

Bijlage1 1: Risicoinventarisatie grondbedrijf MJP 2019

Status	Risico	Omschrijving	Strategie	Omschrijving strategie	Kans	Fin.gevolg	Totaal risico's programmarekening 2017	Totaal risico's Programmarekening 2018	Programma
Ongewijzigd	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 grondexploitatieramingen 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 voor einde 2019 in exploitatie nemen. Conform besluitvorming MJP 2017 is gestart met planvoorbereiding. Gezien de interesse in bedrijfsterreinen in het algemeen en van 1 partij in het bijzonder voor Hoogveld Zuid zijn de voorbereidingen al wat verder gevorderd. In 2018 is deze locatie in het Regionaal Overleg op groen gekomen wat betekent dat ontwikkelen wat dit onderdeel betreft geen belemmering kent. 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 grondexploitatieramingen bedrijfsbehoefteonderzoek	1 Deze kans was eind 2017 "2"	5	€ 1.500.000	€ 500.000	1 Duurzaam wonen en ondernemen
Geactualiseerd	Grondexploitatie algemeen: verkooprijdsaling	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 115.000 m2 woningbouwgrond te verkopen, 126.000m2 bedrijfsterreinengrond, 1.200m2 commerciële ruimte en 6.200m2 maatschappelijke grond. Als risico gaan we uit van een mogelijke gemiddelde prijsdaling van € 5 per m2. Dit betekent een risico van in totaal 248.400 x € 5 = € 1.242.000, dit valt in de klasse tot € 5 mln. De kans dat zich dit bij alle gronden voordoet schatten wij thans in op 10% (dit is een combintatie van kans en het totaalbedrag aan risico, een deel van de gronden is reeds in overeenomst).	Beheersen	Marktconformiteit van prijzen is extern getoetst en gebaseerd op huidige prijsniveau en gemiddelde kavelgrootte. Jaarlijks opnieuw beoordelen.	1 Deze kans was eind 2017 "2"	5	€ 1.500.000	€ 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. Daarnaast doen zich vaker belemmeringen voor waardoor minder ontwikkeld kan worden (bijvoorbeeld geurcontour/fijnstof). Dit zal zich met name voordoen in de beoogde nog te ontwikkelen woongebieden en de commerciële locatie. Dit betreft De Ruiter, Centrumgebied Uden-Zuid en Uden-Noord I voor wonen en Uden Noord II als commerciële locatie. Totaal is er per 1-1-2019 een opbrengst van € 29,4 miljoen geraamd op deze locaties. Wij schatten in dat bij Uden-Noord I en Centrumgebied Uden-Zuid mogelijk 10% minder uitgegeven kan worden, bij De Ruiter en Uden-Noord II mogelijk 20%. Dit betekent een lagere opbrengst van € 4,2 miljoen. Voor een deel zal er ook minder uitgegeven hoeven worden (bouw- en woonrijpmaken) en voor een deel zal het juist extra ingericht moeten worden. Deze aanpassing leidt niet tot een indeling in een andere klasse, derhalve blijft het de klasse tot € 5 mln.	Beheersen	Jaarlijks herijken grondexploitatieramingen	3 Deze kans was eind 2017 "2"	5	€ 1.500.000	€ 2.500.000	1 Duurzaam wonen en ondernemen
Ongewijzigd	Grondexploitatie algemeen: plankosten	Het totale plankostenbudget in de lopende exploitaties voor de komende 10 jaar bedraagt thans ca € 2,9 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 15% hogere plankosten zeker als risico gezien mag worden. Dit betekent dus ca € 430.000 en valt in de klasse tot € 500.000. De kans dat dit risico zich voordoet mag ingeschat worden op 70%.	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
Ongewijzigd	Grondexploitatie algemeen: vertragingsrisico	In 2018 is 99% van afzettertarget voor uitgifte van bouw-grond t.b.v. woningen gerealiseerd. Voor bedrijfsterrein-en 106%. Ondanks een weloverwogen fasering in het MJP 2019 is een vertraging in de uitgifte t.o.v. de bijgestelde aannames echter niet uit te sluiten. Met name als gevolg bezwaar/beroep procedures bij een nieuw bestemmings-plan is dit risico aanwezig, ook al wordt hier al zoveel mogelijk rekening mee gehouden. De totale verkoop-omzet per jaar voor de komende 6 jaren bedraagt op basis van het MJP 2019 ca.€ 8,4 mln (zie onderbouwing risicoparagraaf 2018). Een gemiddelde vertraging van 1 jaar betekent een extra renteverlies van 2,9% van € 8,4 mln = € 243.600 en valt dus in de klasse tot € 500.000. De kans dat dit risico zich voordoet wordt ingeschat op 50%.	Beheersen	Jaarlijks worden de grondexploitaties herijkt en wordt een voorziening gevormd voor de verwachte exploitatieladelen. 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	€ 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 restant Zeelandsedijk 16, perceel aan de Vluchtoordweg (naast Wiltec), locatie voorheen Kortestraat 5a en perceel nabij Hoevenseweg. Het risico op verdere waardedaling wordt in de huidige markt ingeschat op maximaal € 250.000, circa 10% van de eind 2018 getaxeerde waarde van deze gronden. Dus klasse 3. De kans dat het risico zich manifesteert wordt thans ingeschat op 30 %. Dit risico is naar beneden bijgesteld gezien het beperkte verschil tussen taxatie eind 2015 en eind 2018.	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 rentebijbeschrijving op te vangen. Op de boekwaarde van de gronden wordt derhalve geen rente meer bijgeschreven. Geen rente toerekenen aan ruilgronden.	2 Deze kans was eind 2017 "3"	3	€ 250.000	€ 150.000	1 Duurzaam wonen en ondernemen
Geactualiseerd	Grondexploitatie algemeen: onvoorzienne 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 en rechtszaken vanwege gesloten overeenkomsten. Dit kan extra kosten met zich mee kunnen brengen dan wel de fasering beïnvloeden. Daarbij gaat het om omstandigheden die zich niet aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid voor zullen doen. Omstandigheden waar dat wel voor geldt worden gewoon opgenomen in de grex. Daarnaast kunnen zich ook juridische risico's voordoen bijvoorbeeld naar aanleiding van bestemmingsplanprocedures. Het gaat om een risico dat in de klasse 4 van € 900.000,- valt. Het risico wordt op 50% geschat.	Beheersen	Omstandigheden waarvan aannemelijk is dat deze zich voordoen worden opgenomen in de exploitatie-berekening. Het betreft hier het restrisico.	3	4 Dit was eind 2017 "3"	€ 250.000	€ 450.000	1 Duurzaam wonen en ondernemen
TOTAAL							€ 7.100.000	€ 6.200.000	