	1.015
TOTALE KOSTEN	5.635	8.861	8.554	68.485	1.722	16.123	1.919	5.253	116.552
opbrengsten nominaal									
w oningen	5.575	3.257	2.004	60.138	1.074	0	0	0	72.048
commerciële functies	0	0	0	0	0	11.914	2.371	6.834	21.119
overige functies	0	0	0	5.982	26	0	0	0	6.008
overige opbrengsten	224	930	2.056	3.054	2	8.862	24	167	15.319
subsidies	0	283	1.815	0	0	0	0	0	2.098
bijdragen reserves e.d.	0	4.700	0	0	620	0	0	0	5.320
TOTALE OPBRENGSTEN	5.799	9.170	5.875	69.174	1.722	20.776	2.395	7.001	121.912
resultaat									
kostenstijging	100	343	502	270	0	617	11	7	1850
opbrengstenstijging	0	0	279	481	0	626	20	19	1425
geïndexeerd saldo	64	-34	-2.902	900	0	4.662	485	1.760	4.935
rente	49	-35	198	275	0	542	2	-17	1014
EINDWAARDE	15	1	-3.100	625	0	4.120	483	1.777	3.921
boekw aarden tot 1-1									
boekw aarde kosten	3.625	4.506	4.147	62.766	1.701	6.895	1.527	4.936	90.103
boekw aarde opbrengsten	630	6.221	1.391	44.644	1.721	0	1.512	5.230	61.349

1.3 Effectuering van invoering vennootschapsbelastingplicht (Vpb)

Vanaf 1 januari 2016 zijn overheidsondernemingen Vpb-plichtig. Op basis van de door SVLO (Samenwerking Vennootschapsbelasting Lokale Overheden) gepubliceerde documenten is geconcludeerd dat de gemeente Oosterhout met alle geopende grex-en (bouwgrond in exploitatie) belastingplichtig is voor de Vpb. Hierdoor is het noodzakelijk om per 1 januari 2016 een fiscale openingsbalans op te stellen. Hierover zijn we met de Belastingdienst in overleg gegaan.

Om deze discussies (op landelijk niveau) te kunnen beslechten, heeft de Belastingdienst de gemeente Oosterhout gevraagd om deel te nemen aan een pilot. Binnen deze pilot is het de bedoeling om alle (fiscale) knelpunten op te lossen en te komen tot een vaststellingsovereenkomst voor de gemeente. Door deelname aan dit traject zit onze gemeente helemaal aan de voorkant van het traject en kan daar waar nodig nog sturen. Daarnaast kan de gemeente hiermee ook andere gemeenten helpen die ook buiten de bandbreedte(s) vallen. Ten slotte past deze deelname binnen de openheid en transparantie van het afgesloten convenant voor het Horizontaal Toezicht van onze gemeente met de Belastingdienst.

De aanleiding voor het aangaan van dit overleg is dat er aan de beschikbaar documentatie die door de SVLO is gepubliceerd nog onvoldoende zekerheid kan worden ontleend voor de aangeven van de vennootschapsbelasting. Dit houdt verband met het feit dat onze gemeente ten aanzien van de solvabiliteit en haar effectieve rentevoet buiten de zogenomede bandbreedte valt. Daardoor zijn de rekenregelen in de Handreiking van de SVLO niet onverkort voor onze gemeente van toepassing.

Samen met een extern adviesbureau hebben we getracht om de fiscale grex-en te optimaliseren (zo laag mogelijke Vpb-last). De eventueel verschuldigde Vpb zal berekend worden voor heel de gemeente en dus voor heel het grondbedrijf, en is niet aan een betreffend project toe te rekenen. Om die reden ligt het voor de hand om de feitelijke betalingen dientengevolge ten laste te brengen van de Algemene Bedrijfsreserve (ABR).

Inmiddels is het overleg op hoofdlijnen inhoudelijk afgerond en moet de uitkomst worden beschouwd als het "eindbod" van de Belastingdienst. Daarbij kunnen we vaststellen dat – zeker in de laatste fase van het overleg- een aanzienlijk deel van het beoogde onderhandelingsresultaat is gerealiseerd.

1.4 Toepassing parameters bij grondexploitaties

Stand van zaken ontwikkeling bouwkosten

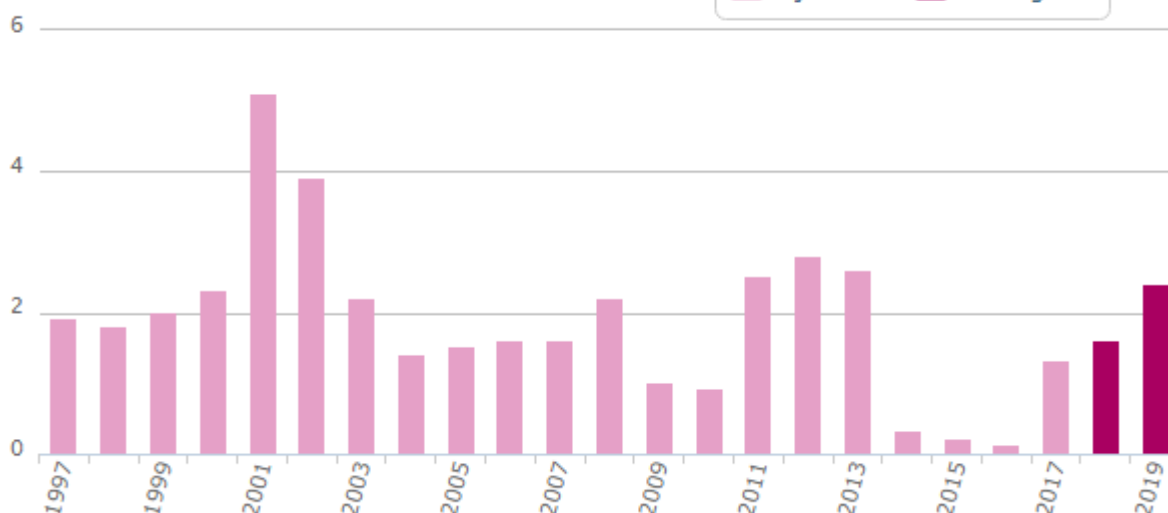
Voor wat betreft de kosten van projecten zorgen enkele kostenposten voor het merendeel van de totale uitgaven. Dit zijn de kosten voor bouw- en woonrijp maken, de plankosten en de rentekosten. Bij enkele projecten zijn ook de nog te maken verwervingskosten een belangrijke post, maar dit geldt voor de meeste projecten in mindere mate.

Ook dient hier kritisch gekeken te worden naar een bijstelling en/of indexering van de kosten en de opbrengsten, waarbij niet alleen naar een percentage gekeken dient te worden, maar uitdrukkelijk ook naar de basis van de kostenramingen. Voor wat betreft de kosten bouw- en woonrijp maken is er in 2018 voor gekozen bij de actualisatie uit te gaan van 2,5 %.

Dit percentage wordt gehanteerd omdat we zien dat nog steeds op de kosten van bouwrijp maken nagenoeg geen aanbestedingsvoordelen meer worden behaald.

De inflatieontwikkeling wordt door het CBS bijgehouden door middel van de consumentenprijsindex, reeks CPI 'alle huishoudens'. De inflatie is in het tweede kwartaal van 2018 stevig gestegen ten opzichte van het eerste kwartaal: van gemiddeld 1,033 naar gemiddeld 1,666

In de raming van het Centraal Planbureau (raming augustus 2018) wordt uitgegaan van een index in 2019 van 2,4%



De bouwkosten van nieuwbouwwoningen blijven gestaag stijgen evenals de kosten voor GWW (Grond, weg- en waterbouw). De index voor deze bouwkosten is het eerste halfjaar gestegen tot 3,8% en de index van aanbesteding op 3,4%. Deze gegevens zijn afkomstig van bouwkostenkompas. Volgens het CBS zijn de stijgingen minder groot : hier zijn de kosten in de GWW sector zijn het afgelopen jaar (april 2017-april 2018) gestegen met 1,098%.

Gezien de druk op zowel de woningbouw als op de aanleg van infrastructurele werken, is het aanneemlijk te veronderstellen dat deze kostenpost een risico gaan vormen voor de kosten binnen een grondexploitatie. Daarnaast is het van belang om goed te kijken naar de in de grondexploitatie opgenomen kosten zowel qua soort kosten (plankosten, administratiekosten) als planning van moment van kosten. Dit in ogenschouw nemende is voor deze actualisatie de indexatie voor kosten op 2,5% gesteld.

Stand van zaken ontwikkeling opbrengsten

De markt voor woningen is helemaal hersteld. Dit leidt ertoe dat de vrij op naam prijs tijdens de looptijd van een grondexploitatie hoger zal worden dan oorspronkelijk gedacht. Dit leidt er dan weer toe dat de opbrengsten van de verkoop van grond ten behoeve van projectenbouw stijgen. Immers de verkoopprijs van de grond wordt voor deze woningen bepaald op basis van de zgn. grondquote, zijnde een percentage van de vrij op naam prijs. Voor deze actualisatie is de basis voor het programma van de projectenbouw niet aangepast. Wel zijn de kavelprijzen voor de kavels waar dit jaar de verkoop voor is gestart conform deze vastgestelde prijzen opgenomen. Hier is een indexatie van 1,5% gehanteerd, evenals voorgaand jaar. Dit kan voor de projectenbouw laag lijken, maar omdat de kavelprijzen vaste prijzen zijn, en hier dus geen stijging wordt opgenomen, is dit percentage een verantwoord gemiddelde. Daarnaast zijn er voor enkele projecten al prijsafspraken gemaakt, zoals voor het project Santrijn, waar door middel van inschrijving de prijs is bepaald, en er geen index is afgesproken. Om die reden kan het zijn dat de index voor opbrengsten op nul is vastgesteld. Dit is in tabel van paragraaf 1.2 ook zo aangegeven.

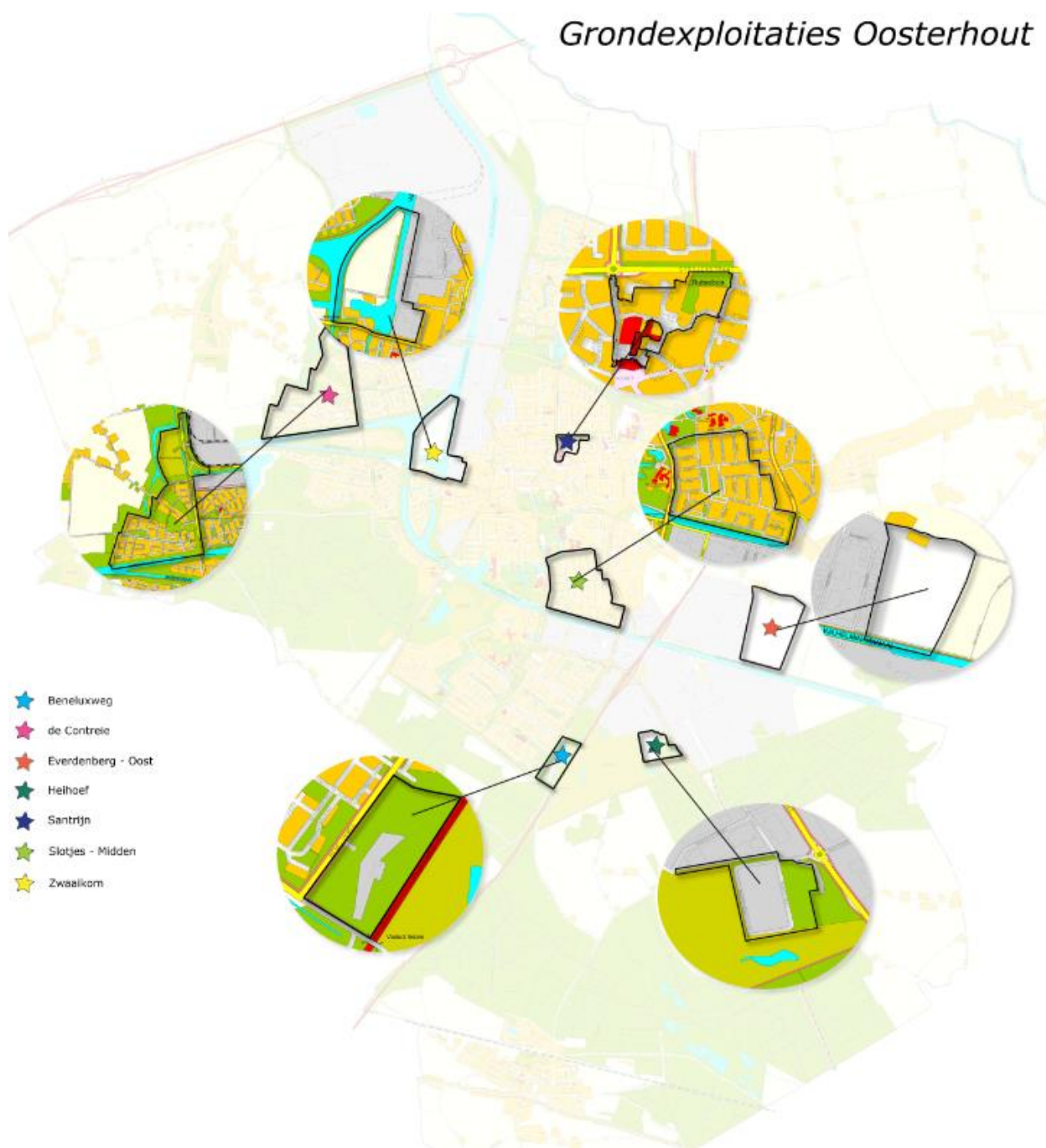
Stand van zaken ontwikkeling rentekosten

Los van de kortlopende en langlopende rente op de markt geldt binnen de functie grondexploitatie een ander, dwingend voorschrift van het besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV). De vigerende beleidsregels van de BBV rondom grondexploitaties houden in dat gemeenten geen rente over eigen vermogen meer mogen toerekenen aan de grondexploitaties, dus alleen het percentage dat de gemeente conform de BBV richtlijn aan vreemd vermogen toe mag kennen.

Voor de renteberekeningen binnen de projecten betekent dit dat de rentelasten in zijn totaliteit veel lager zijn geworden, omdat binnen onze gemeente een groot deel van de financieringsdekking eigen vermogen is waar geen rente meer aan toegerekend mag worden. Derhalve wordt vanaf 2016 en dus ook in 2018 gerekend voorcalculatorisch met een rentepercentage van 1% en dit zal nacalculatorisch mogelijk nog wat lager liggen.

2. informatie per project

Grondexploitaties Oosterhout



2.1 Santrijngebied

Het project Santrijn gaat over het gebied dat zich bevindt tussen de Strijenstraat en de Torenstraat. De oppervlakte is zo'n 35.250m² waarvan 10.385m² openbare ruimte.

De algehele doelstelling voor de herontwikkeling van het Santrijngebied is:

- versterken van de centrumfunctie van het Santrijngebied;
- verbetering van de huidige structuur van Santrijngebied tot een hoogwaardig binnenstedelijk milieu;
- herinrichting van de toegang tot het centrum tot een hoogwaardige representatieve entree;
- herinrichting van het gebied met een verblijfs- en ontmoetingsfunctie voor bewoners en bezoekers.
- verbetering van de huisvesting van Theater de Bussel, bibliotheek Theek 5 en het Filmtheater de Bussel. Een eventuele uitbreiding van het culturele aanbod dient aantoonbaar te voldoen aan de vraag en een structureel positief effect op de exploitatie van de cultuurinstelling(en) te hebben.

In juni 2012 is een geactualiseerd Masterplan vastgesteld nadat de raad op basis van een zestal alternatieven een besluit over het voorkeursalternatief had genomen.



Vogelperspectief van het Masterplan

Niet alle plannen zijn onderdeel van de grondexploitatie, immers in de grondexploitatie zijn de kosten van de gronden benodigd voor herinrichting gebied opgenomen, maar geen kosten voor de investering in de bebouwingen (verbouw gebouw de Bussel en bouw parkeergarage).



Hierna is de herontwikkeling van het Santrijngebied verdeeld in diverse deelplannen, waarvan hier alleen de onderdelen van de grondexploitatie zijn opgenomen.



C. Parkappartementen en grondgebonden woningen.

In 2017 heeft er een openbare biedprocedure plaatsgevonden, waarbij van Wanrooij voor zowel de grondgebonden woningen als de parkappartementen het hoogste bod heeft gedaan voor de grond. In 2018 is de overeenkomst getekend met ontwikkelaar een ontwikkelaar voor de grondverkoop. Er worden 72 appartementen gerealiseerd en 13 grondgebonden woningen. De verkoop van de grondgebonden woningen is gestart. De verkoop van de parkappartementen start naar verwachting het eerste kwartaal van 2019.

D. Openbaar gebied.

Het openbaar gebied bestaat uit verschillende delen. De Torenstraat, Torenplein, Basiliekplein, Basiliekstraat en de Valkenstraat zijn heringericht. In 2018/2019 start de uitvoering van het Santrijnpark(D1) en daarna het Waterlooplein(D2).



Basiliekplein

Met name onderdeel D is relevant voor de investeringen vanuit de vastgestelde grondexploitatie. De uitgifte van de gronden voor woningen is als inkomsten opgenomen in de grondexploitatie. Het bouw- en woonrijpmaken van het openbaar gebied vindt gedurende het gehele project, aansluitend op de hiervoor genoemde deelplannen, plaats.

PROJECTINFORMATIE SANTRIJNGEBIED
september-18

bedragen x €1.000

Soort kosten	Totale investering	Uitgegeven gelden	Nog te investeren
Verwerving	307	307	0
Sloopkosten	208	208	0
Bodemsanering	102	102	0
Bouw- en woonrijp	3.582	1.835	1.747
Overige kosten	1.340	1.173	167
Onvoorzien	96	0	96
Storting in groenfonds	0	0	0
Totale kosten	5.635	3.625	2.010

Soort opbrengsten	Totale opbrengsten	Ontvangen inkomsten	Nog te realiseren opbrengsten
Verkoop kavels	0	0	0
Verkoop aan ontwikkelaars	5.570	625	4.945
Overige opbrengsten	229	5	224
Totale opbrengsten	5.799	630	5.169

BENODIGDE WEERSTANDSVERMOGEN

Volgens IFLO methode

10% van boekwaarde	10%	2.995	299,5
10% van nog te maken kosten	10%	2.010	201
Theoretisch			500,5

Volgens risicokaart

	verschil tov laatst geactualiseerde grex	kans*	buffer in €
Risico toelichting variabelen			
afzet twee jaar vertraging	118	5%	5,9
rente 1% hoger	51	10%	5,1
kostenstijging 1% hoger	41	10%	4,1
Theoretisch gewenste buffer			15,1

* kans per project genuanceerd op basis van voortgang

2.2 Slotjes Midden

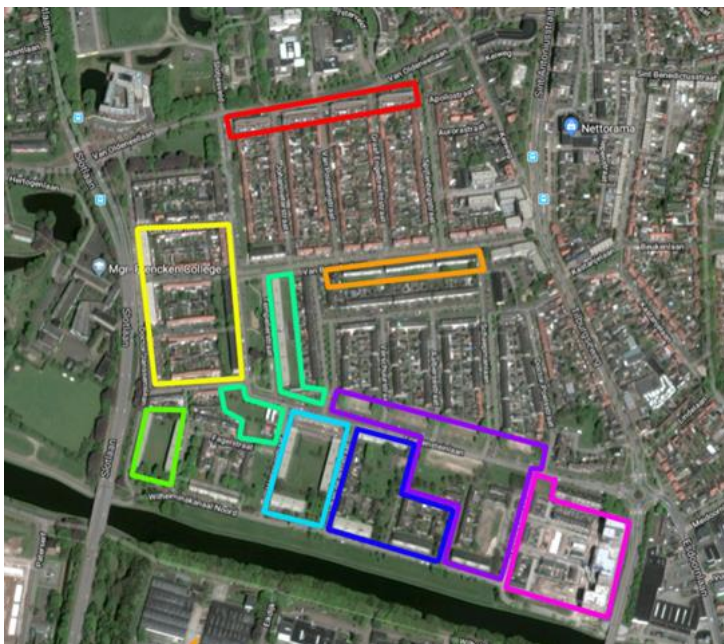
Het betreft hier een binnenstedelijke herstructurering van de na-oorlogse wijk Slotjes Midden. Dit plangebied wordt globaal begrensd door het Wilhelminakanaal, Tilburgseweg, van Oldeneellaan en Slotlaan.

Er wordt een deel van het bestaande woningbestand (voornamelijk portiekflats) gesloopt. Er worden nieuwe woningen gebouwd en het openbaar gebied wordt heringericht en gerevitaliseerd. Met de herstructurering, die in nauwe samenwerking met woningbouwcorporatie Thuisvester wordt vorm gegeven, wordt de toekomstwaarde van het gebied veilig gesteld.

De stadswoningen aan de Van Oldeneellaan, de appartementen en de grondgebonden woningen in het Loevepark en de woningen op de voormalige schoollocatie aan de Loevensteinlaan zijn inmiddels bewoond. Een groot aantal portiekwoningen aan de van Boischotlaan, Tempelierstraat en de Dr. Janssenslaan zijn grootschalig gerenoveerd. Het deel van de openbare ruimte in het gebied waar geen nieuwbouwontwikkelingen plaatsvinden is reeds heringericht. De rest van het openbare gebied wordt aansluitend aan de nieuwbouw of renovatie opnieuw ingericht.



Op korte termijn wordt gestart met de bouw van de appartementen aan het Wilhelminakanaal Noord en de grondgebonden woningen aan de Thorbeckestraat, Loevensteinlaan en Pieter Vreedestraat. Voor het gebied tussen het Wilhelminakanaal Noord, Dr. Janssenslaan/Slotlaan en Loevensteinlaan is een stedenbouwkundig plan opgesteld, wat op dit moment verder wordt uitgewerkt. Volgens de meest actuele planning zal de bebouwing eind 2023 gerealiseerd moeten zijn.



Legenda

- 36 Stadswoningen Van Oldeneellaan (gerealiseerd)
- Renovatie portiekwoningen Van Boischotlaan (gerealiseerd)
- 104 appartementen en 56 grondgebonden woningen in het Loevepark
- Appartementen aan Wilhelminakanaal Noord en grondgebonden woningen Loevensteinlaan en Johan de Wittstraat
- Appartementen aan Wilhelminakanaal Noord en grondgebonden woningen Loevensteinlaan en Pieter Vreedestraat
- Appartementen aan Wilhelminakanaal Noord en grondgebonden woningen Johan de Wittstraat en Heinsiusstraat
- Grondgebonden woningen voormalige schoollocatie en grondgebonden woningen hoek Tempelierstraat/Loevensteinlaan
- Hoogbouw (41m) met appartementen en grondgebonden woningen hoek Wilhelminakanaal Noord/ Dr. Janssenslaan
- Renovatie portiekwoningen Dr. Janssenslaan en Tempelierstraat

PROJECTINFORMATIE SLOTJES MIDDEN
september-18

bedragen x €1.000

Soort kosten	Totale investering	Uitgegeven gelden	Nog te investeren
Verwerving	0	0	0
Sloopkosten	0	0	0
Bodemsanering	0	0	0
Bouw- en woonrijp	7.188	3.294	3.894
Overige kosten	1.466	1.211	255
Onvoorzien	207	0	207
Totale kosten	8.861	4.505	4.356

Soort opbrengsten	Totale opbrengsten	Ontvangen inkomsten	Nog te realiseren opbrengsten
Verkoop kavels	635	635	0
bijdragen van ontwikkelaars	3.343	3.343	0
Ontvangen subsidies	282	282	0
Bijdrage vanuit reserves of voorzieningen	4.700	1.960	2.740
Overige opbrengsten	209	0	209
Totale opbrengsten	9.169	6.220	2.949

BENODIGDE WEERSTANDSVERMOGEN

Volgens IFLO methode

10% van boekwaarde	10%	-1.715	-171,5
10% van nog te maken kosten	10%	4.356	435,6
Theoretisch			264,1

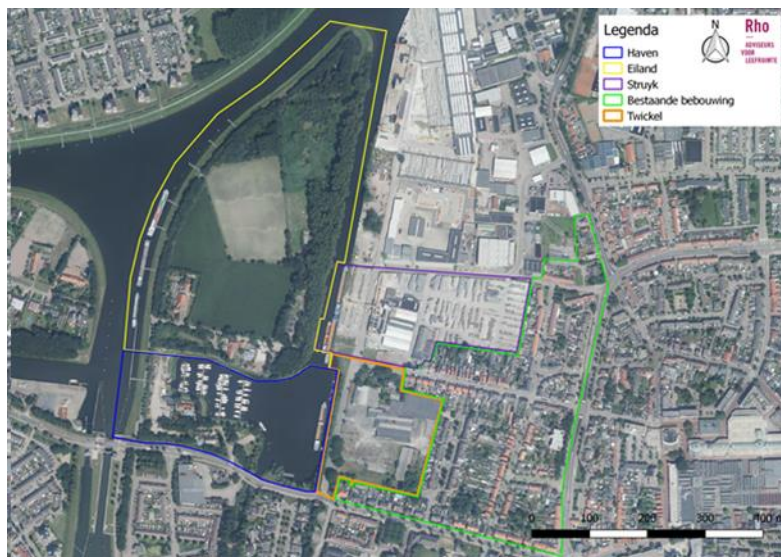
Volgens risicokaart

	verschil tov laatst geactualiseerde grex	kans*	buffer in €
Risico toelichting variabelen			
afzet twee jaar vertraging	bijdragen ontvangen		
rente 1% hoger	-39	10%	-3,9
kostenstijging 1% hoger	146	10%	14,6
Theoretisch gewenste buffer			10,7

* kans per project genuanceerd op basis van voortgang

2.3 Zwaaiikom

Het project Zwaaiikom ligt midden in de stad Oosterhout. Het project Zwaaiikom bestaat uit twee delen, het Eiland en de Laverie (het voormalige Twickelterrein) op de vaste wal. In totaal worden er tussen de 450 en 500 woningen gebouwd. Ook wordt geïnvesteerd in het water, de haven en de buitenruimte om zo een impuls te geven aan de recreatie en het toerisme in Oosterhout.



In het plandeel de Laverie worden grondgebonden woningen (rij en 2^e kap en herenhuizen) gebouwd. Op het Eiland worden zowel grondgebonden woningen (rij en 2^e kap en herenhuizen) als appartementen gebouwd. Er komen sociale huurwoningen, goedkope koopwoningen, middel dure en dure woningen. Naar verwachting start de verkoop van de woningen op de vaste wal eind 2018, op het eiland medio 2019.

Op 3 juli 2018 heeft de gemeenteraad van Oosterhout het bestemmingsplan 'Zwaaiikom 2017' vastgesteld. Er wordt nog een mogelijkheid geboden om in beroep te gaan tegen het plan. Op dit moment is nog niet bekend wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is. Nadat (delen van) het plan onherroepelijk is (zijn), wordt zo snel mogelijk gestart met de verkoop van de woningen. Er worden maatregelen getroffen in en om het water van de dode tak van het Wilhelminakanaal. Er wordt gebaggerd en de kades worden aangepast om zo het laden en lossen bij de aangrenzende betonfabriek te garanderen, ook als er een brug en een 5^e steiger zijn aangelegd. Ook worden de kades aangepast en verfraaid, wordt de haven uitgebreid en worden camperplaatsen aangelegd om zo het water meer toegankelijk te maken voor bezoekers en bewoners en de recreatie te stimuleren.



PROJECTINFORMATIE ZWAAIKOM

september-18

bedragen x €1.000

Soort kosten	Totale investering	Uitgegeven gelden	Nog te investeren
Verwerving	3.111	3.111	0
Sloopkosten	145	145	0
Bodemsanering	64	0	64
Bouw- en woonrijp	2.301	26	2.275
Overige kosten	2.532	864	1.668
Onvoorzien	401	0	401
Storting in groenfonds	0	0	0
Totale kosten	8.554	4.146	4.408

Soort opbrengsten	Totale opbrengsten	Ontvangen inkomsten	Nog te realiseren opbrengsten
Verkoop kavels	0	0	0
Verkoop aan ontwikkelaars	6.497	2.013	4.484
Overige opbrengsten	-622	-622	0
Totale opbrengsten	5.875	1.391	4.484

BENODIGDE WEERSTANDSVERMOGEN

Volgens IFLO methode

10% van boekwaarde	10%	2.755	275,5
10% van nog te maken kosten	10%	4.408	440,8
Theoretisch			716,3

Volgens risicokaart

	verschil tov laatst geactualiseerde grex	kans*	buffer in €
Risico toelichting variabelen			
afzet twee jaar vertraging	214	25%	53,5
rente 1% hoger	216	10%	21,6
kostenstijging 1% hoger	101	10%	10,1
Theoretisch gewenste buffer			85,2

* kans per project genuanceerd op basis van voortgang

2.4 de Contreie

Aan de westkant van Oosterhout verrijst de nieuwe wijk De Contreie. In totaal worden ruim 800 woningen in de wijk gebouwd. Dit gebeurt door projectontwikkelaars en door particulieren die een vrije kavel in de wijk hebben gekocht. De wijk kenmerkt zich door een grote variatie in architectuur en heeft een ruim aanbod aan huur- en koopwoningen en appartementen in diverse prijsklassen, van starters tot dure koopwoningen.



De Contreie heeft een ruime opzet en veel speelvoorzieningen. Zo zijn er het centrale wijkpark de Hoogte, wandel- en speelgebied de Kreek, natuurlandschap de Weide en de Ecologische Verbindingszone (EVZ). Deze EVZ omringt de woonwijk en verbindt het Wilhelminakanaal met het Markkanaal.



Wat is er tot nu toe gebeurd

In 2013 is gestart met de bouw van de eerste woningen in de Contreie. Inmiddels zijn diverse deelprojecten binnen de Contreie gereed, zoals bijvoorbeeld de Sluislocatie, het gebied rond de centrale as Bronstijd/IJzertijd en de Slotlocatie. Er zijn veel vrije kavels bebouwd en bewoond. In totaal zijn per 1 januari 2019 circa 500 woningen opgeleverd. Veel straten zijn inmiddels woonrijp gemaakt en de speelvoorzieningen en parken zijn ingericht. Een buurtpreventieteam is actief en organiseert het jaar door een grote diversiteit aan activiteiten. Hiermee is de Contreie een wijk die – ondanks dat de wijk nog niet gereed is – leeft en waar mensen met veel plezier wonen.



Wat gaat er nog gebeuren

De komende jaren staan in het teken van het afbouwen van de Contreie en het verder inrichten van de openbare ruimte. Met name op de Zuidwestlocatie wordt druk gebouwd door verschillende projectontwikkelaars en particulieren. De eerste woningen worden hier in 2019 opgeleverd. Ook worden in 2019 de laatste fase van De Kreek en het appartementencomplex op de Slotlocatie opgeleverd.

In 2019 wordt gestart met bebouwing van de woonwerkkavels. Ook wordt een besluit genomen over het Vrachelsplein en wordt gestart met de uitvoering hiervan. Verder wordt een besluit genomen over woningbouw op de Schapenweide, nabij de Lanspunt.

De Ecologische Verbinding Zone is inmiddels aangelegd aan de noordkant. Het zuidwestelijk gedeelte wordt aangelegd in 2020. Onderdeel van dit gebied is de aanleg van het compensatiebos.



PROJECTINFORMATIE **De CONTREIE**
september-18

Soort kosten	Totale investering	Uitgegeven gelden	Nog te investeren
Verwerving	31.606	31.007	599
Sloopkosten	358	308	50
Bodemsanering	133	73	60
Bouw- en woonrijp	11.287	8.090	3.197
Overige kosten	24.585	23.148	1.437
Onvoorzien	267	0	267
Storting in groenfonds	249	141	108
Totale kosten	68.485	62.767	5.718

Soort opbrengsten	Totale opbrengsten	Ontvangen inkomsten	Nog te realiseren opbrengsten
Verkoop kavels	23.906	10.324	13.582
Verkoop aan ontwikkelaars	34.761	26.519	8.242
Verkoop panden	1.105	1.105	0
Bijdrage vanuit reserves of voorzieningen	495	495	0
Overige opbrengsten	8.906	6.201	2.705
Totale opbrengsten	69.173	44.644	24.529

BENODIGDE WEERSTANDSVERMOGEN

Volgens IFLO methode

10% van boekwaarde	10%	18.123	1.812,3
10% van nog te maken kosten	10%	5.718	571,8
Theoretisch			2.384,1

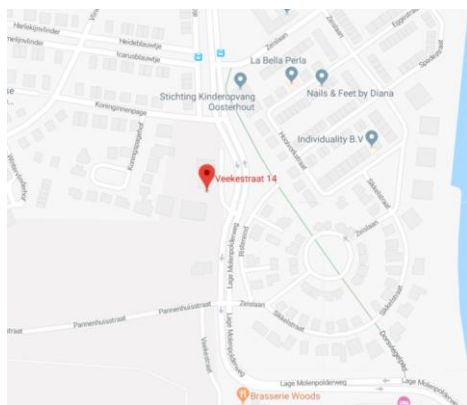
Volgens risicokaart

	verschil tov laatst geactualiseerde grex	kans*	buffer in €
Risico toelichting variabelen			
afzet twee jaar vertraging	-5	10%	-0,5
rente 1% hoger	296	10%	29,6
kostenstijging 1% hoger	113	10%	11,3
Theoretisch gewenste buffer			40,4

* kans per project genuanceerd op basis van voortgang

2.5 Veekestraat

Door de gemeente is nabij het pand geruime tijd geleden een perceel grond aangekocht ten behoeve van de bouw van vier vrije sector woningen. Op deze wijze kunnen we faciliteren in de behoefte om een welstandsvrije woning te bouwen in de directe nabijheid van de Vrachelse Heide.



Inmiddels zijn de betreffende kavels allemaal verkocht. Nu de bouwwerkzaamheden van ook de laatste kavel zijn afgerond wordt het plangebied woonrijp nog in 2018 gemaakt.

PROJECTINFORMATIE VEEKESTRAAT
september-18

bedragen x €1.000

Soort kosten	Totale investering	Uitgegeven gelden	Nog te investeren
Verwerving	1.225	1.225	0
Sloopkosten	0	0	0
Bodemsanering	0	0	0
Bouw- en woonrijp	44	25	19
Overige kosten	451	451	0
Onvoorzien	2	0	2
Storting in groenfonds	2	2	0
Totale kosten	1.724	1.703	21

Soort opbrengsten	Totale opbrengsten	Ontvangen inkomsten	Nog te realiseren opbrengsten
Verkoop kavels	1.099	1.099	0
Overige opbrengsten	622	622	0
Totale opbrengsten	1.721	1.721	0

BENODIGDE WEERSTANDSVERMOGEN

Volgens IFLO methode

10% van boekwaarde	10%	-18	-1,8
10% van nog te maken kosten	10%	21	2,1
Theoretisch			0,3

Volgens risicokaart

	verschil tov laatst geactualiseerde grex	kans*	buffer in €
Risico toelichting variabelen			
twee jaar vertraging afzet**	0	0%	0
rente 1% hoger	0	10%	0
kostenstijging 1% hoger	0	10%	0
Theoretisch gewenste buffer			0

* kans per project genuanceerd op basis van voortgang

** gronden verkocht dus n.v.t.

2.6 Everdenberg Oost

Bedrijventerrein Everdenberg Oost is het nieuwste bedrijvenpark in de gemeente Oosterhout. Het bedrijventerrein ligt ten oosten van de kern Oosterhout, grenzend aan het bestaande bedrijventerrein Everdenberg. Het terrein wordt ontsloten via de nieuw aan te leggen provinciale N629 die direct aansluit op de autosnelweg A27. Het terrein ligt zo op 5 minuten rijden van de snelwegen A27 en A59 en ligt zo goed ontsloten in de regio en op een redelijke reisafstand van Antwerpen, Rotterdam en Eindhoven.



In een groene omgeving is ongeveer 18 ha uitgeefbare grond beschikbaar en is er ook ruimte voor 6 woonwerkkavels. Het bedrijventerrein is geschikt voor diverse bedrijven, grote en kleine bedrijven tot milieucategorie 3.2 (hetzelfde als het naastgelegen bedrijventerrein Everdenberg). Het terrein kent een flexibele indeling, er is geen minimale maat voor de kavels, maximaal zijn de kavels 5 hectare. In overleg met gegadigden wordt gekeken naar de gewenste ligging en omvang van de kavel. De toegestane hoogte aan de noordelijke kant van het terrein is 12 meter, aan de zuidelijke kant is bouwen tot 16 meter toegestaan.



De gemeente en Roozen Oosterhout BV werken samen aan de aanleg en uitgifte van het bedrijventerrein.

Het bestemmingsplan Everdenberg-Oost is in december 2017 vastgesteld door de gemeenteraad. Er loopt nog een beroepsprocedure bij de Raad van State, uitspraak wordt verwacht in het najaar 2018. Afhankelijk van de uitspraak wordt daarna begonnen met de verkoop van de kavels en het bouwrijp maken van het terrein.

De eerste bedrijven kunnen starten nadat de 1^e fase van de reconstructie van de N629 (de aansluiting met de A27) is gerealiseerd.

PROJECTINFORMATIE **EVERDENBERG-OOST**
september-18

bedragen x €1.000

Soort kosten	Totale investering	Uitgegeven gelden	Nog te investeren
Verwerving	8.646	4.516	4.130
Sloopkosten	0	0	0
Bodemsanering	87	0	87
Bouw- en woonrijp	3.154	0	3.154
Overige kosten	4.236	2.379	1.857
Onvoorzien	0	0	0
Storting in groenfonds	0	0	0
Totale kosten	16.123	6.895	9.228

Soort opbrengsten	Totale opbrengsten	Ontvangen inkomsten	Nog te realiseren opbrengsten
Verkoop kavels	11.961	0	11.961
Overige opbrengsten	8.815	0	8.815
Totale opbrengsten	20.776	0	20.776

BENODIGDE WEERSTANDSVERMOGEN

Volgens IFLO methode

10% van boekwaarde	10%	6.895	689,5
10% van nog te maken kosten	10%	9.228	922,8
Theoretisch gewenste buffer			1.612,3

Volgens risicokaart

	verschil tov laatst geactualiseerde grex	kans*	buffer in €
Risico toelichting variabelen			
afzet twee jaar vertraging	339	25%	84,75
rente 1% hoger	592	10%	59,2
kostenstijging 1% hoger	268	10%	26,8
Theoretisch gewenste buffer			170,75

* kans per project genuanceerd op basis van voortgang

2.7 Beneluxweg

De gemeente heeft op het bedrijventerrein Beneluxweg-Zuid nog een bedrijfskavel te koop. Op dit kavel mag volgens het bestemmingsplan een kantoor worden gerealiseerd. De kavel heeft een oppervlakte van circa 5.000 m². De gemeente stelt op de locatie speciale eisen ten aanzien van de duurzaamheid van het te bouwen gebouw en ten aanzien van de flora en fauna in de nabije omgeving van de kavel.

De bedrijfskavel maakt onderdeel uit van een strook grond ingeklemd tussen de wijk Oosterheide en de A27. Op deze strook spelen diverse (voorgenomen) ontwikkelingen. Er wordt gewerkt aan kader op basis waarvan nieuwe initiatieven voor het gebied kunnen worden getoetst. Het hoofddoel is om sturing te geven aan, om de uitstraling van het gebied te verbeteren en om een (betere) verbinding te maken tussen het gebied en de aangrenzende woonwijk.



PROJECTINFORMATIE BENELUXWEG ZUID

september-18

bedragen x €1.000

Soort kosten	Totale investering	Uitgegeven gelden	Nog te investeren
Verwerving	0	0	0
Sloopkosten	0	0	0
Bodemsanering	0	0	0
Bouw- en woonrijp	693	520	173
Overige kosten	1.175	1.072	103
Onvoorzien	28	0	28
Storting in groenfonds	24	15	9
Totale kosten	1.920	1.607	313

Soort opbrengsten	Totale opbrengsten	Ontvangen inkomsten	Nog te realiseren opbrengsten
Verkoop kavels	2.372	1.497	875
Overige opbrengsten	24	15	9
Totale opbrengsten	2.396	1.512	884

BENODIGDE WEERSTANDSVERMOGEN

Volgens IFLO methode

10% van boekwaarde	10%	95	9,5
10% van nog te maken kosten	10%	313	31,3
Theoretisch gewenste buffer			40,8

Volgens risicokaart

	verschil tov laatst geactualiseerde grex	kans*	buffer in €
Risico toelichting variabelen			
afzet twee jaar vertraging	-8	25%	-2
rente 1% hoger	3	10%	0,3
kostenstijging 1% hoger	6	10%	0,6
Theoretisch gewenste buffer			-1,1

* kans per project genuanceerd op basis van voortgang

2.8 Heihoef

Dit bedrijventerrein van circa 10,5 ha groot, waarvan de ondergrond voor het crematorium 2,25 ha bedraagt. Dit gebied is van oudsher gemeente-eigendom en was in gebruik bij de voetbalvereniging VVO. Nadat deze verhuisd zijn naar sportpark de Contreie zijn de opstallen gesloopt en is gestart met het bouwrijp en woonrijp maken, dit is grotendeels afgerond. In de uiteindelijke verkaveling zijn 10 bedrijfskavels opgenomen, waarvan er 7 zijn geleverd, 2 onder voorbehoud verkocht en voor de laatste kavel wordt een koopovereenkomst opgesteld.



PROJECTINFORMATIE HEIHOEF
september-18

bedragen x €1.000

Soort kosten	Totale investering	Uitgegeven gelden	Nog te investeren
Verwerving	174	174	0
Sloopkosten	90	90	0
Bodemsanering	0	0	0
Bouw- en woonrijp	874	769	105
Overige kosten **	4.052	3.868	184
Onvoorzien	14	0	14
Storting in groenfonds	48	34	14
Totale kosten	5.252	4.935	317

** overige kosten incl. winstnemingen ruim 3 miljoen

Soort opbrengsten	Totale opbrengsten	Ontvangen inkomsten	Nog te realiseren opbrengsten
Verkoop kavels	6.952	5.196	1.756
Overige opbrengsten	48	34	14
Totale opbrengsten	7.000	5.230	1.770

BENODIGDE WEERSTANDSVERMOGEN

Volgens IFLO methode

10% van boekwaarde	10%	-295	-29,5
10% van nog te maken kosten	10%	118	11,8
Theoretisch gewenste buffer			-17,7

Volgens risicokaart

	verschil tov laatst geactualiseerde grex	kans*	buffer in €
Risico toelichting variabelen			
afzet twee jaar vertraging	-115	5%	-5,75
rente 1% hoger	-18	10%	-1,8
kostenstijging 1% hoger	3	10%	0,3
Theoretisch gewenste buffer			-7,25

* kans per project genuanceerd op basis van voortgang

3. Risico's

3.1 Bepaling risico's

Gemeentelijk grondbeleid en gemeentelijke grondexploitaties kennen vaak complexe en langdurige processen. Dat brengt de nodige financiële en andersoortige risico's met zich mee. Binnen de grondexploitaties is er voor gezorgd dat de risico's zoveel mogelijk worden afgedekt.

Het uiteindelijke saldo van de grondexploitatie na realisatie is in financiële zin een dominant risico. Bij de start van ieder project wordt een zo realistisch mogelijke inschatting gemaakt. Gezien de lange looptijd en alle onzekerheden van veel projecten treden regelmatig mutaties op. De inschattingen moeten namelijk over de looptijd, variërend tussen 5 tot 10 jaar, een voorspelling doen over rente- en indexontwikkelingen, de afzetmarkt en de inschatting van kosten en opbrengsten. Het is zeker mogelijk om een grondexploitatie voor deze periode op te stellen, maar de bandbreedte waarbinnen het uiteindelijke resultaat ligt is dan vaak vrij groot. Door tijdige, minimaal jaarlijks te actualiseren en regulier te rapporteren over de lopende grondexploitatieprojecten krijgt de gemeenteraad inzicht in het financiële verloop van deze projecten. Deze jaarlijkse actualisatie is onderdeel van deze MPG.

Grondexploitatie-risico's

Het grondexploitatie-risico volgt uit de kosten en opbrengsten in de grondexploitatie.

De in de grondexploitatie opgenomen kosten zijn conform de door in het Besluit Ruimtelijke Ordening opgenomen kostensoortenlijst.

Uit de praktijk van een aantal jaren achter elkaar bleek dat het grootste risico zat in het risico van tegenvallende opbrengsten in de grondexploitatie. Dit komt in belangrijke mate voort uit twee factoren te weten de hoogte van gronduitgifteprijs die we uiteindelijk ontvangen en het moment van realisatie van de opbrengsten. Beide zijn van tevoren in te schatten, maar kennen een hoog risicoprofiel.

Gezien de marktomstandigheden is dit risico inmiddels veel lager geworden. Op dit moment verdient de stijging van de kosten voor grondwerkzaamheden in het kader van bouw- en woonrijp maken de meeste aandacht.

3.2 Risicomanagement

Risicomanagement is het op een gestructureerde en expliciete manier risico's in kaart brengen, te evalueren en door hier pro-actief mee om te gaan ze beter te beheersen, met andere woorden risicomanagement gaat over het controleren en beperken van deze risico's.

Hiertoe vindt maandelijks per project overleg plaats op directie- en managementniveau waarbij voor een belangrijk deel het onderwerp is de beheersing van de risico's.

In de paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing is een toelichting per grondexploitatie opgenomen.

Een ander belangrijk onderdeel van het risicomanagement is het zorg dragen voor voldoende weerstandsvermogen binnen het gemeentelijk grondbedrijf.

Het weerstandsvermogen bestaat uit het verschil tussen de aanwezige weerstandscapaciteit (reserves) en de vereiste weerstandscapaciteit (dekking verliezen & risico's).

Actualisatie en bijstelling grondexploitaties

Door de invloed van de parameters (zoals kostenstijgingen, fasering, druk op verkoopprijzen, rente-effecten) die bepalend zijn voor de in de toekomst te realiseren kosten en opbrengsten wordt dit nauwlettend gevolgd.

De risico's voor de grondexploitaties zijn in essentie terug te brengen tot drie P's:

- **Planning:** is de tijdsplanning van de projecten afgestemd op de (on)mogelijkheden in de markt. Immers, de marktbehoefte bepaalt welke projecten op welk moment te realiseren zijn.

- **Programmering:** in de afgelopen jaren hebben economische ontwikkelingen geleid tot belangrijke wijzigingen in vooral de woningbehoefte. Is er een kritische analyse van de 'mix' van woningen (huur,

koop, vrije kavel appartementen, etc.) in de projecten in relatie tot de huidige marktvraag in de gemeente?

•**Prijs:** Is afgewogen welke prijzen kunnen worden gehandhaafd, rekening houdend met het risico dat gronden later of in het geheel niet worden afgenomen? Dit uiteraard in nauwe relatie tot de economische ontwikkelingen van de markt.

In het verleden hebben we ervoor gekozen om het bepalen van de financiële risico's op twee manieren in beeld te brengen:

Bepaling risico volgens IFLO-normen

Vanuit het Ministerie van Binnenlandse Zaken is de IFLO-norm (IFLO: Inspectie Financiën Lagere Overheden) opgesteld. Deze norm wordt door sommige provincies en gemeenten gebruikt voor de bepaling van de minimaal noodzakelijke weerstandscapaciteit. De IFLO-norm relateert de hoogte van de benodigde weerstandscapaciteit aan de boekwaarden van de complexen in exploitatie en de nog te maken kosten. De norm bestaat dus uit twee elementen

10% van de boekwaarden van de exploitaties.

10% van de nog te maken kosten in deze exploitaties.

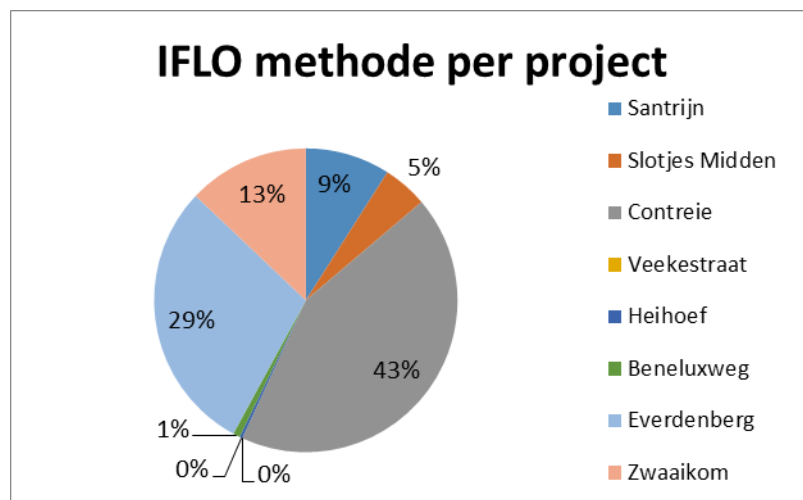
De IFLO-norm is een eenvoudige en snelle manier om het risico te berekenen maar geeft dan ook slechts een indicatieve en minimale schatting. Ten eerste levert de methode geen maatwerk ten opzichte van de risico's die worden gelopen. Ten tweede houdt de IFLO-norm onvoldoende rekening met jaarlijkse fluctuaties in de twee gebruikte grootheden, de uitkomst is dus slechts een momentopname. Ten derde worden de risico's van aankomende exploitaties nog niet meegenomen.

Toepassing van deze norm betekent voor onze gemeente per 1-9-2018:

1. 10% van de boekwaarde van circa € 28,8 miljoen is € 2,88 miljoen.
2. 10% van de nog te maken kosten in geopende exploitaties €2,6 miljoen.

Derhalve bedraagt het benodigde weerstandsvermogen totaal € 5,48 miljoen.

De verhouding bij deze methode binnen de projecten is hieronder grafisch weergegeven.



Bepaling risico's per project (risicokaart)

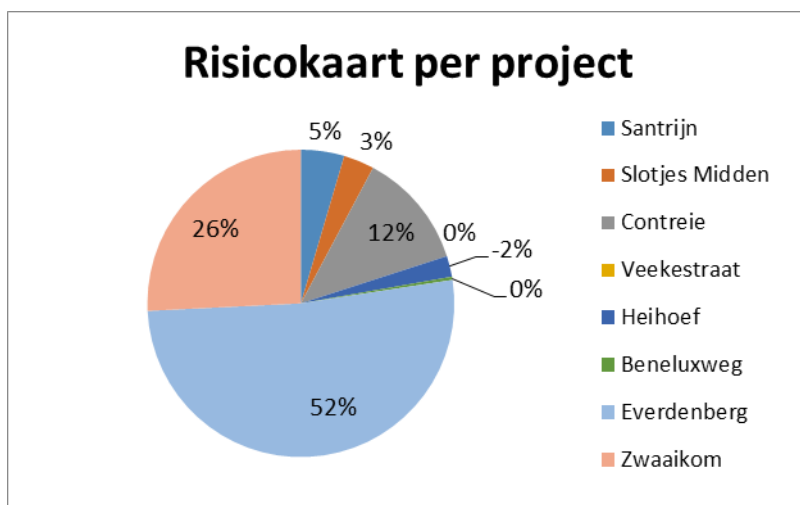
Een tweede methode om de vereiste weerstandscapaciteit te bepalen is een beoordeling van de risico's per grondexploitatie. Door de risico's van alle grondexploitaties te sommeren ontstaat een beeld van het totale financiële risico. Voordeel van deze methode is een vrij precieze benadering van de risico's.

Nadeel is echter de grote hoeveelheid werk die aan deze methode verbonden kan zijn. Daarnaast zijn soms niet alle risico's daadwerkelijk kwantificeerbaar of is er sprake van een grote risicomarge. Van enkele projecten is dit specifiek opgesteld, met name de financiële risico's van het project.

Volgens de risicokaart methode zijn nu voor de grondexploitaties 3 variabelen doorgerekend, nl

- twee jaar vertraging in afzet
- renteverhoging met 1% (t.o.v. de voorcalculatorische rekenrente van 1%)
- kostenstijging 1% meer (t.o.v. de in de grex'en gehanteerde index)

Hierbij is overigens per grondexploitatie kritisch gekeken naar de kans en derhalve is dit per project zo nodig gedifferentieerd.
De verhouding bij deze methode binnen de projecten is hieronder grafisch weergegeven.



3.3 Weerstandsvermogen

Volgens artikel 11 van het besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) bestaat het weerstandsvermogen uit de relatie tussen:

- ❖ de weerstandscapaciteit, zijnde de middelen en mogelijkheden waarover de provincie onderscheidenlijk gemeente beschikt of kan beschikken om niet begrote kosten te dekken;
- ❖ alle risico's waarvoor geen maatregelen zijn getroffen en die van materiële betekenis kunnen zijn in relatie tot de financiële positie.

Verder stelt het BBV dat:

De paragraaf betreffende het weerstandsvermogen ten minste bevat:

- een inventarisatie van de weerstandscapaciteit;
- een inventarisatie van de risico's;
- het beleid omtrent de weerstandscapaciteit en de risico's.

Bovenstaande definitie is ook te formuleren als:

Ratio tussen de aanwezige en de benodigde weerstandscapaciteit.

Hier wordt onder aanwezige weerstandscapaciteit verstaan: vrij besteedbaar geld dat de gemeente "op de plank" heeft liggen om onverwachte tegenvallers op te kunnen vangen.

Onder benodigde weerstandscapaciteit wordt verstaan: het risicobedrag dat periodiek bepaald wordt op basis van een inventarisatie van financiële vertaling van risico's.

Het weerstandsvermogen is dan: de ratio tussen de aanwezige en benodigde weerstandscapaciteit.

Als deze ratio boven de 1 ligt, dan kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een gezonde financiële boekhouding. De weerstand is dan op orde.

Wat is binnen onze gemeente aan te merken als aanwezige weerstandscapaciteit:

Het totaal van algemene reserves en bestemmingsreserves voor de grondexploitaties, (zie hierboven).

Dit betekent dat de hoogte van de aanwezige weerstandscapaciteit op 1-09-2018 bedroeg:

Aanwezige weerstandscapaciteit	Bedragen 1-9-2018
Algemene bedrijfsreserve	16.419
Reserve infrastructurele werken*	0
TOTAAL	16.419

*door de bestaande claims op de reserve Infrastructuurele werken uit de perspectiefnota 2018, is er vooralsnog geen geld vrij beschikbaar.

De reserve infrastructurele werken wordt voor dat deel waar al toekomstige claims zijn opgenomen buiten beschouwing gelaten bij het bepalen van het weerstandsvermogen. Daarmee komt het weerstandscapaciteit uit op € 16,419 miljoen.

De benodigde weerstandscapaciteit is te zien als een optelsom van de gekwantificeerde risico's per project. Bij toepassing van de hiervoor benoemde methoden komt het totaal van de op deze manier gekwantificeerde risico's op:

IFLO methode : € 5,48 miljoen voor alle geopende grondexploitaties

Risicokaartmethode: € 0.31 miljoen

De weerstandsratio; dit is de verhouding tussen de beschikbare reservecapaciteit (€ 16,42) en de relevante risico's, waarvan hier met de hoogste uitkomst is gerekend, (€ 5,48 miljoen) bedraagt 3. Bij een weerstandsratio hoger dan 1, dus bij meer aanwezig weerstandscapaciteit dan vereist, is sprake van een gezonde financiële situatie.

Bijlage 1: Prognose toekomstige inkomsten en uitgaven

MPG	MEERJAREN PERSPECTIEF GRONDEXPLOITATIES								
TOTAAL PROJECT PROGNOSE UITGAVEN EN INKOMSTEN	SANTRIJN	SLOTJES MIDDEN	ZWAAIKOM	DE CONTREIE	VEEKESTRAAT	EVERDENBERG OOST	BENELUXWEG-ZUID	HEIHOEF	TOTAAL
ALGEMEEN									
projectnummer	C301	C333	C379	C192	C194	C263	C266	C373	
projectmanager									
projectfase	uitvoering	uitvoering	start	uitvoering	afronding	start	uitvoering	uitvoering	
jaar vaststelling	2012	2010	2017	2010	2011	2015	2011	2014	
jaar afronding	2019	2023	2026	2022	2018	2025	2019	2019	
kostenindex	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	
opbrengstenindex	0,00%	0,00%	0,00%	1,50%	0,00%	1,50%	1,50%	1,50%	
rekenrente	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	
kosten nominaal									
verwerving en inbreng	0	0	0	600	0	4.131	0	0	4.731
sloopkosten	0	0	0	50	0	0	0	0	50
bodemsanering	0	0	64	60	0	87	0	0	211
bouw rijpmaken	0	1.174	835	62	0	1.262	169	0	3.502
w oonrijpmaken	1.746	2.720	1.440	3.135	19	1.892	34	114	11.100
plankosten	117	200	787	1.189	0	974	22	70	3.359
w instneming/storting Infra stuc	0	0	0	0	0	0	50	105	155
overige kosten	50	55	881	355	0	883	9	14	2.247
onvoorzien	96	207	401	267	2	0	28	14	1.015
Totaal verwachte uitgaven	2.009	4.356	4.408	5.718	21	9.229	312	317	26.370
opbrengsten nominaal									
w oningen	4.896	0	2.004	21.824	0	0	0	0	28.724
commerciële functies	0	0	0	0	0	11.914	875	1.741	14.530
overige functies	0	0	0	0	0	0	9	0	9
overige opbrengsten	273	209	1.395	2.705	0	8.862	0	29	13.473
subsidies	0	0	1.085	0	0	0	0	0	1.085
bijdragen reserves e.d.	0	2.740	0	0	0	0	0	0	2.740
Totaal verwachte opbrengsten	5.169	2.949	4.484	24.529	0	20.776	884	1.770	60.561
resultaat									
kostenstijging	100	343	502	27	0	617	12	7	1608
opbrengstenstijging	0	0	279	481	0	626	20	19	1425
geïndexeerd saldo	3.060	-1.750	-147	19.265	-21	11.556	580	1.465	34.008
rente	49	-35	198	275	0	542	2	-18	1.013