Agendapunt commissie:

steller	telefoonnummer	email
A.Visser	040-2083435	avi@valkenswaard.nl
agendapunt	**kenmerk**	**datum raadsvergadering**
	11raad00710	22 december 2011

onderwerp

Actualisatie bouwgrondexploitaties 2011.

aan de gemeenteraad

A. Samenvatting

Jaarlijks worden conform de afspraak met u de lopende bouwgrondexploitaties (complexen) geactualiseerd. Hierbij treft u de actualisatie van de 23 geopende bouwgrondexploitaties en 8 in voorbereiding zijnde bouwgrondexploitaties aan. Tevens geven wij u een aanbeveling voor de grondprijzen en een overzicht van de grondvoorraad per 1 januari 2011. Daarnaast is per bouwgrondexploitatie de actuele stand van zaken weergegeven.

B. Voorgesteld besluit

Wij stellen u voor om:

a) de geactualiseerde grondexploitaties vast te stellen;
b) de rekenprijzen voor bouwgrond vast te stellen op:
   - minimaal € 380,00/m² voor vrije sector woningbouw;
   - minimaal € 304,00/m² voor sociale huur woningbouw;
   - minimaal € 150,00/m² voor bedrijventerrein;
   - € 95,00/m² voor snippergroen zijnde 25% van de minimale vrije sectorprijs;
   - Overige grondprijzen op basis van een taxatierapport.
c) de getroffen voorziening voor het complex Stokerwei 2 te verlagen tot € 216.000;
d) de begroting dienovereenkomstig aan te passen

C. Aanleiding

Met u is in 2003 afgesproken om de bouwgrondexploitaties (of complexen) jaarlijks te actualiseren. De voorliggende actualisatie geeft een overzicht van de nog lopende bouwgrondexploitaties in 2011 en de genomen winstnemingen in 2010. Tevens gaan wij in op de actuele grondprijzen t.b.v. woningbouw en industrieterreinen.

D. Toelichting

1. Bouwgrondexploitaties.

In 2011 hebben wij 23 bestemmingsplannen in exploitatie, te weten:

- T.b.v. woningbouwlocaties: Europalaan 2a, Dennenberg, Hoge Akkers, Omgeving Hoge Akkers 55A, Vlasakker, Emmalaan, Haagstraat 55, Stokerwei 2, Wollegrasstraat, Achter de Kerk, Bakkerstraat 73-79, Biestven, Kerkakkerstraat, Luikerweg 55, Lage Heide Wonen, Landgoederen, Natuur, Zeelbergseweg 12, Eindhovenseweg 98, Klappermanstraat 26, Waalreseweg Rede en Parallelweg-Oost 21-23.

- T.b.v. bedrijventerrein: Lage Heide Industrie.

Hieronder geven wij u een overzicht van de resultaten op einddatum van de lopende bouwgrondexploitaties (= complex) en de actualisering daarvan:

Nr.	*Complex*	*Einde looptijd*	*Vastgesteld dec. 2010 - = nadelig*	*Tussentijdse winstneming t/m 2010*	*Totaal voor herziening 2011*	*Herziening december 2011*
2	Europalaan 2a	2012	-	-	-	13.652
11	Dennenberg	2016	2.474.120	-	2.474.120	2.474.120
14	Hoge Akkers	2013	220.650-	-	220.650-	220.650-
15	Omgeving Hoge Akkers 55a	2012	162.355-	-	162.355-	162.355-
17	Vlasakker	2014	248.936	-	248.936	167.648
33	Emmalaan I	2015	83.530	-	83.530	83.530
36	Haagstraat 55	2014	558.791	550.000	8.791	38.672
37	Stokerwei 2	2013	235.422-	19.000-	216.422-	216.083-
38	Wollegrasstraat	2012	317.805	375.000	57.195-	43.091
39	Waalreseweg 45 (LTS)*	PM	-	-	-	-
55	Achter de Kerk	2013	127.773	150.000	22.227-	16.591
57	Bakkerstraat 73-79	2012	95.510	-	95.510	100.793
58	Biestven	2014	792.538	390.000	402.538	361.403
59	Kerkakkerstraat	2015	-	-	-	561.035
61	Luikerweg 55	2013	146.101	-	146.101	146.101
65	Lage Heide, deelgebied Wonen	2016	2.222.426	-	2.222.426	2.322.134
	Lage Heide, deelgebied Landgoederen	2014	1.385.981	-	1.385.981	1.415.269
	Lage Heide, deelgebied Natuur	2014	297.332-	-	297.332-	396.396-
	Lage Heide, deelgebied Industrie	2020	2.258.134-	-	2.258.134-	2.136.830-
69	Zeelbergseweg 12	2013	-	-	-	4
70	Eindhovenseweg 98	2014	-	-	-	351
75	Klappermanstraat	2013	-	-	-	270
80	Waalreseweg Rede	2015	-	-	-	23.860
85	Parallelweg Oost 21-23	2014	-	-	-	128
	Totaal		5.279.618	1.446.000	3.833.618	4.636.338

Tabel 1.

* = bouwgrondexploitatie is geopend met een voorlopig eindresultaat van € 0, resultaat op einddatum kan pas berekend worden na vaststelling stedenbouwkundig ontwerp. Huidige boekwaarde van complex is weergegeven in tabel 4.

Uit tabel 1 kunt u aflezen dat alle bouwgrondexploitaties op 31 december 2010 op einddatum een positief resultaat hadden van € 5.279.618. Na winstneming, actualisatie van de calculaties in 2011 en toevoeging van een aantal complexen is het resultaat op einddatum € 4.636.338 positief.

2. Algemeen

De budgetten voor de bouwgrondexploitaties zijn voor 2011 toereikend of geactualiseerd naar prijspeil januari 2011.

3. Grondprijzen.

Elk jaar wordt u in de gelegenheid gesteld om de rekenprijzen voor bouwgrond vast te stellen. De wijziging van deze rekenprijzen heeft consequenties voor de resultaatberekeningen en de stortingen in de reserves en fondsen.
Eind december 2010 heeft u de rekenprijzen voor bouwgrond van woningbouwlocaties en bedrijvenlocaties vastgesteld op:

- minimaal € 380,00/m² voor vrije sector woningbouw;
- minimaal € 304,00/m² voor sociale huur woningbouw;
- minimaal € 150,00/m² voor bedrijventerrein;
- € 95,00/m² voor snippergroen zijnde 25% van de minimale vrije sectorprijs;
- Overige grondprijzen op basis van een taxatierapport.

Grondprijzen 2012:

Vooralsnog stellen wij u voor om de rekenprijzen voor 2012 te handhaven op het prijspeil december 2010 conform bovenstaand overzicht. Gezien de huidige economische situatie gaan wij in het 1e kwartaal van 2012 aan de hand van taxaties de rekenprijzen voor 2012 actualiseren. De gewijzigde rekenprijzen worden dan verwerkt in de lopende bouwgrondexploitaties. Hierover zullen wij u informeren.

Door de grondprijzen met een minimaal tarief vast te stellen willen wij van u het mandaat om per complex te bezien of het gelet op de bouwlocaties en de marktsituatie mogelijk is om een hogere grondprijs te bedingen voor de vrije sector en/of industriegrond. Tevens willen wij met de ontwikkelaars kunnen onderhandelen over het kortingstarief voor de sociale huur, waarbij er een maximaal kortingspercentage van 20% wordt gehanteerd van de voor het complex geldende grondprijs.
Dit betekent bij een grondprijs van € 400,00/m2 voor de vrije sector, de grondprijs voor de sociale huur minimaal € 320,00/m2 bedraagt.
In de bouwgrondexploitaties hebben wij bovenstaande rekenprijzen gehanteerd om de potentiële opbrengsten van een bouwgrondexploitatie te berekenen.

4. Grondvoorraad 1 januari 2011.

De voorraad te verkopen grond per peildatum 1 januari 2011 in de exploitatiegebieden bedraagt in totaliteit 285.633 m^2. Deze is verdeeld over de volgende bestemmingsplannen.

Woongebieden	*1-1-2011*	
Europalaan 2a	363	m2
Dennenberg	10.955	m2
Hoge Akkers	6.094	m2
Hoge Akkers 55	331	m2
Vlasakker	2.701	m2
Bakkerstraat 73 – 79	222	m2
Biestven	2.291	m2
Luikerweg 55	1.384	m2
Lage Heide wonen	102.339	m2
Lage Heide landgoederen	12.788	m2
Totaal woongebieden	139.468	m2
Bedrijventerreinen	*1-1-2011*	
Lage Heide Industrie	146.165	m2
Totaal bedrijventerrein	146.165	
Totaal uitgeefbaar gebied	285.633	m2

Tabel 2: grondvoorraad lopende bouwgrondexploitaties:

5. Winstneming c.q. treffen van voorzieningen.

In de bedrijfsadministratie in Nederland is het goed koopmansgebruik dat verliezen meteen worden opgenomen zodra deze blijken (voorzichtigheidsprincipe) en dat winsten eerst mogen worden opgenomen als deze daadwerkelijk zijn behaald (realisatieprincipe).
Daarbij hoort tussentijdse winstneming, op het moment dat onderdelen van een complex zijn afgerond. Voor eventuele verliezen worden dan voorzieningen getroffen.
In 2010 is er tussentijds winst genomen ten laste van de complexen Haagstraat 55 (€ 550.000,00), Wollegrasstraat (€ 100.000), Achter de Kerk (€ 150.000,00) en Biestven (€ 390.000,00).
Voor complexen waarvoor een nadelig exploitatieresultaat wordt verwacht zijn voorzieningen getroffen.

Voor de navolgende bouwgrondexploitaties zijn voorzieningen getroffen:

Complex	*Einde looptijd*	*Resultaat einde looptijd na eventuele tussentijdse winstnemingen*
- Hoge Akkers	2012	-220.000
- Hoge Akkers 55a	2012	-162.000
- Stokerwei 2	2012	-235.000
Totaal		-617.000

Tabel 3: Overzicht getroffen voorzieningen.

De voorziening voor het complex Stokerwei 2 kan op basis van een herberekening worden verlaagd tot € 216.000. De overige voorzieningen zijn nog toereikend.

6. Afgesloten complexen per 31 december 2010.

Bij de vaststelling van de jaarrekening 2010 heeft u de navolgende complexen afgesloten:

- Complex Schaapsloop II; complex Haagstraat (scholen); complex Snijderwei; complex Dommelseweg 28a en complex Korfvlechterwei.

7. Bijzonderheden per bouwgrondexploitatie (tabel 1).

Complex 02 Europalaan 2A

De bouwgrond is geleverd aan de exploitant en alle benodigde werkzaamheden zijn uitgevoerd. In het 1e kwartaal van 2012 kan het complex definitief financieel worden afgewikkeld.

Complex 11 Dennenberg

De realisering van dit complex is afhankelijk van de verplaatsing van de Dennenberghal.
De ramingen van dit complex zijn geactualiseerd. Het resultaat op de einddatum van 1 januari 2016 wordt geraamd op € 2.474.120.
Er is gerekend met een gemiddelde bouwgrondprijs van € 342,00. De uitgifte van de bouwterreinen staat gepland vanaf 1 juli 2014.

Complex 14 Hoge Akkers I.

In 2009 hebben wij melding gemaakt van de bodem- en grondwatersanering op een perceel in het plan Hoge Akkers voor een totaal bedrag van € 1.900.000.
De kosten voor de totale sanering kunnen worden onderverdeeld in:

- grondsanering (3 mnd, ter plaatse van de hal en t.b.v. Hoge Akkers) € 150.000;
- grondwatersanering (7 jaar en tot ver buiten Hoge Akkers) € 1.750.000.

De kosten van de grondwatersanering zijn geraamd op € 1.750.000. Vanuit het complex Hoge Akkers is nog € 335.000 beschikbaar. Dit betekent een niet geraamd tekort van € 1.415.000. Vooralsnog wordt uitgegaan van een subsidiebedrag vanuit ISV II van € 100.000. Voor de niet geraamde kosten ad € 1.315.000 is een voorziening getroffen in de vastgestelde jaarrekening 2007.

Het nadelige resultaat van het complex 14 Hoge Akkers blijft als gevolg van saneringskosten op een bedrag van € 220.275 en hiervoor is in 2006 een voorziening getroffen van € 220.000.
De bodemsanering is uitgevoerd, de grondwatersanering start in het 1e kwartaal van 2012.
De budgetten van de bouwgrondexploitatie en de grondwatersanering zijn nog toereikend.

Complex 15 Omgeving Hoge Akkers 55A
Voor dit gebied heeft u op 26 april 2006 een kostenverhaalbesluit genomen.
Voor deze bouwgrondexploitatie is een voorziening van € 162.000 getroffen. Nog niet alle percelen in dit complex zijn verkocht. De resterende budgetten van de bouwgrondexploitatie zijn nog toereikend.

Complex 17 Vlasakker.
Dit complex kan pas verder worden ontwikkeld als de huidige bewoners de aangekochte woning hebben verlaten. De budgetten van de bouwgrondexploitatie zijn geactualiseerd.

Complex 33 Emmalaan I
Voor het complex Emmalaan I heeft u op 27 maart 2008 de 1e bouwgrondexploitatie vastgesteld.
Na oplevering van de nieuwbouw (gezondheidscentrum en 18 appartementen) is de openbare ruimte ingericht m.u.v. een gedeelte van het parkeerterrein waar de noodlokalen staan van de basisschool ’t Smelleken. Deze noodlokalen zijn vergund tot 6 november 2013. Verlenging van deze termijn is niet mogelijk. Na het verwijderen van de noodlokalen kunnen de ontbrekende parkeerplaatsen worden aangelegd.
De budgetten van de bouwgrondexploitatie zijn nog toereikend.

Complex 36 Haagstraat 55.
Bij vaststelling van de jaarrekening is voor dit complex een winstneming gedaan van € 550.000. Na de winstneming zijn de ramingen geactualiseerd. Het resultaat op einddatum 1 januari 2014 bedraagt € 588.672 inclusief de winstneming 2010.
In 2011 wordt begonnen met de bouw van 18 starterswoningen en 6 grondgebonden huurwoningen. De budgetten van de bouwgrondexploitatie zijn geactualiseerd op basis van de aanbestedingsresultaten en een doorkijk naar de volgende jaren.

Complex 37 Stokerwei 2.
De budgetten van de bouwgrondexploitatie zijn geactualiseerd op basis van de aanbestedingsresultaten en een doorkijk naar het jaar 2012. Het resultaat bedraagt € 216.083 negatief t.o.v. het resultaat bij vaststelling groot € 235.422 negatief. De getroffen voorziening voor dit complex, groot € 235.000, kan hierdoor verlaagd worden tot € 216.000.
De bouwwerkzaamheden voor de 30 appartementen en een AHOED zijn nagenoeg afgerond en de werkzaamheden voor de openbare ruimte zijn gestart.

Complex 38 Wollegrasstraat.
De 26 appartementen en de 12 zorgappartementen zijn in het 3e kwartaal van 2011 opgeleverd en hierna is de openbare ruimte in 2011 aangelegd. In het 1e kwartaal van 2012 kan het complex definitief financieel worden afgewikkeld.

Complex 39 Waalreseweg 45 (voormalige LTS).
Voor het complex Waalreseweg 45 heeft u op 23 juli 2009 de 1e bouwgrondexploitatie geopend met een budgettair resultaat van € 0,00. Het definitieve resultaat is afhankelijk van de ruimtelijke invulling van het complex.
Het voormalige LTS-gebouw is gesloopt en het terrein is geëgaliseerd. In 2010 heeft een marktconsultatie met een aantal projectontwikkelaars plaatsgevonden. De resultaten van deze marktconsultatie zijn aan u gepresenteerd. In de loop van 2012 verwachten wij u nadere uitwerking van het gebied te presenteren. Bij de presentatie wordt ook de bouwgrondexploitatie geactualiseerd.

Complex 55 Achter de Kerk.
Voor dit complex zijn alle bouwactiviteiten voltooid en de bijbehorende werkzaamheden in het openbaar gebied zijn uitgevoerd. Het complex heeft alleen nog een financiële verplichting naar buurtvereniging D'n Ark en de duivenvereniging. In 2012 wordt de laatste contractuele vergoeding aan beide verenigingen uitbetaald t.l.v. het complex Achter de Kerk.
Voor dit complex is een actualisatie van de budgetten uitgevoerd. Op einddatum 1 januari 2013 bedraagt het resultaat € 166.591 inclusief de winstneming van € 150.000 in 2010.

Complex 57 Bakkerstraat 73 – 79.
Voor dit complex heeft u op 23 december 2010 de bouwgrondexploitatie vastgesteld met een positief resultaat van € 95.510.
Vanwege bezwaren tegen de ruimtelijke procedure en de bouwcrisis zijn er door de projectontwikkelaar nog geen bouwactiviteiten opgestart.
Wij hebben de budgetten voor dit complex geactualiseerd. Bij een geplande einddatum van 2014 bedraagt het resultaat € 100.973. Het positievere resultaat wordt veroorzaakt door meer rente inkomsten als gevolg van een vooruit betaalde exploitatiebijdrage.

Complex 58 Biestven.
In 2011 is de 1e fase van dit complex afgerond. In 2012 wordt een plan van aanpak opgesteld voor de laatste fase van dit complex. In overleg met de dorpsraad Borkel en Schaft wordt nagedacht over de gewenste woningbouwcategorie. Aan de hand van de gewenste woningbouw wordt de bouwgrondexploitatie in 2012 geactualiseerd. De huidige budgetten van de bouwgrondexploitatie zijn toereikend.

Complex Kerkakkerstraat.
Op 29 juni 2011 heeft u het bestemmingsplan Kerkakkerstraat gewijzigd vastgesteld. Aan de hand van het bestemmingsplan hebben wij een definitieve bouwgrondexploitatie samengesteld. Het geraamde resultaat op einddatum 1 januari 2015 bedraagt € 561.035 positief.

Door ingestelde beroepen bij de Raad van State is het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk. Hierdoor kunnen er nog geen omgevingsvergunningen worden afgegeven en niet gestart worden met uitvoerende werkzaamheden, zoals sloop bestaande gebouwen en bouwrijpmaken.

Complex 61 Luikerweg 55.
Voor het complex Luikerweg 55 heeft u op 23 juli 2009 de 1e bouwgrondexploitatie geopend.
Voor dit complex worden momenteel de voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd.
Voor alsnog zijn de budgetten van de bouwgrondexploitatie nog toereikend.

Complexen 65 Lage Heide.
Voor deze complexen heeft u op 29 juli 2010 de bijbehorende bouwgrondexploitaties vastgesteld.
De bouwgrondexploitaties van de vier deelgebieden zijn geactualiseerd op basis van werkelijke uitgaven t/m september 2011 en de huidige stand van zaken van de deelgebieden.
De saldo's op eindwaarde zijn in hoofdlijnen als onderstaand veranderd:

- Deelgebied wonen: positiever eindresultaat door verwerving binnen de geraamde budgetten, aangepaste fasering van kosten en handhaven van fasering van gronduitgifte;
- Deelgebied landgoed: licht positiever eindresultaat, verschuiving van kosten naar 2012;
- Deelgebied natuur: negatiever eindresultaat, opruimen zinkassen en verwerving cultuurgrond;
- Deelgebied bedrijven is niet nagenoeg niet veranderd. Alleen een verwerving voor het deelgebied wonen, welke gedeelte ook in het deelgebied bedrijven valt, is in het resultaat verwerkt.

Complex Zeelbergseweg 12.
Dit complex is een particulier initiatief en heeft een budgettair resultaat.
Het project is nog niet in uitvoering.

Complex Eindhovenseweg 98
Dit complex is een particulier initiatief en heeft een budgettair resultaat.
Het project is nog niet in uitvoering.

Complex Klappermanstraat 26
Dit complex is een particulier initiatief en heeft een budgettair resultaat.
De initiatiefnemer is gestart met de bouwwerkzaamheden.

Complex Waalreseweg Rede.
Dit complex is een initiatief van woningcorporatie Woningbelang en heeft een positief resultaat als gevolg van een grondverkoop.
De initiatiefnemer start op korte termijn met de uitvoerende werkzaamheden.

Complex Parallelweg-Oost 21-23.
Dit complex is een particulier initiatief en heeft een budgettair resultaat.
De initiatiefnemer is gestart met de bouwwerkzaamheden.

8. In voorbereiding zijnde bouwgrondexploitaties.

Op 23 december 2010 heeft u de navolgende in voorbereiding zijnde bouwgrondexploitaties geopend:

1. complex 24 Amundsenstraat;
2. complex 31 Carolusdreef
3. complex 32 Barentszstraat 3;
4. complex 41 Molensteen.

Bij de actualisatie van 2010 hebben wij melding gemaakt van twee nieuwe ontwikkelingen, te weten Dorpstraat 112 – 124 en Maastrichterweg 26. Deze twee locaties zijn ook opgenomen in het overzicht van de boekwaarden per 1 januari 2011.

De boekwaarde van deze complexen per 1 januari 2011 is weergegeven in onderstaande tabel.

Nr.	*Complex*	*Einde looptijd*	*Boekwaarde 31 december 2010*
24	Amundsenstraat/Scottstraat*	PM	25.074
31	Carolusdreef 100	PM	343.803
32	Barentszstraat 3	PM	25.074
39	Waalreseweg 45	PM	833.672
41	Molensteen	PM	25.074
52	Emmalaan voormalige werf	PM	2.395
71	Dorpsstraat 112 - 120	PM	5.057
76	Maastrichterweg 26	PM	5.000-
	Totaal		1.250.748

Tabel 4

9. Nieuwe ontwikkelingen.

In het kader van de Wro is het kostenverhaal een belangrijke factor bij het vaststellen van een bestemmingsplan. Bij vaststelling van een bestemmingsplan dient het kostenverhaal verzekerd te zijn door middel van een anterieure overeenkomst of door het gelijktijdig vaststellen van een exploitatieplan. Het is dus zaak om vanaf het begin van een nieuwe ontwikkeling de kosten te monitoren in een bouwgrondexploitatie. Dit betekent dat vanaf het moment dat wij instemmen met een nieuwe ontwikkeling, er een bouwgrondexploitatie moet worden geopend, waarbij het vooraf nog niet mogelijk is om het resultaat te berekenen. De doelstelling is wel om de ontwikkeling minimaal budgettair neutraal te ontwikkelen. Door het niet tijdig openen van een bouwgrondexploitatie bestaat de kans, dat niet alle kosten worden doorberekend aan het complex en zodoende er onvoldoende kosten worden verhaald op een ontwikkelaar. Ook moeten wij kunnen aantonen, dat de verhaalbare kosten correct in de boekhouding zijn verantwoord. Indien er bij vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan wordt vastgesteld moet uiteindelijk het exploitatieplan worden afgesloten, waarbij de definitieve exploitatiebijdrage van een ontwikkelaar wordt berekend. Als blijkt dat de administratie niet goed op orde is dan kunnen niet alle verhaalbare kosten worden verhaald.

U heeft ons op 23 december 2010 gemachtigd om in voorkomende gevallen de bouwgrondexploitatie te openen. Jaarlijks wordt bij de actualisatie van de bouwgrondexploitaties u een compleet overzicht gegeven van de nieuw geopende bouwgrondexploitaties.

In dit kader hebben wij met een aantal ontwikkelaars overeenkomsten gesloten om te komen tot een nieuw bestemmingsplan met bijbehorend kostenverhaal.

Nr.	*Complex*	*Einde looptijd*
60	Dommelkwartier	PM
76	Maastrichterweg 26	PM
78	Sparrenlaan	PM
79	Korenstraat 33	PM
82	Valkenierstraat 43	PM
83	Geenhovensedreef 20-22	PM
84	Maastrichterweg 249	PM
86	Vlasroot 2	PM
	Totaal	

Tabel 5 Overzicht nieuwe ontwikkelingen.

E. Beoogd resultaat

Met deze actualisatie zijn alle kredieten behorende bij de behorende bouwgrondexploitatie, waar nodig bijgesteld.

F. Oplossingen

--

G. Argumentatie

--

H. Monitoring en evaluatie

De eerstvolgende actualisatie van de bouwgrondexploitaties vindt plaats bij het vaststellen van de jaarrekening 2011 en vervolgens in het 4e kwartaal van 2012.
Daarnaast worden de bouwgrondexploitaties betrokken bij de tussentijdse managementsrapportages.

I. Tijdpad

--

J. Financiële gevolgen

Gevolgen actualisatie bouwgrondexploitaties.
De financiële gevolgen van de actualisatie zijn verwerkt in de voor u ter inzage liggende overzichten van de bouwgrondexploitaties.

Risico bouwgrondexploitaties.
De ontwikkeling van bouwgrondexploitaties brengt risico's met zich mee. De uitvoering van deze trajecten neemt vaak meerdere jaren in beslag en niet alle elementen uit de exploitatie zijn goed te voorspellen. Hoe langer de looptijd van een complex en hoe groter en ingewikkelder het complex, hoe groter het risicoprofiel van het complex is. Daarnaast zijn trajecten conjunctuurgevoelig met het risico dat verwachte opbrengsten niet haalbaar blijken te zijn.

In de risicoparagraaf van de begroting 2012 gaan wij uit van het risico dat de geplande opbrengsten niet worden gerealiseerd en dat het mogelijke resultaat van alle complexen 10% lager zal zijn. Hiertoe is in de paragraaf weerstandsvermogen behorende bij de begroting 2012 een risico van €1.200.000 opgenomen. Bovendien wordt bij de berekening van het vrij besteedbare deel van de Algemene Reserve rekening gehouden met een bedrag van € 1.000.000 voor de risico's van de bouwgrondexploitaties.

Op basis van de verwachte resultaten op einddatum van de in exploitatie genomen bouwgrondexploitaties van tabel 1 bedraagt het risico bij een lager resultaat (-10%) € 1.090.097. Indien we bij dit bedrag nog een risico van 10% over € 1.250.782, zijnde de boekwaarde van de in voorbereiding zijnde bouwgrondexploitaties, bij optellen komen uit op een totaal risico uit op een bedrag van € 1.215.175.
Dit bedrag blijft ruim binnen de opgenomen risico's in de diverse paragrafen behorende bij de begroting 2012.

K. Communicatie

--

Burgemeester en wethouders van Valkenswaard,
secretaris, burgemeester

drs. R.F.W. van Eijck. drs. A.B.A.M. Ederveen.

Bijlage(n)

--

Ter inzage liggende stukken

- geactualiseerde calculaties van de bouwgrondexploitaties.