

Biilage 11: Risico-inventarisatie grondbedrijf MJP 2017

| Status | Risico | Omschrijving | Strategie | Omschrijving strategie | Kans | Fin. gevolg | Totaal risico's programmarekening 2016 | Totaal risico's Programmarekening 2015 | Programma |
|----------------|--|--|-----------|--|------|-------------|--|--|--------------------------------|
| Geactualiseerd | Grondexploitatie algemeen: bouwbehoefte/voorraad grond onder MVA (voorheen nog niet in bouwexploitatie genomen gronden): Niet herontwikkelen locatie Eikenheuvel | In principe gaan we deze gronden op termijn in exploitatie nemen. In het MJP 2017 wordt ook toestemming gevraagd om te starten met de voorbereiding. Het is echter niet uit te sluiten dat op middellange termijn door mogelijk verminderde behoefte aan woningbouw of heroverwegingen van de Provincie t.a.v. uitbreidingslocaties deze locatie niet (geheel) aan snee komen. Deze locatie is in de Omgevingsvisie 2015 als toekomstige woningbouwlocatie meegenomen en daar heeft de Provincie positief op gereageerd. Ondanks dat is er toch een risico op het moeten afwaarderen van deze gronden naar de huidige agrarische bestemming. | Beheersen | Bieden van gevarieerde keuze in kavels. Jaarlijks herijken grondexploitatie-ramingen woningbehoefteonderzoek | 2 | 5 | € 1.500.000 | € 2.500.000 | 1 Duurzaam wonen en ondernemen |
| Nieuw | Grondexploitatie algemeen: bouwbehoefte/voorraad grond onder MVA (voorheen nog niet in bouwexploitatie genomen gronden): Niet herontwikkelen locatie Hoogveld-Zuid-Noord | In principe gaan we deze gronden op termijn in exploitatie nemen. In het MJP 2017 wordt ook toestemming gevraagd om te starten met de voorbereiding. Het is echter niet uit te sluiten dat op middellange termijn door mogelijk verminderde behoefte aan woningbouw of heroverwegingen van de Provincie t.a.v. uitbreidingslocaties deze locatie niet (geheel) aan snee komen. Deze locatie is in de Omgevingsvisie 2015 als toekomstige woningbouwlocatie meegenomen en daar heeft de Provincie positief op gereageerd. Ondanks dat is er toch een risico op het moeten afwaarderen van deze gronden naar de huidige agrarische bestemming. | Beheersen | Bieden van gevarieerde keuze in kavels. Jaarlijks herijken grondexploitatie-ramingen woningbehoefteonderzoek | 2 | 5 | € 1.500.000 | € 0 | 1 Duurzaam wonen en ondernemen |
| Geactualiseerd | Grondexploitatie algemeen: verkooprijdsdaling | Er is duidelijk teken van herstel in de woningbouwmarkt. Ook de vraag naar onze bedrijventerrein is positief. Ondanks dat sluiten wij een prijsdaling nog steeds niet geheel uit. Totaal hebben we nog ca 225.000 m2 woningbouwgrond te verkopen en 315.000m2 bedrijfsterreinengrond. Als risico gaan we uit van een mogelijke gemiddelde prijsdaling van € 5 per m2. Dit betekent een risico van in totaal 540.000 x € 5 = € 2.700.000, dit valt in de klasse tot € 5 mln. | Beheersen | Marktconformiteit van prijzen is extern getoetst en gebaseerd op huidige prijsniveau en gemiddelde kavelsgrootte. Jaarlijks opnieuw beoordelen. | 2 | 5 | € 1.500.000 | € 1.500.000 | 1 Duurzaam wonen en ondernemen |
| Geactualiseerd | Grondexploitatie algemeen: planaanpassingen | In de huidige markt is kwaliteit van de woonomgeving belangrijk voor de afzetmogelijkheden. We lopen daarom het risico dat bestaande plannen / verkavelingen aangepast moeten worden om de vereiste kwaliteit te halen. Dit zal veelal betekenen dat er minder grond verkocht kan worden om tot minder intensieve bebouwing te komen en om de openbare ruimte de gewenste kwaliteit te geven. Dit zal zich met name voordoen in de beoogde nog te ontwikkelen woongebieden. Dit betreft Nieuw Hoenderbos, Centrumgebied Uden-Zuid, Eikenheuvel, Spechtenlaan en Uden-Noord I. Totaal is er per 1-1-2017 nog ca 175.000 m2 geplande woningbouwgronduitgifte in die gebieden (uit grex 2017 per gebied). Wij schatten in dat mogelijk ca 8.750 m2 (= 5 %) minder uitgegeven kan worden. Dit betekent een lagere opbrengst en enige extra kosten voor de inrichting van meer openbare ruimte. Vooralsnog schatten wij dit in op ca 8.750 x € 300 (minder opbrengst en meer kosten openbare ruimte) = € 2.625.000,- en valt derhalve in de klasse tot € 5 mln. | Beheersen | Jaarlijks herijken grondexploitatie-ramingen | 2 | 5 | € 1.500.000 | € 2.500.000 | 1 Duurzaam wonen en ondernemen |
| Geactualiseerd | Grondexploitatie algemeen: plankosten | Het totale plankostenbudget in de lopende exploitaties voor de komende 10 jaar bedraagt thans ca € 5,0 mln. In de huidige markt waarbij o.a. herontwikkelingen soms noodzakelijk zijn en er extra inspanningen gedaan moeten worden om tot afzet te komen is, met daarnaast burgerparticipatie als ontwikkeling welke extra inspanning vergt , zeker een risico op extra plankosten. Wij denken dat 10% hogere plankosten zeker als risico gezien mag worden. Dit betekent dus ca € 500.000 en valt in de klasse tot € 500.000. | Beheersen | Prioriteren plannen. Toepassen kostenverhaal grex-wet. (RO)-procedure pas in gang zetten na getekende anterieure overeenkomst waarin stortingen in reserves, afwentelen planschadeclaims, bijdrage plankosten, grondtransactie en afspraken over bouwrijp maken openbare ruimte a.g.v. project zijn geregeld. Formatie wordt afgestemd op projectplanningen. | 4 | 3 | € 350.000 | € 630.000 | 1 Duurzaam wonen en ondernemen |
| Geactualiseerd | Grondexploitatie algemeen: vertragsrisico | In 2016 is 75% van afzettarget voor uitgifte van bouwgrond t.b.v. woningen gerealiseerd. In het MJP 2016 is de afzetperiode van Maastricht/Nieuw Hoeven zelfs verkort naar aanleiding van positieve ontwikkelingen. Ondanks een weloverwogen fasering in het MJP 2017 is een vertraging in de uitgifte t.o.v. de bijgestelde aannames echter niet uit te sluiten. Met name als gevolg van conjuncturele ontwikkelingen en bezwaar/beroep procedures bij een nieuw bestemmingsplan is dit risico aanwezig. Voor uitgifte van bedrijfsterreinen ligt de jaarlijkse target lager dan werkelijk gerealiseerde gemiddelde van afgelopen 10 jaar (1.6 ha. versus 1.9). Omdat de jaarlijkse realisatie een nogal grillig verloop heeft is ook hier het risico van vertraging aanwezig. De gemiddelde totale verkoopomzet per jaar voor de komende 10 jaren bedraagt ca € 8,6 mln. Een gemiddelde vertraging van 1 jaar betekent een extra renteverlies van 3,06% van € 8,6 mln = € 263.000 en valt dus in de klasse tot € 500.000. | Beheersen | Jaarlijks worden de grondexploitatie herijkt en wordt een voorziening gevormd voor de verwachte exploitatienadelen. Half-jaarlijks volgt de rapportage Uden Bouwt. Plannen worden weloverwogen geprioriteerd afhankelijk van marktsituatie en voorraad., waarbij zoveel mogelijk wordt ingespeeld op de flow/het momentum in verkopen (welke plannen 'lopen' en welke niet). We focussen op speerpunten/toplocaties (niet alles tegelijk) en er wordt een mix gezocht tussen herstructurering en nieuwe ontwikkeling bedrijventerreinen. Jaarlijks communiceren/afstemmen met planontwikkelaars over planningen. | 3 | 3 | € 250.000 | € 350.000 | 1 Duurzaam wonen en ondernemen |
| Geactualiseerd | Grondexploitatie algemeen: waardedaling verspreid liggende gronden/opstallen | Het grondbedrijf beschikt over een aantal percelen grond en enkele opstallen die onder andere onder het complex Ruilgronden zitten. Het betreft o.a. Slabroekseweg 8, Zeelandsedijk 16 en 18, perceel aan de Vluchtoordweg (naast Wiltec) en locatie voorheen Kortestraat 5a. Het risico op verdere waardedaling wordt in de huidige markt ingeschat op maximaal € 500.000, circa 10% van de eind 2015 getaxeerde waarde van deze gronden. | Beheersen | Jaarlijks herwaarderen gronden (Voorziening). Ingebruikgeven, verpachten gronden, zoveel mogelijk afstoten gronden. In de cash-flow van de ABR-ge is € 140.000 per jaar opgenomen om de jaarlijkse rentebijdrage op te vangen. Op de boekwaarde van de gronden wordt derhalve geen rente meer bijgeschreven. Geen rente toerekenen aan ruilgronden. | 3 | 3 | € 250.000 | € 250.000 | 1 Duurzaam wonen en ondernemen |
| Geactualiseerd | Grondexploitatie algemeen: onvoorziene planeconomische risico's | In elke grex kunnen zich onvoorziene omstandigheden voordoen, zoals bijvoorbeeld bodemverontreinigingen, schadeloosstelling ivm onteigening, planschade en beroepszaken op grond van Ladder van Duurzaamheid, die ook een risico inhouden doordat zij extra kosten met zich mee kunnen brengen dan wel de fasering beïnvloeden. Daarbij gaat het om omstandigheden die zich niet aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid voor zullen doen. Omstandigheden waar dat wel voor geldt worden gewoon opgenomen in de grex. | Beheersen | Omstandigheden waarvan aannemelijk is dat deze zich voordoen worden opgenomen in de exploitatie-berekening. Het betreft hier het restrisico. | 3 | 3 | € 250.000 | € 250.000 | 1 Duurzaam wonen en ondernemen |
| TOTAAL | | | | | | | € 7.100.000 | € 7.980.000 | |