

Biljael 14: Risicoinventarisatie grondbedrijf MJP 2018

Status	Risico	Omschrijving	Strategie	Omschrijving strategie	Kans	Fin. gevolg	Totaal risico's programmarekening 2017	Totaal risico's Programmarekening 2018	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. Conform besluitvorming MJP 2017 is gestart met planvoorbereiding. 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	€ 1.500.000	1 Duurzaam wonen en ondernemen
Geactualiseerd	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. Conform besluitvorming MJP 2017 is gestart met planvoorbereiding. 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. In 2016 is deze locatie in het Regionaal Overleg definitief op oranje gekomen wat betekent dat ontwikkelen kan mits de behoefte wordt aangetoond. 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	€ 1.500.000	1 Duurzaam wonen en ondernemen
Geactualiseerd	Grondexploitatie algemeen: verkoopprijsdaling	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 130.000 m2 woningbouwgrond te verkopen, 165.000m2 bedrijfsterreinengrond, 1.200m2 commerciële ruimte, 5.500m2 maatschappelijke grond en 160.000m2 ex-NIEGG. Als risico gaan we uit van een mogelijke gemiddelde prijsdaling van € 5 per m2. Dit betekent een risico van in totaal 461.700 x € 5 = € 2.308.500, dit valt in de klasse tot € 5 mln.	Beheersen	Marktconformiteit van prijzen is extern getoetst en gebaseerd op huidige prijsniveau en gemiddelde kavelgrootte. 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 De Ruiter, Centrumgebied Uden-Zuid, Eikenheuvel, Spechtenlaan en Uden-Noord I. Totaal is er per 1-1-2018 nog ca 172.000 m2 geplande woningbouwgronduitgifte in die gebieden (uit grex 2018 per gebied). Wij schatten in dat mogelijk ca 8.600 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 8.600 x	Beheersen	Jaarlijks herijken grondexploitatie-ramingen	2	5	€ 1.500.000	€ 1.500.000	1 Duurzaam wonen en ondernemen
Geactualiseerd	Grondexploitatie algemeen: plankosten	Het totale plankostenbudget in de lopende exploitaties voor de komende 10 jaar bedraagt thans ca € 4,6 mln. Zie hiervoor de combi-grex 2018. 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 € 460.000 en valt in de klasse tot	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	€ 350.000	1 Duurzaam wonen en ondernemen
Geactualiseerd	Grondexploitatie algemeen: vertragsrisico	In 2017 is 88% van afzetzet voor uitgifte van bouwgrond t.b.v. woningen gerealiseerd. Voor bedrijfsterreinen 195%. Ondanks een weloverwogen fasering in het MJP 2018 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. De gemiddelde totale verkoopomzet per jaar voor de komende 10 jaren bedraagt op basis van de combi-grex 2018 ca € 8,3 mln. Een gemiddelde vertraging van 1 jaar betekent een extra renteverlies van 2,95% van € 8,3 mln = € 245.000 en valt dus in de klasse tot € 500.000.	Beheersen	Jaarlijks worden de grondexploitaties 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 plannings.	3	3	€ 250.000	€ 250.000	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 € 300.000, 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 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. Daarnaast kunnen zich ook juridische risico's voordoen bijvoorbeeld naar aanleiding van bestemmingsplanprocedures.	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	€ 7.100.000	